



# NABÍDKA INVESTIČNÍ PŘÍLEŽITOSTI

## POPIS NEMOVITOSTI

nemovitost | činžovní dům

adresa | Šaldova 386/3, 180 00 Praha 8 - Karlín

transakce | prodej 100% podílu ve společnosti

vlastník nemovitosti | City Home project XVIII, s.r.o.

prodejce | SATPO management, s.r.o.

cena | na vyžádání

- rohový činžovní dům se soukromým dvorem
- bytová plocha **1 259 m<sup>2</sup>**
- komerční plocha **321 m<sup>2</sup>**
- plocha suterénu **153 m<sup>2</sup>**
- půdní prostor **360 m<sup>2</sup>** se studii na vestavbu 5 bytových jednotek a výtahu



## ZÁKLADNÍ INFORMACE



- počet bytových jednotek 23
- dispozice 1+kk až 3+1
- počet nebytových jednotek 4
- velikost jednotek 13,7 m<sup>2</sup> až 135,6 m<sup>2</sup>
- podlažnost 1PP až 5NP



Rohový činžovní dům se nachází v ulici Šaldova 386/3 v pražském Karlíně, v těsné blízkosti ulice Křížíkova, která patří do světového žebříčku na 11. místo v hodnocení nejlepších „coolest“ ulic jako jsou v Tokyu či v New Yorku dle redakce Time out.

Jedná se o historický rohový činžovní dům se soukromým dvorem. Vnitřní prostory jsou v původním stavu vhodné k rekonstrukci. Dům má aktuálně 23 bytových jednotek s dispozicí 1+kk až 3+1, které mají původní rozvody elektroinstalace a plynové vytápění typu WAW.

Dále se zde nachází tři komerční prostory po kompletní rekonstrukci rozdělené na kavárnu, školící cukrářské centrum orientované do ulice Křížíkova a na cukrářskou výrobu, které se nachází částečně v prvním nadzemním i prvním podzemním podlaží.

Čtvrtý komerční prostor orientován do ulice Šaldova, je v původním stavu před rekonstrukcí a v současné době je využíván jako prodejna.



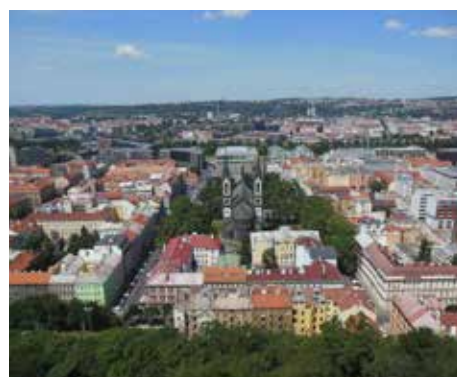
## LOKALITA



Pražský Karlín se nachází na území městského obvodu Praha 8 a za dobu své existence prošel nesčetnými proměnami. Historické domy byly zmodernizovány, rozšířeny o moderní přístavby a industriální architektura naplnila novou funkci využití. Průmyslová čtvrť se změnila na moderní centrum. Tato lokalita má velký potenciál rozvoje v rámci rezidenční a komerční výstavby, což investorům slibuje rostoucí ceny nájemného a zvýšení hodnoty rezidenčních a komerčních nemovitostí.

Oblíbený park Karlínské náměstí, impozantní kostel sv. Cyrila a Metoděje, pulzující ulice lemované stromy s populárními místy, to vše láká k procházkám v ulicích, které nabízejí nespočet restaurací a kaváren, nezávislé galerie a noční život. Secesní fasády a půdní vestavby se střídají s činžovními domy různého standardu. Nedaleký Negrelliho viadukt, nedávno zrekonstruovaný, bude pod svými oblouky brzy ukrývat další obchody a kulturní prostory.

Hustá dopravní infrastruktura a blízkost centra je velkou výhodou Karlína. Metro Křižíkova je v pěší dostupnosti, mezi tranzitní linky poblíž Forum Karlín patří autobus, metro i tramvaj, zkrátka pěšky je všude kousek. Starý přístav obklopují moderní kancelářské budovy a kolem řeky Vltavy se linou stezky pro pěší i cyklisty. Výstavba protipovodňových opatření v Karlíně byla kompletně dokončena v roce 2023. Karlín se stal vyhledávanou čtvrtí a velmi oblíbeným místem pro život, kde se udržují sousedské vztahy a buduje společenský život.



