

Ruská

INVESTIČNÍ PŘÍLEŽITOST

6.NP a **7.NP** | 2 bytové jednotky s terasami
2.PP | 3 jednotky s předzahrádkami, 1 sklad

adresa

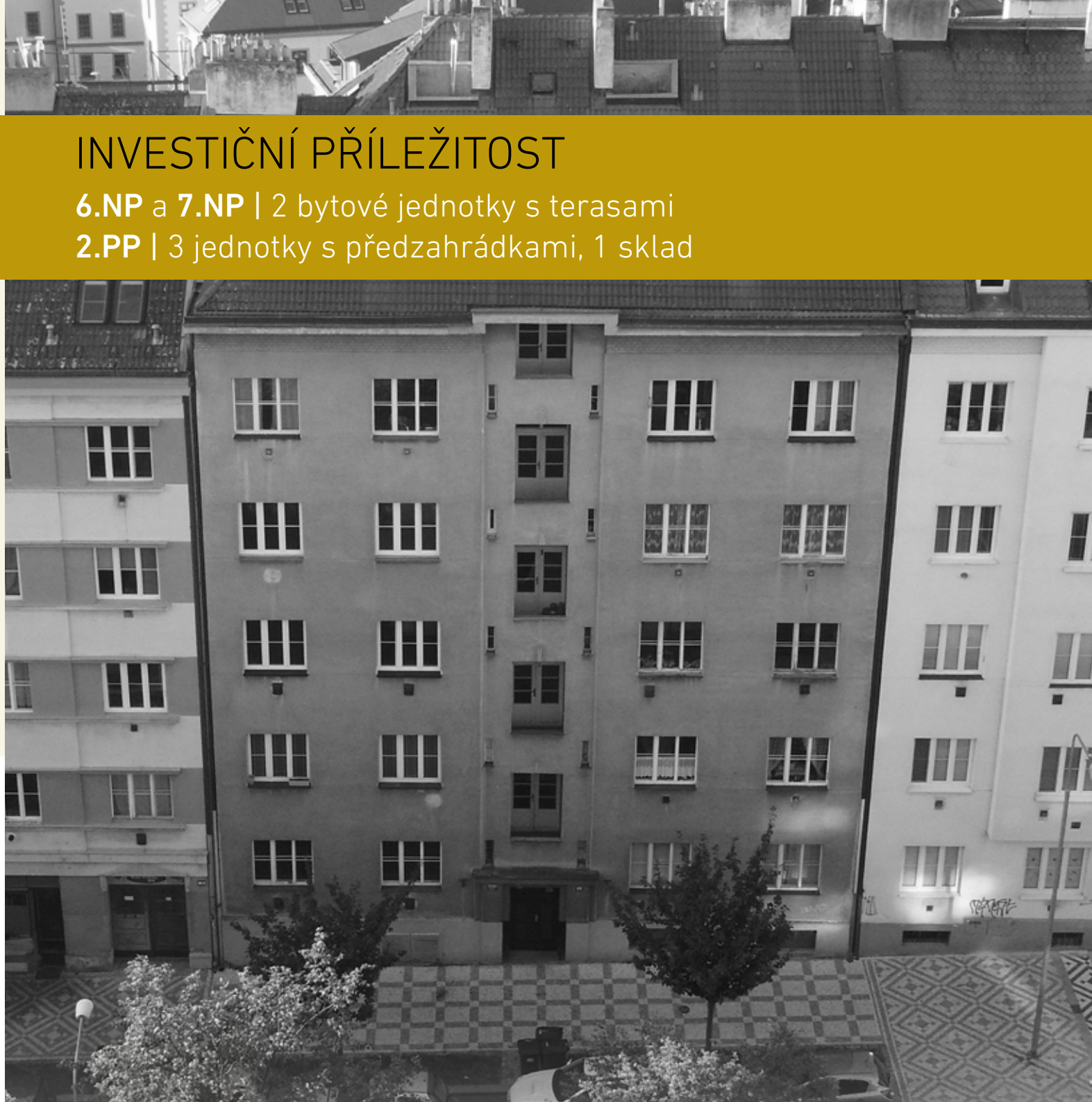
bytový dům Ruská
Ruská 1040/86
Praha 10 – Vršovice

prodávající

společnost City Home
Holečkova 3331/35, 150 00
Praha 5 - Smíchov

CityHome

prodejní cena
na vyžádání



SHRNUTÍ

Předmětem transakce v bytovém domě Ruská 86 je prodej prostor umožňující realizaci pěti jednotek, **dvou mezonetových bytů s terasami v 6. a 7. NP objektu a třech nových jednotek s předzahrádkami v suterénu domu. V suterénu bude vybudován také jeden sklad.**



