

MODEL 1 — VÝKUP A PŘÍPRAVA

DOSTUPNÉ

GENERAČNÍ DŮM

## Developerský projekt — 3 bytové jednotky, Brno-Průžnice

Zelná 106, Průžnice, Brno · obytná 261 m<sup>2</sup> · 3 jedn.**17 000 000 Kč**

CENA PRO INVESTORA

**35 000 000 Kč**

PŘEDPOKL. PRODEJ

**~51 %**

DISKONT

**18 000 000 Kč**

POTENCIÁLNÍ ZISK



Cihlový generační dům na adrese Zelná 106 v brněnských Průžnicích — lokalita s přímým napojením na MHD (zastávka 140 m), dálniční síť i centrum Brna. Veškerá občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti. Objekt nabízí 261 m<sup>2</sup> rozložených do tří podlaží (přízemí 100–150 m<sup>2</sup>, 1. NP a 2. NP po 100 m<sup>2</sup>), cihlovou konstrukci, plynové vytápění, kompletní sítě a parkování pro 3 vozidla se dvěma garážovými vjezdy. Technický stav umožňuje přímou přípravu developerského projektu rozdělením na 3 bytové jednotky. Nemovitost je financovatelná hypotékou. Kupní cena činí 17 000 000 Kč při odhadované tržní hodnotě 35 000 000 Kč po realizaci. Prodejní cena bytových jednotek je kalkulována na 100–110 tis. Kč/m<sup>2</sup>, přičemž regionální průměr se pohybuje kolem 52 671 Kč/m<sup>2</sup>. Projekt spadá do modelu Výkup a příprava s horizontem realizace do 20 měsíců. Předpokládaný zisk před zdaněním se pohybuje mezi 10–12 mil. Kč. Rozdíl mezi pořizovací a tržní hodnotou vytváří prostor pro standardní developerský výnos bez nestandardních rizik.

### KLÍČOVÉ VÝHODY

- ✓ Developerský projekt — 3 bytové jednotky
- ✓ Přízemí 100–150 m<sup>2</sup>, 1. NP 100 m<sup>2</sup>, 2. NP 100 m<sup>2</sup>
- ✓ Parkování pro 3 auta (2x garážový vjezd)
- ✓ Cihlová stavba, plynové vytápění, veškeré sítě
- ✓ Strategická poloha v Brně — MHD, dálnice, centrum
- ✓ Lze financovat hypotékou
- ✓ Prodej m<sup>2</sup> za 100–110 tis. Kč
- ✓ Předpokládaný zisk 10–12 mil. Kč před zdaněním

### INVESTIČNÍ KALKULACE

Nákupní cena	17 000 000 Kč
Investice do dokončení	5 000 000 Kč – 6 000 000 Kč
Celková investice	22 000 000 Kč
Předpokl. tržní hodnota	35 000 000 Kč
Rozsah odhadu	30 000 000 Kč – 35 000 000 Kč
<b>Potenciální zisk</b>	<b>18 000 000 Kč</b>

### 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



Developerský projekt — 3 bytové jednotky, Brno-Přízřenice

## DOSTUPNOST REGIONU

Brno centrum 8 km · 15 min

Modřice 2 km · 5 min

Rajhrad 4 km · 8 min

## SLUŽBY V OKOLÍ

Přízřenice 140 m

Minimarket 168 m

Restaurace U Látalů 218 m

Jižní náměstí 725 m

Česká spořitelna 1137 m

Benu 1245 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.