## PŘEHLED STÁVAJÍCÍCH JEDNOTEK

V uvedených plochách jednotek jsou započítány plochy příček, šachet a sloupů v souladu s vládním nařízením 366/2013 Sb.

číslo	jednotka	podlaží	dispozice	plocha
A1.101	komerční prostor	1.NP	nebytový prostor	19,4 m <sup>2</sup>
A1.102	komerční prostor	1.NP	nebytový prostor	135,6 m <sup>2</sup>
A1.103	komerční prostor	1.NP	nebytový prostor	47,9 m <sup>2</sup>
A1.104	komerční prostor	1.NP	nebytový prostor	118,4 m <sup>2</sup>
A1.1	byt	1.NP	1+1	39,6 m <sup>2</sup>
A2.1	byt	2.NP	1+kk	13,7 m <sup>2</sup>
A2.2	byt	2.NP	1+kk	19,6 m <sup>2</sup>
A2.3	byt	2.NP	1+1	37,7 m <sup>2</sup>
A2.4	byt	2.NP	1+kk	23,2 m <sup>2</sup>
A2.5	byt	2.NP	1+kk	16,0 m <sup>2</sup>
A2.6	byt	2.NP	2+1	80,9 m <sup>2</sup>
A2.7	byt	2.NP	3+1	101,1 m <sup>2</sup>
A3.1	byt	3.NP	2+1	63,9 m <sup>2</sup>
A3.2	byt	3.NP	2+1	55,3 m <sup>2</sup>
A3.3	byt	3.NP	2+1	83,7 m <sup>2</sup>
A3.4	byt	3.NP	2+1	62,3 m <sup>2</sup>
A3.5	byt	3.NP	2+kk	39,1 m <sup>2</sup>
A4.1	byt	4.NP	3+1	84,2 m <sup>2</sup>
A4.2	byt	4.NP	1+1	41,6 m <sup>2</sup>
A4.3	byt	4.NP	2+1	84,5 m <sup>2</sup>
A4.4	byt	4.NP	2+1	63,1 m <sup>2</sup>
A4.5	byt	4.NP	2+kk	41,2 m <sup>2</sup>
A5.1	byt	5.NP	3+1	84,7 m <sup>2</sup>
A5.2	byt	5.NP	2+1	60,9 m <sup>2</sup>
A5.3	byt	5.NP	2+kk	58,7 m <sup>2</sup>
A5.4	byt	5.NP	1+kk	23,9 m <sup>2</sup>
A5.5	byt	5.NP	3+1	80,2 m <sup>2</sup>
A6.101	půda	6.NP	nebytový prostor	360,0 m <sup>2</sup>
S01.1	sklep	1.PP	sklep	140,0 m <sup>2</sup>
SK1.2	sklad	1.PP	sklad	13,0 m <sup>2</sup>
<b>CELKEM</b>				<b>2 093,4 m<sup>2</sup></b>