Pro realizaci je nutné v objektu vybudovat výtah s odhadovanými náklady ca 1,05 mio Kč. S ohledem na skutečnost, že tento výtah bude sloužit ostatním obyvatelům domu, prodávající je ochoten tento výtah na své náklady vybudovat, případně se dohodnutým způsobem podílet na jeho financování. Nabízená prodejní cena předpokládá realizaci výtahu ze strany prodávajícího.

Stavební povolení pro realizaci záměru v podkroví nabylo právní moci v 1/2021 a pro realizaci 2. PP se očekává v 3. Q 2021. Prodej může být realizován formou budoucí smlouvy, přičemž k převodu jednotek a vypořádání kupní ceny dojde po vydání stavebního povolení pro realizaci záměru.

INVESTIČNÍ ZÁMĚR

Obytný dům s podlažností 2. PP až 7. NP má aktuálně 25 bytových jednotek, 2 ateliéry, 1 komerční jednotku. Nachází se v ulici Ruská 1040/86, Praha 10 – Vršovice.

V prostorách současné půdy (6. – 7. NP, podkroví) jsou navrženy dva světlé mezonetové byty 3+kk s terasami, maximálním soukromím a volným výhledem. V suterénu domu pak tři ubytovací jednotky se samostatnými předzahrádkami ve vnitrobloku domu se zelení. Záměr počítá s využitím stávajícího nebytového prostoru a jeden sklad v suterénu domu a částečnou přístavbou. Zbývající část pozemku bude rozdělena na tři části a využita jako soukromé předzahrádky. Půdní i suterénní prostory jsou přístupné hlavním schodištěm domu i výtahem.

Obě varianty počítají s prodejem po vydání pravomocného stavebního povolení. Souhlas všech vlastníků jednotek v domu je zajištěn Smlouvou o výstavbě.



Zásadní úpravy domu:

- nová uliční i dvorní fasáda
- repase vstupních dveří domu
- instalace čipového systému
- úprava elektro-rozvodů
- revize a sjednocení vypínačů a svítidel
- ochranné sítě proti ptactvu
- vybudování sklepních kójí

Výhody a benefity:

- nízké náklady na provoz nemovitosti
- atraktivní lokalita
- trvalá hodnota investice

Dům byl postaven podle projektu z roku 1931 od Ing. arch. Jindřicha Holmana pro stavební a bytové družstvo Lidové strany v Praze. Spolu s ostatními sousedními objekty ze severní strany uzavírá jižní polovinu bloku, kterou jsou bývalá kasárna postavené koncem 19. století. Uvnitř bloku stojí od roku 2006 budova, která spolu s rekonstruovanými bývalými kasárnami slouží jako justiční areál. Dům ve velmi dobrém stavu reprezentuje typicky účelovou budovu jednoduchých tvarů, nachází se v něm bytové jednotky od 1+kk až 4+kk.



