



Broker[®]
Consulting



Daniel **SVOBODA**

reality | komodity

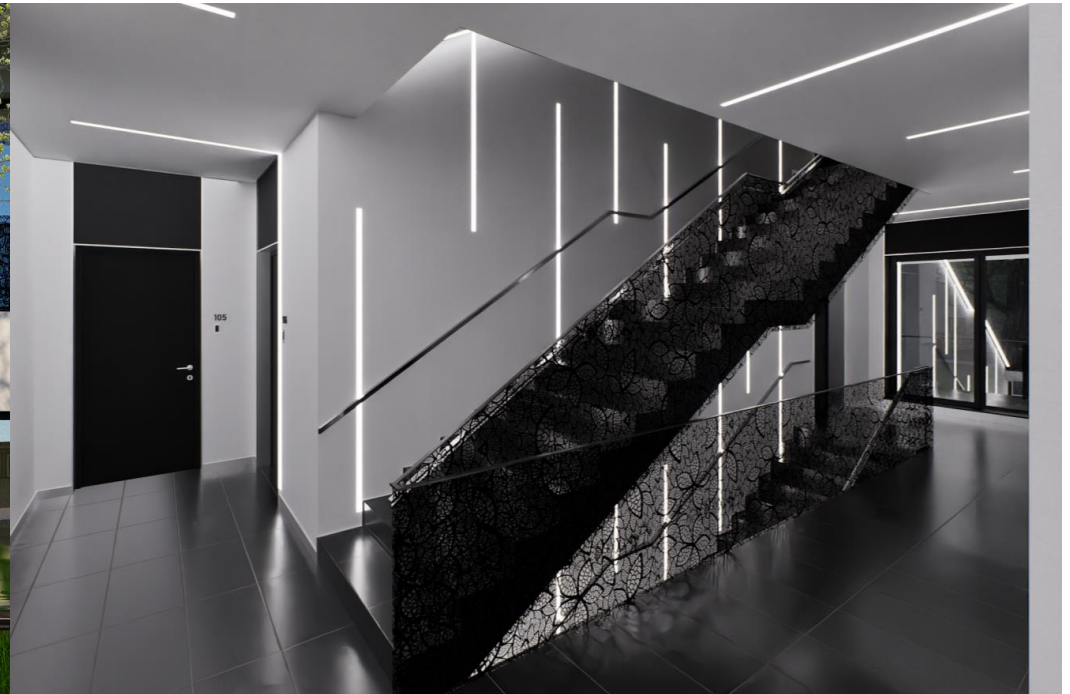
PROJEKT BACHEROVY VILADOMY

Obytný soubor
Bachrovna, Kladno

Finance ▪ Reality ▪ Spolu

PROJEKT BACHEROVY VILADOMY

Obytný soubor Bachrovna, Kladno



Daniel **SVOBODA**

reality | komodity

+420 774 669 000

daniel.svoboda@bcas.cz

PROJEKT BACHEROVY VILADOMY

- Projekt se realizuje v samotném centru Kladna, zároveň je však umístěn v zeleném parkovém prostředí.
- V rámci projektu je kladen velký důraz na energetickou úsporu, udržitelnost a citlivé zacházení s okolní zelení.
- Výstavba počítá s nabídkou 198 bytových jednotek včetně podzemních parkovacích stání.



CENA

Zahajovací ceny činí 92.000.- / m² vč. provize
a DPH.

Byty do 3,2 mil Kč





Daniel **SVOBODA**

reality | komodity

BYT 2+KK VČETNĚ PODZEMNÍHO PARKOVÁNÍ A PŘEDZAHŘÁDKY



Požizovací cena srpen 2024: **4 988 916 Kč**

- 97 440 Kč/m², není započtena předzahrádka
- obytná plocha 51,2 m², užitná plocha 71,4 m²
(UP = 49,6 m² + 20,2 m² předzahrádka + 1,6 m² sklep)

Predikce červen 2028: **6 144 000 Kč**

- 120 000 Kč/m²



Hrubý výnos: 1 155 084 Kč

Úroky HÚ US 4,50 %: - 583 835 Kč

VÝNOS

571 249 Kč

Splatnost

Při podpisu 5%

Doplatek do 20% do konce září

40% SOSBK

25% Hrubá stavba

15% Kolaudace

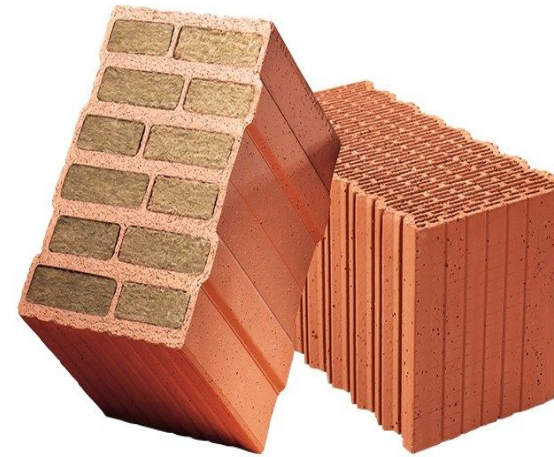
OBJEKT B

Objekt	Podlaží	Č. bytu	Dispozice	Výhled	Plocha bytu (m ²)	Sklep	Balkon	Terasa	Předzahrádka	Garážové stání	Cena finální	Nájem
B	1	101	2+kk	JZ	49,9	1,6			67,3	1	4 966 416 Kč	17 000 Kč
	1	102	2+kk	J	49,6	1,6			20,2	1	4 988 916 Kč	17 000 Kč
	1	103	2+kk	JV	48,1	1,6			70	1	4 828 565 Kč	17 000 Kč
	1	104	3+kk	SV	73,1	1,6			78,7	1	6 796 905 Kč	23 000 Kč
	2	201	2+kk	SZ	48,5	1,6	4,5			1	5 007 750 Kč	17 000 Kč
	2	202	3+kk	SV	73,1	3,3	4,5			1	6 646 582 Kč	23 000 Kč
	2	203	2+kk	JV	48,1	1,6	4,5			1	4 867 624 Kč	17 000 Kč
	2	204	2+kk	J	49,6	1,6	4,5			1	4 990 507 Kč	17 000 Kč
	2	205	2+kk	JZ	49,9	1,5	4,5			1	5 019 750 Kč	17 000 Kč
	2	206	1+kk	Z	28,6	1,6	4,5			1	3 485 944 Kč	13 000 Kč
	3	301	2+kk	SZ	48,5	1,6	4,5			1	5 030 317 Kč	17 000 Kč
	3	302	3+kk	SV	73,1	3,3	4,5			1	6 708 093 Kč	23 000 Kč
	3	303	2+kk	JV	48,1	1,6	4,5			1	4 888 570 Kč	17 000 Kč
	3	304	2+kk	J	49,6	1,6	4,5			1	5 033 482 Kč	17 000 Kč
	3	305	2+kk	JZ	49,9	2,2	4,5			1	5 088 289 Kč	17 000 Kč
	3	306	1+kk	Z	28,6	1,6	0			1	3 506 176 Kč	13 000 Kč
	4	401	2+kk	SZ	48,5	1,4	4,5			1	5 040 917 Kč	17 000 Kč
	4	402	3+kk	SV	73,1	3,3	4,5			1	6 974 742 Kč	23 000 Kč
	4	403	3+kk	JV	69,1	3,3		35,6		1	6 895 524 Kč	23 000 Kč
	4	404	2+kk	JZ	62,9	1,8		21,6		1	5 968 466 Kč	17 000 Kč

Standardy BACHEROVY VILADOMY

Konstrukční řešení a technologie

- Svislé konstrukce postavené z keramických bloků bez nutnosti další tepelné izolace zaručující kvalitní vnitřní prostředí omezující tvorbu plísní a zadržování vlhkosti
- Využití zdiva od společnosti Winerberger zaručující nejenom snadnou a rychlou výstavbu, ale také vynikající vlastnosti keramických cihel, které zaručují tepelně-izolační vlastnosti, akustické vlastnosti a nízkou údržbu
- Železobetonové stropy a balkony
- Podlahové teplovodní vytápění napojené na tepelné čerpadlo
- Fotovoltaické panely umístěny na všech střešních objektech
- Rovnotlaké větrání bytů s vývodem a přívodem vzduchu ze střechy
- Možnost chlazení bytů tepelným čerpadlem
- Optické připojení internetu ke každé bytové jednotce
- Akustické oddělení výtahu od zbytku domu
- Obvodový plášť budovy s výbornými tepelně technickými parametry a prostupností vodních par směrem do exteriéru



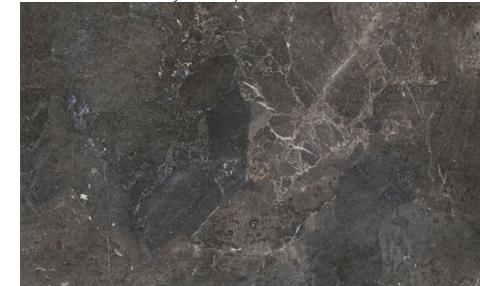
Povrchy

- Podlahy v obytných místnostech
 - plovoucí vinylové podlahy s rigid jádrem
 - výkonný zacvakávací systém umožňující rychlou a snadnou montáž
 - použití pružného PVC, který výrazně tlumí zvuky chůze, podlahy přispívají k vytvoření příznivé akustiky
 - ve standardu použit odstínu matného dubu
- Podlahy v koupelnách a WC
 - podlahy z keramických velkoformátových dlaždic v moderním designu
 - ve vizualizacích použita řada Royal Stone v různých odstínech
- Podlahy společných prostor a schodiště
 - velkoformátová dlažba v antracitovém provedení podtrhující design společných prostor
- Podhledy jsou v celém domě z SDK v hladkém provedení
- Omítky jsou v domě akustické, jádrové se štukovým povrchem
- Balkony s keramickou dlažbou na terčích

Ukázka 1: Podlaha v obytných místnostech



Ukázka 2: Podlahy v koupelnách a WC



Sanitární vybavení

- Závěsná toaleta v bílé barvě se skrytou nádržkou a doplňky s měkkým doběhem vč. splachovacího tlačítka
- Keramické umyvadlo v bílé barvě se stojánkovou baterií
- Sprchový kout s vaničkou z litého mramoru a skleněnou sprchovou zástěnou s posuvnými dveřmi, baterie s povrchovou montáží a vývodem na ruční sprchu,
- Vana s obkladem čelní stěny keramickým obkladem s povrchovou baterií s možností napouštění a ruční sprchy

Ukázka 3: Závěsná toaleta



Ukázka 4: Keramické umyvadlo



Ukázka 5: Stojánková baterie



Výplně otvorů

- Kvalitní tepelně izolační trojskla osazená v kompozicových rámech s možností doplnění integrovaného zastínění
- Vstupní dveře do bytů v ocelových zárubních s bezpečnostní třídou 2
- Vnitřní dveře v polodrážkovém provedení s obložkovou zárubní
- Kování nerezové, sjednocené na vstupních, vnitřních dveřích a oknech



Daniel **SVOBODA**

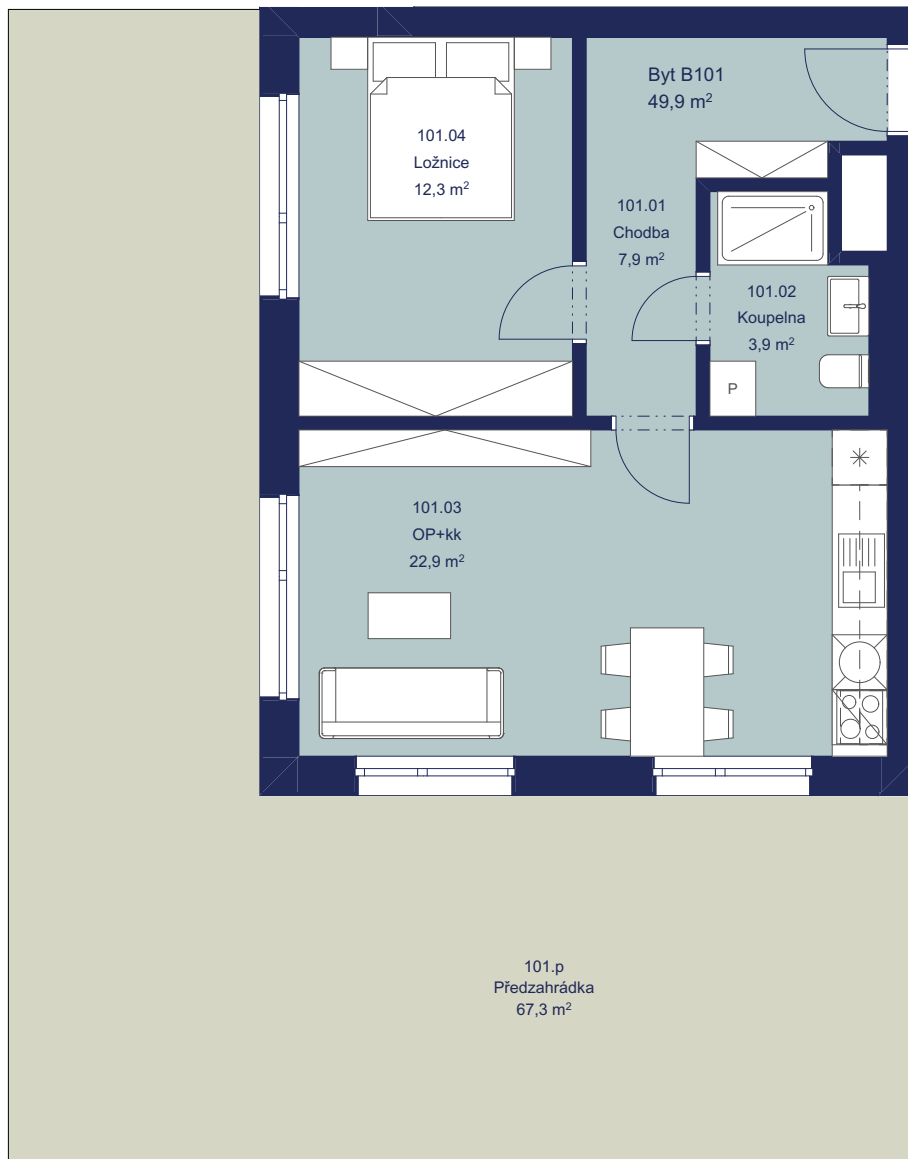
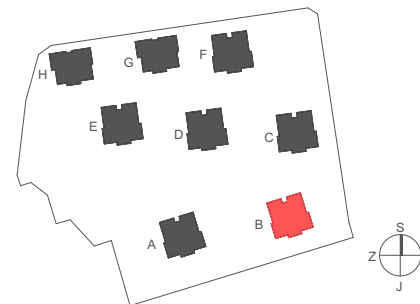
reality | komodity

PROJEKT BACHEROVY VILADOMY

Obytný soubor
Bachrovna, Kladno

Finance ▪ Reality ▪ Spolu

PŮDORYSY



VNITŘNÍ UŽITNÁ PLOCHA BYTU


číslo m.	název	plocha [m ²]
101.01	Chodba	7,9
101.02	Koupelna	3,9
101.03	OP+kk	22,9
101.04	Ložnice	12,3
		47,0 m ²


