

MODEL 1 — VÝKUP A PŘÍPRAVA

DOSTUPNÉ

BYT

Byt 3+1, Laichterova, Dobruška

Laichterova 985, 518 01 Dobruška · obytná 72 m² · 1 jedn.**3 700 000 Kč**

CENA PRO INVESTORA

4 200 000 Kč

PŘEDPOKL. PRODEJ

~12 %

DISKONT

6.5 %

HRUBÝ VÝNOS P.A.



Byt 3+1 o rozloze 72 m² se nachází na Laichterově ulici v Dobrušce, město s dobrou dopravní dostupností a kompletní občanskou vybaveností v docházkové vzdálenosti. Vlakové spojení a zastávka MHD přímo u domu zkracují dojezdovou dobu do okolních center. Byt se nachází ve 2. patře panelového domu, disponuje lodžii a výtahem. Energetická třída B řadí nemovitost mezi úsporné jednotky — nižší provozní náklady jsou relevantní jak pro pronájem, tak pro budoucí přeprodání. Nemovitost je vedena jako družstevní vlastnictví. Kупní cena 3 700 000 Kč odpovídá ceně 51 389 Kč/m², zatímco odhadovaná tržní hodnota dosahuje 4 200 000 Kč. Vstup pod tržní cenou vytváří přirozený cenový polštář. Nemovitost je zařazena do Modelu 1 — Výkup a příprava — tedy do portfolia aktiv pořizovaných pod tržní hodnotou s cílem jejich přípravy a následné realizace. Průměrná cena v Královéhradeckém kraji se pohybuje kolem 48 242 Kč/m², pořizovací náklady na tento byt tento průměr mírně přesahují, avšak odhadovaná hodnota poskytuje prostor pro zhodnocení.

KLÍČOVÉ VÝHODY

- ✓ Byt 3+1, 72 m², 2. NP panelového domu
- ✓ Energetická třída B – Velmi úsporná
- ✓ Výtah, lodžie 3 m²
- ✓ Veškerá občanská vybavenost do 1,5 km
- ✓ Vlakové spojení v blízkosti
- ✓ Družstevní vlastnictví

INVESTIČNÍ KALKULACE

Nákupní cena	3 700 000 Kč
Celková investice	3 700 000 Kč
Předpokl. tržní hodnota	4 200 000 Kč
Rozsah odhadu	4 200 000 Kč – 4 600 000 Kč
Potenciální zisk	500 000 Kč

NÁJEMNÍ VÝNOS

Měsíční nájem	20 000 Kč/měs.
Roční nájem	240 000 Kč/rok
Hrubý výnos	6.5 % p.a.

PRÁVNÍ ZAJIŠTĚNÍ

- Notářský zápis se svolením k přímé vykonatelnosti
- Uznání dluhu (promlčení 10 let)
- Zástavní právo k nemovitosti (katastr)
- Smlouva o budoucím převodu vlastnického práva

Detail nemovitosti
na webu

DOSTUPNOST REGIONU

Náchod 18 km · 20 min

Hradec Králové 40 km · 35 min

Pardubice 60 km · 50 min

SLUŽBY V OKOLÍ

Dobruška, Laichterova 72 m

Benu 223 m

Jelen 338 m

Dobruška 391 m

Penny 430 m

MUDr. Jiří ZILVAR 455 m

FOTODOKUMENTACE



Tento dokument má informativní charakter a nepředstavuje veřejnou nabídku investice ve smyslu zákona č. 256/2004 Sb. Podmínky obchodu jsou předmětem individuální smluvní dokumentace. Uvedené hodnoty jsou orientační a vycházejí z aktuálních dat a odhadů ke dni 25. května 2026. K&P Domvest s.r.o., IČO: 24889563, se sídlem Škroupova 854, Beroun-Závodí, 266 01 Beroun.