

# 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 nebo na projekci a 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
- **výborná lokalita** - kombinace klidného bydlení a skvělé dostupnosti občanské vybavenosti



## **Přehled základních parametrů projektu**

- **umístění pozemku: Svitavy**
- **velikost pozemku: 603 m<sup>2</sup>**
- **celková prodejní bytová plocha: 947 m<sup>2</sup>**
- **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 m<sup>2</sup>
    - byt 1+kk — 54,32 m<sup>2</sup>
    - byt 2+kk — 78,66 m<sup>2</sup>
    - byt 3+kk — 111,24 m<sup>2</sup>
- **5. NP (ustoupené patro, střešní byt)**
  - výtah, chodba
  - prémiový střešní byt 3+kk — cca 115 m<sup>2</sup>, terasa cca 200 m<sup>2</sup> (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 16 200 obyvatel** — okresní město a regionální centrum s kompletní občanskou vybaveností. Dalších cca 8 000 obyvatel spádově z okolních obcí.
- **občanská vybavenost** - mateřské a základní školy, střední školy (vč. gymnázia), zdravotní péče, supermarkety, úřady — plně dostačující pro rezidenční projekt výstavby bytů
- **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, posilovny) = pohodlné celoroční kulturní a sportovní vyžití
- **volný čas** — rybník Rosnička, skatepark, pumptrack, in-line dráha, disk golf, cyklostezky a okolní lesy
- **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 a brzy budou dokončeny. 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 a pohodlí bytu, 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.



## Realitní tým

**Zdeněk Podlezl  
a Soňa Podlezlová Struhárová**

**Realitní služby, jaké si přejete**

**Tel. 608 134 358, 774 209 195**

**Email [zdenek.podlezl@re-max.cz](mailto:zdenek.podlezl@re-max.cz)  
[sona.struharova@re-max.cz](mailto:sona.struharova@re-max.cz)**