CELKOVÁ PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU

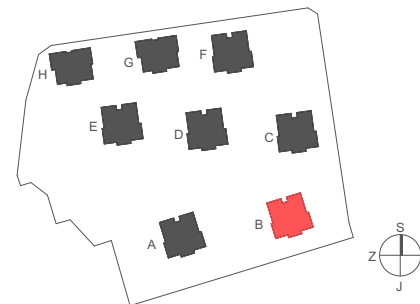
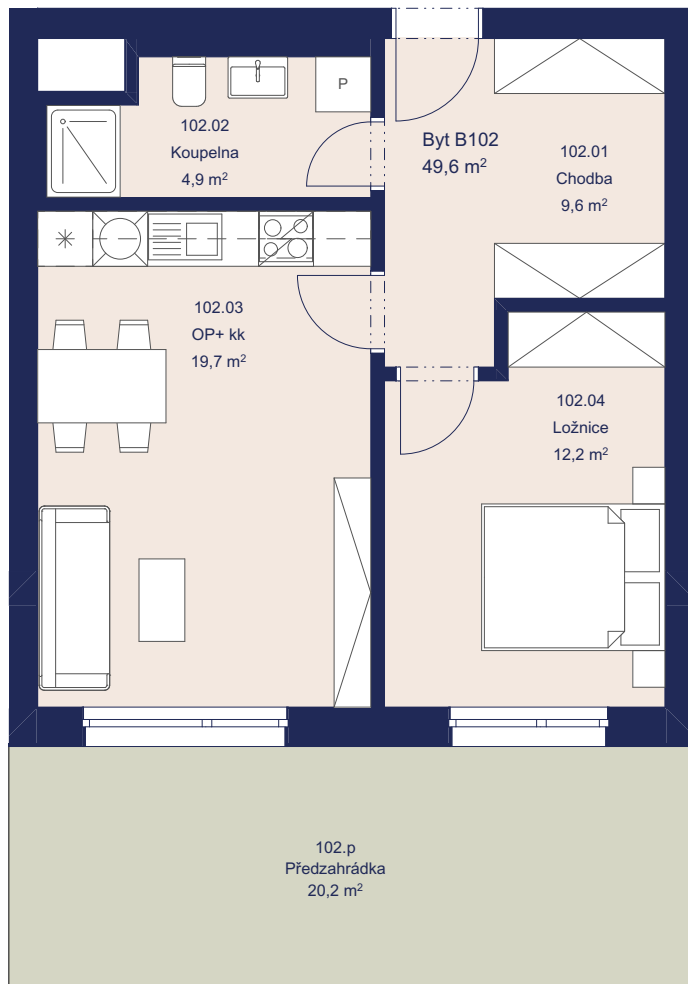
číslo bytu	název	plocha [m ²]
101	2+KK	49,9
101.p	Předzahrádka	67,3

* Vnitřní užitná plocha bytu je součet ploch všech místností bytu tj. obytných místností, kuchyňského koutu, koupelen, WC, komor, předsíní apod. Celková užitná plocha bytu nezahrnuje plochy pod nosnými či nenosnými zdmi, přízdívkami, ani pod jádry, terasami, zatravněnými terasami, zimními zahradami, lodžiemi, balkony, zpevněnými plochami, ani předzahrádkami.

** Celková podlahová plocha bytu je vypočtena dle platných právních předpisů (nařízení vlády č. 366/2013 Sb.). Jedná se o celkovou plochu, která kromě ploch všech místností bytu zahrnuje také plochy pod nosnými i nenosnými konstrukcemi, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce tj. plochu, jejíž hranici tvoří obvodové zdi bytu. Součástí celkové podlahové plochy nejsou terasy, zatravněné terasy, zimní zahrady.

 +420 774 669 000

 daniel.svoboda@bcas.cz



VNITŘNÍ UŽITNÁ PLOCHA BYTU

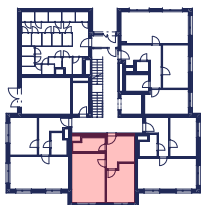
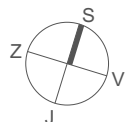
číslo m.	název	plocha [m2]
102.01	Chodba	9,6
102.02	Koupelna	4,9
102.03	OP+ kk	19,7
102.04	Ložnice	12,2
		46,4 m ²

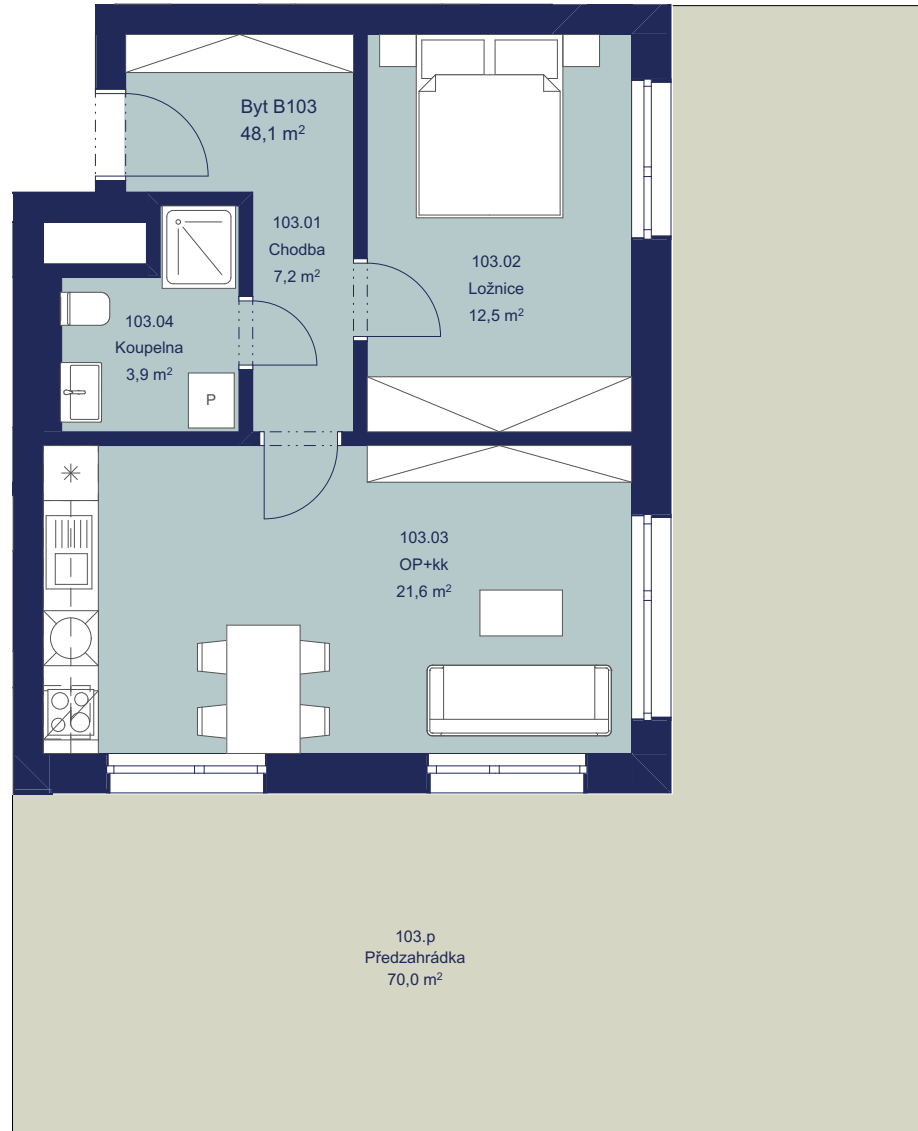
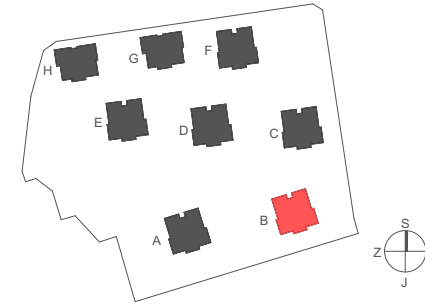
CELKOVÁ PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU

číslo bytu	název	plocha [m2]
102	2+KK	49,6
102.p	Předzahrádka	20,2

* Vnitřní užitná plocha bytu je součet ploch všech místností bytu tj. obytných místností, kuchyňského koutu, koupelen, WC, komor, předsíní apod. Celková užitná plocha bytu nezahrnuje plochy pod nosnými či nenosnými zdmi, přízdívkami, ani pod jádry, terasami, zatravněnými terasami, zimními zahradami, lodžiemi, balkony, zpevněnými plochami, ani předzahrádkami.

** Celková podlahová plocha bytu je vypočtena dle platných právních předpisů (nařízení vlády č. 366/2013 Sb.). Jedná se o celkovou plochu, která kromě ploch všech místností bytu zahrnuje také plochy pod nosnými i nenosnými konstrukcemi, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce tj. plochu, jejíž hranici tvoří obvodové zdi bytu. Součástí celkové podlahové plochy nejsou terasy, zatravněné terasy, zimní zahrady.





VNITŘNÍ UŽITNÁ PLOCHA BYTU


číslo m.	název	plocha [m ²]
103.01	Chodba	7,2
103.02	Ložnice	12,5
103.03	OP+kk	21,6
103.04	Koupelna	3,9
		45,2 m ²


CELKOVÁ PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU

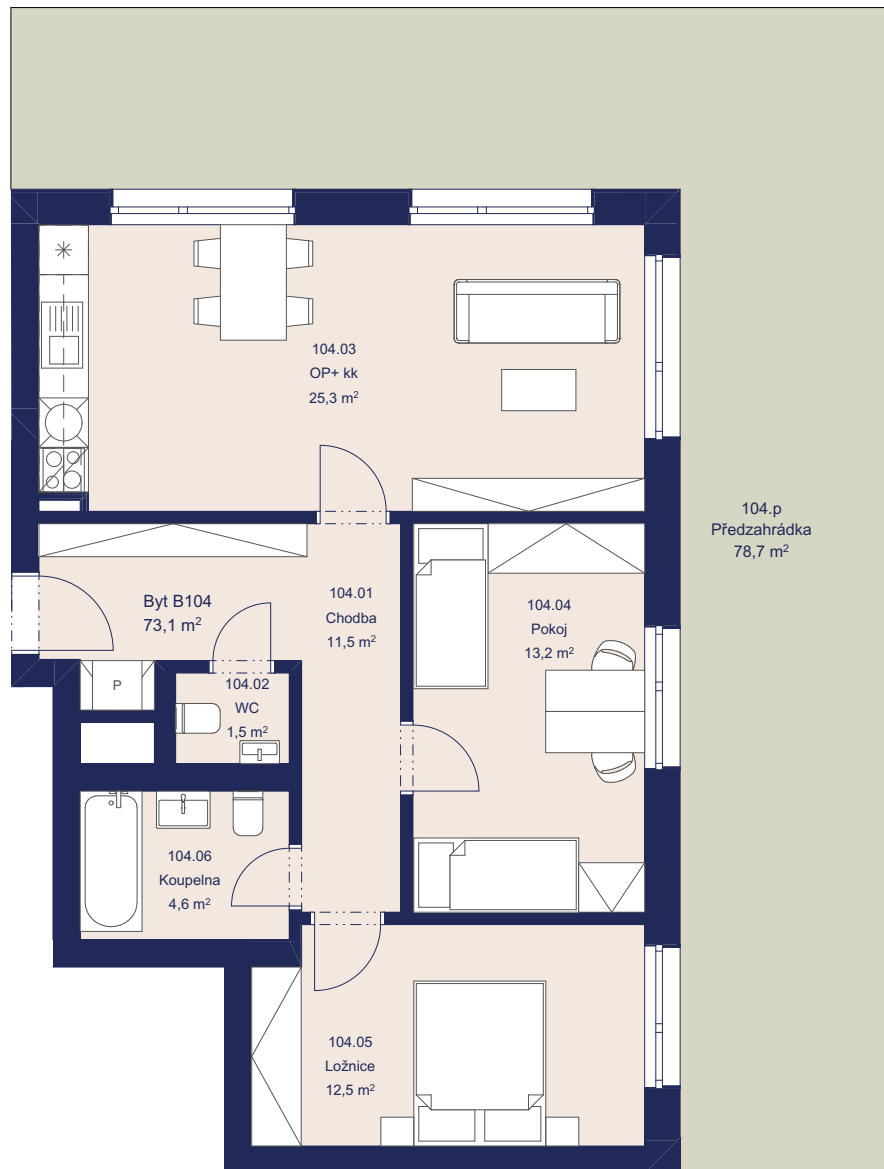
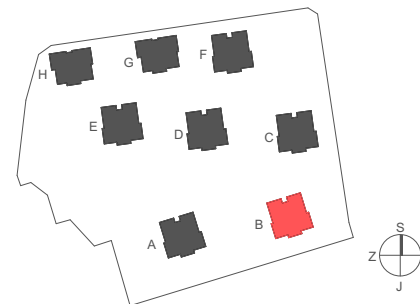
číslo bytu	název	plocha [m ²]
103	2+KK	48,1
103.p	Předzahrádka	70,0

* Vnitřní užitná plocha bytu je součet ploch všech místností bytu tj. obytných místností, kuchyňského koutu, koupelen, WC, komor, předsíní apod. Celková užitná plocha bytu nezahrnuje plochy pod nosnými či nenosnými zdmi, přízdívkami, ani pod jádry, terasami, zatravněnými terasami, zimními zahradami, lodžiemi, balkony, zpevněnými plochami, ani předzahrádkami.

** Celková podlahová plocha bytu je vypočtena dle platných právních předpisů (nařízení vlády č. 366/2013 Sb.). Jedná se o celkovou plochu, která kromě ploch všech místností bytu zahrnuje také plochy pod nosnými i nenosnými konstrukcemi, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce tj. plochu, jejíž hranici tvoří obvodové zdi bytu. Součástí celkové podlahové plochy nejsou terasy, zatravněné terasy, zimní zahrady.

 +420 774 669 000

 daniel.svoboda@bcas.cz



VNITŘNÍ UŽITNÁ PLOCHA BYTU


číslo m.	název	plocha [m ²]
104.01	Chodba	11,5
104.02	WC	1,5
104.03	OP+ kk	25,3
104.04	Pokoj	13,2
104.05	Ložnice	12,5
104.06	Koupelna	4,6
		68,6 m ²


CELKOVÁ PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU

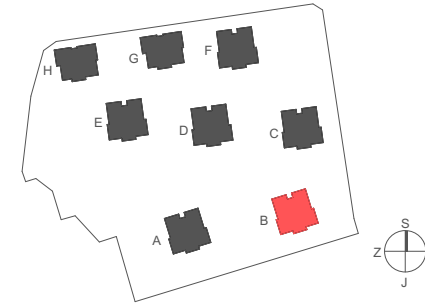
číslo bytu	název	plocha [m ²]
104	3+KK	73,1
104.p	Předzahrádka	78,7

* Vnitřní užitná plocha bytu je součet ploch všech místností bytu tj. obytných místností, kuchyňského koutu, koupelen, WC, komor, předsíní apod. Celková užitná plocha bytu nezahrnuje plochy pod nosnými či nenosnými zdmi, přízdívkami, ani pod jádry, terasami, zatravněnými terasami, zimními zahradami, lodžemi, balkony, zpevněnými plochami, ani předzahrádkami.

