

## Prodej komerčního prostoru, 514 m2, Soběslav

Soběslav



**6 990 000 Kč**

za nemovitost

Včetně právního servisu a  
všech poplatků



Vyřizuje

**Lukáš Rek, MBA**

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

**GSM:** 721415813

**E-mail:**

reality@lukasrek.cz

<b>Plocha kanceláří:</b>	514 m <sup>2</sup>	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý	<b>Druh prostor:</b>	Jiné
<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce	<b>Doprava:</b>	vlak; dálnice; silnice; autobus
<b>Komunikace:</b>	asfaltová	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 400 V
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nehospodárná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** V Soběslavi nabízíme k prodeji výjimečnou investiční příležitost, která na regionálním trhu představuje unikátní kombinaci fungujícího provozu, stabilního cashflow a výrazného budoucího potenciálu. Nejde pouze o koupi nemovitosti. Jde o převzetí zavedeného sportovního konceptu s historií sahající do 90. let, silným jménem v regionu, stabilní klientskou základnou a provozem postaveným na více příjmových pilířích.

Objekt dlouhodobě funguje jako centrum aktivního životního stylu a nabízí široké spektrum služeb jako je fitness centrum, full body tréninky, TRX, squash, badminton, skupinové lekce, masáže i saunový svět. Významným potenciálem dalšího růstu je zavedení pravidelných kruhových tréninků, spinningu, funkční zóny, recovery programů a moderních wellness služeb, po kterých je v současné době v lokalitě silná poptávka.

Areál zároveň pravidelně využívají sportovní oddíly, týmy a organizované skupiny v rámci sportovních soustředění, kondiční přípravy a regenerace, toto otevírá další stabilní segment výnosů. Podle předložených provozních dat dosahují roční výnosy při evidovaných provozních nákladech přibližně 2 mil Kč. Při aktuální nabídkové ceně tak

vychází orientační hrubá roční výnosnost okolo 27 % p.a. Uvedené ekonomické údaje vycházejí z podkladů poskytnutých současným provozem. Každému zájemci doporučujeme vlastní ekonomické a právní due diligence, které je u investičního aktiva standardním krokem.

Jednou z největších deviz této nabídky je samotná poloha. Objekt se nachází přímo v rámci městského sportovního areálu, tedy v lokalitě, kde je sport, pohyb a aktivní životní styl přirozenou součástí prostředí. Soběslav je centrem širší spádové oblasti a městem s dlouhodobě silným sportovním zázemím, bohatým spolkovým životem a výbornou dopravní dostupností mezi Táborem a Českými Budějovicemi. Díky blízkosti dálnice D3 i železničního spojení nabízí velmi dobrou dostupnost pro regionální klientelu i návštěvníky z širšího okolí. Právě kombinace lokality, sportovní infrastruktury a zavedeného provozu vytváří ideální předpoklady pro další růst.

Novému majiteli se zde otevírá hned několik silných scénářů budoucího rozvoje. Prvním z nich je pokračování a modernizace současného konceptu, tedy vytvoření moderního fitness & recovery centra odpovídajícího dnešním trendům. Druhou možností je rozšíření wellness části, doplnění recovery zóny, fyzioterapie, diagnostiky a vytvoření regionálního boutique wellness centra. Třetím směrem je navázání na již zpracovanou studii přestavby objektu na sporthotel se zázemím pro sportovní pobyty, soustředění a aktivní turistiku, která této investici přidává další rozměr a výrazně rozšiřuje možnosti budoucího využití.

Tento projekt při současném provozním modelu a po odečtení evidovaných provozních nákladů vykazuje atraktivní orientační roční výnosnost. Zároveň platí jednoduchá věc, za tuto cenu byste obdobný projekt v dnešní době jen velmi obtížně vybudovali.

Rád vám tuto nemovitost osobně představím.