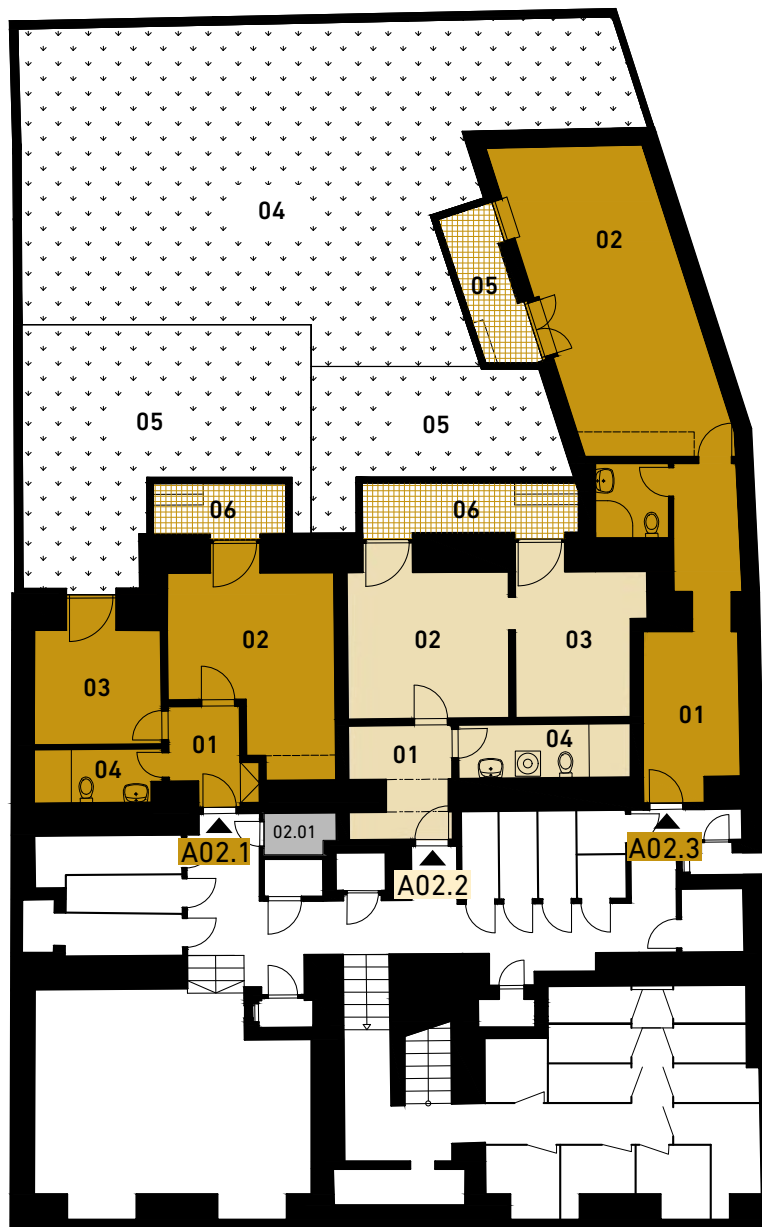
SEVERNÍ POHLED
ULIČNÍ FASÁDA



JIŽNÍ POHLED
DVORNÍ FASÁDA



PŘÍČNÝ ŘEZ

**JEDNOTKA A02.1 | 2+kk**

celková plocha	35,7 m²
01 předsíň	4,4 m²
02 pokoj + KK	16,9 m²
03 pokoj	9,2 m²
04 koupelna	3,8 m²
05 zahrada	34,5 m²
06 terasa	3,8 m²
příčky, šachty, sloupy 	1,4 m²

JEDNOTKA A02.2 | 2+kk

celková plocha	38,5 m²
01 předsíň	6,2 m²
02 pokoj + KK	14,5 m²
03 pokoj	10,9 m²
04 koupelna	5,3 m²
05 zahrada	17,9 m²
06 terasa	6,1 m²
příčky, šachty, sloupy 	1,6 m²

JEDNOTKA A02.3 | 1+kk

celková plocha	46,8 m²
01 předsíň	14,9 m²
02 pokoj + KK	28,1 m²
03 koupelna	3,1 m²
04 zahrada	91,1 m²
05 terasa	4,5 m²
příčky, šachty, sloupy 	0,7 m²

