



# Rezidencia Horná ■ BB

## INVESTIČNÝ POTENCIÁL

BANSKÁ BYSTRICA | HISTORICKÉ CENTRUM | HORNÁ ULICA 23

---

Tento projekt vám prináša

**B-ESTATE**

PROPERTY GROUP SINCE 2000

[bestate.sk](http://bestate.sk)

[horna23.sk](http://horna23.sk)

---

INVESTÍCIA, KTORÁ PRACUJE ZA VÁS.  
NA *dvoch* ÚROVNIACH SÚČASNE.

---

# PREČO INVESTOVAŤ DO Rezidencia Horná - BB

PRÉMIOVÁ LOKALITA | VÝNIMOČNÝ PROJEKT | DVA ZDROJE ZISKU

## LOKALITA

### LIMITOVANÁ PONUKA V CENTRE

V **historickom centre** BB je priestor na nové projekty extrémne obmedzený. Každý nový byt je vzácny, a to **chráni hodnotu investície**.

### STABILNÝ DOPYT PO PRENÁJMOCH

**Centrum BB** priťahuje profesionálov s vyššou kúpnu silou. **Obsadenosť** v centre dlhodobo **dosahuje ~ 93 %**.

### DLHODOBÝ RAST HODNOTY

Nehnutelnosti v centre BB **rastú priemerne 7.7 % ročne** (2015-2025, Eurostat, NBS). Za 10 rokov to znamená **+ 110 % zhodnotenie** vďaka zloženému úročeniu

## PROJEKT

### NADŠTANDARDNÉ PREVEDENIE

**Vysoko kvalitné materiály, moderný dizajn, výťah, pivnice, balkóny a terasy.** Byty určené pre náročných.

### UNIKÁTNA KOMBINÁCIA

**Historická budova s moderným bývaním** v srdci mesta. Tento typ nehnuteľnosti je na trhu vzácny a žiadaný. Práve preto si **dlhodobo drží a zvyšuje hodnotu**.

### UVEDENIE DO UŽÍVANIA 2027/2028

Nové byty s **najnovšími štandardmi** vstupujú na trh v období, kedy očakávame **ďalší rast cien**.

# Rezidencia Horná - BB INVESTIČNÝ POTENCIÁL

BANSKÁ BYSTRICA | HISTORICKÉ CENTRUM | HORNÁ ULICA 23

**2.7 - 3.4 %**

Čistý ročný výnos

*z prenájmu*

**650 - 1150 EUR**

Mesačný prenájom

*podľa veľkosti jednotky*

**7.7 %**

Ročné zhodnotenie

*priemerný rast hodnoty nehnuteľnosti\**

\*Priemer SR 2015 - 2025 (Eurostat, NBS)

# AKTUÁLNY TRH PRENÁJMOV V BANSKEJ BYSTRICI

## 2-IZBOVÉ BYTY (32 ponúk)

Priemerný nájom:	<b>742 EUR / mesiac</b>
Priemer EUR / m <sup>2</sup> :	<b>12.98 EUR / m<sup>2</sup></b>
Rozpätie:	<b>550 - 1 100 EUR / mesiac</b>

## 1-IZBOVÉ BYTY (11 ponúk)

Priemerný nájom:	<b>566 EUR / mesiac</b>
Priemer EUR / m <sup>2</sup> :	<b>15.09 EUR / m<sup>2</sup></b>
Rozpätie:	<b>500 - 600 EUR / mesiac</b>

Byty v **Rezidencii Horná 23** disponujú **nadštandardným prevedením** v modernom dizajne, výťahom a **kvalitnými materiálmi**. Oproti súčasnej ponuke na trhu (priemer 13.50 EUR/ m<sup>2</sup>) predpokladáme **vyššie ceny prenájmu** (cca 15 - 17 EUR/ m<sup>2</sup>).