** Celková podlahová plocha bytu je vypočtena dle platných právních předpisů (nařízení vlády č. 366/2013 Sb.). Jedná se o celkovou plochu, která kromě ploch všech místností bytu zahrnuje také plochy pod nosnými i nenosnými konstrukcemi, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce tj. plochu, jejíž hranici tvoří obvodové zdi bytu. Součástí celkové podlahové plochy nejsou terasy, zatravněné terasy, zimní zahrady.

 +420 774 669 000

 daniel.svoboda@bcas.cz



VNITŘNÍ UŽITNÁ PLOCHA BYTU

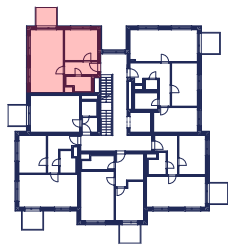
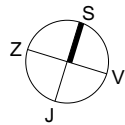
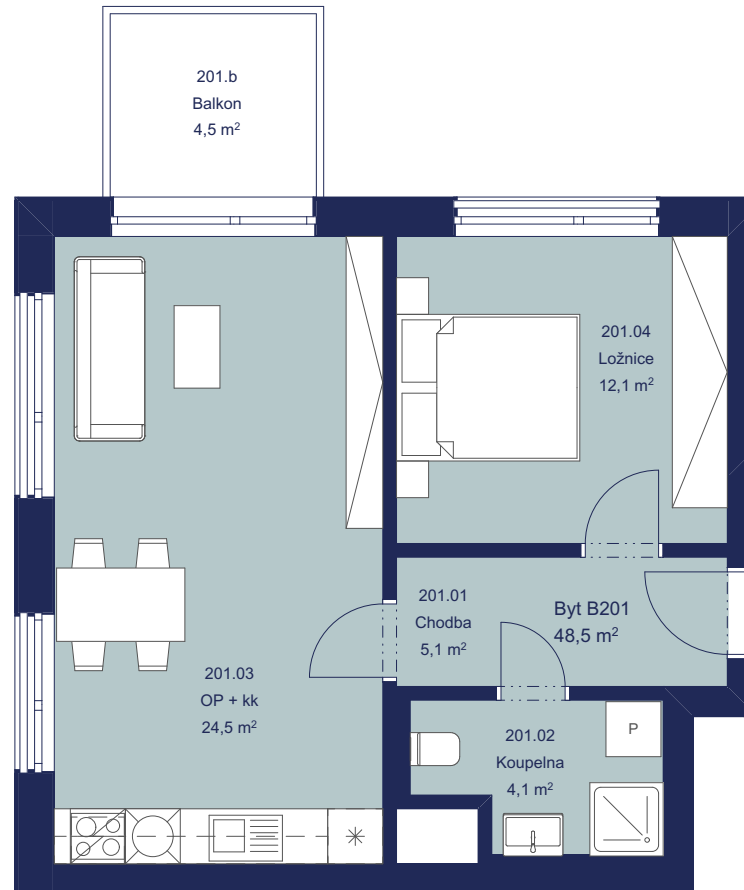
číslo m.	název	plocha [m ²]
201.01	Chodba	5,1
201.02	Koupelna	4,1
201.03	OP + kk	24,5
201.04	Ložnice	12,1
		45,8 m ²

CELKOVÁ PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU

číslo bytu	název	plocha [m ²]
201	2+KK	48,5
201.b	Balkon	4,5

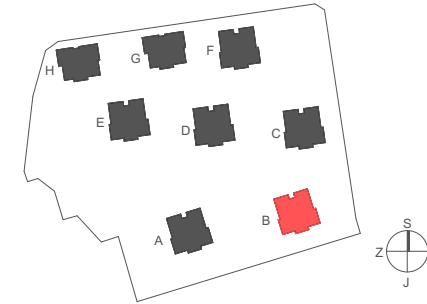
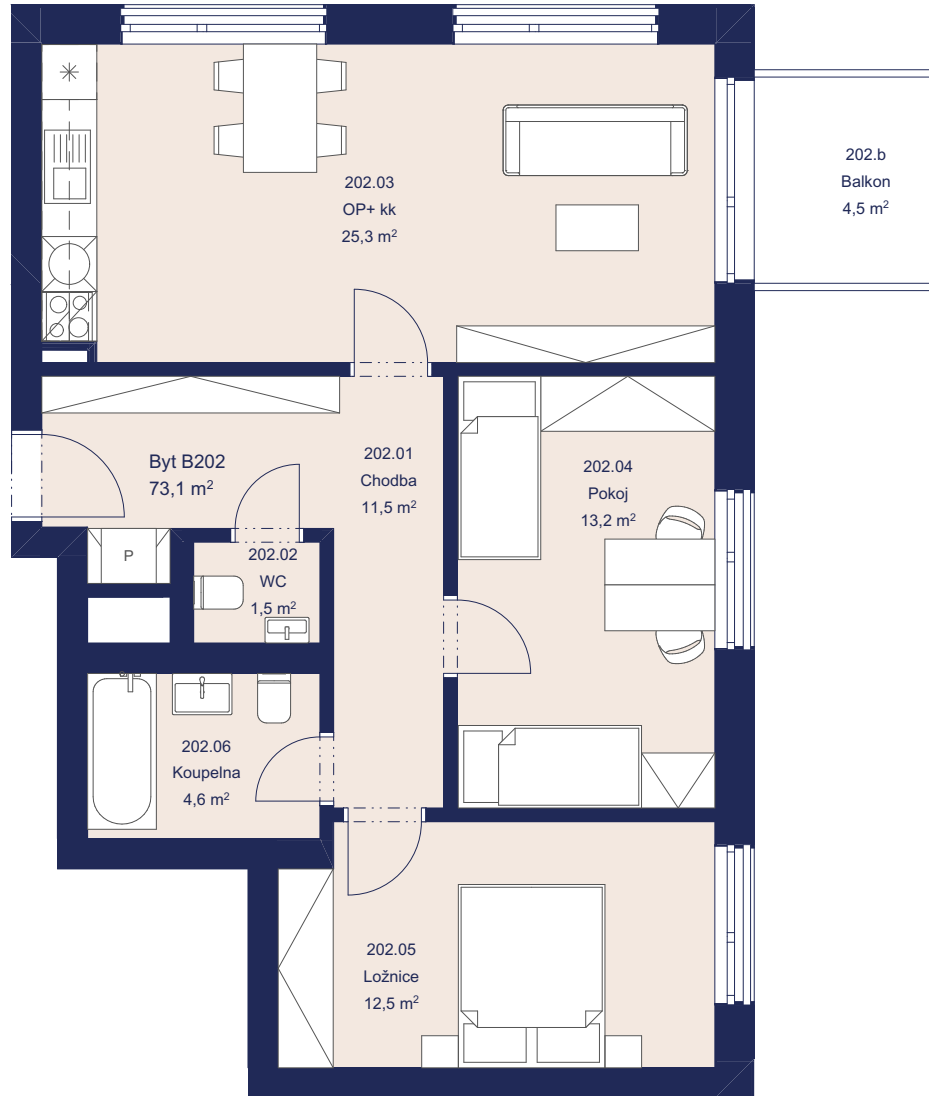
* Vnitřní užitná plocha bytu je součet ploch všech místností bytu tj. obytných místností, kuchyňského koutu, koupelen, WC, komor, předsíní apod. Celková užitná plocha bytu nezahrnuje plochy pod nosnými či nenosnými zdmi, přízdívkami, ani pod jádry, terasami, zatravněnými terasami, zimními zahradami, lodžemi, balkony, zpevněnými plochami, ani předzahrádkami.

** Celková podlahová plocha bytu je vypočtena dle platných právních předpisů (nařízení vlády č. 366/2013 Sb.). Jedná se o celkovou plochu, která kromě ploch všech místností bytu zahrnuje také plochy pod nosnými i nenosnými konstrukcemi, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce tj. plochu, jejíž hranici tvoří obvodové zdi bytu. Součástí celkové podlahové plochy nejsou terasy, zatravněné terasy, zimní zahrady.



+420 774 669 000

daniel.svoboda@bcas.cz



VNITŘNÍ UŽITNÁ PLOCHA BYTU

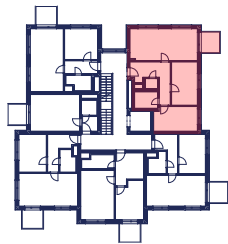
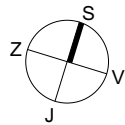
číslo m.	název	plocha [m ²]
202.01	Chodba	11,5
202.02	WC	1,5
202.03	OP+ kk	25,3
202.04	Pokoj	13,2
202.05	Ložnice	12,5
202.06	Koupelna	4,6
		68,6 m ²

CELKOVÁ PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU

číslo bytu	název	plocha [m ²]
202	3+KK	73,1
202.b	Balkon	4,5

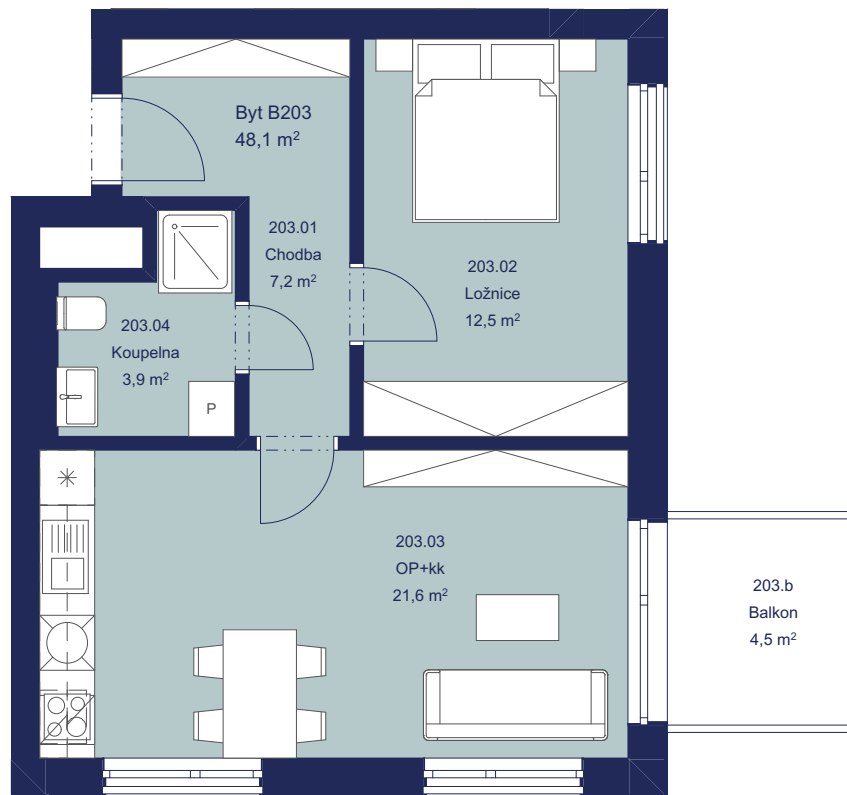
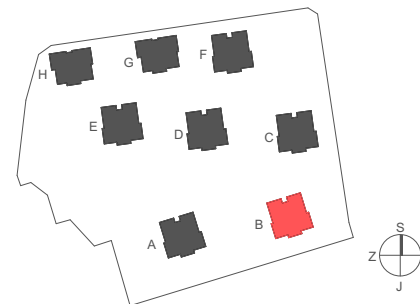
* Vnitřní užitná plocha bytu je součet ploch všech místností bytu tj. obytných místností, kuchyňského koutu, koupelen, WC, komor, předsíní apod. Celková užitná plocha bytu nezahrnuje plochy pod nosnými či nenosnými zdmi, přízdívkami, ani pod jádry, terasami, zatravněnými terasami, zimními zahradami, lodžie, balkony, zpevněnými plochami, ani předzahrádkami.

** Celková podlahová plocha bytu je vypočtena dle platných právních předpisů (nařízení vlády č. 366/2013 Sb.). Jedná se o celkovou plochu, která kromě ploch všech místností bytu zahrnuje také plochy pod nosnými i nenosnými konstrukcemi, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce tj. plochu, jejíž hranici tvoří obvodové zdi bytu. Součástí celkové podlahové plochy nejsou terasy, zatravněné terasy, zimní zahrady.



+420 774 669 000

daniel.svoboda@bcas.cz



VNITŘNÍ UŽITNÁ PLOCHA BYTU


číslo m.	název	plocha [m ²]
203.01	Chodba	7,2
203.02	Ložnice	12,5
203.03	OP+kk	21,6
203.04	Koupelna	3,9
		45,2 m ²


CELKOVÁ PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU

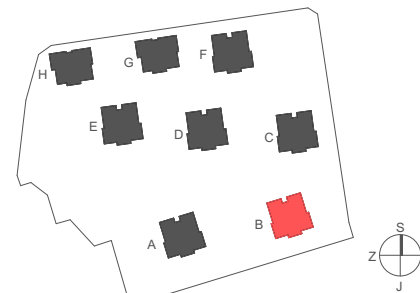
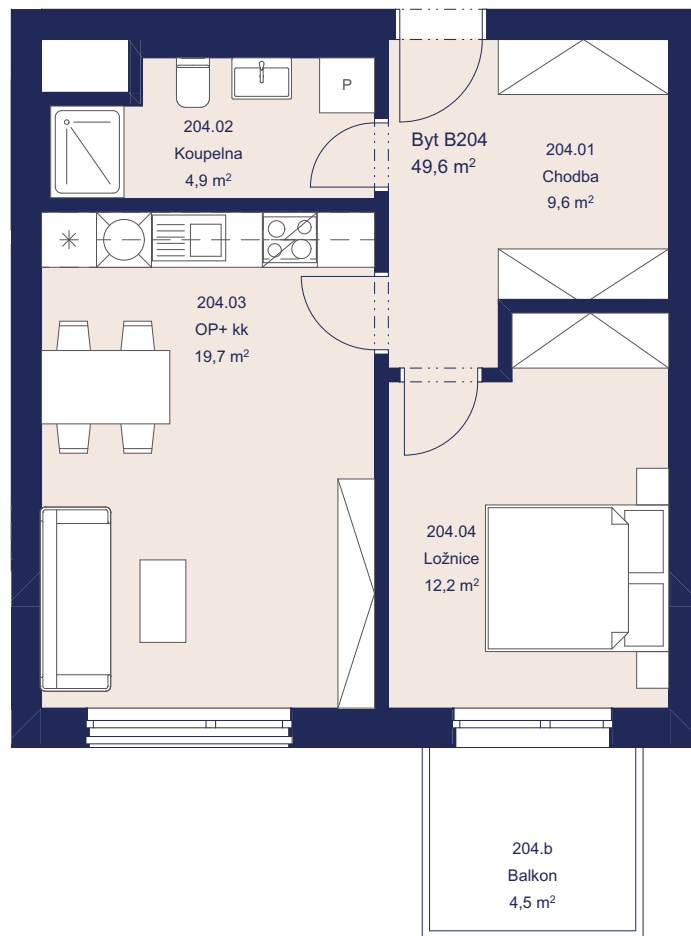
číslo bytu	název	plocha [m ²]
203	2+KK	48,1
203.b	Balkon	4,5

* Vnitřní užitná plocha bytu je součet ploch všech místností bytu tj. obytných místností, kuchyňského koutu, koupelen, WC, komor, předsíní apod. Celková užitná plocha bytu nezahrnuje plochy pod nosnými či nenosnými zdmi, přízdívkami, ani pod jádry, terasami, zatravněnými terasami, zimními zahradami, lodžiemi, balkony, zpevněnými plochami, ani předzahrádkami.

