

ODHAD OBVYKLÉ CENY

číslo 20200606

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka 12

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vinohrady
Adresa: Vinohradská 1756/114, 130 00 Praha 3

VLASTNÍK: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ

Adresa: Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1

OBJEDNAVATEL: Městská část Praha 3, RČ/IČO: 00063517

Adresa: Havlíčkovo náměstí 700/9, 130 85 Praha 3

ZHOTOVITEL: Ing. Jan Kalous

Adresa:

IČ: 47760583

telefon:

e-mail:

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

11 615 000 Kč

(slovy jedenáct miliónů šest set patnáct tisíc korun)

Stav ke dni: 5.6.2020

Počet stran: 7 stran

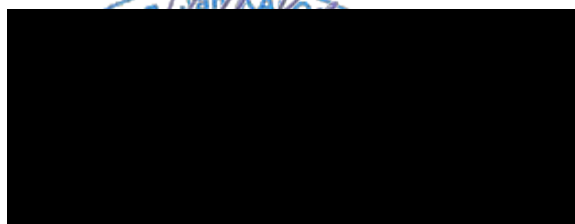
Datum místního šetření: 3.6.2020

Počet příloh: 9

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 5.6.2020

Ing. Jan Kalous



NÁLEZ

Zadání

Stanovit cenu obvyklou jako podklad pro prodej bytu formou elektronické aukce.

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Porovnávací metoda

Porovnávací (komparační, srovnávací) metoda vychází přímo z porovnání s nabídkami podobných nemovitostí v podobných podmínkách. Porovnání ceny srovnávacích nemovitostí a oceňované nemovitosti je provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti, hodnocení těchto kritérií je kvantifikováno pomocí indexů. Toto porovnání může být provedeno dvěma způsoby. Použitá porovnávací metoda přímá považuje oceňovaný objekt za standardní, takže indexy použité pro oceňovaný objekt jsou rovny jedné, příslušnými hodnotami indexů jsou upraveny pouze ceny srovnávacích nemovitostí a hodnota oceňované nemovitosti je následně vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr.

Přehled podkladů

LV15281

Kopie katastrální mapy

Informace od objednavatele

Místní šetření

Fotodokumentace

Půdorys

Textová část prohlášení vlastníka, část s výměrou bytové jednotky

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník bytové jednotky a příslušného podílu na společných částech domu a pozemku:
Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, správa svěřená MČ Praha 3, vlastnictví: výhradní.

Místopis

Městská část Praha 3 se nachází na východ od samotného centra metropole, její území tvoří pražská čtvrť Žižkov a část Královských Vinohrad. Městská část Prahy 3 nabízí celou řadu možností, jak trávit volný čas venku v přírodě. Mezi nejoblíbenější patří Vrch svatého Kříže, Vítkov, park na Židovských pecích a nově zrenovovaná Rajska zahrada. Dopravu zajišťují autobusy, tramvaje a metro. Je zde plná občanská vybavenost a výborná dostupnost do centra Prahy.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	širší centrum - bytové domy zděné		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Celkový popis

Bytová jednotka se nachází ve 3NP v cihlovém domě na křižovatce ulic Vinohradská a Libická. Jedná se o bytový řadový dům v blokové zástavbě. Dům má 6 nadzemních podlaží a podkroví. Byt je orientován západně do ulice Libická a východně do vnitrobloku. Dispozice bytu je 4+1, byt je opticky chodbou rozdělen na pravou a levou část, v pravé části jsou 3 pokoje - jeden se samostatným vchodem, dva pokoje jsou průchozí. Na konci chodby je vstup do koupelny, wc a malé komory. V levé části je jeden samostatný pokoj a dále místnost kde je vestavěná oddělená kuchyňka. Byt je vybydlený ve špatném stavu. Stěny a stropy jsou omítnuty, na podlaze vstupní chodbě je dlažba, v pokojích jsou staré parkety. V pokoji s kuchyní je na podlaze beton, v kuchyňské části je dlažba. Samostatné wc a koupelna jsou obloženy obklady do výše 1,5m. Na topení jsou použita topná tělesa WAW (tzv. vafky) s rozvody plynu po povrchu. Interiérové dveře jsou dřevěné vesměs plné s výjimkou 2 dveří, které jsou prosklené. Okna jsou dvojí dřevěná. V bytě je instalován domácí telefon. Společné části jsou v průměrném stavu, o provedených opravách nebo rekonstrukcích ve společných částech nebyly dodány informace. V domě je výtah. Rekonstrukce bytu je nutná.

