



## **INFORMAČNÍ MEMORANDUM**

Bytový dům s 8 bytovými jednotkami, 1 nebytový prostor, užitná plocha 778m<sup>2</sup>, pozemek 657m<sup>2</sup>, obec Chřibská, Ústecký kraj

**[WWW.VEREJNEDRAZBY.CZ/A6924](http://WWW.VEREJNEDRAZBY.CZ/A6924)**

Horní Chřibská 184  
407 44 Chřibská - Horní Chřibská

## Obsah

|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| Informace o elektronické aukci: .....                               | 2  |
| Předmět prodeje: .....                                              | 3  |
| Popis předmětu prodeje: .....                                       | 4  |
| Přehled jednotek bytového domu: .....                               | 5  |
| Analýza tržního nájemného – výnosová hodnota pro budoucí stav ..... | 6  |
| Přístup k nemovitosti.....                                          | 7  |
| Poloha bytového domu .....                                          | 8  |
| Vzdálenosti:.....                                                   | 9  |
| Katastrální mapa:.....                                              | 10 |
| Záplavová území – povodňová mapa.....                               | 11 |
| Fotogalerie .....                                                   | 12 |

## Informace o elektronické aukci:

Prodej probíhá formou elektronické anglické aukce na adrese [www.verejnedrazby.cz/A6924](http://www.verejnedrazby.cz/A6924)

**Prodej bytový dům s 8 bytovými jednotkami, 1 nebytový prostor, užitná plocha 778m<sup>2</sup>, pozemek 657m<sup>2</sup>, obec Chřibská, Ústecký kraj**

|                                          |                                   |
|------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Začátek aukce</b>                     | <b>06. 03. 2023</b>               |
| <b>Konec aukce</b>                       | <b>24. 05. 2023 ve 14:00 hod.</b> |
| <b>Vyvolávací cena vč. provize s DPH</b> | <b>4.250.000,- Kč</b>             |
| <b>Požadovaná kauce</b>                  | <b>150.000,- Kč</b>               |
| <b>Číslo účtu pro složení kauce</b>      | <b>2501886179/2010</b>            |
| <b>Minimální příhoz</b>                  | <b>10.000,- Kč</b>                |
| <b>Maximální příhoz</b>                  | <b>1.500.000,- Kč</b>             |

### Kontaktní osoba:

**Bc. Petr Stejskal, DiS., tel.: +420 739 003 015, mail: [stejskal@gaute.cz](mailto:stejskal@gaute.cz)**

Informace obsažené v tomto dokumentu byly získány od prodávajícího, úřadů státní správy nebo z jiných důvěryhodných zdrojů. Nemáme žádný důvod k pochybnostem o jejich pravdivosti, nemůžeme je ovšem zaručit. Nejsou nám známy žádné změny nebo odvolání. V případě rozdílného stavu mezi údaji uvedenými v tomto memorandu a stavem zjištěným na místě platí stav zjištěný na místě.

## Předmět prodeje:

Prodej bytový dům s 8 bytovými jednotkami, 1 nebytový prostor, užitná plocha 778m<sup>2</sup>, pozemek 657m<sup>2</sup>, obec Chřibská, Ústecký kraj

Jedná se o věci nemovité:

Bytový dům č.p. 184, stojící na pozemku parcela č. 248, celková výměra 657 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany rozsáhlé chráněné území, obec Chřibská, k.ú. Horní Chřibská, Ústecký kraj, složen z následujících jednotek:

