

Prodej činžovního domu 851 m² s pozemkem 537 m² 9 900 000 Kč

Kollárova, Cvikov I, Cvikov

za nemovitost

Plocha parcely	537 m ²	Umístění objektu	klidná část obce
Doprava	silnice; autobus	Komunikace	asfaltová

POPIS NEMOVITOSTI: Bytový dům se 14 jednotkami ve Cvikově – příležitost vybudovat vlastní nájemní portfolio

V Kollárově ulici ve Cvikově je k prodeji bytový dům, který může být základem dlouhodobého investičního záměru. Podle prohlášení vlastníka zahrnuje 14 bytových jednotek o celkové podlahové ploše 728,36 m². Pro investora představuje možnost soustředit nájemní bydlení do jednoho objektu a mít jeho rekonstrukci, následný provoz i správu ve vlastních rukou.

Skladba bytů pro různé nájemníky

Jednotky mají podle prohlášení vlastníka výměry přibližně od 31 do 80 m² a jsou rozloženy ve třech podlažích domu. Menší byty mohou oslovit jednotlivce a páry, větší jednotky také domácnosti, které hledají více prostoru nebo samostatný pokoj pro práci.

Různorodá velikost bytů umožňuje sestavit nabídku pro více skupin nájemníků. Konečné dispozice a využitelné plochy budou záviset na zvoleném projektu a technickém řešení rekonstrukce.

Celý dům pod jednotnou správou

Vlastnictví celého objektu umožňuje řešit rekonstrukci v souvislostech – od nosných konstrukcí přes vytápění a rozvody až po vybavení bytů a společné prostory. Investor může sjednotit materiály, zařizovací předměty i způsob měření spotřeb a zohlednit při návrhu budoucí údržbu.

Pro dlouhodobé držení je právě příprava domu jako jednoho funkčního celku důležitou součástí záměru. Výsledný standard bydlení, provozní náklady a způsob správy ovlivní jeho atraktivitu pro nájemníky i budoucí ekonomiku.

Prostor pro vlastní řešení

Dům je určen ke kompletní rekonstrukci a všechny byty jsou v současnosti neobyvatelné. Nové řešení vyžadují vytápění, elektroinstalace, voda, odpady, dokončení jednotlivých bytů i obnova společných prostor.

Nový vlastník tak může výslednou podobu nemovitosti připravit podle svého investičního plánu. Rozsah a postup prací je potřeba navrhnout s ohledem na technický stav domu a příslušnou projektovou dokumentaci.

Dokumentace a alternativní varianta s 12 byty

K dispozici je prohlášení vlastníka z roku 2012, které vymezuje 14 bytových jednotek, jejich plochy a podíly na společných částech. Součástí dostupných podkladů je také stavebně-technický průzkum stropních konstrukcí a krovu z roku 2024.

Podle informací vlastníka existuje rovněž projektová dokumentace a stavební povolení pro alternativní rekonstrukci na 12 bytů. Tato varianta může být dalším podkladem pro rozhodování o budoucím uspořádání domu. Před jejím využitím je nutné ověřit rozsah dokumentace, aktuální použitelnost povolení a návaznost na zjištěný technický stav.

Technický stav otevřeně

Součástí rekonstrukce musí být opravy a sanace nosných konstrukcí. Průzkum z roku 2024 potvrzuje poškození části dřevěných stropů a krovu včetně výskytu dřevomorky domácí, nedostatečné uložení některých ocelových nosníků a nutnost výměny části stropu. Stav některých prvků krovu hodnotí téměř jako havarijný.

Přesný rozsah zásahů a možnost zachování jednotlivých konstrukcí je nutné určit po odkrytí a aktuálním statickém posouzení. Průzkum současně uvádí dříve provedenou opravu střešní krytiny a výměnu oken; jejich využitelnost při rekonstrukci je třeba prověřit podle současného stavu.

Projekt pro dlouhodobého vlastníka

Nemovitost osloví především investora se zkušeností s rozsáhlejšími rekonstrukcemi, který chce vybudovat nájemní dům pro dlouhodobé vlastnictví. Budoucí příjem a výnosnost budou záviset na celkových nákladech rekonstrukce, výsledném standardu

**Prodej - Domy a vily**Číslo zakázky: **REALITYMIX-J13049**

bytů, dosaženém nájemném a obsazenosti.

Pro bližší informace, prostudování dostupných podkladů a domluvení osobní prohlídky mě kontaktujte. Při prohlídce můžeme projít jednotlivé části domu i možnosti další přípravy investičního záměru.



Vyřizuje
Jiří Říha
riha@justo.cz
+420773086525