SKLAD 02.01

celková plocha	1,7 m²
-----------------------	--------------------------

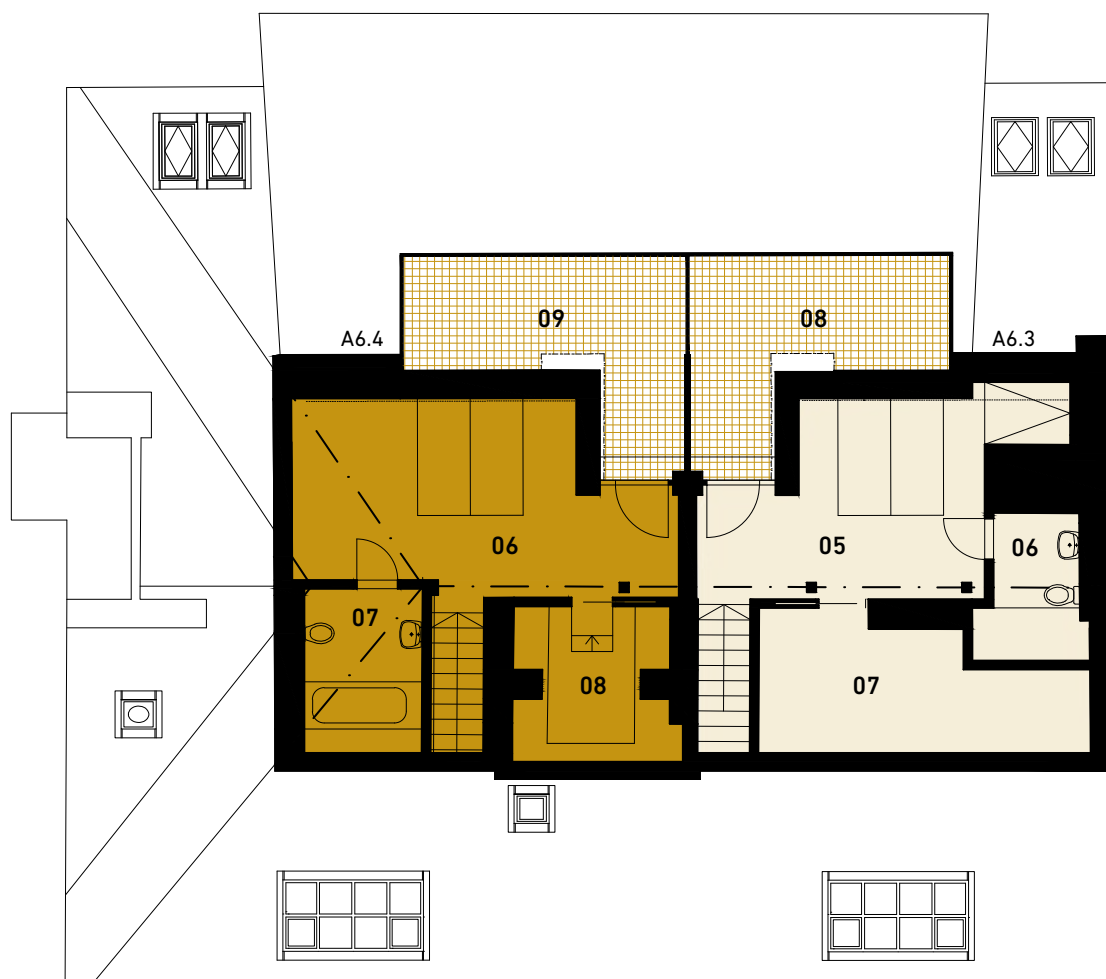
**BYT A6.3 | 3+kk**

celková plocha	72 m²
01 předsíň	2,4 m²
02 WC	1,5 m²
03 pokoj + kk	34,7 m²
04 komora	2,5 m²
05 pokoj	15,3 m²
06 koupelna	4,3 m²
07 pracovna	8,9 m²
08 terasa	11,5 m²
příčky, šachty, sloupy 	2,4 m²

BYT A6.4 | 3+kk

celková plocha	91,1 m²
01 předsíň	6,7 m²
02 koupelna	3,1 m²
03 WC	2,7 m²
04 pokoj + kk	35,2 m²
05 pokoj	11,4 m²
06 pokoj	18,4 m²
07 koupelna	4,9 m²
08 šatna	6,8 m²
09 terasa	12,1 m²
příčky, šachty, sloupy 	1,9 m²



**BYT A6.3 | 3+kk**

celková plocha	72 m²
01 předsíň	2,4 m²
02 WC	1,5 m²
03 pokoj + kk	34,7 m²
04 komora	2,5 m²
05 pokoj	15,3 m²
06 koupelna	4,3 m²
07 pracovna	8,9 m²
08 terasa	11,5 m²
příčky, šachty, sloupy 	2,4 m²