** Celková podlahová plocha bytu je vypočtena dle platných právních předpisů (nařízení vlády č. 366/2013 Sb.). Jedná se o celkovou plochu, která kromě ploch všech místností bytu zahrnuje také plochy pod nosnými i nenosnými konstrukcemi, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce tj. plochu, jejíž hranici tvoří obvodové zdi bytu. Součástí celkové podlahové plochy nejsou terasy, zatravněné terasy, zimní zahrady.


 +420 774 669 000

 daniel.svoboda@bcas.cz



VNITŘNÍ UŽITNÁ PLOCHA BYTU

číslo m.	název	plocha [m2]
204.01	Chodba	9,6
204.02	Koupelna	4,9
204.03	OP+ kk	19,7
204.04	Ložnice	12,2
		46,4 m ²

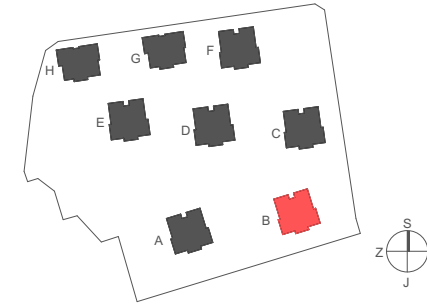
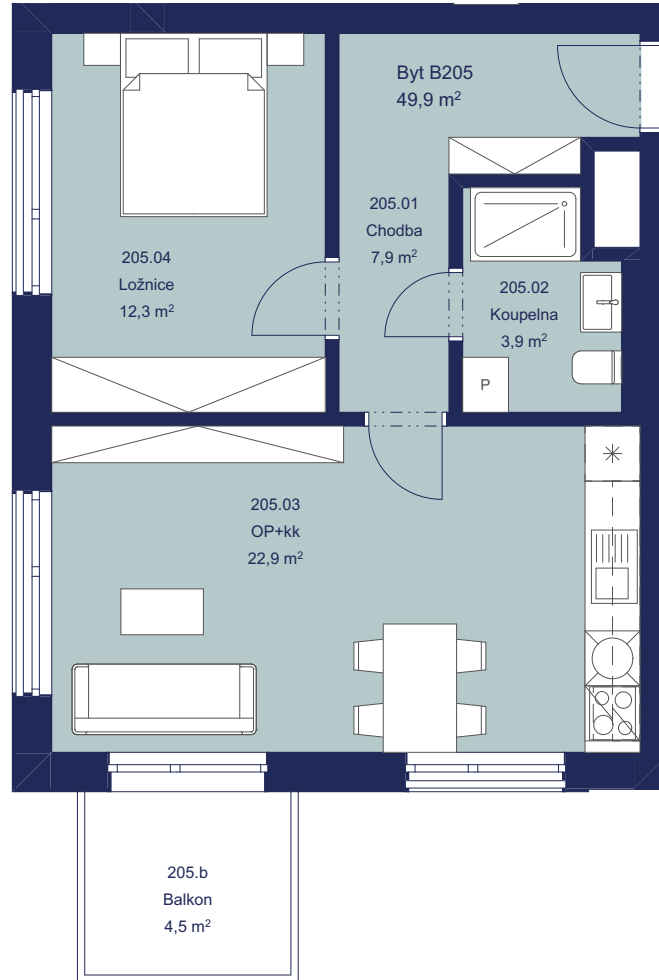
CELKOVÁ PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU

číslo bytu	název	plocha [m2]
204	2+KK	49,6
204.b	Balkon	4,5

* Vnitřní užitná plocha bytu je součet ploch všech místností bytu tj. obytných místností, kuchyňského koutu, koupelen, WC, komor, předsíní apod. Celková užitná plocha bytu nezahrnuje plochy pod nosnými či nenosnými zdmi, přízdívkami, ani pod jádry, terasami, zatravněnými terasami, zimními zahradami, lodžiemi, balkony, zpevněnými plochami, ani předzahrádkami.

** Celková podlahová plocha bytu je vypočtena dle platných právních předpisů (nařízení vlády č. 366/2013 Sb.). Jedná se o celkovou plochu, která kromě ploch všech místností bytu zahrnuje také plochy pod nosnými i nenosnými konstrukcemi, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce tj. plochu, jejíž hranici tvoří obvodové zdi bytu. Součástí celkové podlahové plochy nejsou terasy, zatravněné terasy, zimní zahrady.





VNITŘNÍ UŽITNÁ PLOCHA BYTU

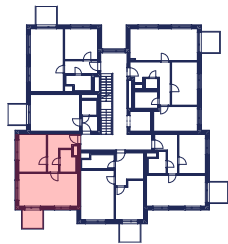
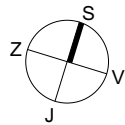
číslo m.	název	plocha [m ²]
205.01	Chodba	7,9
205.02	Koupelna	3,9
205.03	OP+kk	22,9
205.04	Ložnice	12,3
		47,0 m ²

CELKOVÁ PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU

číslo bytu	název	plocha [m ²]
205	2+KK	49,9
205.b	Balkon	4,5

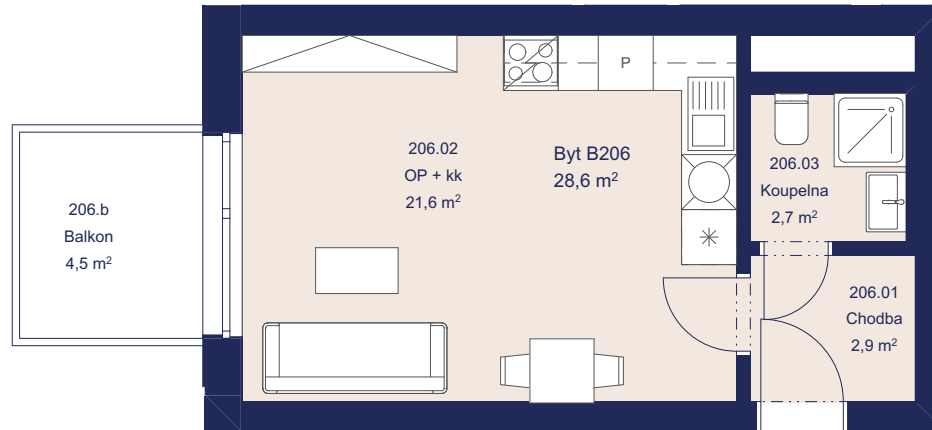
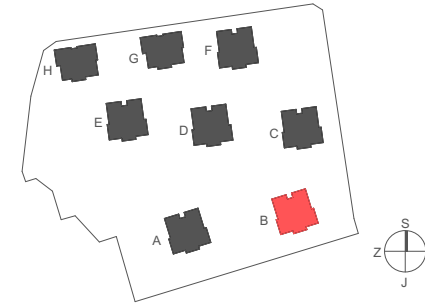
* Vnitřní užitná plocha bytu je součet ploch všech místností bytu tj. obytných místností, kuchyňského koutu, koupelen, WC, komor, předsíní apod. Celková užitná plocha bytu nezahrnuje plochy pod nosnými či nenosnými zdmi, přízdívkami, ani pod jádry, terasami, zatravněnými terasami, zimními zahradami, lodžiemi, balkony, zpevněnými plochami, ani předzahrádkami.

** Celková podlahová plocha bytu je vypočtena dle platných právních předpisů (nařízení vlády č. 366/2013 Sb.). Jedná se o celkovou plochu, která kromě ploch všech místností bytu zahrnuje také plochy pod nosnými i nenosnými konstrukcemi, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce tj. plochu, jejíž hranici tvoří obvodové zdi bytu. Součástí celkové podlahové plochy nejsou terasy, zatravněné terasy, zimní zahrady.



+420 774 669 000

daniel.svoboda@bcas.cz



VNITŘNÍ UŽITNÁ PLOCHA BYTU

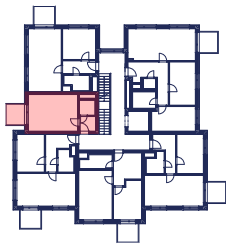
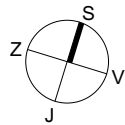
číslo m.	název	plocha [m ²]
206.01	Chodba	2,9
206.02	OP + kk	21,6
206.03	Koupelna	2,7
		27,2 m ²

CELKOVÁ PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU

číslo bytu	název	plocha [m ²]
206	1+KK	28,6
206.b	Balkon	4,5

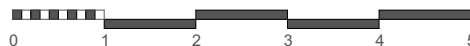
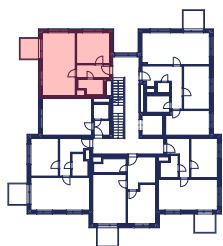
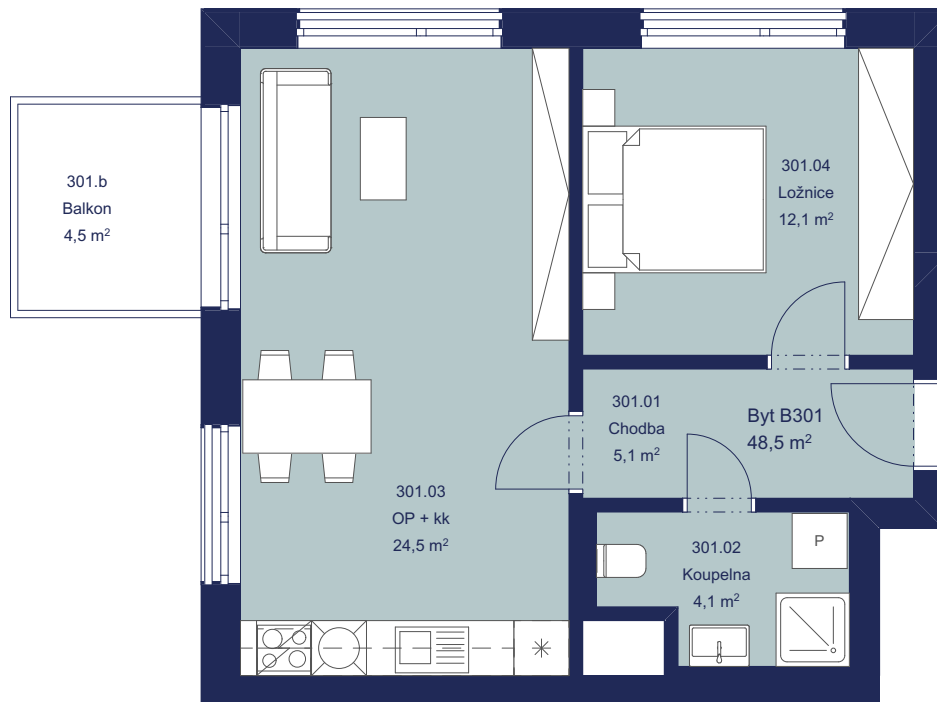
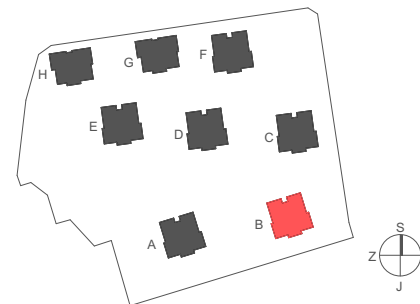
* Vnitřní užitná plocha bytu je součet ploch všech místností bytu tj. obytných místností, kuchyňského koutu, koupelen, WC, komor, předsíní apod. Celková užitná plocha bytu nezahrnuje plochy pod nosnými či nenosnými zdmi, přízdívkami, ani pod jádry, terasami, zatravněnými terasami, zimními zahradami, lodžii, balkony, zpevněnými plochami, ani předzahrádkami.

** Celková podlahová plocha bytu je vypočtena dle platných právních předpisů (nařízení vlády č. 366/2013 Sb.). Jedná se o celkovou plochu, která kromě ploch všech místností bytu zahrnuje také plochy pod nosnými i nenosnými konstrukcemi, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce tj. plochu, jejíž hranici tvoří obvodové zdi bytu. Součástí celkové podlahové plochy nejsou terasy, zatravněné terasy, zimní zahrady.



+420 774 669 000

daniel.svoboda@bcas.cz



VNITŘNÍ UŽITNÁ PLOCHA BYTU

číslo m.	název	plocha [m ²]
301.01	Chodba	5,1
301.02	Koupelna	4,1
301.03	OP + kk	24,5
301.04	Ložnice	12,1
		48,5 m ²

CELKOVÁ PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU

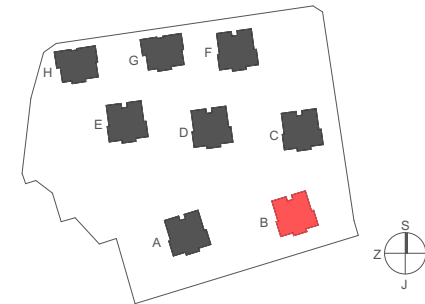
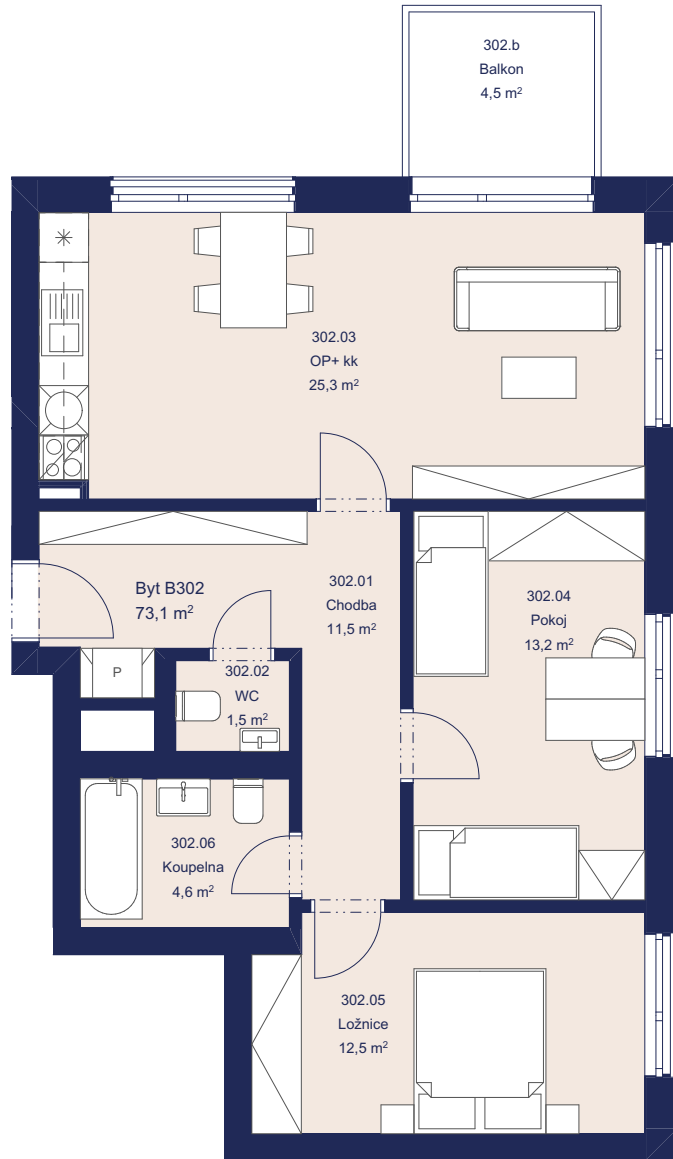
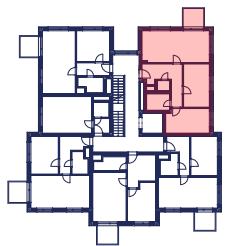
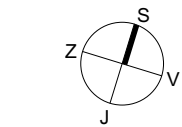
číslo bytu	název	plocha [m ²]
301	2+KK	48,5
301.b	Balkon	4,5

* Vnitřní užitná plocha bytu je součet ploch všech místností bytu tj. obytných místností, kuchyňského koutu, koupelen, WC, komor, předsíní apod. Celková užitná plocha bytu nezahrnuje plochy pod nosnými či nenosnými zdmi, přízdívkami, ani pod jádry, terasami, zatravněnými terasami, zimními zahradami, lodžemi, balkony, zpevněnými plochami, ani předzahrádkami.

