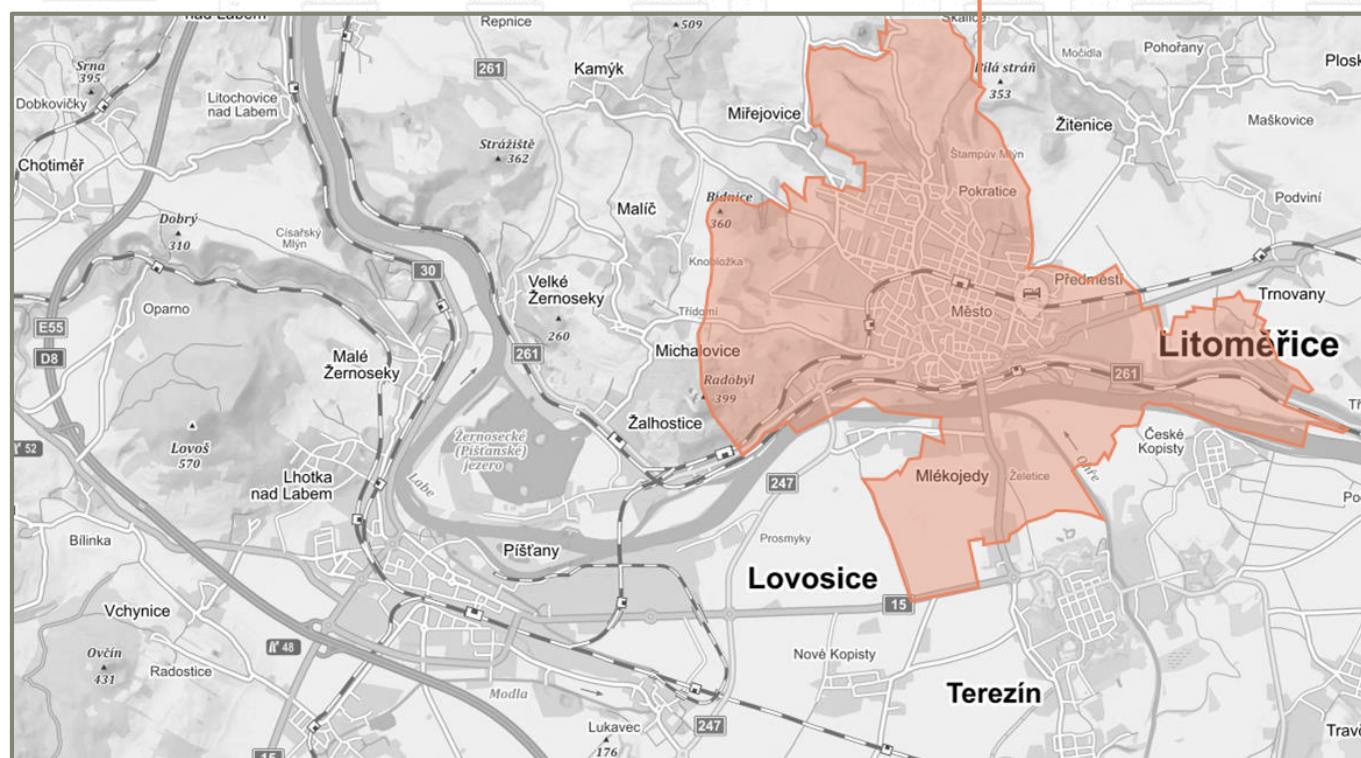
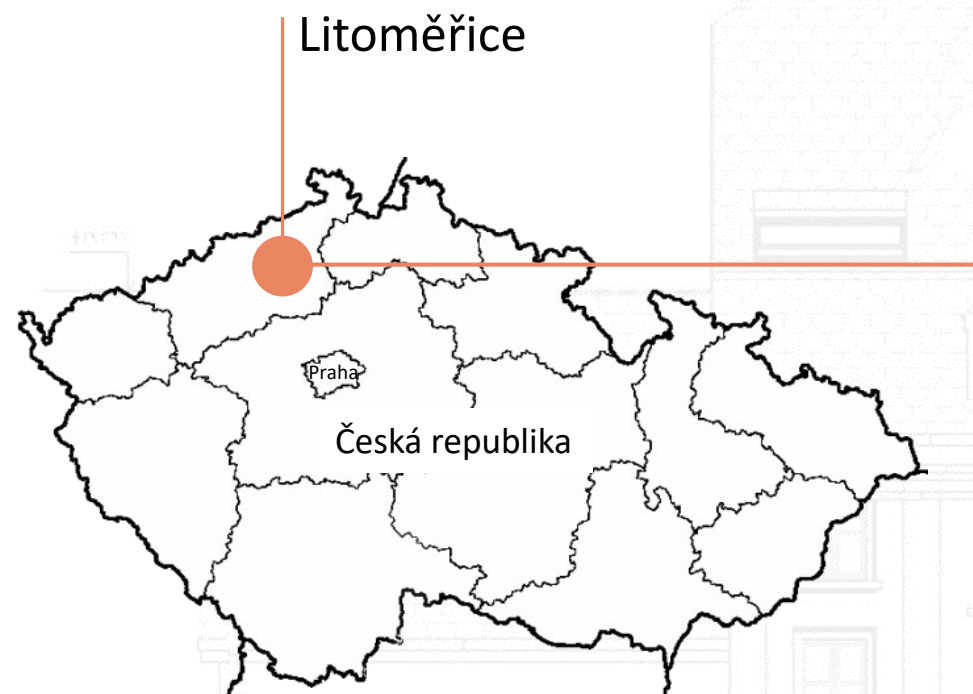


