

Investice do investičních bytů (distressových)

Situace na trhu s byty

Parametry:

- Na 1 rok
- Pevný výnos 8,5 % p. a. vypláceno měsíčně
- Rozsah investovaného objemu:
 1. Více než 1,5 mil. Kč – investor jako jediný držitel zástavního práva v KN
 2. 0,5 – 1,5 mil. Kč – investor se podílí na zástavním právu s dalšími investory
- Možnost automatického obnovení (revolvingu) po skončení ročního období
- Předmět financování: právně problematické byty (distressové nemovitosti)

Jejich společné vlastnosti:

- Pronajmuté nájemci s dlouhodobým zájmem užívat byt (a platit nájemné)

Typické příklady:

- ✓ Po rozvodu manželů
- ✓ Při rozdělení dědictví
- ✓ Majetkové spory
- ✓ Komplikovaní nájemníci
- ✓ Neplatná věcná břemena – uživatel nemá právo na užívání ...
- ✓ Věcné břemeno cesty
- ✓ Černé stavby
- ✓ Mnohočetná zástavní práva
- ✓ V jiných situacích, kdy se řeší dělení majetku a dosavadní uživatel má zájem užívat ...
- ✓ Exekuce - majitel ztratil majetkové právo, ale může v ní zůstat bydlet - pouze výjimečně

Sociální aspekt investice

Ekonomika investice:

3 M - hodnota nemovitosti - té odpovídá obvyklé nájemné 15 T / M (6 % p.a.)
2,1 M - po vyřešení právní vady - výnos z nájemného 8,5 % p.a.
1,8 M - odpovídá 60 % hodnoty - obvyklá cena s právní vadou

hodnota zastavené nemovitosti představuje 1,4 násobek investované částky

Specifika investice :

- Dostupnost investičních příležitostí
- Individuální specifická situace
- Možnost kombinace s jinými investičními nástroji

Proces sjednání investice:

- Výběr investičního rozsahu, výběr nemovitosti, zápis zástavního práva
- Úhrada investované částky, inkaso výnosu (měsíčně), výměna předmětu financování