** Celková podlahová plocha bytu je vypočtena dle platných právních předpisů (nařízení vlády č. 366/2013 Sb.). Jedná se o celkovou plochu, která kromě ploch všech místností bytu zahrnuje také plochy pod nosnými i nenosnými konstrukcemi, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce tj. plochu, jejíž hranici tvoří obvodové zdi bytu. Součástí celkové podlahové plochy nejsou terasy, zatravněné terasy, zimní zahrady.

+420 774 669 000

daniel.svoboda@bcas.cz



VNITŘNÍ UŽITNÁ PLOCHA BYTU


číslo m.	název	plocha [m ²]
302.01	Chodba	11,5
302.02	WC	1,5
302.03	OP+ kk	25,3
302.04	Pokoj	13,2
302.05	Ložnice	12,5
302.06	Koupelna	4,6
		68,6 m ²


CELKOVÁ PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU

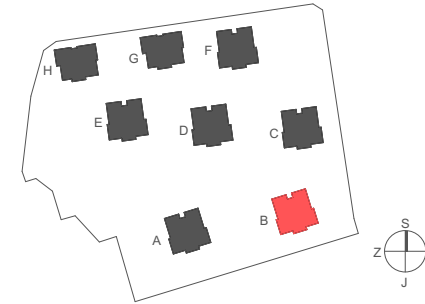
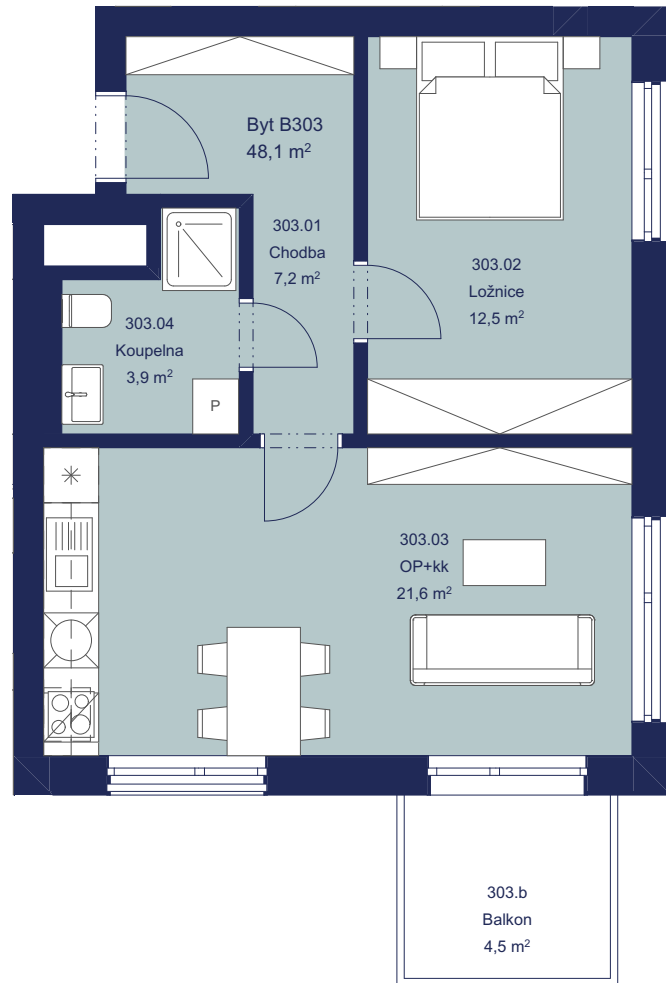
číslo bytu	název	plocha [m ²]
302	3+KK	73,1
302.b	Balkon	4,5

* Vnitřní užitná plocha bytu je součet ploch všech místností bytu tj. obytných místností, kuchyňského koutu, koupelen, WC, komor, předsíní apod. Celková užitná plocha bytu nezahrnuje plochy pod nosnými či nenosnými zdmi, přízdívkami, ani pod jádry, terasami, zatravněnými terasami, zimními zahradami, lodžemi, balkony, zpevněnými plochami, ani předzahrádkami.

** Celková podlahová plocha bytu je vypočtena dle platných právních předpisů (nařízení vlády č. 366/2013 Sb.). Jedná se o celkovou plochu, která kromě ploch všech místností bytu zahrnuje také plochy pod nosnými i nenosnými konstrukcemi, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce tj. plochu, jejíž hranici tvoří obvodové zdi bytu. Součástí celkové podlahové plochy nejsou terasy, zatravněné terasy, zimní zahrady.

 +420 774 669 000

 daniel.svoboda@bcas.cz



VNITŘNÍ UŽITNÁ PLOCHA BYTU

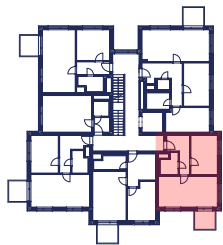
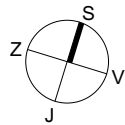
číslo m.	název	plocha [m ²]
303.01	Chodba	7,2
303.02	Ložnice	12,5
303.03	OP+kk	21,6
303.04	Koupelna	3,9
		45,2 m ²

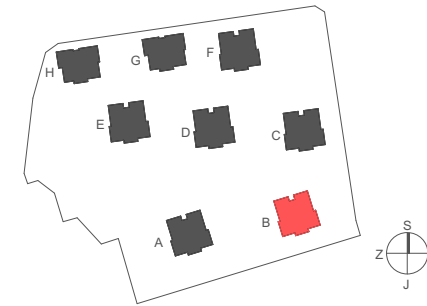
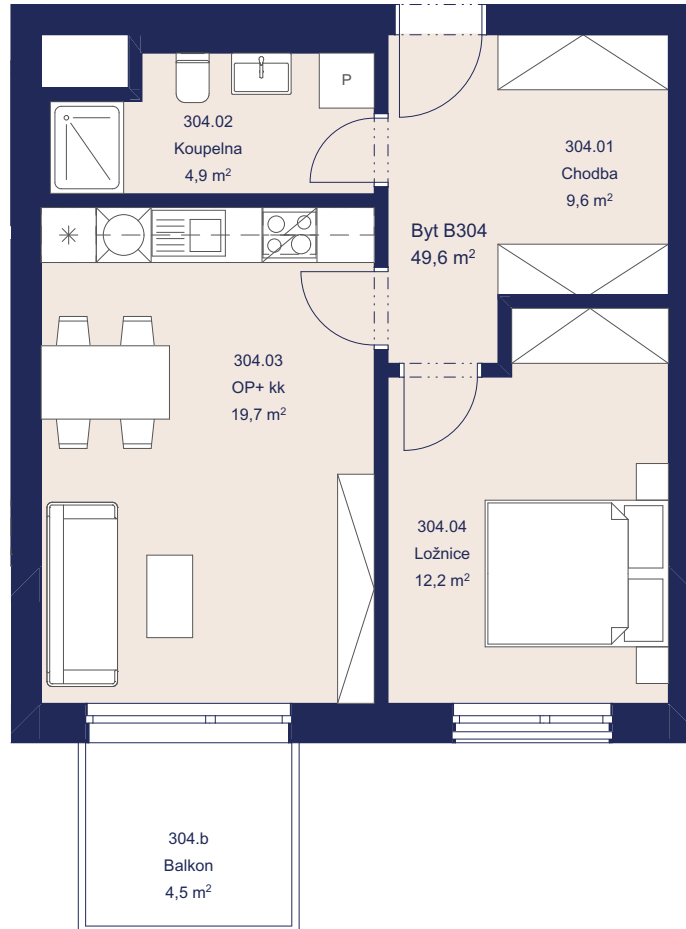
CELKOVÁ PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU

číslo bytu	název	plocha [m ²]
303	2+KK	48,1
303.b	Balkon	4,5

* Vnitřní užitná plocha bytu je součet ploch všech místností bytu tj. obytných místností, kuchyňského koutu, koupelen, WC, komor, předsíní apod. Celková užitná plocha bytu nezahrnuje plochy pod nosnými či nenosnými zdmi, přízdívkami, ani pod jádry, terasami, zatravněnými terasami, zimními zahradami, lodžemi, balkony, zpevněnými plochami, ani předzahrádkami.

** Celková podlahová plocha bytu je vypočtena dle platných právních předpisů (nařízení vlády č. 366/2013 Sb.). Jedná se o celkovou plochu, která kromě ploch všech místností bytu zahrnuje také plochy pod nosnými i nenosnými konstrukcemi, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce tj. plochu, jejíž hranici tvoří obvodové zdi bytu. Součástí celkové podlahové plochy nejsou terasy, zatravněné terasy, zimní zahrady.





VNITŘNÍ UŽITNÁ PLOCHA BYTU

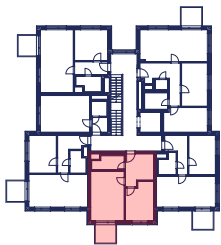
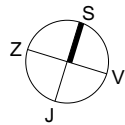
číslo m.	název	plocha [m ²]
304.01	Chodba	9,6
304.02	Koupelna	4,9
304.03	OP+ kk	19,7
304.04	Ložnice	12,2
		46,4 m ²

CELKOVÁ PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU

číslo bytu	název	plocha [m ²]
304	2+KK	49,6
304.b	Balkon	4,5

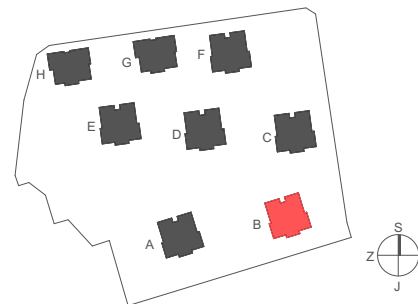
* Vnitřní užitná plocha bytu je součet ploch všech místností bytu tj. obytných místností, kuchyňského koutu, koupelen, WC, komor, předsíní apod. Celková užitná plocha bytu nezahrnuje plochy pod nosnými či nenosnými zdmi, přízdívkami, ani pod jádry, terasami, zatravněnými terasami, zimními zahradami, lodžemi, balkony, zpevněnými plochami, ani předzahrádkami.

** Celková podlahová plocha bytu je vypočtena dle platných právních předpisů (nařízení vlády č. 366/2013 Sb.). Jedná se o celkovou plochu, která kromě ploch všech místností bytu zahrnuje také plochy pod nosnými i nenosnými konstrukcemi, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce tj. plochu, jejíž hranici tvoří obvodové zdi bytu. Součástí celkové podlahové plochy nejsou terasy, zatravněné terasy, zimní zahrady.



+420 774 669 000

daniel.svoboda@bcas.cz



VNITŘNÍ UŽITNÁ PLOCHA BYTU

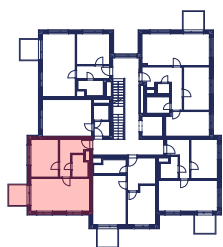
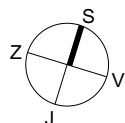
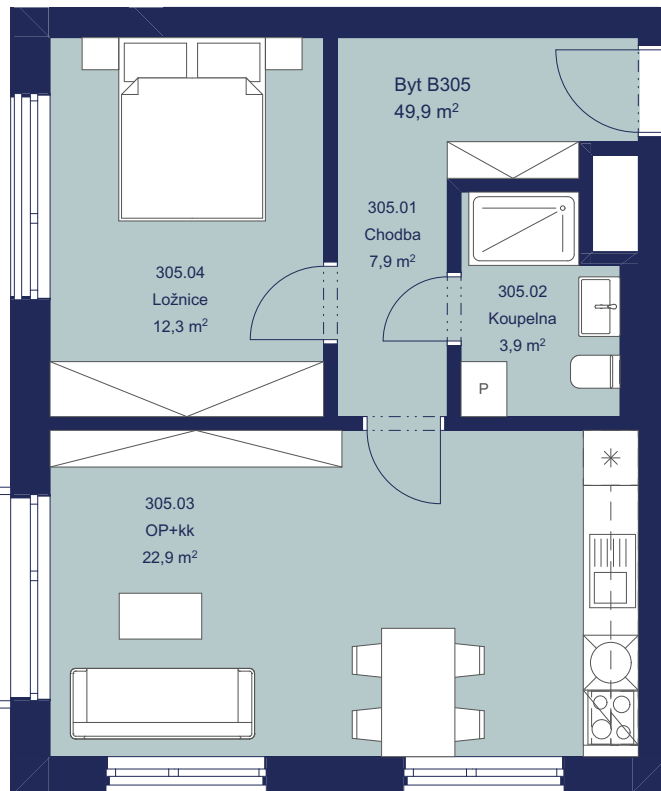
číslo m.	název	plocha [m ²]
305.01	Chodba	7,9
305.02	Koupelna	3,9
305.03	OP+kk	22,9
305.04	Ložnice	12,3
		47,0 m ²

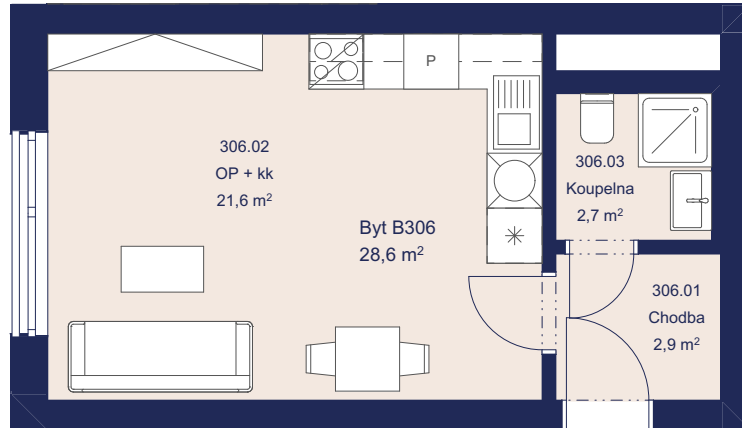
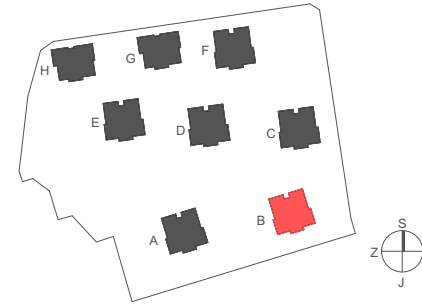
CELKOVÁ PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU

číslo bytu	název	plocha [m ²]
305	2+KK	49,9
305.b	Balkon	4,5

* Vnitřní užitná plocha bytu je součet ploch všech místností bytu tj. obytných místností, kuchyňského koutu, koupelen, WC, komor, předsíní apod. Celková užitná plocha bytu nezahrnuje plochy pod nosnými či nenosnými zdmi, přízdívkami, ani pod jádry, terasami, zatravněnými terasami, zimními zahradami, lodžiemi, balkony, zpevněnými plochami, ani předzahrádkami.