| Označení bytové jednotky      | Označení budovy                                                                                           | Podíl na společných částech domu a pozemku |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 184/1                         | Horní Chřibská, č.p. 184, bytový dům stojící na parcele č. 248, celková výměra 657m <sup>2</sup> , LV 912 | 699/6631                                   |
| 184/2                         | Horní Chřibská, č.p. 184, bytový dům stojící na parcele č. 248, celková výměra 657m <sup>2</sup> , LV 912 | 637/6631                                   |
| 184/3                         | Horní Chřibská, č.p. 184, bytový dům stojící na parcele č. 248, celková výměra 657m <sup>2</sup> , LV 912 | 281/6631                                   |
| 184/4                         | Horní Chřibská, č.p. 184, bytový dům stojící na parcele č. 248, celková výměra 657m <sup>2</sup> , LV 912 | 549/6631                                   |
| 184/5                         | Horní Chřibská, č.p. 184, bytový dům stojící na parcele č. 248, celková výměra 657m <sup>2</sup> , LV 912 | 920/6631                                   |
| 184/6                         | Horní Chřibská, č.p. 184, bytový dům stojící na parcele č. 248, celková výměra 657m <sup>2</sup> , LV 912 | 292/6631                                   |
| 184/7                         | Horní Chřibská, č.p. 184, bytový dům stojící na parcele č. 248, celková výměra 657m <sup>2</sup> , LV 912 | 971/6631                                   |
| 184/8                         | Horní Chřibská, č.p. 184, bytový dům stojící na parcele č. 248, celková výměra 657m <sup>2</sup> , LV 912 | 842/6631                                   |
| 184–9 - jiný nebytový prostor | Horní Chřibská, č.p. 184, bytový dům stojící na parcele č. 248, celková výměra 657m <sup>2</sup> , LV 912 | 1440/6631                                  |

Tyto nemovité věci jsou zapsané na LV 912 a 920 vše k.ú. Horní Chřibská, obec Chřibská, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk (dále tyto nemovité věci také jen „nemovitosti“).

## Popis předmětu prodeje:

Prodej bytový dům s 8 bytovými jednotkami, 1 nebytový prostor, užitná plocha 778m<sup>2</sup>, pozemek 657m<sup>2</sup>, obec Chřibská, část Horní Chřibská, Ústecký kraj

Současný stav - v rekonstrukci

Jedná se o samostatně stojící plně podsklepený bytový dům s dvěma nadzemními podlažími se sklonitou střechou o mírném spádu. Původní stáří stavby je podle odhadu od roku 1930. Půdorysný tvar budovy je obdélníkový. Základové konstrukce jsou pasy s izolacemi proti zemní vlhkosti. Svislé a obvodové nosné konstrukce jsou zděné masivní. Příčky jsou vyzdívané, sádkokartonové. Stropy jsou s kazetovými podhledy s izolacemi, suterénu klenové. Střecha je sklonitá sedlová o mírném spádu s vlnitou plechovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou úplné. Podlahy keramické dlažby, PVC, plovoucí, betonové. Obklady jsou keramické. Schodiště je betonové s keramickou dlažbou. Okna jsou plastová, dveře vchodové plastová, vnitřní náplňové. Vnitřní omítky jsou hladké, štukové, některé stěny jsou keramicky obloženy. Fasáda vápenná s probarvením. Vytápění ústřední pravděpodobně elektro kotle. Elektroinstalace jsou provedeny v běžném rozsahu pro 220+380V. Objekt je napojen na veřejné rozvody vodovodu, zemní plyn, elektřiny, kanalizace, telefonu, objekt není osazen bleskosvodem

Dispozice bytového domu:

1.PP – vstup, chodba se schodištěm, nebytový prostor č. 184/9 s přísl. o výměře 144m<sup>2</sup>, technická místnost, sklady

1.NP – vstup do chodby se schodištěm, bytová jednotka č. 184/1 s příslušenstvím o výměře 69,90m<sup>2</sup>, bytová jednotka č. 184/2 s příslušenstvím o výměře 63,70m<sup>2</sup> a bytová jednotka č. 184/3 s příslušenstvím o výměře 28,10m<sup>2</sup>

2.NP – chodba se schodištěm, bytová jednotka č. 184/4 s příslušenstvím o výměře 54,90m<sup>2</sup>, bytová jednotka č. 184/5 s příslušenstvím o výměře 92,00m<sup>2</sup> a bytová jednotka č. 184/6 s příslušenstvím o výměře 29,20m<sup>2</sup>