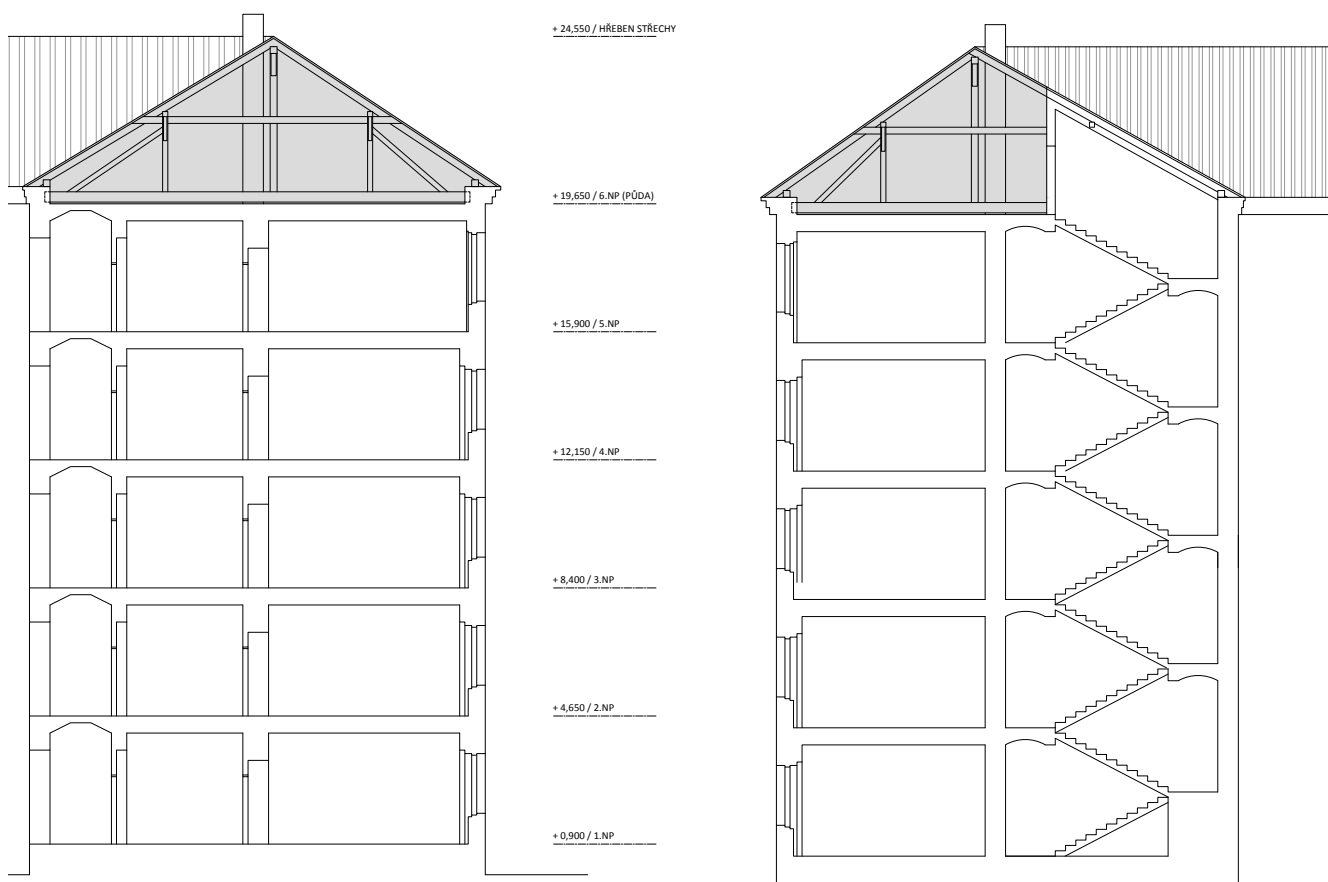
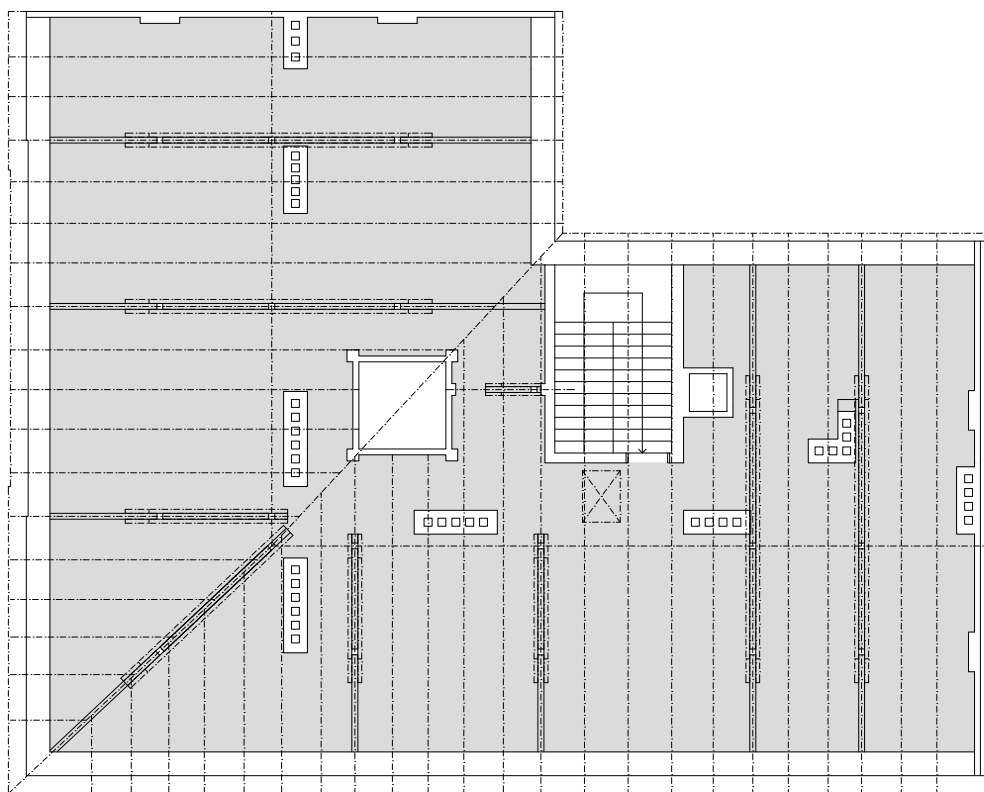
## PLÁNOVANÉ JEDNOTKY V PŮDNÍ VESTAVBĚ DLE STUDIE