** Celková podlahová plocha bytu je vypočtena dle platných právních předpisů (nařízení vlády č. 366/2013 Sb.). Jedná se o celkovou plochu, která kromě ploch všech místností bytu zahrnuje také plochy pod nosnými i nenosnými konstrukcemi, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce tj. plochu, jejíž hranici tvoří obvodové zdi bytu. Součástí celkové podlahové plochy nejsou terasy, zatravněné terasy, zimní zahrady.





VNITŘNÍ UŽITNÁ PLOCHA BYTU

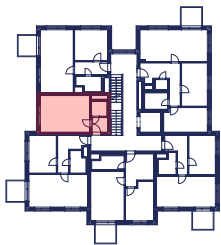
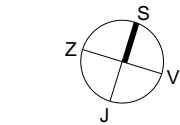
číslo m.	název	plocha [m ²]
306.01	Chodba	2,9
306.02	OP + kk	21,6
306.03	Koupelna	2,7
		27,2 m ²

CELKOVÁ PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU

číslo bytu	název	plocha [m ²]
306	1+KK	28,6

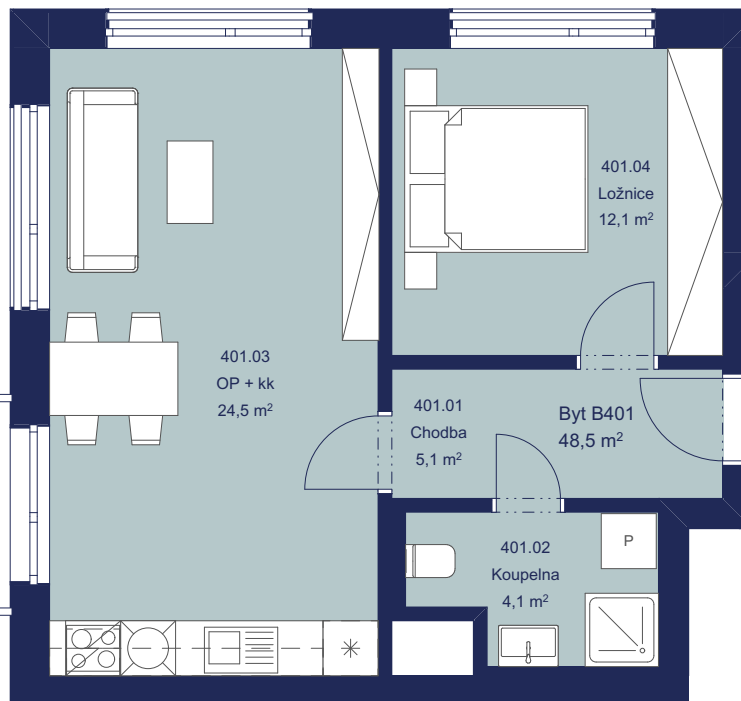
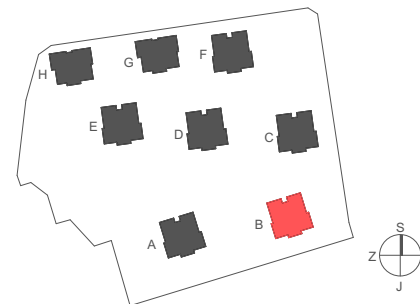
* Vnitřní užitná plocha bytu je součet ploch všech místností bytu tj. obytných místností, kuchyňského koutu, koupelen, WC, komor, předsíní apod. Celková užitná plocha bytu nezahrnuje plochy pod nosnými či nenosnými zdmi, přízdívkami, ani pod jádry, terasami, zatravněnými terasami, zimními zahradami, lodžie, balkony, zpevněnými plochami, ani předzahrádkami.

** Celková podlahová plocha bytu je vypočtena dle platných právních předpisů (nařízení vlády č. 366/2013 Sb.). Jedná se o celkovou plochu, která kromě ploch všech místností bytu zahrnuje také plochy pod nosnými i nenosnými konstrukcemi, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce tj. plochu, jejíž hranici tvoří obvodové zdi bytu. Součástí celkové podlahové plochy nejsou terasy, zatravněné terasy, zimní zahrady.



+420 774 669 000

daniel.svoboda@bcas.cz



VNITŘNÍ UŽITNÁ PLOCHA BYTU

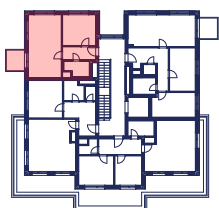
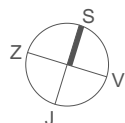

číslo m.	název	plocha [m ²]
401.01	Chodba	5,1
401.02	Koupelna	4,1
401.03	OP + kk	24,5
401.04	Ložnice	12,1
		45,8 m ²


CELKOVÁ PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU

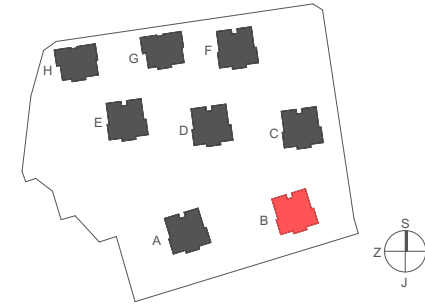
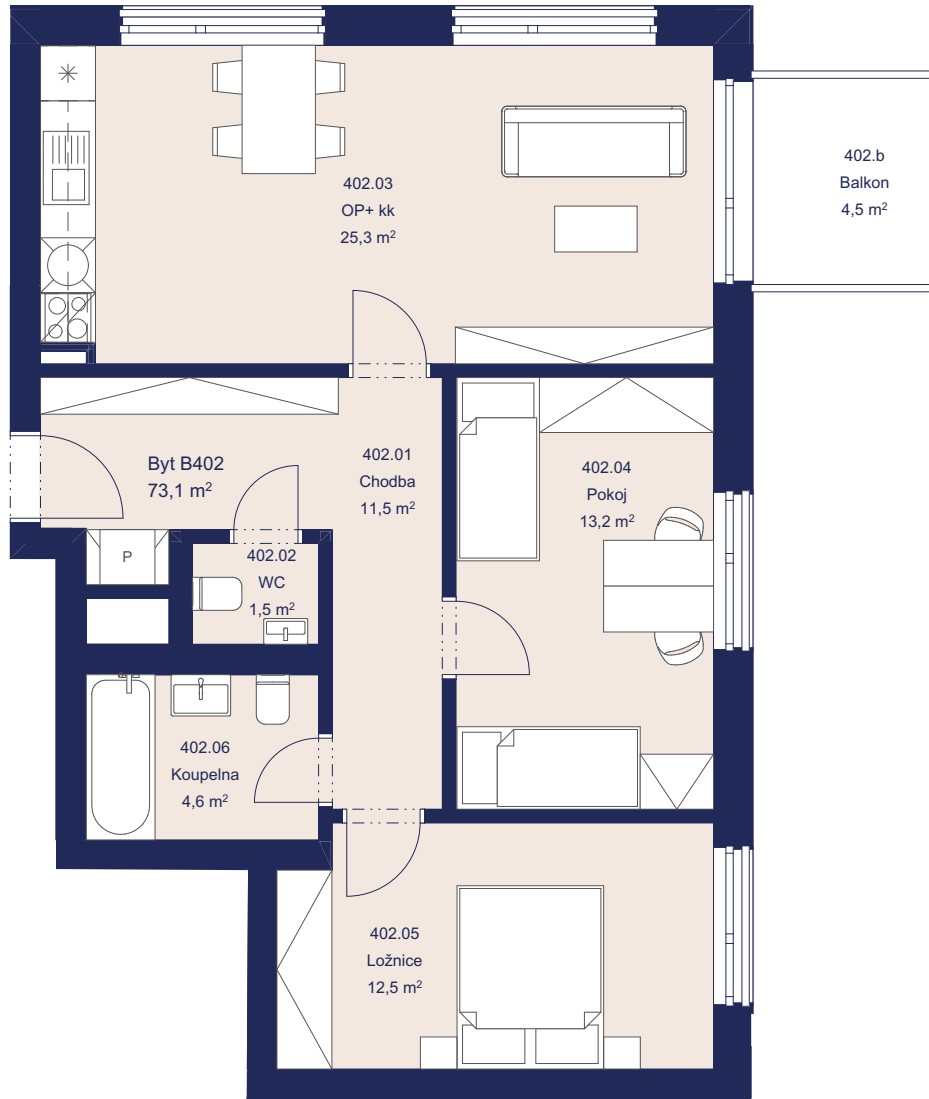
číslo bytu	název	plocha [m ²]
401	2+KK	48,5
401.b	Balkon	4,5

* Vnitřní užitná plocha bytu je součet ploch všech místností bytu tj. obytných místností, kuchyňského koutu, koupelen, WC, komor, předsíní apod. Celková užitná plocha bytu nezahrnuje plochy pod nosnými či nenosnými zdmi, přízdívkami, ani pod jádry, terasami, zatravněnými terasami, zimními zahradami, lodžii, balkony, zpevněnými plochami, ani předzahrádkami.

** Celková podlahová plocha bytu je vypočtena dle platných právních předpisů (nařízení vlády č. 366/2013 Sb.). Jedná se o celkovou plochu, která kromě ploch všech místností bytu zahrnuje také plochy pod nosnými i nenosnými konstrukcemi, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce tj. plochu, jejíž hranici tvoří obvodové zdi bytu. Součástí celkové podlahové plochy nejsou terasy, zatravněné terasy, zimní zahrady.


 +420 774 669 000

 daniel.svoboda@bcas.cz



VNITŘNÍ UŽITNÁ PLOCHA BYTU

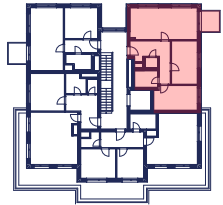
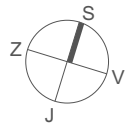
číslo m.	název	plocha [m ²]
402.01	Chodba	11,5
402.02	WC	1,5
402.03	OP+ kk	25,3
402.04	Pokoj	13,2
402.05	Ložnice	12,5
402.06	Koupelna	4,6
		68,6 m ²

CELKOVÁ PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU

číslo bytu	název	plocha [m ²]
402	3+KK	73,1
402.b	Balkon	4,5

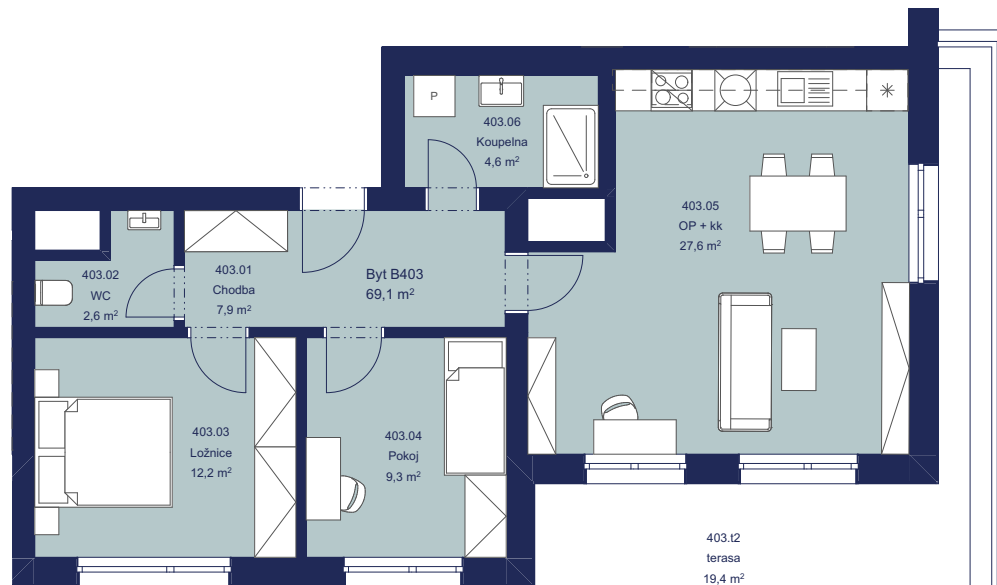
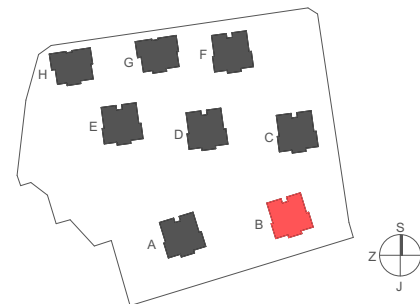
* Vnitřní užitná plocha bytu je součet ploch všech místností bytu tj. obytných místností, kuchyňského koutu, koupelen, WC, komor, předsíní apod. Celková užitná plocha bytu nezahrnuje plochy pod nosnými či nenosnými zdmi, přízdívkami, ani pod jádry, terasami, zatravněnými terasami, zimními zahradami, lodžiemi, balkony, zpevněnými plochami, ani předzahrádkami.

** Celková podlahová plocha bytu je vypočtena dle platných právních předpisů (nařízení vlády č. 366/2013 Sb.). Jedná se o celkovou plochu, která kromě ploch všech místností bytu zahrnuje také plochy pod nosnými i nenosnými konstrukcemi, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce tj. plochu, jejíž hranici tvoří obvodové zdi bytu. Součástí celkové podlahové plochy nejsou terasy, zatravněné terasy, zimní zahrady.