3.NP – chodba se schodištěm, bytová jednotka č. 184/7 s příslušenstvím o výměře 97,10m<sup>2</sup> a bytová jednotka č. 184/8 s příslušenstvím o výměře 84,20m<sup>2</sup>

Sítě: pravděpodobná napojení - veřejný vodovod, kanalizace – ČOV – městská kanalizace, elektro, možnost - plynová přípojka

## Přehled jednotek bytového domu:

| Číslo jednotky | Podlaží | Typ                   | Plocha jednotky v m <sup>2</sup> |
|----------------|---------|-----------------------|----------------------------------|
| 184/1          | 1.NP    | 3+kk                  | 71,60                            |
| 184/2          | 1.NP    | 3+kk                  | 70,36                            |
| 184/3          | 1.NP    | garsoniéra            | 27,22                            |
| 184/4          | 2.NP    | 2+kk                  | 56,05                            |
| 184/5          | 2.NP    | 3+1                   | 89,82                            |
| 184/6          | 2.NP    | 1+kk                  | 25,88                            |
| 184/7          | 3.NP    | 3+kk                  | 97,10                            |
| 184/8          | 3.NP    | 3+kk                  | 84,20                            |
| 184/9          | 1.PP    | jiný nebytový prostor | 144,00                           |
| <b>CELKEM</b>  |         |                       | <b>666,23</b>                    |

## Přehled podlaží bytového domu:

| Název podlaží | Zastavěná plocha v m <sup>2</sup> | Užitná plocha podlaží v m <sup>2</sup> |
|---------------|-----------------------------------|----------------------------------------|
| suterén       | 265,60                            | 168,74                                 |
| přízemí       | 265,60                            | 207,22                                 |
| 1. patro      | 265,60                            | 196,49                                 |
| 2. patro      | 257,55                            | 206,04                                 |
| <b>CELKEM</b> |                                   | <b>778,49</b>                          |

### Výčet místností

| Název podlaží   | Název místnosti                     | Podlahová plocha            | Koeficient | Užitná plocha               |
|-----------------|-------------------------------------|-----------------------------|------------|-----------------------------|
| <b>suterén</b>  | schodiště s chodbou                 | 24,74 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 24,74m <sup>2</sup>         |
|                 | nebytový prostor č. 184/9           | 144,00 m <sup>2</sup>       | 1,00       | 144,00m <sup>2</sup>        |
|                 | <b>suterén - celkem</b>             | <b>168,74 m<sup>2</sup></b> |            | <b>168,74 m<sup>2</sup></b> |
| <b>přízemí</b>  | schodiště s chodbou, vstupní chodba | 38,04 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 38,04m <sup>2</sup>         |
|                 | byt č. 184/1                        | 71,60 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 71,60m <sup>2</sup>         |
|                 | byt č. 184/2                        | 70,36 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 70,36m <sup>2</sup>         |
|                 | byt č. 184/3                        | 27,22 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 27,22m <sup>2</sup>         |
|                 | <b>přízemí - celkem</b>             | <b>207,22 m<sup>2</sup></b> |            | <b>207,22 m<sup>2</sup></b> |
| <b>1. patro</b> | schodiště s chodbou                 | 24,74 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 24,74m <sup>2</sup>         |
|                 | byt č. 184/4                        | 56,05 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 56,05m <sup>2</sup>         |
|                 | byt č. 184/5                        | 89,82 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 89,82m <sup>2</sup>         |
|                 | byt č. 184/6                        | 25,88 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 25,88m <sup>2</sup>         |
|                 | <b>1. patro - celkem</b>            | <b>196,49 m<sup>2</sup></b> |            | <b>196,49 m<sup>2</sup></b> |
| <b>2. patro</b> | schodiště s chodbou                 | 24,74 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 24,74m <sup>2</sup>         |
|                 | byt č. 184/7                        | 97,10 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 97,10m <sup>2</sup>         |
|                 | byt č. 184/8                        | 84,20 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 84,20m <sup>2</sup>         |
|                 | <b>2. patro - celkem</b>            | <b>206,04 m<sup>2</sup></b> |            | <b>206,04 m<sup>2</sup></b> |

