

Investiční nemovitost  
s potenciálem  
dalšího rozvoje

Karlovy Vary

Železniční 855/2

19260 Kč/m<sup>2</sup>

prodejní cena



## Sumarizace

V centrální lokalitě Karlových Varů na ulici Železniční 855/2 nabízíme investiční nemovitost s velkým potenciálem pro další rozvoj.

Administrativní budova s celkovou plochou 2 284 m<sup>2</sup> a plochou pozemku 3 020 m<sup>2</sup> byla postavena v roce 1980 pro Telecom (později Telefónica O2). Budova je momentálně po částečné rekonstrukci za téměř 2 mil. Kč.

Majoritní nájemce má dlouhodobou nájemní smlouvu a pronajímá si plochu 1 359 m<sup>2</sup>, v rámci které má umístěnu telekomunikační ústřednu, kancelářské prostory a technologie.

### Hlavní benefity

- atraktivní čistý výnos
- většina plochy v pronájmu majoritního nájemce
- jedinečné umístění v centru Karlových Varů
- 11 parkovacích stání
- připravená architektonická studie pro další rozvoj

### Karlovy Vary Železniční 855/2



typ objektu:	administrativní budova
nadzemní podlaží:	2
majoritní nájemce:	1 359 m <sup>2</sup>
druhý největší nájemce:	155,5 m <sup>2</sup>
celková plocha objektu:	2 284 m <sup>2</sup>
užitná plocha:	2 067 m <sup>2</sup>
parkovací místa:	11
plocha pozemku:	3 020 m <sup>2</sup>
průměrné čisté nájemné:	101 Kč / m <sup>2</sup> / měsíc
čistý výnos po odečtení nákladů:	2,9 mil. Kč p. a.
roční náklady na provoz:	770 000 Kč
celkové roční příjmy vč. poplatků:	3 670 000 Kč
prodejní cena nemovitosti:	44 000 000 Kč vč. provize