V uvedených plochách jednotek jsou započítány plochy příček, šachet a sloupů v souladu s vládním nařízením 366/2013 Sb.

číslo	jednotka	podlaží	dispozice	terasa	plocha
A6.1	byt s terasou	6.NP	2+1	12,2 m <sup>2</sup>	55,9 m <sup>2</sup>
A6.2	byt	6.NP	2+kk		47,9 m <sup>2</sup>
A6.3	byt	6.NP	2+kk		51,3 m <sup>2</sup>
A6.4	byt	6.NP	2+kk		43,8 m <sup>2</sup>
A6.5	byt s terasou	6.NP	2+kk	13,6 m <sup>2</sup>	44,2 m <sup>2</sup>
<b>CELKEM</b>					<b>243,1 m<sup>2</sup></b>

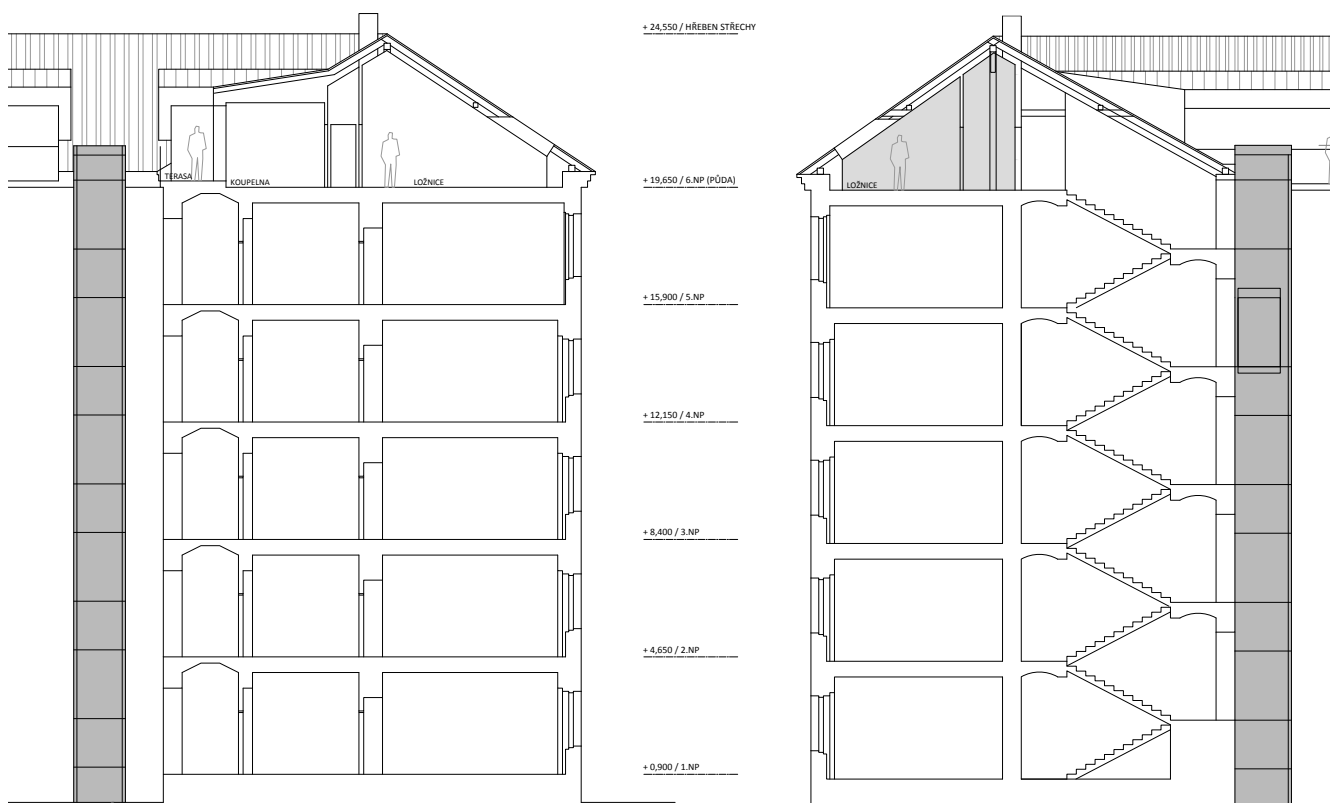
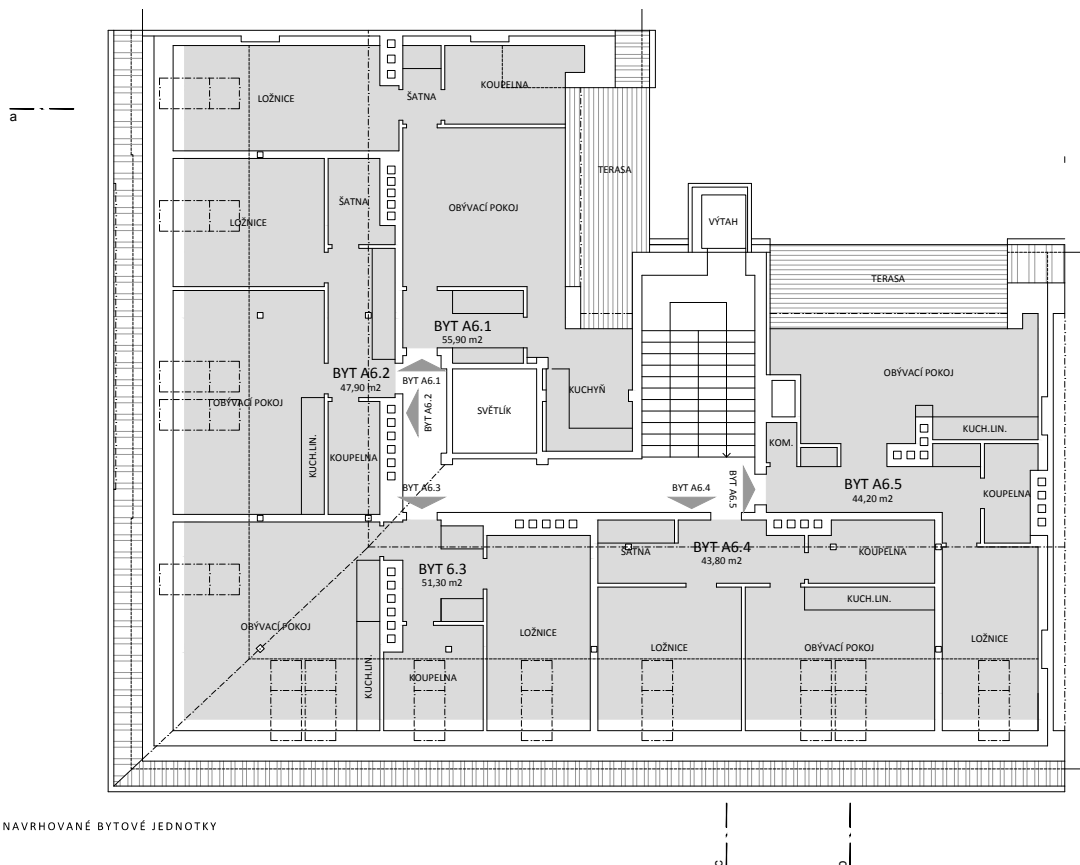
# NÁVRH STUDIE PŮDNÍ VESTAVBY BYTOVÝCH JEDNOTEK

