

Prodej bytu 1+kk, Havanská Tábor, břemeno

Havanská, Tábor

1 650 000 Kč

za nemovitost

Včetně provize RK.

Dispozice bytu:	1+kk	Podlaží v domě:	5
Počet podlaží v domě:	9	Celková podlahová plocha:	29 m ²
Druh objektu:	panelová	Stav objektu:	dobrý
Vlastnictví:	osobní	Sklep:	1 m ²
Umístění objektu:	sídlště	Plyn:	Plynovod
Odpad:	Kanalizace	Energetická náročnost:	D - Méně úsporná

POPIS NEMOVITOSTI: Byt 1+1 o ploše 29,3 m² v 5. NP devíti podlažního domu s výtahem v panelovém domě.

K bytu se vztahuje věcné břemeno dožití formou doživotního bezplatného užívání nemovitosti. To znamená, že budoucí kupující fakticky nemůže byt využívat ani pronajímat, dokud osoba s věcným břemenem žije. V současné chvíli byt užívá osoba narozená v roce 1954, která nehradí žádné nájemné, avšak hradí běžné provozní náklady (energie, vodu, teplo apod.), které jsou vyúčtovávány prostřednictvím vlastníka bytu.

Základní údaje:

Tržní hodnota bytu: 2.200.000 až 2.500.000 Kč

Věcné břemeno: Doživotní bezplatné užívání osobou narozenou v roce 1954

Obvyklé tržní nájemné: 8.500 Kč / měsíc = 102.000 Kč / rok

Diskontní sazba (používáme 5 % p.a.): běžně doporučovaná v ocenění práv

Předpokládaná doba dožití (dle statistických tabulek): cca 12 let

Při dlouhodobém růstu cen nemovitostí o pouhých 3 % ročně by současná tržní hodnota bytu 2,2-2,5 mil. Kč odpovídala za 12 let přibližně částce 3,1-3,6 mil. Kč. Nemovitost tak může představovat zajímavou formu dlouhodobého uložení kapitálu s potenciálem budoucího zhodnocení.

Výpočet nezohledňuje vývoj nájemného v čase ani inflaci.

Typickým kupujícím nemovitosti zatížené věcným břemenem dožití bývá zkušený investor, který hledá konzervativní a dlouhodobou formu uložení kapitálu s vysokým potenciálem budoucího zhodnocení. Stejně tak se často jedná o rodiče malých dětí, kteří využívají možnost pořídit nemovitost se zajímavou slevou oproti tržní ceně s vědomím, že jejich děti nebudou byt potřebovat dříve než za 10 až 15 let. Tento typ investice tak elegantně kombinuje výhodnou akvizici s časovým horizontem budoucího využití.

Osobní vlastnictví, lze financovat pouze z vlastních zdrojů bez hypotečního úvěru. Ukazatel energetické náročnosti: D
Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.



Vyřizuje

David Majer

Tel.: 222 524 840

GSM: +420730542484

E-mail: david.majer@re-max.cz