Lokalita

Karlovy Vary  
Rybáře

Tesco

zš

MŠ

poliklinika

SŠ

bankomat KB

pošta

nádraží ČD

bankomat ČSOB

pošta

Kaufland

zš

Lidl

bauMax

McDonald's

KFC

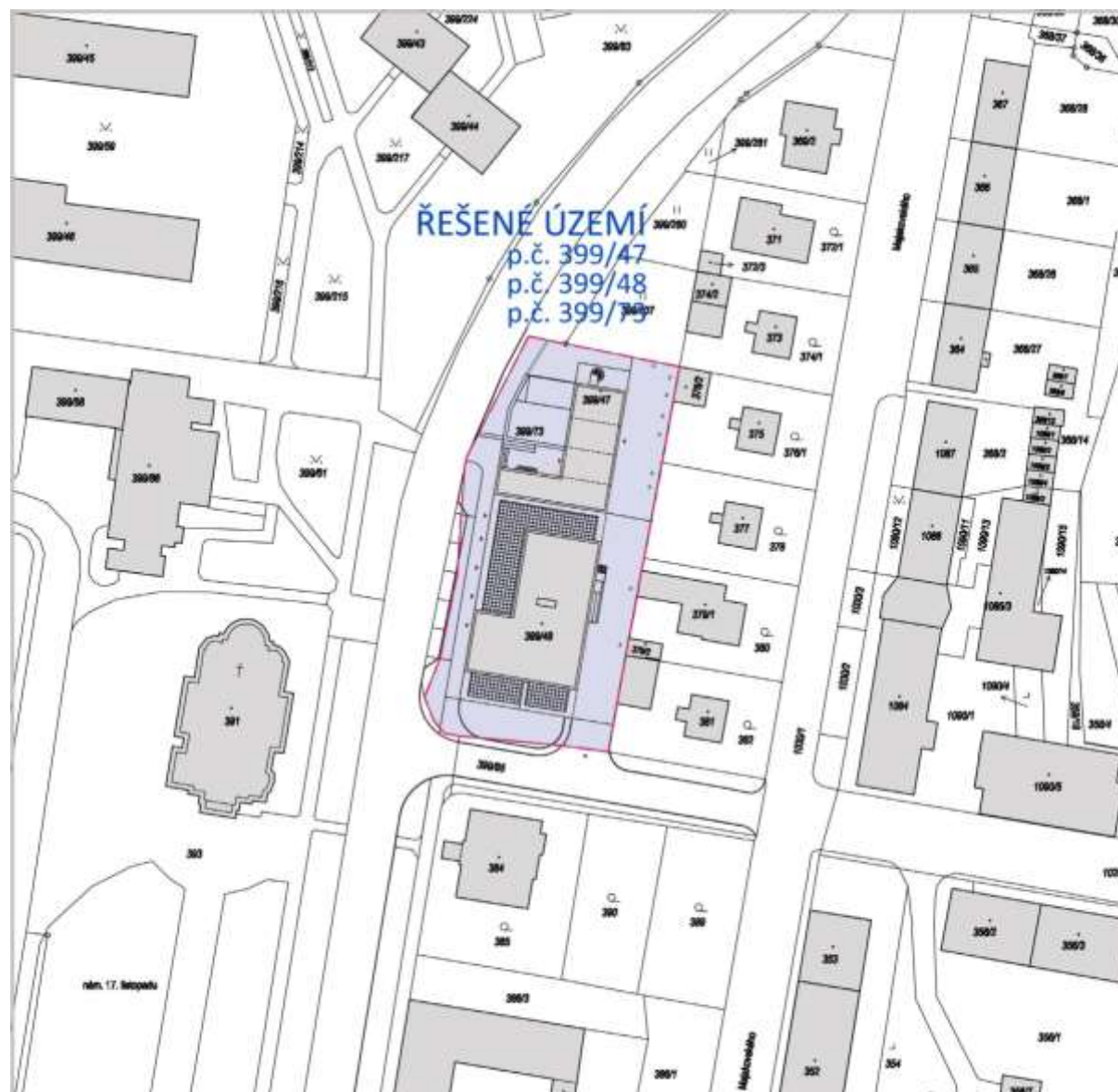
# Katastr nemovitostí

Centrum nejvýznamnějšího českého lázeňského města je plné historických budov a přilehlých kolonád, které každého uchvátí svou velikostí a přepychem. V Karlových Varech úspěšně podniká mnoho firem mimo jiné v potravinářském, sklářském, filmovém i hoteliérském průmyslu – podníkejte v obklopení veličanů jako jsou Mattoni, Mezinárodní filmový festival nebo Moser i Vy.

Mezi hlavní benefity budovy patří také její jedinečné umístění, díky kterému je v okolí i přes to, že se nemovitost nachází prakticky v centru města, stále bezproblémové parkování. Aktuálně je zde k dispozici 11 parkovacích stání a s případnou dostavbou jich minimálně dalších 8 přibyde.

## řešené území

parcely 399/47	65 m <sup>2</sup>
parcely 399/48	1 169 m <sup>2</sup>
parcely 399/73	1 786 m <sup>2</sup>
<b>celkem</b>	<b>3 020 m<sup>2</sup></b>



## Investiční nemovitost

Karlovy Vary

## Současný stav

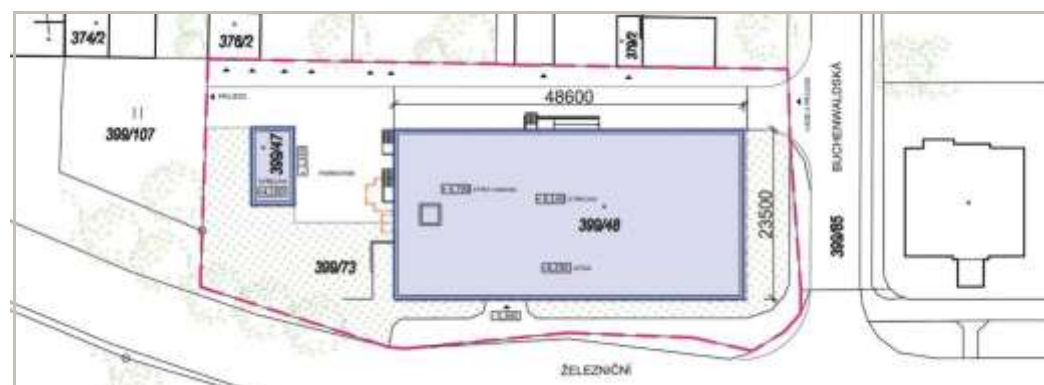
Aktuálně je objekt po částečné rekonstrukci za téměř 2 mil. Kč, v rámci které se vyměnila okna a vstupní dveře, opravila fasáda včetně nového nátěru a obnovou prošly i společné prostory.

Majoritním nájemcem je společnost, která byla původním vlastníkem objektu. Firma v budově zůstala, ale rozhodla se budovu prodat a prostory si pronajímat. Infrastruktura vedoucí do a z objektu je prakticky nenahraditelná, což je jednou z jeho mnoha výhod – je klíčový pro spojení s jednotlivými zákazníky. V objektu je zavedena pevná linka a internet včetně optických kabelů.