## Analýza tržního nájemného – výnosová hodnota pro budoucí stav

### Výnosy z obytných prostor

| Název                                          | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Měsíční nájem<br>[Kč] | Nájemné<br>[Kč/rok] | Nájem<br>[Kč/m <sup>2</sup> /rok] |
|------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------------------|
| byt č. 184/1                                   | 71,60                       | 10 143,33             | 121 720,00          | 1 700,00                          |
| byt č. 184/2                                   | 70,36                       | 9 967,67              | 119 612,00          | 1 700,00                          |
| byt č. 184/3                                   | 27,22                       | 3 856,17              | 46 274,00           | 1 700,00                          |
| byt č. 184/4                                   | 56,05                       | 7 006,25              | 84 075,00           | 1 500,00                          |
| byt č. 184/5                                   | 89,82                       | 11 227,50             | 134 730,00          | 1 500,00                          |
| byt č. 184/6                                   | 25,88                       | 3 235,00              | 38 820,00           | 1 500,00                          |
| byt č. 184/7                                   | 97,10                       | 10 519,17             | 126 230,00          | 1 300,00                          |
| byt č. 184/                                    | 84,22                       | 9 123,83              | 109 486,00          | 1 300,00                          |
| Obvyklé tržní nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok] |                             |                       |                     | 1 525,00                          |

### Výnosy z provozních prostor

| Název                                          | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Měsíční nájem<br>[Kč] | Nájemné<br>[Kč/rok] | Nájem<br>[Kč/m <sup>2</sup> /rok] |
|------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------------------|
| Nebytový prostor č. 184/9                      | 144,00                      | 18 000,00             | 216 000,00          | 1 500,00                          |
| Obvyklé tržní nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok] |                             |                       |                     | 1 500,00                          |

### Výpočet výnosové hodnoty - budoucí stav

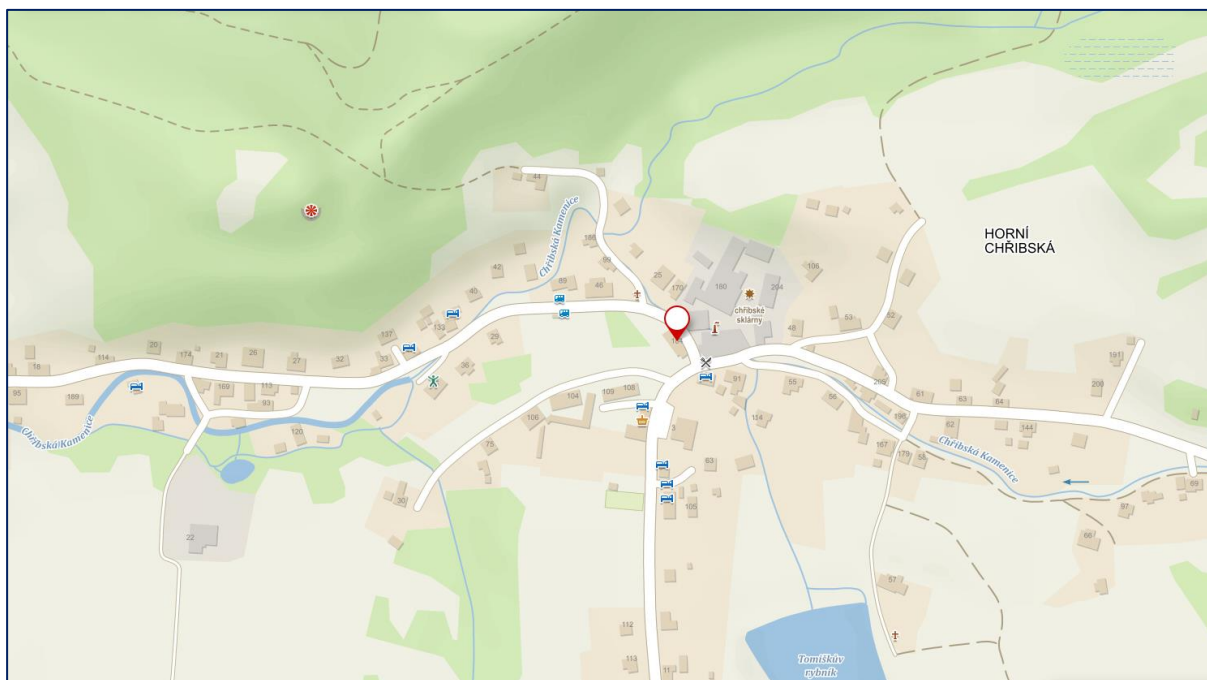
#### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

