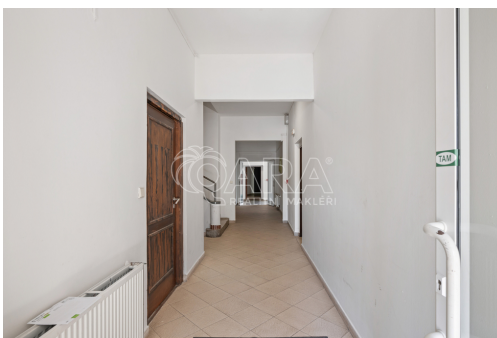


Prodej ubytovacího zařízení v Brandýse nad Labem se stabilním výnosem

Mariánské náměstí, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav



38 900 000 Kč
za nemovitost



Vyřizuje

Daniela Vorlíková

Tel.: 606 113 100

GSM: 775033800

E-mail:

daniela.vorlikova@qara.cz

Zastavěná plocha:	707 m ²	Užitná plocha:	1209 m ²
Plocha parcely:	1581 m ²	Počet podlaží v domě:	3
Druh objektu:	smíšená	Stav objektu:	velmi dobrý
Typ zařízení:	Hotel	Voda:	Vodovod
Plyn:	Plynovod	Odpad:	Kanalizace
Energetická náročnost:	G - Mimořádně nehospodárná		

POPIS NEMOVITOSTI: 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 fotovoltická 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.