

## Prodej komerčního prostoru s bytovými jednotkami, 270 m<sup>2</sup>, Kamenice nad Lipou

Dobšova, Kamenice nad Lipou



**9 880 000 Kč**

za nemovitost

Včetně právního servisu a  
všech poplatků



Vyřizuje

**Mgr. Tomáš Nábělek**

**Tel.:** +420 605 555 763

**GSM:** +420 725 320 924

**E-mail:**

[reality@tomasnabelek.cz](mailto:reality@tomasnabelek.cz)

**Plocha kanceláří:** 270 m<sup>2</sup>  
**Stav objektu:** dobrý  
**Umístění objektu:** centrum obce

**Komunikace:** dlážděná  
**Voda:** Vodovod  
**Plyn:** Plynovod

**Energetická náročnost:** G - Mimořádně  
nehospodárná

**Druh objektu:** smíšená  
**Druh prostor:** Obchodní  
**Doprava:** vlak; silnice; MHD;  
autobus

**Elektřina:** Elektro - 230 V  
**Telekomunikace:** Telefon; Internet  
**Odpad:** Kanalizace

**POPIS NEMOVITOSTI:** Hledáte nemovitost, která Vám bude dlouhodobě dávat smysl nejen jako majetek, ale i jako investice?

Právě takovou příležitost nabízí tento víceúčelový dům o podlahové ploše 270 m<sup>2</sup>, který se nachází přímo v centru Kamenice nad Lipou.

Dům prošel rekonstrukcí, kde proběhla výměna oken, podlah, elektroinstalace, úprava střechy nad komerční částí a instalace fotovoltaické elektrárny. V přízemí se nachází zavedená prodejna s dlouhodobým nájemcem, která zajišťuje stabilní příjem. Součástí domu jsou dále dvě bytové jednotky o dispozici 3+kk a 4+kk. Už v současné podobě tak nemovitost generuje zajímavý výnos.

Skutečný potenciál ale začíná ve chvíli, kdy se na nemovitost podíváte jako na celek.

Podkroví komerční části nabízí možnost vybudování dalších dvou bytových jednotek. Z původního domu tak může vzniknout plnohodnotný bytový dům se čtyřmi byty a komerčním prostorem. Tento záměr je zároveň v souladu s územním plánem města. Právě tato variabilita je něco, co se na trhu neobjevuje často.

Důležitou roli zde hraje také samotná lokalita. Dům stojí přímo v centru města, takže kompletní občanskou vybavenost máte doslova na dosah ruky, školy, obchody, restaurace i zdravotní péči. Atraktivitu místa navíc zvyšuje přítomnost významného lokálního zaměstnavatele a velmi dobrá dostupnost do okolních měst. To jsou faktory, které mají přímý vliv na stabilní poptávku po bydlení i udržitelnost výnosu do budoucna.

Při správném nastavení tak může nemovitost fungovat jako stabilní cashflow model s potenciálem dalšího růstu.

V současném stavu může nemovitost generovat výnos přibližně 4,8 % ročně. Tento model může fungovat prakticky ihned po koupi nemovitosti.

Pokud nový majitel využije potenciál podkroví a vybuduje zde další dvě bytové jednotky, při odhadovaných nákladech kolem 1 mil. Kč se může potenciální výnos dostat přibližně na 6,5 % ročně.

Další zajímavou variantou je využití bytových jednotek ke krátkodobému pronájmu přes ubytovací platformy. Pokud k tomuto modelu připočítáme dlouhodobý pronájem komerčního prostoru, dostáváme se ve třetím investičním scénáři až k potenciálnímu výnosu kolem 10 % ročně.

Nemovitost zároveň nabízí i další možnosti práce s majetkem. Lze ji rozdělit na dvě samostatné části, případně ji v budoucnu řešit i po jednotlivých částech z pohledu dalšího prodeje.

Tato nabídka proto není jen o samotném domě. Je především o možnostech, které v sobě nemovitost skrývá.

Ať už hledáte investici s pravidelným příjmem, kombinaci vlastního bydlení a výnosu, nebo příležitost, kde dává smysl pracovat s dalším rozvojem, právě tady do sebe vše velmi dobře zapadá.

Pokud Vás zajímá více detailů nebo konkrétní možnosti využití, rád Vám nemovitost osobně představím.