# INFORMAČNÍ MEMORANDUM

## Nerudova 1995, Litoměřice







Město **Litoměřice** leží v severních Čechách na soutoku Labe a Ohře, jeho celková rozloha je 17,99 km<sup>2</sup> a žije zde 24 388 obyvatel.



### Historie

Vznik tohoto královského města spadá mezi roky 1219 a 1228. Od 13. do 17. století si udrželo dominantní postavení mezi městy celé severní poloviny Čech, po staletí byly Litoměřice jedním z nejdůležitějších říčních přístavů na Labi.

### Hospodářství

Město je reprezentováno především průmyslovými, obchodními, stavebními a zemědělskými organizacemi. Nejvíce je zastoupen průmysl chemický, papírenský, stavebních hmot a potravinářský. Zemědělství je zde známé svou specializací na ovocnářství, zelinářství, chmelařství a vinařství.

### Doprava

Dobré železniční spojení v rámci ČR republiky i se zahraničím. V okrese je hustá silniční síť a zejména dálnice D8, která zde přechází v mezinárodní silnici E55 spojující sever a jih Evropy. Řeka Labe umožňuje lodní přepravu až k Severnímu moři.

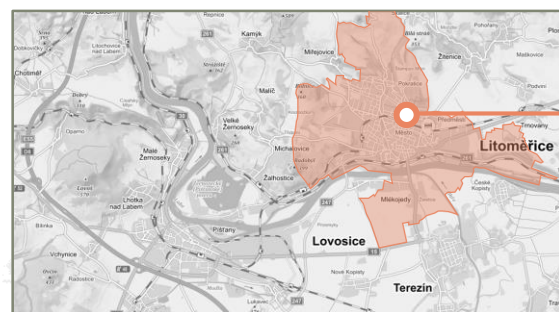
### Kultura

Divadlo Karla Hynka Máchy, kulturní dům, Vlastivědné muzeum, Severočeská galerie výtvarného umění, Výstaviště Zahrada Čech, Hudební festival Litoměřické varhanní léto, kino.

### Sport

Město disponuje mnoha sportovišti: krytý plavecký bazén, letní koupaliště, zastřešený zimní stadion, fotbalový stadion a mnoho menších sportovišť. Lze zde provozovat Tenis, veslování, bike-trial, in-line bruslení a jachting.





## Rezidence Nerudovka

Ulice:	Nerudova 1995
Město:	Litoměřice
PSČ:	412 01
Kraj:	Ústecký
Pozemek parc. č.:	3421/2
Velikost pozemku:	1691 m <sup>2</sup>
Katastrální území:	Litoměřice
Vlastník:	K Invest Bohemia a.s.