stávající stav

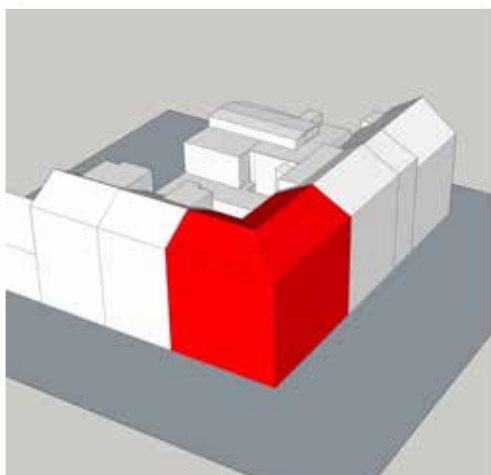


# NÁVRH STUDIE PŮDNÍ VESTAVBY BYTOVÝCH JEDNOTEK

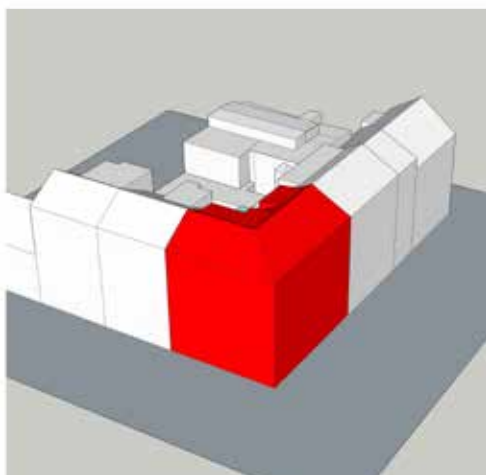
navrhovaný stav



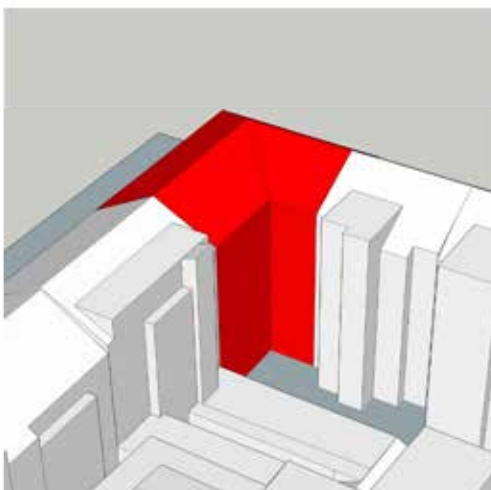
## NAVRHOVANÁ STUDIE



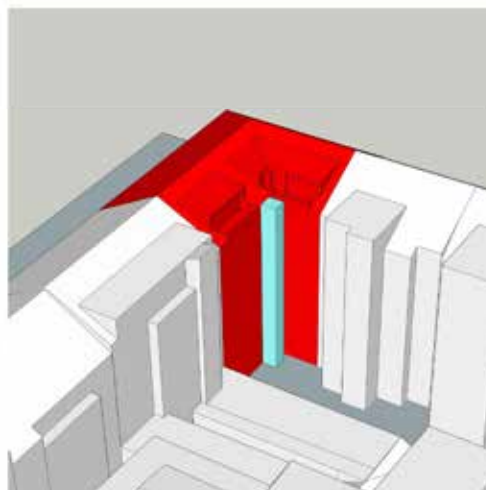
stávající stav



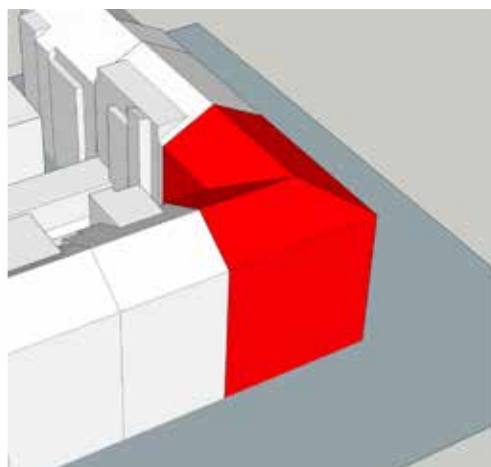
navrhovaný stav



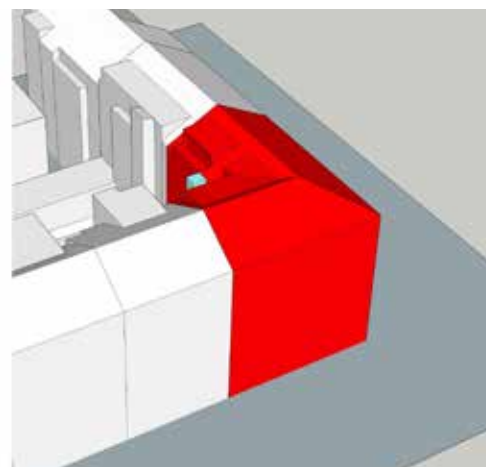
stávající stav



navrhovaný stav



stávající stav



navrhovaný stav

## FOTODOKUMENTACE



## POSTUP PŘI KOUPI



Předmětem prodeje je účelově založená společnost, jejímž 100 % společníkem je prodávající. Podrobnosti o nemovitosti jako geodetické zaměření domu, přehled nájemních smluv a studie na půdní vestavbu budou zájemcům k dispozici po podpisu NDA. S vybraným zájemcem bude uzavřen Letter of Intent (LOI), přičemž zájemce získá přístup k nabývacím titulům, podrobnostem o obchodní společnosti a dalším relevantním dokumentům. Následně se odsouhlasí harmonogram, detailní postup prodeje a smluvní podmínky.

