

K prodeji, Byt 3+1, 79 m2

Číslo inzerátu (ID): 4215911 Datum vydání: 09.05.2024

Cena za nemovitost:

395 000 Kč

Lokalita:

Brno-město

Zprostředkuji Vám zajímavou investiční příležitost, která je zaštiťována advokátní kancelář K&P Partners, pro bezpečí a právní jistotu kupujících. Byt bude prodáván podílově, vždy po 5% podílu na nemovitosti, tedy 5%, 10%, 15% a dále. K převodu vlastnictví dojde na základě rezervační smlouvy na všechny nové spolumajitele současně. Nemovitost je určena k pronájmu a jednotlivým spoluvlastníkům bude pololetně vyplácen jejich podíl z nájmu, dle výše jejich vlastnického podílu na nemovitosti.

JAK TO BUDE PROBÍHAT:

- dojde k prodeji podílů ve výši 100% na nemovitosti na nové spoluvlastníky v rámci kupní smlouvy bude mimo jiné dohodnuto:
- nelze podat návrh na soud na vypořádání spoluvlastnictví (tedy aby museli ostatní spoluvlastníci vykoupit či prodat podíl)
- nebudou osobně užívat nemovitost
- berou na vědomí, že o nemovitost bude pečovat správce (dle uzavřené smlouvy o správce), 2 x ročně správce provede vyúčtování a vyplatí spoluvlastníkům jejich podíl z nájmu. Co je důležité, že každý ze spoluvlastníků může svůj podíl kdykoliv a komukoliv odprodat.

ZAJIŠTĚNÍ INVESTICE A JEJÍ LIKVIDITA:

- investice je zajištěna advokátní kancelář specializující se na nemovitostní právo, vlastníte skutečný podíl na konkrétní nemovitosti, nikoli virtuální podíl na fondu v případě zájmu o prodej Vašeho podílu (likviditu investice). Vám zajistíme inzerci a propagaci prodeje, pro co nejrychlejší likviditu pro budoucí prodeje podílů na nemovitosti budeme tyto vždy nabízet přímo na webu bytomanie.cz a dále skrze realitní kancelář.

SPRÁVCOVSKÁ FIRMA :

- zajišťuje pronájem nemovitosti (a to jak nájemníkům, tak i společnosti provozující virtuální sídlo), vybírá nájem + zálohy za služby,

zastupuje spolumajitele vůči SVJ, dodavatelům energií, provádí vyúčtování služeb nájemníkům, atd.. Vyúčtovává spoluvlastníkům náklady na vlastnictví nemovitosti, o které poníží jejich podíl na nájmu (fond oprav, odměna Výboru a správci, pojištění nemovitosti), v současné době tato částka činí 21.576,-Kč / ročně, dále zajišťuje za spolumajitele nutné opravy, výměny spotřebičů, a jiné věci s tímto spojené. Náklady za správu činí 20% z ceny nájmu.

SOUČASNÁ VÝNOSNOST:

- příjem z nájmu 22.000,-Kč (částka bez energií) = 264.000,-Kč / rok příjem z nájmu, dále Virtual office = 58.000,-Kč / rok (v současné době 29 aktivních platících sídel). Celkem příjem 322.000,-Kč = 4,6% ročně (z kupní ceny) + případné zhodnocení nemovitosti (za posledních 13 let cca 4.000.000,-Kč = cca 300.000,-Kč/rok) Celkové roční zhodnocení 322.000,-Kč + 300.000,-Kč = 622.000,-Kč, tj. 8,8% ročně (z kupní ceny).

PRO INVESTORY:

- prodej 7.000.000,-Kč, tedy 350.000,-Kč za každých 5 % podílu na



KONTAKTNÍ ÚDAJE:



Michael Lorenc

Tel:

+420734305794

Email:

michael.lorenc@seznam.cz

Realitní kancelář

Lorenc Michael s.r.o.

Tel:

Adresa:

**Chaloupkova 3133/5,
61200 Brno**

Web:

www.rklorenc.cz

nemovitosti. Čistý finanční výnos 264.000,-Kč + 58.000,-Kč - 21.576,-Kč (SVJ)) x 0,8 (SF)= 300.424,-Kč x 0,8 = 240.329,-Kč, (3,43% + podíl na zhodnocení nemovitosti) dnes je inflace vyšší, ale tento rok se očekává snížení inflace a výše nájmu se bude v letech zvyšovat, tedy bude se zvyšovat i celkový roční čistý výnos. INVESTICE JE VHODNÁ PRO DLOUHODOBÉ INVESTOVÁNÍ A DÁLE JAKO ZPŮSOB ULOŽENÍ FINANCÍ DO NEMOVITOSTI.

INFORMACE O BYTOVÉ JEDNOTCE:

- Jednotka se nachází v žádané lokalitě Brno - Štýřice, na ul.Vídeňská a to přesněji v 7.p./8.p. panelového domu s výtahem. Podlahová plocha je 73.35 m2 plus balkón. Celý dům prošel kompletní revitalizací (výtah, stupačky, zateplení, vchodové dveře, výmalba chodeb). Dispozice: kuchyň, tři neprůchozí pokoje 12,6 m2, 14,1 m2 a 18,3 m2, předsíň, koupelna, toaleta. Z jednoho pokoje je vstup na balkón s krásným výhledem na historické Centrum. Koupelna s prostorným sprchovým koutem, oddělené závěsná toaleta. Byt je po kompletní rekonstrukci - okna, veškeré rozvody, elektřina, bytové jádro, kuchyňská linka na míru s veškerými vestavěnými spotřebiči (ruční práce truhlářů), vestavěné úložné prostory na chodbě. K bytu náleží sklepní kóje. Moderní bydlení v širším Centru Brna a zároveň ve velmi klidné oblasti obklopené parkem. V blízkosti se nachází supermarket, pošta, nemocnice, posilovna, škola, cyklostezka. Pro bližší informace volejte makléři. Energetická náročnost budovy: třída C.

ID inzerátu ESO:	4215911
Inzerát aktualizován:	09.05.2024
Inzerát vydán:	24.01.2024
ID zakázky v RK:	520073
Budova je z:	Panel
Stav:	Po rekonstrukci
Vlastnictví:	Osobní
Umístění:	7. podlaží
Obytná plocha:	79 m2
Balkón:	4m2
Užitná plocha:	79 m2
Podlahová plocha:	79 m2