

A.101

Investiční byt Rezidence u Sv. Eliáše

Rezidence u Sv. Eliáše je moderní projekt situovaný jen pár minut od centra Českých Budějovic, přesto v klidném a bezpečném prostředí obklopeném přírodou. Nabízí ideální zázemí pro rodinný život, ale zároveň představuje investici s obrovským růstovým potenciálem díky strategické poloze a omezené nabídce v této atraktivní lokalitě. Výborné dopravní napojení, blízkost zdravotnických služeb a důraz na kvalitní architekturu dělají z Rezidence Hůry nejen komfortní místo k bydlení, ale i chytrou volbu pro ty, kteří chtějí zhodnotit své prostředky v čase.

rok dokončení:	2028	dispozice:	2KK
budova:	A	výměra m ² :	58,20
patro:	1. NP	zahrada m ² :	55,58
netto výnos:	2,28%	cena:	6 619 000,00 Kč

12 566,67 Kč

měsíční renta

2,28%

74 183,04 Kč

cena za m²

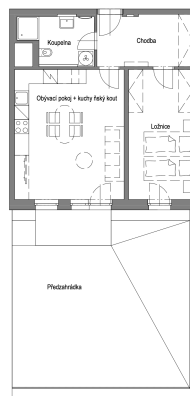
vč. DPH

Cenotvorba bytu – ceníková cena

Cena bytu	6 379 000,00 Kč
Cena parkingu	240 000,00 Kč
Provize a poplatky	0,00 Kč

Cena po slevě 6 619 000,00 Kč

Kupní cena je pevně stanovena a zůstane pro klienta neměnná po celou dobu procesu, což smluvně garantujeme. Veškeré náklady zahrnují právní servis, poplatky spojené s převodem vlastnictví a kompletní administrativní zajištění. Cena nezahrnuje dokončení bytu a vybavení interiéru, které řešíme individuálně podle preferencí a možností každého klienta.



Škola a školka
s tělocvičnou



Autobusová
zastávka



Zdravotnické
zařízení



Dopravní
dostupnost



Klidná
lokalita

Varianty obsazenosti	Měsíční renta	Výnos renta	Růst hodnoty	Celkový výnos
Pesimistická 70 %	8 966,67 Kč	1,63%	3,00%	4,63%
Konzervativní 80 %	10 766,67 Kč	1,95%	3,00%	4,95%
Vyvážená 90 %	12 566,67 Kč	2,28%	3,00%	5,28%
Dynamická 100 %	14 366,67 Kč	2,60%	3,00%	5,60%

Kalkulace počítá s reálnými scénáři včetně období, kdy byt nebude plně obsazen po celý rok. Současně je třeba zohlednit, že za tři roky může být tržní hodnota nemovitosti výrazně vyšší, což zvyšuje investiční atraktivitu projektu. Do výpočtu jsou zahrnuty všechny aktuálně známé výdaje, včetně těch, které jsou obvykle v režii nájemníků, aby byl odhad co nejpřesnější. Uvedené údaje vycházejí z aktuální situace na trhu a předpokladů vývoje, proto se mohou v čase měnit. Cílem je nabídnout realistický pohled na výnosnost při zachování maximální transparentnosti vůči investorům

Výnosy z pronájmu

Měsíční nájemné vč. energií 18 000,00 Kč

Pravidelné měsíční náklady

Správa SVJ 2 000,00 Kč
Pojištění 333,33 Kč

Celkový výnos 18 000,00 Kč

Energie 1 000,00 Kč
Média 300,00 Kč

Celkové náklady 3 633,33 Kč

Správa SVJ zahrnuje všechny nezbytné náklady na bezproblémový chod domu, jako je fond oprav, pojištění, úklid společných prostor, péče o zeleň či zimní údržba, a také dodávky vody a tepla. Každá jednotka je samozřejmě pojištěna – pro maximální jistotu jsme zvolili spolehlivé řešení od Allianz. Energie jsou kalkulovány dle běžných cen na trhu a samozřejmě je i kvalitní internetové připojení, které dnes patří k základním požadavkům při dlouhodobém pronájmu.

Bankovní financování 3,99% úroková sazba

Bankovní úvěr 90 % 5 957 100,00 Kč

Splatnost 30 let
Měsíční splátka 28 405,77 Kč
Modelová doplata 15 839,11 Kč

Splatnost 20 let
Měsíční splátka 36 067,47 Kč
Modelová doplata 23 500,81 Kč

Bankovní úvěr 80% 5 295 200,00 Kč

Splatnost 30 let
Měsíční splátka 25 249,58 Kč
Modelová doplata 12 682,91 Kč

Splatnost 20 let
Měsíční splátka 32 059,98 Kč
Modelová doplata 19 493,31 Kč

Bankovní úvěr 70% 4 633 300,00 Kč

Splatnost 30 let
Měsíční splátka 12 870,28 Kč
Modelový zisk -303,61 Kč

Splatnost 20 let
Měsíční splátka 19 305,42 Kč
Modelová doplata 6 738,75 Kč

Vlastní zdroje 10 % 661 900,00 Kč

Splatnost 25 let
Měsíční splátka 31 410,89 Kč
Modelová doplata 18 844,22 Kč

Splatnost 15 let
Měsíční splátka 44 034,10 Kč
Modelová doplata 31 467,44 Kč

Vlastní zdroje 20 % 1 323 800,00 Kč

Splatnost 25 let
Měsíční splátka 27 920,79 Kč
Modelová doplata 15 354,12 Kč

Splatnost 15 let
Měsíční splátka 39 141,42 Kč
Modelová doplata 26 574,76 Kč

Vlastní zdroje 30 % 1 985 700,00 Kč

Splatnost 25 let
Měsíční splátka 15 444,33 Kč
Modelová doplata 2 877,67 Kč

Splatnost 15 let
Měsíční splátka 25 740,56 Kč
Modelová doplata 13 173,89 Kč