

MODEL 2 — NEMOVITOST S NÁJEMCEM

DOSTUPNÉ

RODINNÝ DŮM

# Rodinný dům Myšenec 41

Myšenec 41, 398 11 Protivín · pozemek 2 470 m<sup>2</sup> · 1 jedn.**3 300 000 Kč**

CENA PRO INVESTORA

**4 400 000 Kč**

PŘEDPOKL. PRODEJ

**~25 %**

DISKONT

**1 100 000 Kč**

POTENCIÁLNÍ ZISK



Rodinný dům v obci Myšenec leží klidné zástavbě u Protivína v okrese Písek. Autobus zastavuje 384 m od domu, vlaková stanice Protivín je vzdálená přibližně 1,2 km — dostupnost odpovídá venkovskému standardu s funkčním napojením na okolní infrastrukturu. Jednopodlažní dům má zastavěnou plochu 235 m<sup>2</sup> a stojí na pozemku 2 470 m<sup>2</sup>, z toho 1 221 m<sup>2</sup> tvoří zahrada. Nemovitost je ve stavu umožňujícím okamžité využití bez nutnosti zásahu před nástupem nájmu. Struktura transakce je Sale & Leaseback — původní rodina nemovitost prodává a zároveň v ní zůstává jako nájemce. Kupní cena je 3 300 000 Kč při odhadované tržní hodnotě 4 400 000 Kč, což představuje vstup s diskontem přibližně 25 % pod tržní hodnotou a potenciálním zhodnocením +33 %. Model zajišťuje stabilní nájemní vztah od prvního dne bez výpadku obsazenosti. Průměrná cena m<sup>2</sup> v Jihočeském kraji je orientačně 48 000 Kč — nemovitost vstupuje do portfolia výrazně pod touto úrovní. Vhodné pro investory hledající předvídatelný cash flow s konzervativním rizikovým profilem.

## KLÍČOVÉ VÝHODY

- ✓ Jednopodlažní rodinný dům, zastavěná plocha 235 m<sup>2</sup>, celkový pozemek 2 470 m<sup>2</sup> (z toho 1 221 m<sup>2</sup> zahrada). Lokalita Myšenec u Protivína (okres Písek). Zpětný leasing — původní rodina zůstává jako nájemce. Tržní hodnota 4 400 000 Kč, kupní cena investora 3 300 000 Kč (zhodnocení +33 %).

## INVESTIČNÍ KALKULACE

Nákupní cena	3 300 000 Kč
Celková investice	3 300 000 Kč
Předpokl. tržní hodnota	4 400 000 Kč
Rozsah odhadu	4 200 000 Kč – 4 500 000 Kč
Potenciální zisk	1 100 000 Kč

## 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

Protivín 3 km · 5 min

Písek 15 km · 15 min

České Budějovice 35 km · 30 min

Tábor 45 km · 40 min

## SLUŽBY V OKOLÍ

Protivín, Myšenec, obec 384 m

Protivín 1231 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.