### Popis lokality

Nemovitost se nachází 600 m severně od centra Litoměřic v místní části Předměstí. Jedná se o klidnou část města se stávající zástavbou rodinných domů s velmi dobrou dostupností.

V místě nebo v širším okolí s krátkou docházkovou vzdáleností se nachází:

- železniční stanice Litoměřice - horní nádraží
- autobusová zastávka Husova
- mateřská škola
- základní škola
- gymnázium
- plavecký bazén
- nemocnice
- park Jiráskovy sady
- městský úřad



Popis nemovitosti

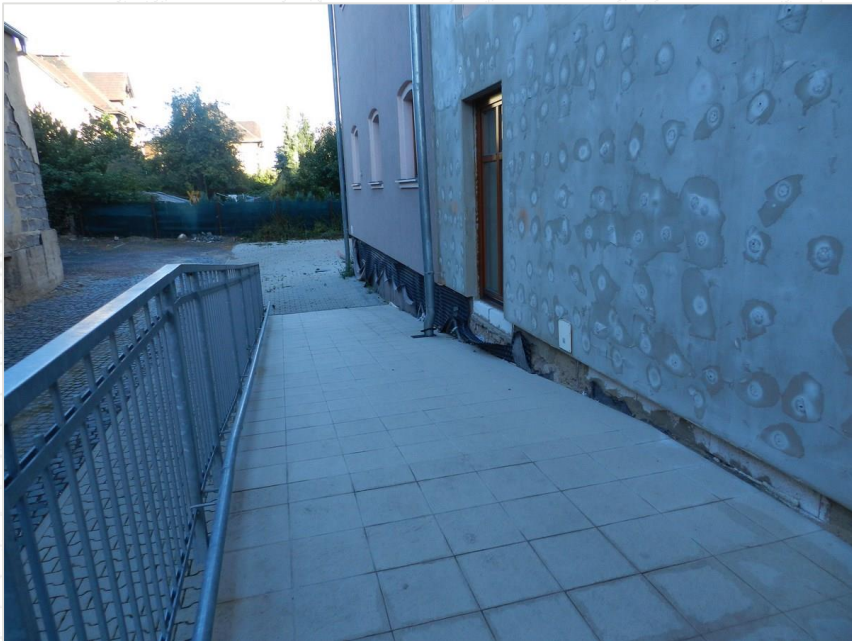
Samostatně stojící budova o 6 nadzemních podlažích včetně podkroví., 1 podzemním podlaží a parkováním pro 61 aut. V budově se nachází 19 bytů s neregulovaným nájemným, administrativní prostory a nedokončené prostory. Nemovitost je předmětem zásadní rekonstrukce s vydaným dílčím kolaudačním souhlasem pro 3. – 6.NP, společné prostory v 1.PP. Část stavby v levé části je bez změny užívání (kanceláře a učebny). Budova má zateplenou fasádu, zabezpečovací a kamerový systém, instalovány jsou požární rozvody.

Nemovitost stojí na vlastním pozemku a je napojena na tyto sítě: vodovod, kanalizace, elektřina, dálkové vytápění, telefon

- 1.PP výměníková stanice se strojovnou ústředního topení, chodba s výtahem, prostory pro budoucí vinárnu a restauraci se zázemím
- 1.NP vstup, chodba, schodiště s výtahem, venkovní schodiště, 2 nedokončené prodejny s kanceláří a zázemím, užívané kancelářské prostory
- 2.NP společné komunikační prostory, nedokončené kancelářské prostory a fitness, stávající učebny a kanceláře se zázemím
- 3.NP původní a nové kancelářské prostory, 1 byt
- 4.NP 8 bytů
- 5.NP 7 bytů
- 6.NP 3 podkrovní byty