Byty budú dané do užívania v rokoch 2027 / zač. 2028, kedy očakávame **ďalší rast cien** prenájmov v centre Banskej Bystrice.

# RAST HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ

## ČO HOVORIA DÁTA

### MEDZIROČNÝ RAST NEHNUTEĽNOSTÍ NA SLOVENSKU

ROK	MEDZIROČNÝ RAST
2015	+ 5.2 %
2016	+ 6.3 %
2017	+ 5.8 %
2018	+ 7.1 %
2019	+ 8.5 %
2020	+ 9.7 %
2021	+ 15.5 %
2022	+ 10.8 %
2023	-0.2 %
2024	+ 3.8 %
2025	+ 12 %
<b>Priemerný rast 2015 - 2025</b>	<b>7.7 % ročne</b>

# + 123 %

Celkový rast cien nehnuteľností na Slovensku\*

za obdobie 2015 - 2025 (Eurostat)

\*Celkový kumulatívny rast zložený zo všetkých ročných rastov 2015 -2025

# DVA SIMULTÁNNNE ZDROJE ZISKU Z INVESTIČNEJ NEHNUTEĽNOSTI V Rezidencia Horná ■ BB

**Apartmán č. 3 | 1-izb. | Etapa I. | 199 998 EUR | 41.55 m<sup>2</sup>**

## ZDROJ 1: PRÍJEM Z PRENÁJMU

41.55 m<sup>2</sup> x 15 EUR /m<sup>2</sup>/mesiac → **623 EUR /mesiac**  
 x 12 mesiacov → **7 479 EUR /rok**  
 x 93 % obsadenosť → **6 955 EUR**  
 - 12% prevádzkové náklady → **6 121 EUR /čistý zisk /rok**

Ročný výnos: **3.1 %** | Kumulatívne 10 rokov: **61 208 EUR**

## ZDROJ 2: RAST HODNOTY NEHNUTEĽNOSTI ( 7.7 % ročne)

Rok 1:	<b>215 398 EUR</b>	(+ 7.7 %)
Rok 5:	<b>289 804 EUR</b>	(+ 45 %)
Rok 10:	<b>419 936 EUR</b>	(+ 110 %)*

Zhodnotenie (10 rokov): + **219 938 EUR**

Celkový zisk (10 rokov): + **281 146 EUR** | Návratnosť → **141 %**

**Byt č. 3 | 2-izb. | Etapa I. | 354 856 EUR | 76.90 m<sup>2</sup>**

## ZDROJ 1: PRÍJEM Z PRENÁJMU

76.90 m<sup>2</sup> x 15 EUR /m<sup>2</sup>/mesiac → **1 154 EUR /mesiac**  
 x 12 mesiacov → **13 842 EUR /rok**  
 x 93 % obsadenosť → **12 873 EUR**  
 - 12% prevádzkové náklady → **11 328 /čistý zisk /rok**

Ročný výnos: **3.2 %** | Kumulatívne 10 rokov: **113 283 EUR**

## ZDROJ 2: RAST HODNOTY NEHNUTEĽNOSTI ( 7.7 % ročne)

Rok 1:	<b>382 180 EUR</b>	(+ 7.7 %)
Rok 5:	<b>514 198 EUR</b>	(+ 45 %)
Rok 10:	<b>745 091 EUR</b>	(+ 110 %)*

Zhodnotenie (10 rokov): + **390 235 EUR**

Celkový zisk (10 rokov): + **503 518 EUR** | Návratnosť → **142 %**

\*Zložené úročenie: rast 7.7 % z už zvýšenej hodnoty - preto nie 77 %, ale 110% za 10 r.

# POROVNANIE INVESTÍCIÍ

## Rezidencia Horná 23 vs. iné investičné príležitosti

### TERMÍNOVANÝ VKLAD

**2 - 3 %**

ročne

**1 zdroj** (úrokový výnos)

RIZIKO: MINIMÁLNE

- Garantovaný do 100 000 EUR
- výnos často pod infláciou
- Žiadny rast hodnoty kapitálu
- Peniaze viazané na dobu vkladu
- Nízka likvidita pred splatnosťou

### AKCIE / ETF FONDY

**8 - 10 %**

historický priemer p.a.