| č.                    | plocha - účel     | podlaží | podlahová plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | nájem<br>[Kč/m <sup>2</sup> /rok] | nájem<br>[Kč/měsíc] | nájem<br>[Kč/rok] |
|-----------------------|-------------------|---------|---------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------------|
| 1.                    | Obytné prostory   | 1-3.NP  | 522,23                                | 1 525                             | 66 367              | 796 401           |
| 2.                    | Provozní prostory | 1.PP    | 144,00                                | 1 500                             | 18 000              | 216 000           |
| Celkový výnos za rok: |                   |         |                                       |                                   |                     | 1 012 401         |



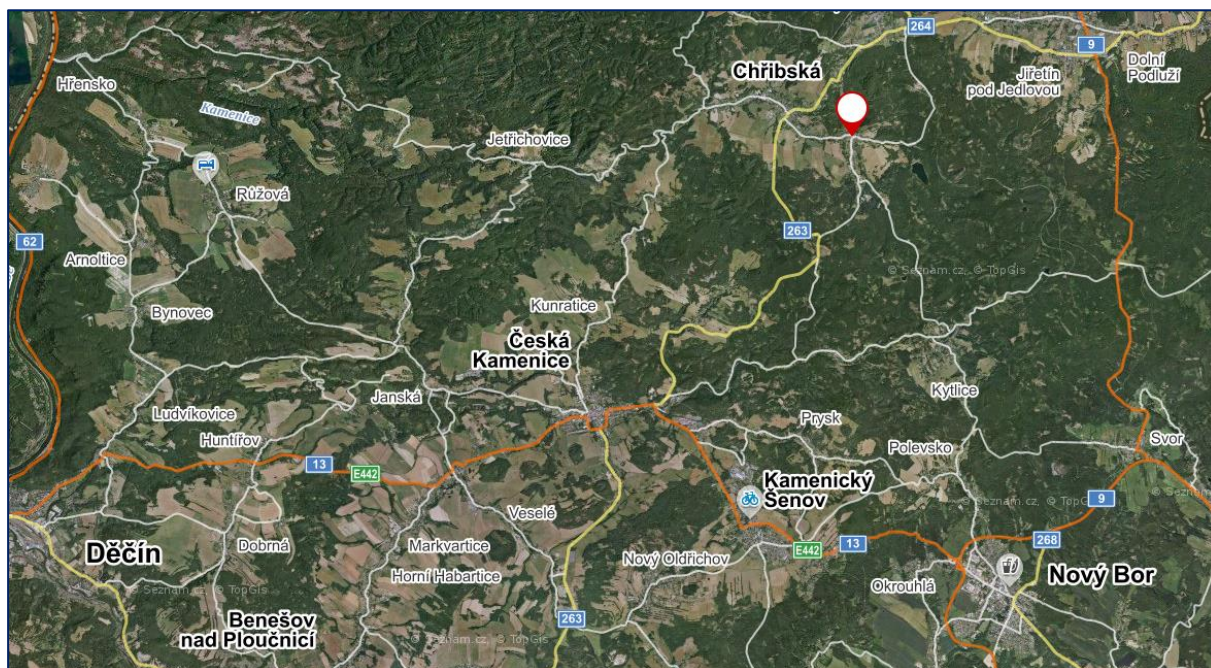
## Přístup k nemovitosti

**Přístup:** přístup k nemovitosti je možný po zpevněné průjezdové komunikaci p.p.č. 254 ostatní komunikace ve vlastnictví Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

