

Bytový dům Svitavy



**Projekt výstavby bytového domu
s vydaným stavebním povolením**



Proč tento projekt stojí za pozornost?

- **projekt má vydané stavební povolení s nabytím právní moci** — okamžitý start výstavby bez čekání několik let na demolici původní stavby a na povolení stavby bytového domu
- **možnost současného předprodeje bytů** – před započítím výstavby lze byty nabídnout kupujícím a získat v předprodeji částečné krytí investice v počátku výstavby
- **menší rozsah projektu znamená nižší finanční náročnost**, snadnější řízení cash-flow a flexibilitu v použití vlastních i cizích zdrojů financování
- **moderní, kompaktní dům s kombinací menších i větších jednotek** — atraktivní pro koncové kupce i investory hledající rychlou návratnost



Přehled základních parametrů projektu

- umístění pozemku: Svitavy
- velikost pozemku: 603 m²
- celková prodejní bytová plocha: 947 m²
- počet bytových jednotek: 13
- počet sklepních kójí: 13
- parkovací stání: 14 (v 1. NP + zpevněné plochy za domem)
- výtah: ano (kapacita 9 osob / 675 kg) — bezbariérový přístup
- vytápění a TUV - centrální plynový kotel pro celý dům
- FVE - možnost instalace FVE pro snížení provozních nákladů



Dispoziční a podlažní uspořádání

- **1. NP (suterén/parkování)**
 - 10 sklepních kójí, 14 parkovacích míst, výtah, strojovna vzduchotechniky, úklidová místnost, chodba
- **2. NP – 4. NP (standardní nadzemní podlaží), každé patro obsahuje:**
 - výtah, chodba, 1 sklepní kóje na patře
 - byty v každém z pater:
 - byt 1+kk — 33,13 m²
 - byt 1+kk — 54,32 m²
 - byt 2+kk — 78,66 m²
 - byt 3+kk — 111,24 m²
- **5. NP (ustoupené patro, střešní byt)**
 - výtah, chodba
 - prémiový střešní byt 3+kk — cca 115 m², terasa cca 200 m² (velký prodejní benefit/prémiová bytová jednotka)



Jednoduchý technický popis

- stavba v lichoběžníkovém půdorysu na vlastním pozemku
- 5 nadzemních podlaží, první parkovací, poslední ustoupené s terasou
- soukromé vyhrazené parkování
- hlavní vstup na jižní straně objektu, spojovací chodba přechází do schodiště s výtahem, přímý vstup do schodišťového prostoru
- orientace bytů převážně na jih a západ
- moderní dispoziční řešení
- okna klasická i francouzská
- výtah: 9 osob / 675 kg



Lokalita — Svitavy

- **velikost města: cca 17 500 obyvatel** — okresní město a regionální centrum s kompletní občanskou vybaveností
- **občanská vybavenost** - mateřské a základní školy, střední školy (vč. gymnázia), zdravotní péče, supermarkety, úřady — plně dostačující pro rezidenční projekt
- **kultura a sport** - aktivní kulturní program (kino, letní kino, galerie, knihovna, park, místní kulturní akce), muzeum a lokální bohatá sportovní infrastruktura (fotbal, hokej, florbal, volejbal, basketbal, tenis, plavání) = pohodlné celoroční kulturní a sportovní vyžití
- **atraktivita pro nájemníky a kupující** - historické jádro, kvalitní lokální služby a blízkost přírody — vhodné pro všechny věkové skupiny



Dopravní dostupnost — klíčový benefit pro rezidenty a investory

- **silnice/dálnice D35:** dokončované úseky D35 v okolí Svitav výrazně zkracují a zpřístupňují automobilové spojení do širšího regionu; úseky u Svitav jsou aktuálně ve výstavbě/otevírání. To zvyšuje atraktivitu lokalit v okolí dálnice pro dlouhodobé investory
- **železnice:** Svitavy leží na pravidelném vlakovém spojení k významným centrům. Cesta vlakem do Prahy se pohybuje v rozmezí ~1,5 – 2 hodin (v závislosti na spoji) a do Brna je běžná doba jízdy přibližně 50 – 90 minut (rychlé přímé spoje pod 1 h). To dělá lokalitu atraktivní i pro dojíždějící pracovníky



Výhody projektu

- **rychlý start výstavby** — klíčová výhoda (stavební povolení s nabytím právní moci)
- **předprodej 30 – 50 % jednotek (předpoklad) v ranné fázi výstavby** - prezentace konceptu, vizualizace vzorového bytu zajistí částečné financování a sníží riziko nebo dluhovou zátěž
- **segmentace nabídky:**
 - 1+kk – rychlý prodej – investoři, mladé páry, staré páry nebo jednotlivci, startovací byty
 - 2+kk a 3+kk (rodiny, dlouhodobí nájemníci) — stabilní poptávka, široká skupina zájemců
 - prémiový střešní byt — atraktivní moderní bydlení v bytě, s velkým prostorem, alternativa rodinného domu, výhled
- **financování** - menší rozsah projektu zvyšuje šance na rychlé schválení úvěru, nižší dluhovou zátěž, rychlejší prodej a vyšší zisk



Shrnutí investičního přínosu

- **nízké vstupní riziko projektu kvůli protahování vydání stavebního povolení**
- **rychlý cyklus výstavby + předprodeje → možnost rychlého obratu kapitálu**
- **atraktivní mix jednotek (od 1+kk až po střešní 3+kk s terasou) pro široké spektrum kupujících**
- **dobrá dopravní dostupnost a kompletní infrastruktura Svitav zajišťují stabilní místní poptávku**
- **hrubé náklady bez DPH – cca 48,2 mil, hrubé výnosy cca 64,7 mil., zisk před zdaněním 16,3 mil. (25,3%). Uvedené hrubé výnosy vycházejí z konzervativně ponížených tržních dat a lze tedy předpokládat jejich potenciálně vyšší reálnou úroveň.**



RE/MAX G8 Reality

**Realitní služby,
jaké si přejete**

**profesionalita
spolehlivost
jistota**



**Zdeněk Podlezl
608 134 358**

**Soňa Podlezlová
774 209 195**

www.zdenekpodlezl.cz