Technická specifikace budovy

- Základy: armovaný beton s vodorovnou hydroizolací
- Svislé konstrukce: železobetonový monolit
- Střecha: sedlová
- Střešní krytina: zdvojená pálená taška
- Obvodové stěny: cihelné zdivo tl. do 60 cm
- Vnější povrch: kontaktní zateplovací systém
- Schodiště: betonové s keramickými stupni
- Okna: EURO
- Vrata: dřevěná
- Ohřev TUV: centrální





Standardní provedení bytů

- Stropy: zavěšený podhled
- Vnitřní stěny: vápenná omítka štuková
- Dveře: hladké, dýhované
- Podlahy: keramická dlažba, koberec, PVC
- Vytápění: ústřední

Vybavení bytů

- Koupelna: sprchový kout nebo vana, umyvadlo
- WC: závěsné WC
- Kuchyň: kuchyňský nábytek  
dřez  
lednice s mrazákem  
mikrovlnná trouba  
pečicí trouba  
sklokeramická varná deska  
digestoř

Standardní provedení kanceláří

- Stropy: SDK podhled
- Vnitřní stěny: vápenná omítka štuková
- Dveře: hladké, dýhované
- Podlahy: keramická dlažba, koberec, PVC
- Vytápění: ústřední

Vybavení kanceláří

- Koupelna: sprchový kout nebo vana, umyvadlo
- WC: závěsné WC



Podlažní plochy

Podlaží	Způsob využití	Dispozice	Velikost (m²)
1. PP	komerční prostory		710,59
1. NP	kanceláře, komerční prostory		770,15
2. NP	kanceláře, komerční prostory		646,91
3. NP	kanceláře		469,78
	byt č. 1	5 + KK	123,30
4. NP	byt č. 2	4 + KK	144,90
	byt č. 3	2 + KK	48,95
	byt č. 4	2+kk	48,46
	byt č. 5	2+kk	48,95
	byt č. 6	2+kk	48,20
	byt č. 7	3+1	69,20
	byt č. 8	3+kk	128,90
	garsonka č. 1	1+kk	23,17
5. NP	byt č. 9	2+kk	54,90
	byt č. 10	3+kk	51,10
	byt č. 11	2+kk	53,79
	byt č. 12	3+kk	49,53
	byt č. 13	2+1	56,25
	byt č. 14	1+kk	48,27
	garsonka č. 2	1+kk	25,43
6. NP	byt č. 15	3+kk	91,74
	byt č. 16	2+kk	52,12
	byt č. 17	3+kk	90,96
Celkem			3 855,55





## Náklady na dokončení stavby

**Náklady na dokončení stavby do stavu shell & core v 1.PP, 1.NP a 2.NP: 2 805 tis. Kč**

Rozsah prací: SDK podhledy  
úpravy povrchů stěn  
úpravy povrchů podlah

**Pro maximalizaci výkonnosti budovy je možné vybudovat byty i ve 2.NP**

Odhad nákladů na vybudování bytů ve 2.NP

Celková plocha nových bytů: ca. 550 m<sup>2</sup>  
Náklady na rekonstrukci: ca. 13 tis. Kč / m<sup>2</sup>  
**Celkem: ca. 7 150 tis. Kč**

**Celkové náklady na dokončení a rekonstrukci: 9 955 tis. Kč**



Výnosy po dokončení bytů ve 2. NP a komerčních prostor

Byty

Podlaží	Nájem (tis Kč /rok)	Výměra m <sup>2</sup>	Nájem* / m <sup>2</sup> /měsíc	Počet bytů
2.NP	891	550,00	135 Kč	7
3.NP	207	123,30	140 Kč	1
4.NP	928	560,73	138 Kč	8
5.NP	574	339,27	141 Kč	7
6.NP	427	234,82	153 Kč	3
Celkem	3 027 Kč	1 779		26

\* bez záloh na služby

Komerční prostory

Podlaží	Nájem (tis Kč /rok)	Výměra m <sup>2</sup>	Nájem / m <sup>2</sup> /měsíc
1.PP	1 022	710	120 Kč
1 NP	1 201	770	130 Kč
3.NP	1 121	467	200 Kč
Celkem	3 344 Kč	1 226	