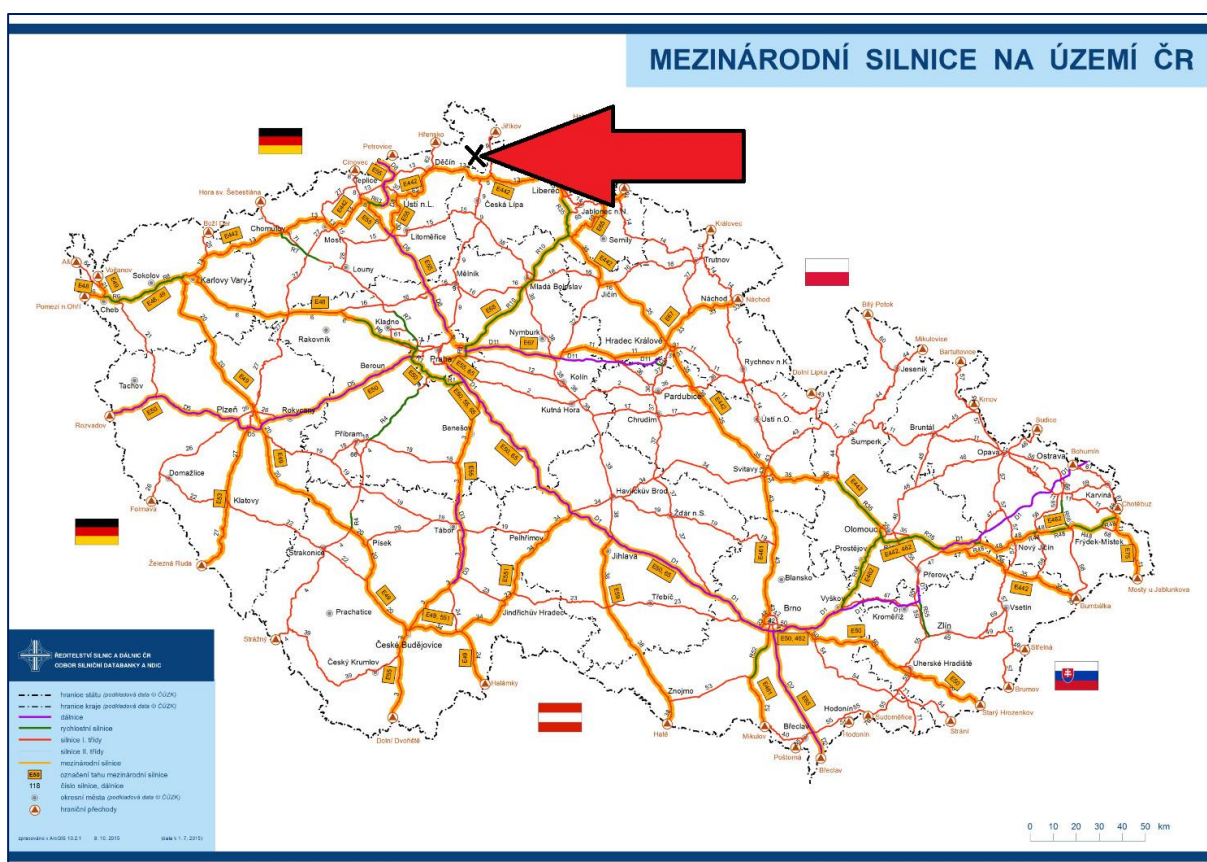




## Poloha bytového domu



**Adresa:** Horní Chřibská 184, 407 44 Chřibská - Horní Chřibská  
**GPS:** 50.8578375N, 14.5027044E



## Vzdálenosti:

|                 |        |
|-----------------|--------|
| Děčín           | 28 km  |
| Liberec         | 52 km  |
| Ústí nad Labem  | 53 km  |
| Praha (centrum) | 129 km |
| Jihlava         | 259 km |
| Brno            | 331 km |