## O SPOLEČNOSTI



Skupina City Home patří do investiční skupiny SATPO, která působí na českém realitní trhu od roku 1994. Převážně v Praze se skupina specializuje pod značkou SATPO na rezidenční bytovou výstavbu a na pozemky pro rezidenční development. Pod značkou City Home investuje do oblastí existujících rezidenčních nemovitostí, kupuje celé bytové domy či ideální spoluvlastnické podíly. Má bohaté zkušenosti a znalosti v oblasti nákupu, prodeje a developmentu nemovitostí včetně souvisejících realitních služeb, zajišťuje prodej bytových a nebytových jednotek. Úspěšně realizovala několik desítek rezidenčních projektů, z nichž řada byla oceněna v soutěžích Best of Realty, Realitní projekt roku či MIPIM Awards.

Skupina patří mezi stabilní a důvěryhodné společnosti, buduje pozitivní veřejný image a aktivně se prostřednictvím členství v Asociaci developerů a v Asociaci pro rozvoj trhu nemovitostí podílí na rozvoj realitního trhu. Více informací na [www.satpo.cz](http://www.satpo.cz) a [www.city-home.cz](http://www.city-home.cz).

## KONTAKT



SATPO management, s.r.o. | Holečkova 3331/35, Praha 5  
[prodej@satpo.cz](mailto:prodej@satpo.cz) | +420 702 205 205

**Ing. Karel Buriánek**  
manažer obchodu | [burianek@satpo.cz](mailto:burianek@satpo.cz)



CityHome