+420 774 669 000

daniel.svoboda@bcas.cz



VNITŘNÍ UŽITNÁ PLOCHA BYTU

číslo m.	název	plocha [m ²]
403.01	Chodba	7,9
403.02	WC	2,6
403.03	Ložnice	12,2
403.04	Pokoj	9,3
403.05	OP + kk	27,6
403.06	Koupelna	4,6
		64,2 m ²

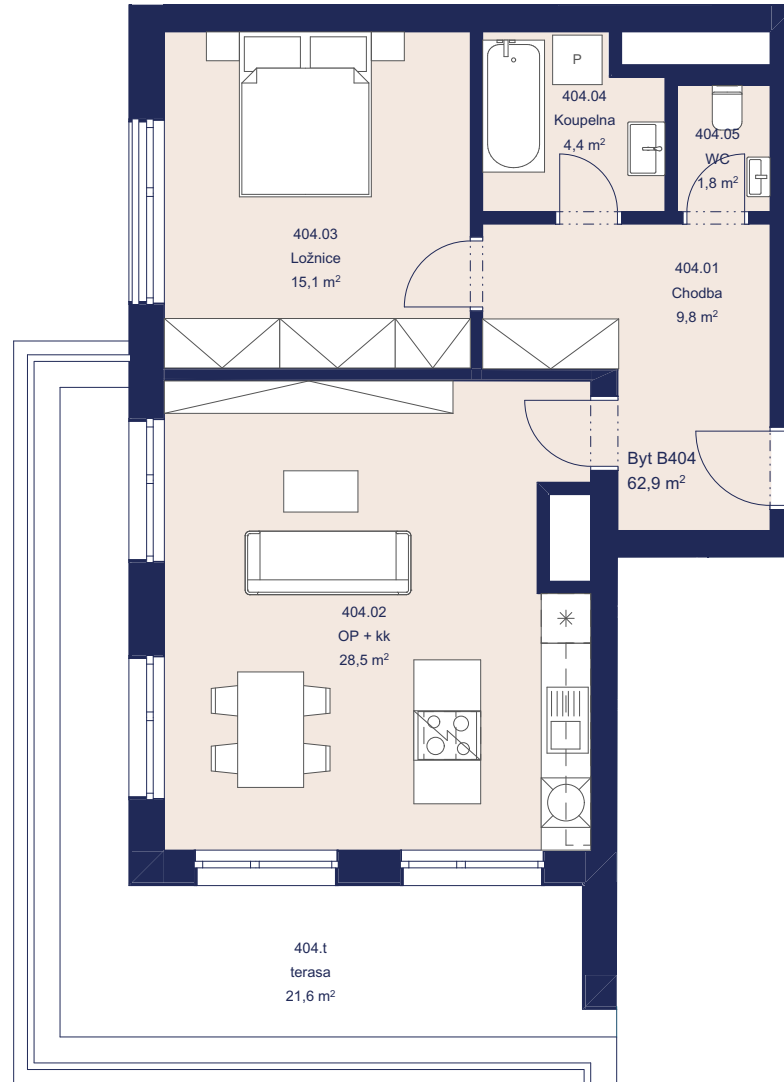
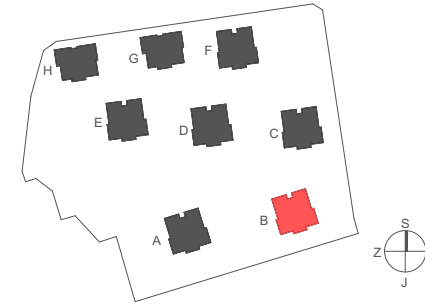
CELKOVÁ PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU

číslo bytu	název	plocha [m ²]
403	3+KK	69,1
403.t	terasa	16,2
403.t2	terasa	19,4

* Vnitřní užitná plocha bytu je součet ploch všech místností bytu tj. obytných místností, kuchyňského koutu, koupelen, WC, komor, předsíní apod. Celková užitná plocha bytu nezahrnuje plochy pod nosnými či nenosnými zdmi, přízdívkami, ani pod jádry, terasami, zatravněnými terasami, zimními zahradami, lodžiemi, balkony, zpevněnými plochami, ani předzahrádkami.

** Celková podlahová plocha bytu je vypočtena dle platných právních předpisů (nařízení vlády č. 366/2013 Sb.). Jedná se o celkovou plochu, která kromě ploch všech místností bytu zahrnuje také plochy pod nosnými i nenosnými konstrukcemi, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce tj. plochu, jejíž hranici tvoří obvodové zdi bytu. Součástí celkové podlahové plochy nejsou terasy, zatravněné terasy, zimní zahrady.





VNITŘNÍ UŽITNÁ PLOCHA BYTU

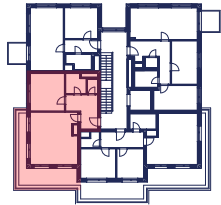
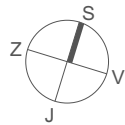

číslo m.	název	plocha [m ²]
404.01	Chodba	9,8
404.02	OP + kk	28,5
404.03	Ložnice	15,1
404.04	Koupelna	4,4
404.05	WC	1,8
		59,6 m²


CELKOVÁ PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU

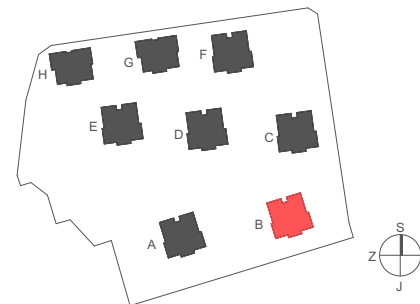
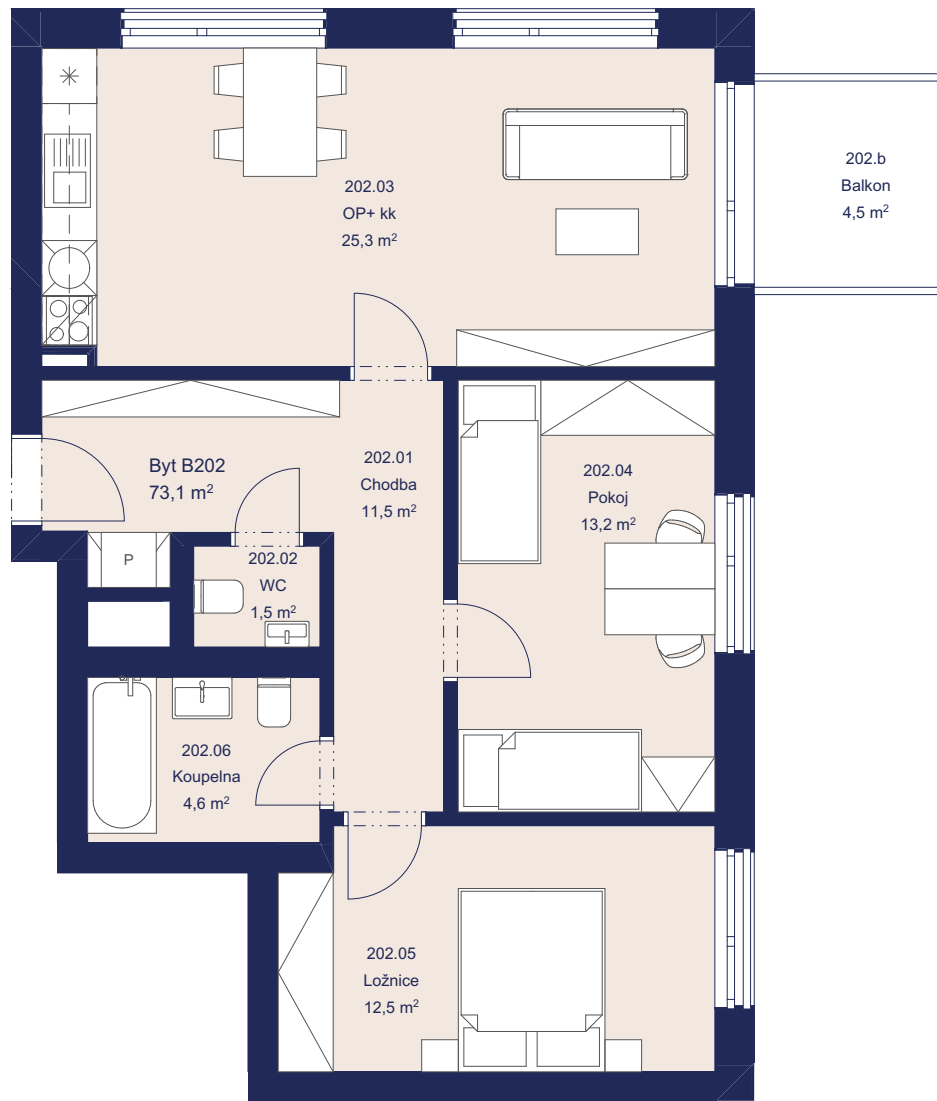
číslo bytu	název	plocha [m ²]
404	2+KK	62,9
404.t	terasa	21,6

* Vnitřní užitná plocha bytu je součet ploch všech místností bytu tj. obytných místností, kuchyňského koutu, koupelen, WC, komor, předsíní apod. Celková užitná plocha bytu nezahrnuje plochy pod nosnými či nenosnými zdmi, přízdívkami, ani pod jádry, terasami, zatravněnými terasami, zimními zahradami, lodžiemi, balkony, zpevněnými plochami, ani předzahrádkami.

** Celková podlahová plocha bytu je vypočtena dle platných právních předpisů (nařízení vlády č. 366/2013 Sb.). Jedná se o celkovou plochu, která kromě ploch všech místností bytu zahrnuje také plochy pod nosnými i nenosnými konstrukcemi, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce tj. plochu, jejíž hranici tvoří obvodové zdi bytu. Součástí celkové podlahové plochy nejsou terasy, zatravněné terasy, zimní zahrady.


 +420 774 669 000

 daniel.svoboda@bcas.cz



VNITŘNÍ UŽITNÁ PLOCHA BYTU

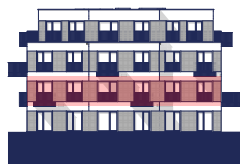
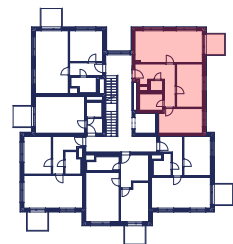
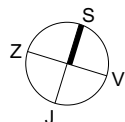
číslo m.	název	plocha [m ²]
202.01	Chodba	11,5
202.02	WC	1,5
202.03	OP+ kk	25,3
202.04	Pokoj	13,2
202.05	Ložnice	12,5
202.06	Koupelna	4,6
		68,6 m ²

CELKOVÁ PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU

číslo bytu	název	plocha [m ²]
202	3+KK	73,1
202.b	Balkon	4,5

* Vnitřní užitná plocha bytu je součet ploch všech místností bytu tj. obytných místností, kuchyňského koutu, koupelen, WC, komor, předsíní apod. Celková užitná plocha bytu nezahrnuje plochy pod nosnými či nenosnými zdmi, přízdívkami, ani pod jádry, terasami, zatravněnými terasami, zimními zahradami, lodžemi, balkony, zpevněnými plochami, ani předzahrádkami.

** Celková podlahová plocha bytu je vypočtena dle platných právních předpisů (nařízení vlády č. 366/2013 Sb.). Jedná se o celkovou plochu, která kromě ploch všech místností bytu zahrnuje také plochy pod nosnými i nenosnými konstrukcemi, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce tj. plochu, jejíž hranici tvoří obvodové zdi bytu. Součástí celkové podlahové plochy nejsou terasy, zatravněné terasy, zimní zahrady.





■ název projektu: **OBYTNÝ SOUBOR BACHROVNA**
 ■ adresa stavby: **Huťská ul. Kladno, 272 01**
 ■ stavebník: **Maverick Gama s.r.o.**

■ parcelní čísla: **parc.č. 5897/1, 6047/1, 6048/1, 6051, 6052, 6080/18**
 ■ katastrální území: **k.ú. Kladno 665061**
 ■ umístění: **±0,000 = 357,0 m. n. m. BPV, S-JTSK**

■ jméno výkresu: **C.2 Situace Katastrální**
 ■ autor: **Ing. Pavel Posolda, Ing. arch. Jan Malec, Ing. arch. Filip Zdvorák,
Ing. arch. Kateřina Sedláčková, Bc. Martina Divišová, Ing. arch.
Václav Havránek, Vítek Ryžik**

■ měřítko: **M 1:750**
 ■ stupeň: **DUR**
 ■ datum: **09/2023**

Daniel **SVOBODA**

reality | komodity

+420 774 669 000

daniel.svoboda@bcas.cz



■ název projektu: OBYTNÝ SOUBOR BACHROVNA
 ■ adresa stavby: Huťská ul. Kladno, 272 01
 ■ stavebník: Maverick Gama s.r.o.

■ parcelní čísla: parc.č. 5897/1, 6047/1, 6048/1, 6051, 6052, 6080/18
 ■ katastrální území: k.ú. Kladno 665061
 ■ umístění: ±0,000 = 357,0 m. n. m. BPV, S-JTSK

■ jmený výkres: C.3 Situace Koordinační
 Ing. Pavel Posolda, Ing. arch. Jan Malec, Ing. arch. Filip Zdvofák,
 Ing. arch. Kateřina Sedláčková, Bc. Martina Divišová, Ing. arch.
 Václav Havránek, Vítek Ryzíř

■ měřítko: M 1:750
 ■ stupeň: DUR
 ■ datum: 09/2023

Daniel SVOBODA

reality | komodity

+420 774 669 000

daniel.svoboda@bcas.cz

FOTOGALERIE









Daniel **SVOBODA**

reality | komodity

 +420 774 669 000

 daniel.svoboda@bcas.cz



— LOKALITA

- **Huťská ul. Kladno, 272 01**
- Parc.č. 5897/1, 6047/1, 6048/1,
- 6051, 6052, 6080/18
- V okolí se nachází:
- nemocnice, samoobsluha,
- fitness centrum, muzeum, zámek,
- restaurační zařízení, autobusové nádr.
- Hlavní nádraží se nachází v dojezdu cca 5 minut autem (rychlodráha Kladno-Praha).