### základní údaje

celková plocha objektu:	2 284 m <sup>2</sup>
užitná plocha:	2 067 m <sup>2</sup>
pozemek:	3 020 m <sup>2</sup>



# Současný stav

1.NP



 nájemce	1 359 m <sup>2</sup>
 jiné	707,8 m <sup>2</sup>

2.NP



## užitná plocha

1.NP	1 015,7 m <sup>2</sup>
2.NP	1 051,1 m <sup>2</sup>
<b>celkem:</b>	<b>2 066,8 m<sup>2</sup></b>

## hrubá podlažní plocha

1.NP	1 142,2 m <sup>2</sup>
2.NP	1 142,1 m <sup>2</sup>
<b>celkem:</b>	<b>2 284,3 m<sup>2</sup></b>

# Pohledy

Současný stav:



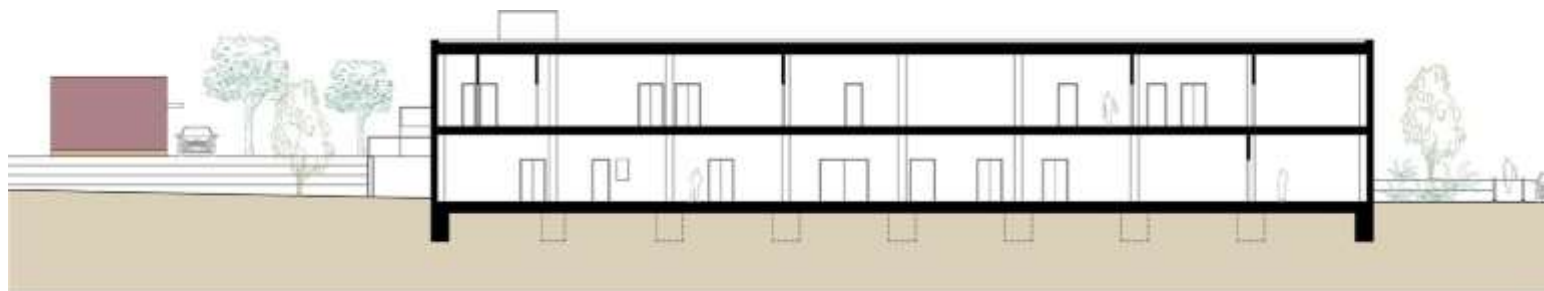
východní pohled



západní pohled

# Řez objektem

Současný stav:

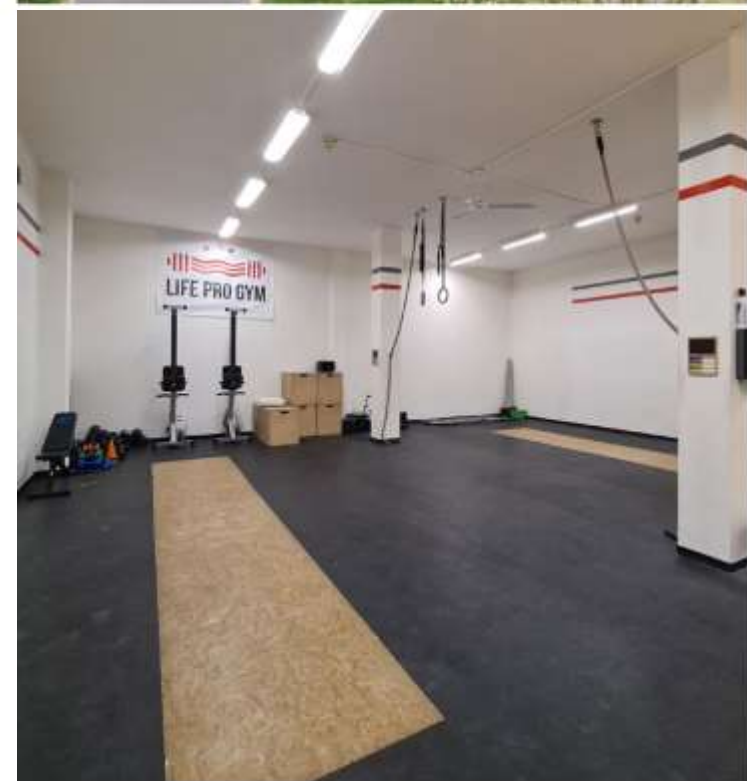


Navrhovaný stav:





# Fotogalerie



## Potenciál budovy

Pro další rozvoj nemovitosti byla zpracována architektonická studie přístavby zaměřená na využití vlastního pozemku pro rozšíření užité plochy budovy. Výsledkem bude moderní budova s navýšenou užžitnou plochou 3 895,8 m<sup>2</sup> doplněná o 19 parkovacích míst, která se nachází v centru Karlových Varů a už má majoritního nájemce.