## Dopravní dostupnost

**Přístup:** Přístup: přístup k nemovitosti je možný po zpevněné průjezdové komunikaci p.p.č. 254 ostatní komunikace ve vlastnictví Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

### Dálnice:

D10 – nájezd na dálnici je ve vzdálenosti cca 72 km u Mladé Boleslavi

D1 – nájezd na dálnici je ve vzdálenosti cca 127 km po sjezdu z městského okruhu Praha-Záběhlce

### Autobusová zastávka:

Nejbližší autobusová zastávka „Chřibská, Horní Chřibská, sklárna“ je ve vzdálenosti 125 m, pěšky trvá cca 2 min

Autobusový spoj 512403

### Vlaková stanice:

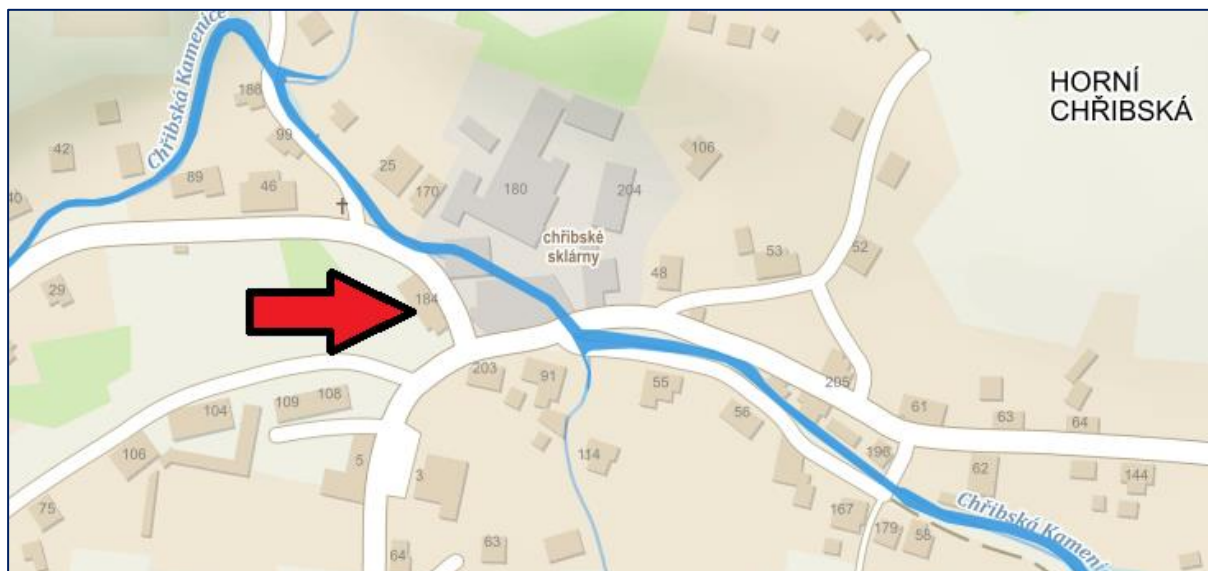
Nejbližší vlaková stanice „Chřibská“ je ve vzdálenosti cca 3,3 km od nemovitosti, pěšky trvá cca 45 min, autem cca 4 min





## Záplavová území – povodňová mapa

Předmětná nemovitost není dle dostupných informací v oblasti spadající do záplavového území



Bytový dům se nachází v blízkosti říčky Chřibská Kamenice, kdy tato však nepředstavuje pro nemovitosti riziko v podobě záplavy. Chřibská Kamenice je pravostranný přítok řeky Kamenice v Ústeckém kraji. Délka toku je 21,8 km. Plocha povodí měří 62,2 km<sup>2</sup>.

## Fotogalerie