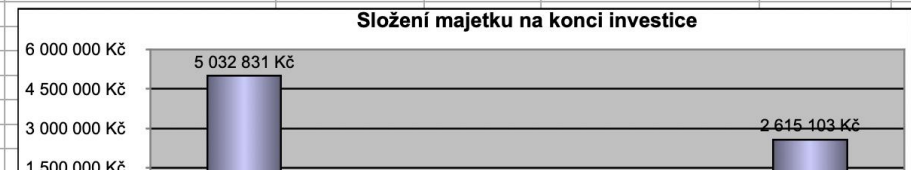
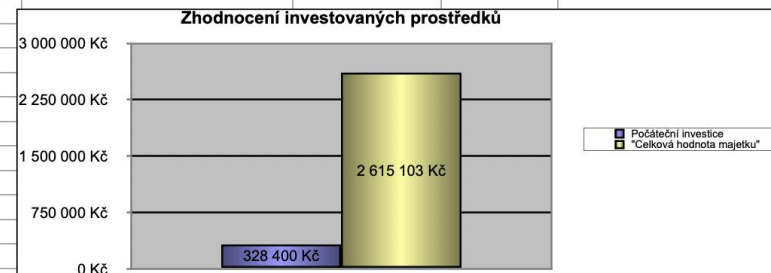




SKVĚLÁ MOŽNOST INVESTIČNÍ NEMOVITOSTI

Výnosnost nemovitosti na pronájem	
kalkulačka vytvořena pro: Štefana Grajcára	
Zadání - údaje o investici	
Údaje o nemovitosti	
Kupní cena bytu	3 264 000 Kč
Tržní cena bytu	3 400 000 Kč
Roční růst ceny (p.a.)	4,00 %
Příjmy z pronájmu	
Měsíční nájem - počáteční	13 000 Kč
Růst nájemného p.a.	3,00 %
Obsazenost (%)	100 %
Další náklady - jednorázové	
Odhad	2 000 Kč
Provize RK-nákup	
Poč.investice do bytu	
Poplatek za vyřízení HYPO	0 Kč
CELKEM	2 000 Kč
Diskontní sazba	
vklad/úvěr	4,00 %
Údaje k hypotéce	
Vlastní prostředky	326 400 Kč
Výše hypotéky	2 937 600 Kč
CELKEM	3 264 000 Kč
Splatnost HYPO	30
úroková sazba p.a.	4,50 %
Splátka HÚ (měsíčně)	14 884 Kč
Měsíční náklady - nemenné.	
Pojištění nem.	200 Kč
Poplatek za vedení HÚ	
Daň z nemovitosti	
CELKEM	200 Kč
Měsíční náklady, které .ostou	
Fond oprav	300 Kč
Rezerva na udržbu	
Daň z příjmu	0 Kč
CELKEM	300 Kč

Výnosnost investice		
Jaká je výnosnost celé transakce po určité době?		
Vyhodnocení investice		
Který rok vás zajímá?	10	
Počáteční investice	328 400 Kč	Kolik jsme na počátku zaplatili z vlastních prostředků
Cena nemovitosti	5 032 831 Kč	Cena nemovitosti - počítáno s růstem cen
Nesplacená výše úvěru	-2 352 707 Kč	Aktuální výše úvěru
Suma cash flow	-65 021 Kč	Posčítané měsíční cash flow. Kladné - nájem vydělal na náklady, Záporné - náklady byly vyšší, museli jsme to dotovat
"Celková hodnota majetku"	2 615 103 Kč	Kolik zbyde, kdybychom vše prodali
Efektivní úrok	23,1 %	Celková výnosnost celé investice



Výnosnost nemovitosti na pronájem

kalkulačka vytvořena pro: Štefana Grajcára

Zadání - údaje o investici

Údaje o nemovitosti

Kupní cena bytu	4 814 000 Kč
Tržní cena bytu	5 000 000 Kč
Roční růst ceny (p.a.)	4,00 %

Příjmy z pronájmu

Měsíční nájem - počáteční	17 000 Kč
Růst nájemného p.a.	3,00 %
Obsazenost (%)	100 %

Další náklady - jednorázové

Odhad	2 000 Kč
Provizie RK-nákup	
Poč.investice do bytu	
Poplatek za vyřízení HYPO	0 Kč
CELKEM	2 000 Kč

Diskontní sazba

úklad/úvěr	4,00 %
------------	--------

Údaje k hypotéce

Vlastní prostředky	500 000 Kč
Výše hypotéky	4 314 000 Kč
CELKEM	4 814 000 Kč
Splatnost HYPO	30
úroková sazba p.a.	4,50 %
Splátka HÚ (měsíčně)	21 858 Kč

Měsíční náklady - nemenné.

Pojištění nem.	200 Kč
Poplatek za vedení HÚ	
Daň z nemovitosti	
CELKEM	200 Kč

Měsíční náklady, které rostou

Fond oprav	700 Kč
Rezerva na údržbu	
Daň z příjmu	0 Kč
CELKEM	700 Kč

Výnosnost investice

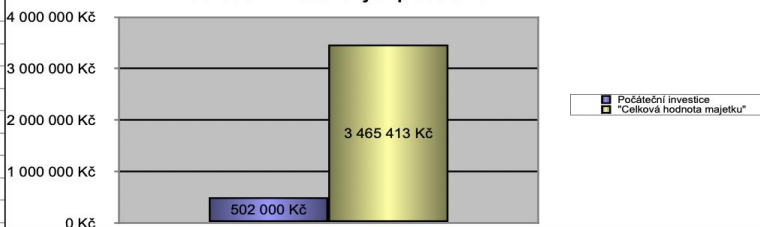
Jaká je výnosnost celé transakce po určité době?

Vyhodnocení investice

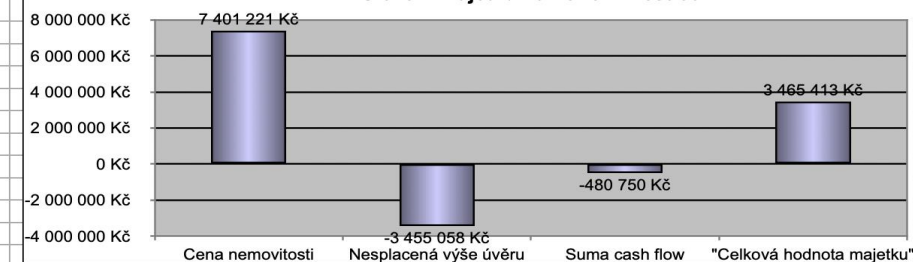
Který rok vás zajímá? 10

Počáteční investice	502 000 Kč	Kolik jsme na počátku zaplatili z vlastních prostředků
Cena nemovitosti	7 401 221 Kč	Cena nemovitosti - počítáno s růstem cen
Nesplacená výše úvěru	-3 455 058 Kč	Aktuální výše úvěru
Suma cash flow	-480 750 Kč	Posčítané měsíční cash flow. Kladné - nájem vydělal na náklady, Záporné - náklady byly vyšší, museli jsme to dotovat
"Celková hodnota majetku"	3 465 413 Kč	Kolik zbyde, kdybychom vše prodali
Efektivní úrok	21,3 %	Celková výnosnost celé investice

Zhodnocení investovaných prostředků



Složení majetku na konci investice



Daniel SVOBODA

reality | komodity

+420 774 669 000

daniel.svoboda@bcas.cz

ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOV

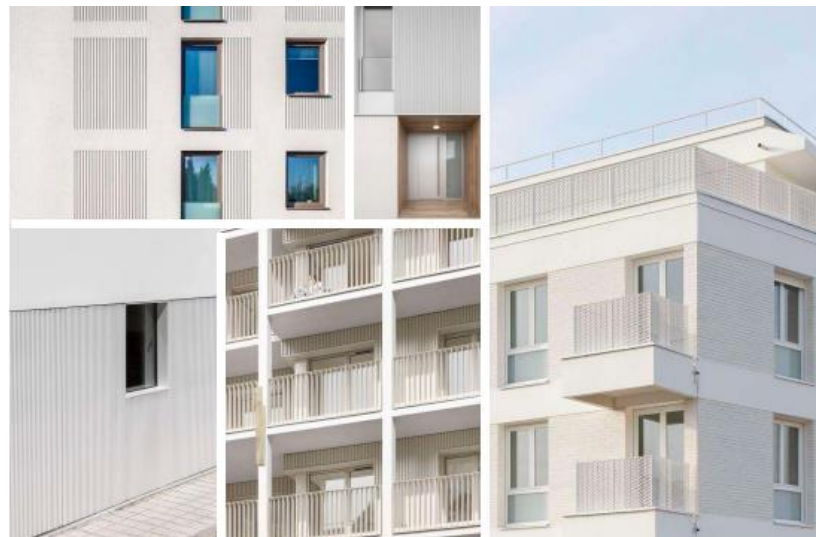
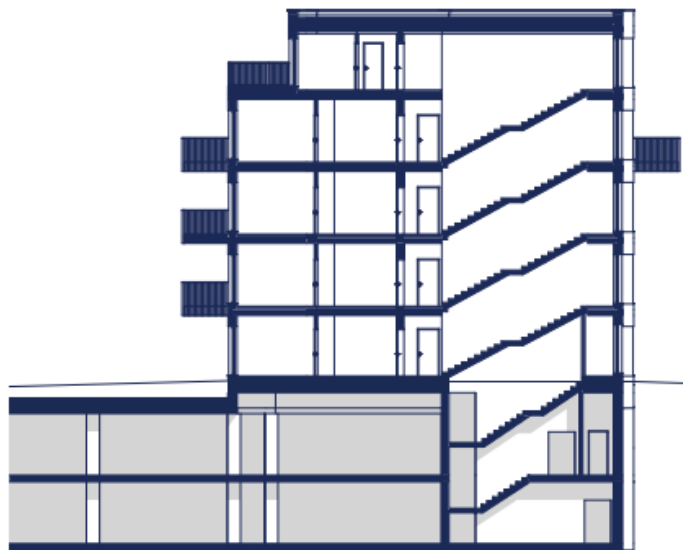
A :
mimořádně úsporná

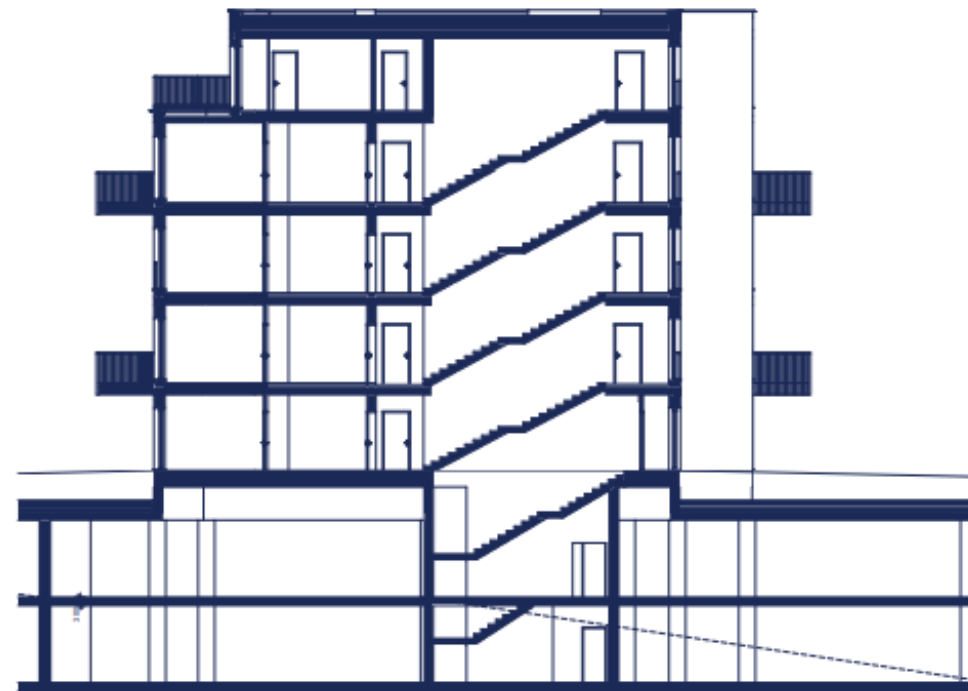
Třída energetické náročnosti budovy	Slovní vyjádření energetické náročnosti budovy
A	Mimořádně úsporná
B	Úsporná
C	Vyhovující
D	Nevyhovující
E	Nehospodárná
F	Velmi nehospodárná
G	Mimořádně nehospodárná

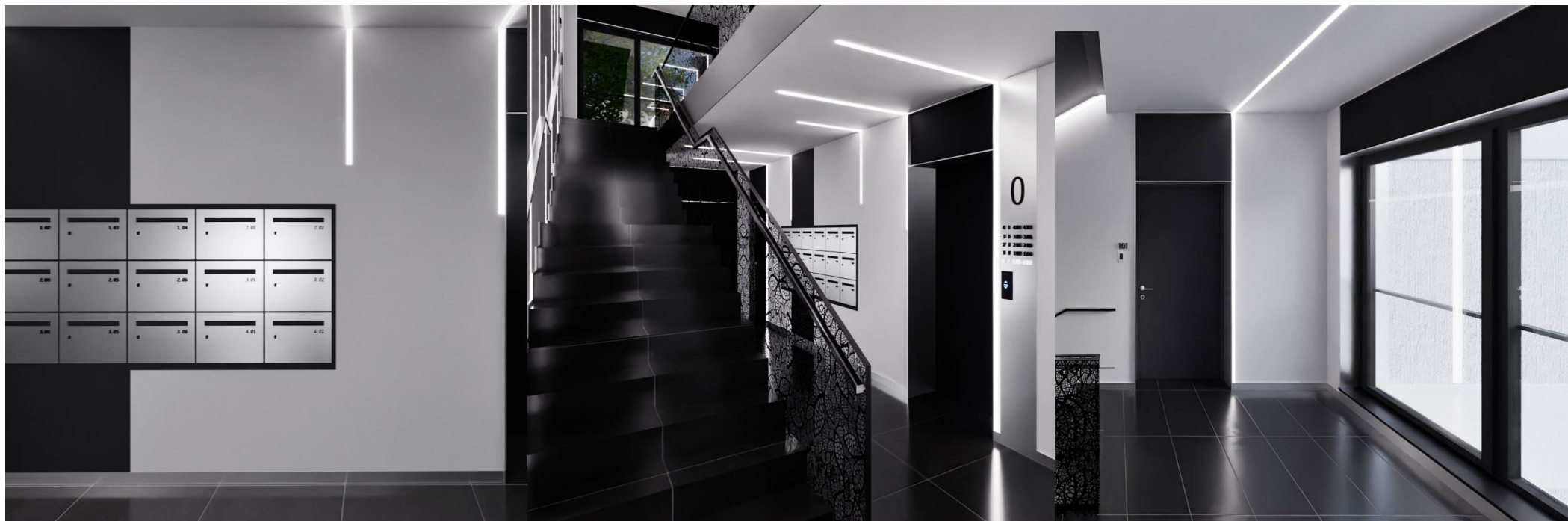
— ČASOVÝ PŘEDPOKLAD

- Získání ÚR do konce letošního roku (spíše už na podzim)
- Získání SP plánováno na 1Q/ 2025
- Zahájení stavebních prací 1Q-2Q/ 2025
- Kolaudace všech 8 bytových domů v
- 2Q/ 2027










Daniel SVOBODA
reality | komodity

Broker[®]
Consulting

Váš osobní realitní specialista...



Daniel Svoboda, MRE

Váš realitní specialista

☎ +420 774 669 000

✉ daniel.svoboda@bcas.cz



Petra Knoppová

back office

☎ +420 739 301 401

✉ petra.knoppova@bcas.cz

NÁŠ TÝM



Ing. Pavel Černín

hypotéky, úvěry, pojištění, investice



Ing. Michal Sglunda

projekce, inženýrská činnost



Ondřej Kubín

foto, video, vizualizace



Ing. Michal Kubesa

grafický design, správa webu

Jistota na obou stranách...