

## Činžovní dům v centru Jablonného v Podještědí

Staroměstská, Jablonné v Podještědí



**8 490 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje  
**Zákaznická Linka**  
**Tel.:** 800100164  
**GSM:** +420 800 100 164  
**E-mail:**  
[realityspolu@bcas.cz](mailto:realityspolu@bcas.cz)

<b>Celková plocha:</b>	315 m <sup>2</sup>	<b>Počet podlaží:</b>	3
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	před rekonstrukcí
<b>Účel budovy:</b>	Jiný	<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nehospodárná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji plně obsazený činžovní dům v samotném centru města Jablonné v Podještědí, představující stabilní investiční příležitost s okamžitým cashflow a dalším růstovým potenciálem.

Součástí nabídky je šest bytových jednotek: jeden byt 3+kk o velikosti 67 m<sup>2</sup> (s dvěma komorami na chodbě), tři byty 1+kk o velikosti 43,8 m<sup>2</sup>, 33,1 m<sup>2</sup> a 40,6 m<sup>2</sup> (ke každému náleží komora na chodbě) a dva byty 2+kk o velikosti 51,9 m<sup>2</sup> a 59,8 m<sup>2</sup>, rovněž s komorami na chodbě. Každý byt má vlastní vodoměr a elektroměr.

Aktuální obsazenost činí 100 %. Při plné obsazenosti je měsíční nájemné 44.000 Kč, tedy cca 528.000 Kč ročně. Nyní jsou uzavřeny nájemní smlouvy do konce roku 2026. Další stabilní příjem představuje roční výnos z umístění antény internetového poskytovatele CETIN ve výši 11.200 Kč ročně. Celkový roční příjem tak aktuálně činí cca 539.200 Kč.

Současné nájemné je pod průměrem trhu, což vytváří prostor pro jeho postupné navýšení. Po základní rekonstrukci (výměna oken a vstupních dveří - předběžný rozpočet 600-700 tis. Kč) a optimalizaci nájemného lze realisticky dosáhnout celkového měsíčního nájemného v rozmezí 50.000-60.000 Kč, tedy cca 600.000-720.000 Kč ročně (bez započtení příjmu z antény).

Při modelovém výpočtu s konzervativním ročním růstem nájemného 2 % vychází:

- při ročním nájemném 600.000 Kč:
- za 5 let kumulovaný příjem cca 3,12 mil. Kč

- za 10 let kumulovaný příjem cca 6,57 mil. Kč
- při ročním nájemném 720.000 Kč:
- za 5 let kumulovaný příjem cca 3,75 mil. Kč
- za 10 let kumulovaný příjem cca 7,88 mil. Kč

Tyto částky nezahrnují další potenciální příjem z půdních či sklepních prostor ani možnou optimalizaci vytápění (možnost napojení na plyn - přípojka je na domě).

Z pohledu dlouhodobého držení lze u obdobných nemovitostí v regionech s dobrou občanskou vybaveností a stabilní poptávkou po nájemném bydlení očekávat dlouhodobé zhodnocení nemovitosti v řádu jednotek procent ročně (cca 2-4 % ročně v delším horizontu), zejména při postupné modernizaci objektu a optimalizaci výnosu.

Objekt je plně podsklepený a disponuje rozlehlou půdou. U domu je klidná zahrada vhodná k posezení pro nájemníky.

Technický stav: nová střecha, nové rozvody vody, elektřiny a nové stoupačky. Vytápění je aktuálně elektrické, s možností přechodu na plyn. Okna a vchodové dveře jsou v původním stavu.

Záloha na vodu pro celý dům činí 5.250 Kč/měsíc, společná elektřina cca 400 Kč/měsíc.

Nemovitost nabízí kombinaci okamžitého výnosu, podhodnoceného nájemného s růstovým potenciálem, možnosti technické optimalizace a dlouhodobého kapitálového zhodnocení. Pro více informací, strukturu nájemních smluv, detailní rozpis bytů a individuální výpočty návratnosti nás kontaktujte.