**Možný příjem z nájmu: 6 371 tis. Kč / rok**



Fotodokumentace



Budova Nerudova 1995



Chodba



Byt č. 15



Byt č. 15



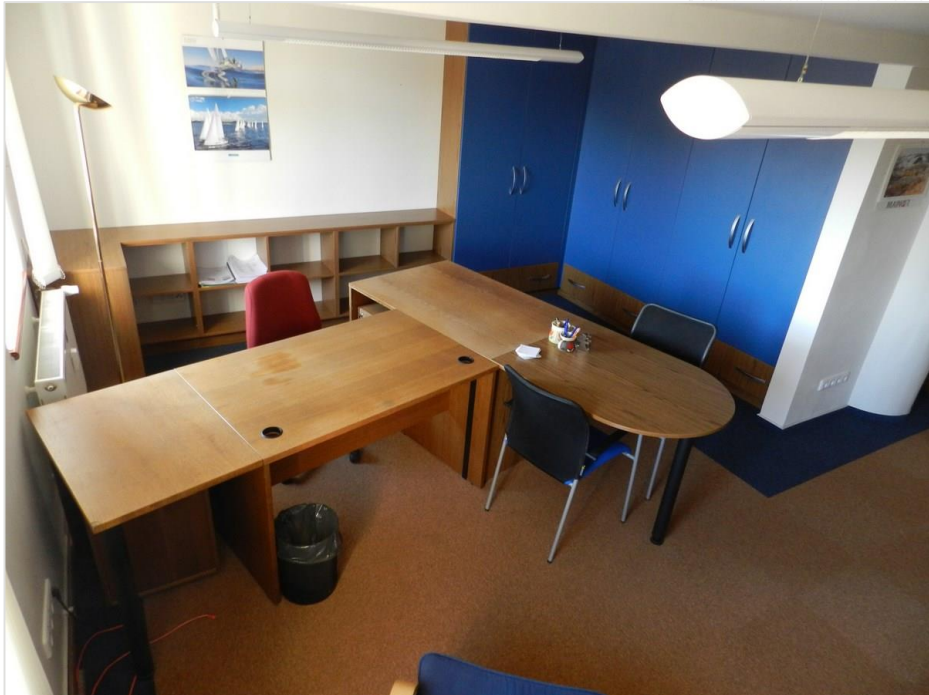
Byt č. 15



Byt č. 15 - kuchyň



Fotodokumentace



Kancelář



Kancelář



Kancelář



Kancelář



Nebytový prostor v rekonstrukci



Nebytový prostor v rekonstrukci



Výpis z KN a snímek z katastrální mapy

Informace o pozemku

Parcelní číslo:  
Obec:  
Katastrální území:  
Číslo LV:  
Výměra (m²):  
Typ parcely:  
Mapový list:  
Určení výměry:  
Druh pozemku:

3421/2

Litoměřice [564567]

Litoměřice [685429]

4099

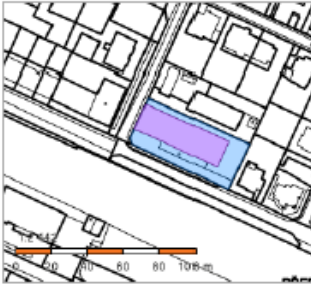
1691

Parcela katastru nemovitostí

DKM

Ze souřadnic v S-JTSK

zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:  
Stavba stojí na pozemku:  
Stavební objekt:  
Ulice:  
Adresní místo:

Předměstí [854561]; č. p. 1995; jiná stavba

p. č. 3421/2

č. p. 1995

Nerudova

Nerudova 1995/10

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo  
K Invest Bohemia a.s., Nerudova 1995/10, Předměstí, 41201 Litoměřice

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název  
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ  
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
Uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné  
Zahájení exekuce - K Invest Bohemia a.s.  
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
Zástavní právo smluvní  
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice](#).

16.09.2017 19:0

K Invest Bohemia a.s. 2017 - Důvěrné

11



Kontakt:

**PFP Real s.r.o.**

Opletalova 1015/55

110 00 Praha 1

pfpreal@pfpreal.cz

Tel.: +420 774 608 993