

## Prodej komerční Činžovní dům, 2 482

36452, Pšov



**36 000 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Mgr. Ján Jancura**

**Tel.:** 800 700 099

**GSM:** +420 725 173 088

**E-mail:**

[info@nextreality.cz](mailto:info@nextreality.cz)

|                               |                            |                          |                  |
|-------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------|
| <b>Celková plocha:</b>        | 5206 m <sup>2</sup>        | <b>Počet podlaží:</b>    | 4                |
| <b>Druh objektu:</b>          | panelová                   | <b>Stav objektu:</b>     | dobrý            |
| <b>Účel budovy:</b>           | Jiný                       | <b>Umístění objektu:</b> | klidná část obce |
| <b>Energetická náročnost:</b> | G - Mimořádně nehospodárná |                          |                  |

**POPIS NEMOVITOSTI:** Prodej investičního rezidenčního areálu - Novosedly (okres Karlovy Vary) s hrubým ročním výnosem 13,3 %

Nabízíme k prodeji ucelený investiční rezidenční areál tvořený třemi bytovými domy s celkem 45 bytovými jednotkami, komerčním objektem a přílehlými pozemky.

Nemovitost je dlouhodobě stabilně obsazená (průměr 95 % za posledních 13 let) a generuje okamžitý pozitivní cashflow s minimem zásadních investic.

### Základní informace

- 3 bytové domy (45 bytů) z toho 3x 1+1, 15x 3+1 a 27x 2+1
- Pozemky o celkové výměře 5 206 m<sup>2</sup>
- Zastavěná plocha 1 647 m<sup>2</sup>

V roce 2014 byla dokončena rekonstrukce, která obsahovala:

- zateplení, plastová okna, nové rozvody vody a topení, radiátorů ve všech bytových jednotkách

Dále byl instalován vlastní zdroj vytápění a teplé vody z tepelných čerpadel, záložní peletkové kotle a elektrokotle.

V roce 2025 proběhla instalace 3 nových tepelných čerpadel.

#### Ekonomika investičního areálu

- Měsíční nájemné cca 400 000 Kč s možností zvýšení na 450 000 Kč
- Roční náklady cca 1 200 000 Kč
- Čistý výnos 10 % ročně s možností navýšení

Odhadní cena nemovitosti od certifikovaného znalce byla stanovena na 43,4 milionu korun ve stávajícím stavu. Z důvodu plánované rekonstrukce střechy (schválená dotace na fotovoltaiku) a úprav exteriéru jsou ochotni poskytnout slevu v případě rychlého jednání na 36.000.000 Kč.

#### Energetika a provoz

- Vlastní výroba tepla a TUV
- Tepelná čerpadla + peletové kotle (záložní zdroj)
- Schválená dotace na fotovoltaickou elektrárnu
- Po realizaci FVE prakticky nulové náklady na vytápění
- Dodatečný výnos z prodeje tepla nájemníkům

#### Lokalita a potenciál

- Novosedly – okres Karlovy Vary
- 10 minut od budoucí dálnice D6 (2026)
- Výrazný potenciál růstu hodnoty nemovitosti
- Ověřená možnost nástavby o další podlaží
- Možnost rozprodeje po bytových jednotkách

#### Investiční bytové domy vhodné pro

- Investory hledající stabilní výnos
- Family office
- Menší realitní fondy
- Developery s dlouhodobým horizontem

Kompletní podklady, ekonomika a technická dokumentace k dispozici vážným zájemcům. Po kontaktování realitní kanceláře Vám bude zaslán LOI. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N115602.