



Přinášíme Vám rozhovor s realitním specialistou společnosti Libramentum Reném Koudelkou, který se v oblasti nemovitostí pohybuje již několik let a přispívá nejen svými dobrými nápady. Jeho úkolem je vyhledat, posoudit, spočítat a předložit jednotlivé projekty k realizaci. V současné době René realizuje projekty Vyškov a Prostějov.

Na jaké typy nemovitostí cílíte?

Nemovitosti s dobrou dispozicí, staré, špatně prodejné s potenciálem vytvoření nových bytových jednotek za účelem vzniku bytových potřeb pro širokou škálu veřejnosti.

Troufnete si také do budoucna na developerské projekty?

Spíše se zaměřujeme na projekty rekonstrukce starých objektů, kde se snažíme vdechnout nový život právě starým nemovitostem, které si buďto nikdo nekoupí ze strachu z náročnosti dané rekonstrukce anebo koupí, ale ve finále nemovitost pouze nechá chátrat.

Momentálně jste koupili nemovitost ve Vyškově, plánujete i další?

Ano, ale samozřejmě nemůžeme koupit vše. Každý projekt je vždy potřeba analyzovat, např. jaké jsou rizika a výhody dané nemovitosti. Momentálně analyzujeme nejméně tři další nemovitosti.

Proč se soustředíte na staré nemovitosti a nevytvoříte nové?

Zejména proto, že naše zájmy se mimo jiné upírají k myšlence ke zkrášlení prostředí, ve kterém žijeme. Chátrající mnohdy neobydlené nemovitosti vzkřísíme do nového života a nejen, že zkrášlíme danou ulici krásným

domem, ale i uděláme radost někomu určitému, komu nemovitost, případně byt v ní, pronajmeme. Chceme jednak zachovat existenci a ducha domu, ale také je to pro nás určitá výzva, adrenalin.

Co se Vám již historicky povedlo?

Povedl se nám např. projekt staré školy, kterou měl ve vlastnictví majitel, který ji využíval k rekreaci na nejvýše 1x ročně. Tím pádem nemovitost chátrala a naštěstí se pan majitel rozhodl nemovitost prodat. Nyní jsou v nemovitosti vybudovány čtyři krásné sociální byty, o které je stále velký zájem.

Pokud hledáte novou nemovitost, na co se zaměřujete jako první?

Ze stavebního hlediska je nejdůležitější zjistit, zda do nemovitosti nezatéká, zda není provlhlá a zhodnotit dispozici. Poté se může ze zjištěných věcí rozhodnout, zda je nemovitost vhodná k rekonstrukci nebo k demolici. Pakliže je nemovitost zachovatelná, zhodnocujeme opět dispozici, zda je upravitelná, nebo je nutné „vyčesat“ její útroby a začít pomyslně znovu. Důležité je samozřejmě také zhodnotit lokalitu, kde se nemovitost nachází, dojezdové vzdálenosti do klíčových měst a mnoho dalších aspektů.

„Vždy když jedu okolo nějaké stavby, kterou jsme vybudovali, jsem rád, že se mohu ohlédnout za sebe a vidím hodnotu, kterou jednou mohu ukázat svým potomkům.“