

Popis

Předmětem aukce je podíl o velikosti id 275/1200 na pozemku parc. č. 2136 v k.ú. Žižkov, jehož součástí je stavba č.p. 1687 - bytový činžovní dům. Jedná o řadovou, vnitřní, podsklepenou zděnou budovu se šesti nadzemními podlažními, částečně využitým podkrovím a suterénem, která byla postavena v roce 1932. Krov střechy je dřevěný, střecha je sedlová s krytinou z pálených tašek, které jsou původní. V podkroví se nachází jeden byt, část půdy a prostor bývalé prádelny jsou volné. Do domu se vchází plechovými vraty a průjezdem s přístupem do dvora. Stropní konstrukce jsou rovné, část stropů je žebírkové konstrukce (např. chodby). Budova není zateplená, fasáda do ulice je původní bez zjevných závad. Schodiště je betonové, povrch stupňů a podlaha na chodbách je z litého teraca. Stěny na chodbě jsou vymalované, je použitý omyvatelný nátěr do výšky cca 1,5 m. Převážná část oken je dřevěná zdvojená, špaletová, část oken byla průběžně vyměněna za plastová. Objekt je napojený na veškeré inženýrské sítě – veřejný vodovod, kanalizaci, elektřinu a plyn. Vytápění v bytech je individuální, plynovými wafky nebo elektrickým topením. Příprava TUV je elektrickými bojlerly nebo kotli.

Za domem ve vnitrobloku, kam se vjíždí příkrou rampou z průjezdu domu, se nacházejí dvě přízemní zděné budovy na jižní a západní hranici pozemku, rozdělené na 26 menších kójí pro skladové účely. Budovy mají plochou střechu s asfaltovou krytinou, dveře do jednotlivých kójí jsou plechové. Celkem je zde 26 skladových kójí.

V domě se nachází celkem 31 bytových jednotek, 29 v 2.NP-6.NP, jedna v suterénu a jedna v půdním prostoru. Dle evidenčních listů je 18 bytových jednotek o dispozici 1+1, 10 o dispozici 2+1 a 3 jsou 3+1. Přízemí (1.NP) je využíváno ke komerčním účelům, nacházejí se zde dva obchodní prostory, a to prodejna obuvi a domácích potřeb. K prodejně obuvi náleží i větší skladové prostory v suterénu přístupné vnitřním schodištěm. V suterénu se kromě skladu prodejny a jednoho bytu nacházejí sklepní kóje a provozně technické zázemí domu. K bytům v suterénu a podkroví nebyla nalezena dokumentace. Celková plocha bytů (bez sklepů) je dle evidenčních listů 1602 m², celková plocha obchodů se zázemím je dle evidenčních listů 309 m². Volná část půdy směrem do ulice má dle výkresu velikost cca 120 m², bývalá prádelna a volná část půdy směrem do dvora má dle výkresu velikost cca 95 m². Další plochy v domě tvoří chodby, část suterénu se sklepními kójemi a průjezd domem.

Všech 31 bytů je pronajato a obě prodejny jsou pronajaty. Pronajaty s byty jsou sklepní kóje v suterénu, jeden prostor/sklad cca 15 m² v suterénu je užíván pro správu domu. Z 26 kójí ve dvoře je 11 pronajato a 3 jsou užívány pro účely správy domu. Volný je půdní prostor cca 120 m² směrem do ulice a bývalá prádelna s částí půdy cca 90 m² směrem do dvora. Pronajata pro reklamní účely je menší část uliční fasády orientovaná do hlavní křižovatky.

Upozorňujeme, že výše uvedené údaje o počtu bytových prostor a prostorách v suterénu, podkroví a na dvoře a informace o velikostech jednotlivých ploch se liší od údajů uvedených ve znaleckém posudku a v Podmínkách výběrového řízení na prodej spoluvlastnického podílu a jsou uvedeny dle podkladů získaných od správce domu a zjištění na místě.

Dle znaleckého posudku a informací od správce domu prošel dům od roku 1992 částečnými opravami, a to oprava dvorní fasády, výměna stoupaček, opravy a nátěry společných prostor a klempířských prvků, elektro rozvody ve společných prostorách a v bytových jednotkách cca ze 40 %. Rozvody plynu jsou původní. Asi u poloviny bytů byla provedena oprava koupelen, oken a podlah. Celkový stav objektu je zhoršený, je zde prováděna pravidelná údržba, ale některé prvky vykazují opotřebení. V některých částech suterénu jsou patrné projevy vlhkosti. Střešní krytina a komíny vyžadují nutnou opravu včetně komínů.

Pozemek parc. č. 2136 je zapsaný jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 838 m². Část pozemku o výměře 429 m² je zastavěná budovou č.p. 1687, druhou část tvoří vybetonovaný dvůr ve vnitrobloku o výměře 409 m² částečně zastavěný skladovými kójemi s celkovou zastavěnou plochou cca 95 m².

Pozemek na nachází dle platného Územního plánu hl. m. Prahy v plochách „OB – čistě obytné“.

Základní údaje:

Celková zastavěná plocha všech podlaží	3.000 m ²
zastavěná plocha půdy	429 m ²
z toho byt	79 m ²
volná půda a prádelna	210 m ²
Celková plocha bytů (bez sklepů) dle evidenčních listů	1602 m ²
Celková plocha obchodů se zázemím je dle evidenčních listů	309 m ²
Zastavěná plocha zděných kójí ve dvoře	cca 95 m ²



Vyúčtování domu č.p. 1687 připadající na prodávaný podíl			
období	výnosy/příjmy	náklady/výdaje	zisk
rok 2020	770 296,49	60 791,96	709 504,53
rok 2019	729 337,07	64 997,85	664 339,22
rok 2018	722 833,43	51 177,04	671 656,39
celkem	2 222 466,99	176 966,85	2 045 500,14

Celkový výnos/příjem celého domu dle údajů správce domu:

rok 2020 3.909.660,80 Kč
rok 2019 3.733.029,80 Kč.