

A.202

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:	1KK
budova:	A	výměra m²:	34,70
patro:	2. NP	terasa m²:	5,40
netto výnos:	3,51%	cena:	3 919 000,00 Kč

11 458,33 Kč

měsíční renta

3,51%

98 368,98 Kč

cena za m²

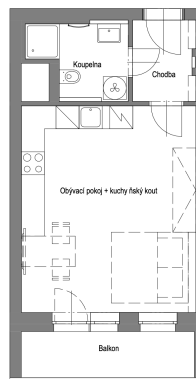
vč. DPH

Cenotvorba bytu – ceníková cena

Cena bytu	3 679 000,00 Kč
Cena parkingu	240 000,00 Kč
Provize a poplatky	0,00 Kč

Cena po slevě 3 919 000,00 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 %	8 258,33 Kč	2,53%	3,00%	5,53%
Konzervativní 80 %	9 858,33 Kč	3,02%	3,00%	6,02%
Vyvážená 90 %	11 458,33 Kč	3,51%	3,00%	6,51%
Dynamická 100 %	13 058,33 Kč	4,00%	3,00%	7,00%

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 16 000,00 Kč

Pravidelné měsíční náklady

Správa SVJ 1 500,00 Kč
Pojištění 291,67 Kč

Celkový výnos 16 000,00 Kč

Energie 850,00 Kč
Média 300,00 Kč

Celkové náklady 2 941,67 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 samozřejmostí je i kvalitní internetové připojení, které dnes patří k základním požadavkům při dlouhodobém pronájmu.

Bankovní financování 3,99% úroková sazba

Bankovní úvěr 90 % 3 527 100,00 Kč

Splatnost 30 let
Měsíční splátka 16 818,59 Kč
Modelová doplata 5 360,25 Kč

Splatnost 20 let
Měsíční splátka 21 354,95 Kč
Modelová doplata 9 896,62 Kč

Bankovní úvěr 80% 3 135 200,00 Kč

Splatnost 30 let
Měsíční splátka 14 949,86 Kč
Modelová doplata 3 491,52 Kč

Splatnost 20 let
Měsíční splátka 18 982,18 Kč
Modelová doplata 7 523,85 Kč

Bankovní úvěr 70% 2 743 300,00 Kč

Splatnost 30 let
Měsíční splátka 7 620,28 Kč
Modelový zisk 3 838,06 Kč

Splatnost 20 let
Měsíční splátka 11 430,42 Kč
Modelový zisk 27,92 Kč

Vlastní zdroje 10 % 391 900,00 Kč

Splatnost 25 let
Měsíční splátka 18 597,86 Kč
Modelová doplata 7 139,53 Kč

Splatnost 15 let
Měsíční splátka 26 071,86 Kč
Modelová doplata 14 613,53 Kč

Vlastní zdroje 20 % 783 800,00 Kč

Splatnost 25 let
Měsíční splátka 16 531,43 Kč
Modelová doplata 5 073,10 Kč

Splatnost 15 let
Měsíční splátka 23 174,99 Kč
Modelová doplata 11 716,65 Kč

Vlastní zdroje 30 % 1 175 700,00 Kč

Splatnost 25 let
Měsíční splátka 9 144,33 Kč
Modelový zisk 2 314,00 Kč

Splatnost 15 let
Měsíční splátka 15 240,56 Kč
Modelová doplata 3 782,22 Kč