Oproti realizaci kompletně nové stavby je rekonstrukce a dostavba velmi dobré ekonomicky efektivní řešení. Stávající infrastruktura tak umožňuje se soustředit jak na rozšíření užité plochy a tím ruku v ruce zvýšení výnosnosti, tak na moderní architektonické ztvárnění budovy.

Nový majitel bude mít možnost využít další prostory jak pro vlastní provoz či sídlo společnosti, tak zde může zřídit například polikliniku či nové administrativní prostory. Zároveň ale bude mít i výnosovou část, prostory pronajímané nájemci.

### výměry po rekonstrukci

celková plocha objektu:	4 195 m <sup>2</sup>
užitná plocha:	3 895,8 m <sup>2</sup>
terasy:	395,4 m <sup>2</sup>
pozemek:	3 020 m <sup>2</sup>



### Investiční nemovitost

Karlovy Vary

# Navrhovaný stav

1.NP



	nájemce	705,3 m <sup>2</sup>
	jiné	1 479,9 m <sup>2</sup>

2.NP



## užitná plocha

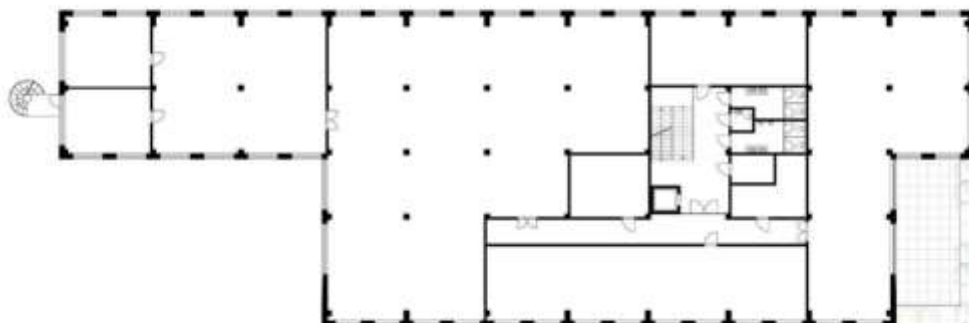
1.NP	1 143,2 m <sup>2</sup>
2.NP	1 042,1 m <sup>2</sup>
<b>celkem:</b>	<b>2 185,3 m<sup>2</sup></b>

## hrubá podlažní plocha

1.NP	1 175,7 m <sup>2</sup>
2.NP	1 142,1 m <sup>2</sup>
<b>celkem:</b>	<b>2 317,8 m<sup>2</sup></b>

# Navrhovaný stav-přístavba

3.NP



○ jiné \_\_\_\_\_ 2 125,6 m<sup>2</sup>

## terasy

3.NP	52,3 m <sup>2</sup>
4.NP	254,3 m <sup>2</sup>
<b>celkem:</b>	<b>306,6 m<sup>2</sup></b>

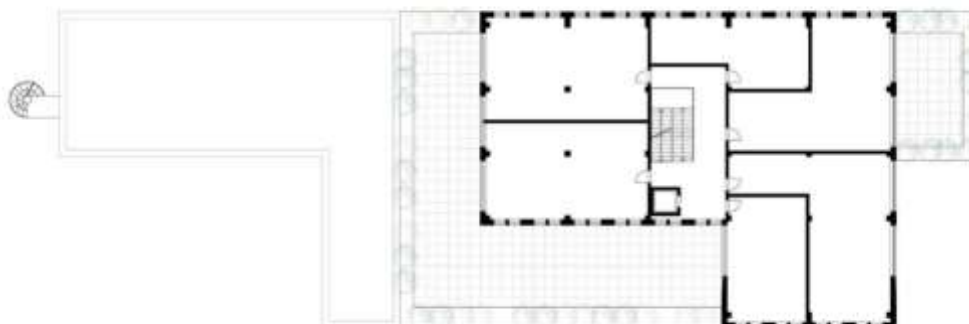
## užitná plocha

3.NP	1 182,3 m <sup>2</sup>
4.NP	528,3 m <sup>2</sup>
<b>celkem:</b>	<b>1 710,6 m<sup>2</sup></b>

## hrubá podlažní plocha

3.NP	1 286,4 m <sup>2</sup>
4.NP	590,8 m <sup>2</sup>
<b>celkem:</b>	<b>1 877,2 m<sup>2</sup></b>

4.NP



Vizualizace



# Vizualizace



Vizualizace