BYT A6.4 | 3+kk

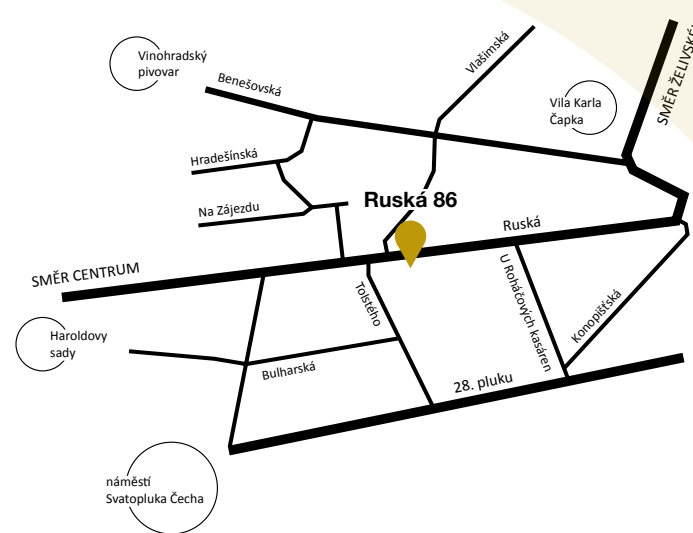
celková plocha	91,1 m²
01 předsíň	6,7 m²
02 koupelna	3,1 m²
03 WC	2,7 m²
04 pokoj + kk	35,2 m²
05 pokoj	11,4 m²
06 pokoj	18,4 m²
07 koupelna	4,9 m²
08 šatna	6,8 m²
09 terasa	12,1 m²
příčky, šachty, sloupy 	1,9 m²

LOKALITA

Ulice Ruská se nachází přímo na rozhraní pražských Vršovic a Královských Vinohrad, které jsou jednou z nejatraktivnějších pražských čtvrtí. Vršovice náleží k městské části a obvodu Prahy 10 a jsou velmi oblíbeným místem pro život. Vršovice sousedí dále se Strašnicemi, Michlí a Nuslemi.

Dominantu Vršovic představuje Vršovický zámek, obřadní síň a multifunkční sál pro uspořádání mnoha kulturních a společenských akcí. Další významnou ikonou pražských Vršovic je stadion Synot Tip Arena, na kterém se hrají domácí zápasy týmu SK Slavia Praha či zápasy české fotbalové reprezentace. Konají se zde i další sportovní a kulturní akce.

Rodiny s dětmi potěší široký výběr státních i soukromých škol, školek a mimoškolní aktivity, blízké Heroldovy sady a dětské hřiště Na Stezce nabízející bezpečné místo pro radovánky i těch nejmenších. Bohatá občanská vybavenost, výborná dopravní dostupnost, hustá síť HMD a nespočet bister a restaurací všech cenových kategorií, to vše splňuje veškeré předpoklady spokojeného bydlení.



výhled do vnitrobloku



výhled do ulice





O SPOLEČNOSTI

Společnost City Home patří do skupiny SATPO management, s.r.o., která nabízí prodej a pronájem nemovitostí, zprostředkování prodeje, nákup činžovních domů i spoluvlastnických podílů, právní, finanční a odborné poradenství včetně doplňkových služeb jako je pojištění nemovitostí, stěhování, aj.

Zkušený prodejní a akviziční tým, spolupráce s externími partnery, kompletní marketing a propagace nemovitostí včetně kvalitní datové správy, monitoringu a hodnocení jsou zárukou vysoké kvality poskytovaných služeb klientům.

Mezi hlavní hodnoty společnosti patří respekt, diskrétnost, důvěra a loajalita vůči klientovi, udržet a kontinuálně budovat dlouhodobé vztahy.

Společnost City Home je součástí skupiny SATPO Group, B. V. Mateřská společnost SATPO Group B. V. zastřešuje holdingové společnosti značky City Home, pod nimiž jsou projektové společnosti. Pro každý významnější projekt je založena vždy „jednoúčelová“ společnost, která je transparentní ve vztahu k bankám i klientům. SATPO management, s.r.o. zajišťuje komplexní servis související s akviziční činností, rozvojem, přípravou, realizací projektů, prodejem či pronájmem nemovitostí se všemi klientskými službami.

CityHome

PRODEJNÍ KANCELÁŘ

společnost City Home

Holečkova 3331/35

150 00 Praha 5

www.city-home.cz | prodej@city-home.cz

+420 800 404 400 | +420 606 093 093

Disclaimer:

Veškeré informace jsou informativní a mají ilustrační charakter. Aktuální nabídka a podrobné informace o kvalitě, zvolených materiálech, vybavení, technologie a příslušenství jsou k dispozici na www.city-home.cz. Všechna práva na obsah, fotografie a grafiku jsou vyhrazena a společnost City Home si vyhrazuje právo na změnu. 6/2021