**1 zdroj** (kapitálový zisk)

RIZIKO: STREDNÉ

- Volatilita 15 - 25 % ročne
- Vyžaduje diverzifikáciu
- Žiadny reálny fyzický majetok
- Dividendy iba 1.5 - 3 % (ak sú)
- Riziko market-crash ( -30 - 50 %)

### KRYPTOMENY

**15 - 30+ %**

dlhodobý priemer BTC

**1 zdroj** (špekulatívny)

RIZIKO: VYSOKÉ

- Volatilita 50 - 80 % ročne
- Možný pokles - 50 % za týždeň
- Bez regulácie a ochrany
- Žiadny reálny fyzický majetok
- Daňovo neefektívne (SR 19/25%)

 Rezidencia  
Horná 23

**~ 10.9 %**

Total Return p.a.

#### ZDROJ 1: PRÍJEM Z PRENÁJMU

- Čistý ročný výnos **2.7 % - 3.4 %**
- Pravidelný mesačný cashflow
- Obsadenosť 93 % (centrum BB)

#### ZDROJ 2: RAST HODNOTY NEHNUTEĽNOSTI

- Každoročný rast hodnoty priemerne **7.7 %**  
(priemer SR 2015-2025)
- **Reálny fyzický majetok v centre BB**

#### RIZIKO: NÍZKE

- Dva nezávislé zdroje príjmu
- Historicky **stabilný rast hodnoty**

---

# INVESTÍCIA, KTORÁ PRACUJE ZA VÁS. NA *dvoch* ÚROVNIACH SÚČASNE.

PRÉMIOVÁ ADRESA V CENTRE BB | PRAVIDELNÝ CASHFLOW Z PRENÁJMU | DLHODOBÝ RAST HODNOTY NEHNUTEĽNOSTI

---

horna**23**.sk

**Kontaktujte nás** pre viac informácií o dostupných jednotkách.



Horná 23a / 23b  
974 01, Banská Bystrica  
Slovensko

+421 905 786 460  
predaj@bestate.sk  
www.horna23.sk

Tento projekt vám prináša

**B-ESTATE**

PROPERTY GROUP SINCE 2000

www.bestate.sk

Uvedené údaje majú informatívny charakter a vychádzajú z aktuálneho screeningu trhu prenájmov v centre Banskej Bystrice, vykonaného dňa 8. apríla 2026 na vzorke 45 reálnych ponúk zo 7 realitných portálov (nehnutelnosti.sk, topreality.sk, reality.sk, bazos.sk, bazar.sk, gohome.sk, zoznamrealit.sk). Ročné zhodnotenie nehnuteľnosti (7.7%) vychádza z aritmetického priemeru medziročného rastu cien nehnuteľností na Slovensku za obdobie 2015-2025 (zdroj: Eurostat House Price Index, Národná banka Slovenska). Skutočné výnosy sa môžu líšiť v závislosti od aktuálnych trhových podmienok, miery obsadenosti a prevádzkových nákladov. Skutočná miera zhodnotenia závisí aj od stavu nehnuteľnosti, lokality a celkového vývoja realitného trhu. V prípade prenájmu bytov Rezidencia Horná 23 sa jedná o byty s vyšším štandardom a oproti súčasnej ponuke je predpoklad vyšších cien, aj z dôvodu, že budú dané do užívania v rokoch 2027, resp. začiatkom roku 2028. Uvedené výnosy nerátajú s každoročným zvyšovaním ceny prenájmu (inflačná doložka). V prípade zakomponovania inflačnej doložky do nájomnej zmluvy môže byť skutočný výnos vyšší.