

K prodeji, Činžovní dům

Číslo inzerátu (ID): 4365216 Datum vydání: 20.10.2025

Cena za nemovitost:

38 900 000 Kč

Lokalita:

Praha-východ

Hledáte investici, která spojuje jistotu pravidelného výnosu s atraktivním růstovým potenciálem? Spojení těchto dvou atributů se na trhu objevuje jen výjimečně.

Přímo v srdci Brandýsa nad Labem–Staré Boleslavi, jednoho z nejlépe hodnocených měst pro život v České republice, nabízíme k prodeji investiční nemovitost s fungujícím provozem a možností budoucí přeměny na developerský projekt či další výstavbu.

Objekt je v současnosti provozován jako ubytovací zařízení s kapacitou 60 lůžek ve 22 pokojích, disponuje správcovským bytem (2+1, 100 m²) a menším samostatným domem ve vnitrobloku (2+1). Celková podlahová plocha činí 1 209 m². Budova se rozkládá do tří nadzemních a jednoho podzemního podlaží a stojí na pozemku o rozloze 1 581 m², který do budoucna nabízí možnost další zástavby.

Technické parametry:

Od svého vzniku prošla nemovitost řadou úprav a je průběžně udržována v dobrém technickém stavu. Významnější rekonstrukce proběhla v roce 2012, kdy byl původní taneční sál adaptován na pokoje ubytovacího typu, čímž se zásadně zvýšila kapacita a výnosový potenciál objektu.

Na přelomu let 2023 a 2024 objekt prošel další modernizací, během níž byla instalována fotovoltaická elektrárna s bateriovým úložištěm, nové plynové kondenzační kotle a nový bojler. Nemovitost je napojena na veřejný vodovod a kanalizaci a zároveň disponuje vlastní studnou s úpravnou vody.

Ekonomické parametry:

■ Čistý roční výnos: 2,8 – 3,4 mil. Kč

■ Čistý výnos: 7,2 – 8,4 %

■ Obsazenost: cca 85 %, převážně dlouhodobí nájemníci a zaměstnanci okolních firem ubytovaní prostřednictvím agentur (nájemné je hrazeno přímo agenturami)

Hlavní benefity pro investory:

■ Stabilní a zavedený provoz s doložitelnou výnosností

■ Možnost navýšení příjmů pronájmem restaurace v objektu a navýšením nájemného za pronájem pokojů

■ Potenciál rekolaudace na bytové jednotky či jiný developerský projekt

■ Možnost další výstavby na pozemku

■ Strategická poloha v jedné z nejlépe hodnocených lokalit ČR

Tato nemovitost představuje ideální volbu jak pro investory hledající stabilní příjem, tak pro developery se záměrem dlouhodobého kapitálového zhodnocení.

Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) je aktuálně v procesu zpracování. Po jeho dokončení bude doplněna příslušná třída energetické náročnosti. Do té doby je dle zákona nemovitost uváděna v nejhorší energetické třídě G.



KONTAKTNÍ ÚDAJE:



Daniela Vorlíková

Tel:

775033800

Email:

daniela.vorlikova@qara.cz

QARA s.r.o

Tel:

606 113 100

Adresa:

Šafaříkova 201/17, 120 00

Praha 2

Web:

www.qara.cz/

ID inzerátu ESO:	4365216
Inzerát vydán:	20.10.2025
ID zakázky v RK:	17705
Budova je z:	Smíšená
Stav:	Velmi dobrý
Plocha pozemku:	0 m2
Užitná plocha:	1209 m2
Zastavěná plocha:	707 m2