RIZIKA

Nezjištěna

OCENĚNÍ

Výpočet porovnávací hodnoty

Bytová jednotka 12

Oceňovaná jednotka	
Lokalita:	Vinohradská 1756/114 Praha 3
Dispozice:	4+1
Typ stavby:	Bytový dům
Podlaží:	3NP
Užitná plocha:	120,20 m ²

Srovnatelné jednotky:

Název:	Prodej bytu 4+1 110 m2
Lokalita:	Korunní, Praha 3 - Vinohrady
Popis:	Nabízíme k prodeji prostorný byt 4+1/L v OV před rekonstrukcí v posledním - 5.patře v domě na Vinohradech. Dům prošel částečnou rekonstrukcí - nový výtah,

společné prostory, sklepní prostory. K bytu náleží lodžie o výměře 5m² a sklep 9m², který se nachází v suterénu tohoto domu. Vytápění bytu zajišťuje plynový kotel JUNKERS. Byt má neprůchozí pokoje (25,3m², 18,2m², 15m², 10,9m²), kuchyň 7,6m², velkou halu 21m² a praktické zádveří se šatnou. Součástí prodeje je i podíl na jedné bytové jednotce v domě, tento podíl mají i všichni vlastníci 21 zbylých bytových jednotek. Velikost podílu je určen dle výměry bytů. Nad bytem se nachází půdní prostor, který bude možné po domluvě v budoucnosti koupit a případně byt rozšířit. Byt není zatížen žádným úvěrem či věcným břemenem. Lze financovat hypotečním úvěrem, se kterým Vám rádi pomůžeme.

Užitná plocha: 110,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Lokalita	1,00
K3 Typ stavby	1,00
K4 Stáří	1,00
K5 Vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Garáž	1,00
K8 Sklep	1,00
K9 Balkón nebo terasa	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - Realitní nabídka, součástí prodeje je podíl na jedné bytové jednotce; Balkón nebo terasa - Porovnávaná jednotka má lodžii;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
11 400 000	110,00	103 636	0,88	91 200

Název: Prodej bytu 4+1 104 m²

Lokalita: Lucemburská, Praha 3 - Vinohrady

Popis: Prostorný byt 4+1 v osobním vlastnictví, nacházející se na rohu náměstí Jiřího z Poděbrad a ulice Lucemburská. Byt prošel kompletní a velmi nákladnou rekonstrukcí, při které došlo ke změně dispozičního řešení, byly vyměněny veškeré rozvody (voda, topení, odpady, stoupačky, elektřina, plyn), nové omítky a štuky, byla osazena nová špaletová okna s trojskly, proběhla rekonstrukce a zateplení podlah a následně byly položeny nové dubové parkety a dlažba. Dveře v interiéru jsou dřevěné obložkové, vstupní dveře jsou pak bezpečnostní. Vytápění a ohřev vody vlastním plynovým kotlem, pračka a sušička je umístěna v samostatné technické místnosti. Díky nadstandardní výšce místností (3,5 m) působí byt velmi vzdušně a prostorně. K bytu dále náleží komora na chodbě domu + sklep v suterénu, který není započítán do podlahové plochy bytu. Celý dům je po rekonstrukci, přičemž dům hospodáří s kladným výsledkem. Jedná se o naprosto prestižní a klidnou lokalitu pro bydlení, v centru Královských Vinohrad, v podstatě na náměstí Jiřího z Poděbrad. Na metro i tramvaj jsou to dvě minuty pěší chůze, v dochozí vzdálenosti (cca 15 minut) je i Václavské náměstí. V blízkosti jsou parky, nákupní centra, školy ap. Financování tohoto bytu je možné i vaší nemovitostí, kterou vezmeme protiúctem. Hypoteční úvěr zdarma zařídíme.

Užitná plocha: 104,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Lokalita	1,00
K3 Typ stavby	1,00
K4 Stáří	1,00
K5 Vybavení	0,99
K6 Celkový stav	0,80
K7 Garáž	1,00
K8 Sklep	1,00
K9 Balkón nebo terasa	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - Realitní nabídka; Vybavení - porovnávaná jednotka má k dispozici na chodbě další komoru; Celkový stav - Porovnávaná jednotka je po kompletní rekonstrukci;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
14 490 000	104,00	139 327	0,75	104 495

Název: Prodej bytu 4+1 133 m²**Lokalita:** Vinohradská, Praha 2 - Vinohrady

Popis: Nabízím k prodeji citlivě zrekonstruovaný byt 4+1 o velikosti 133m² v osobním vlastnictví, který se nachází v 5.patře secesního rohového domu v dolní části Královských Vinohrad, pouhých 400m od Václavského náměstí.

Dispozice se skládá z prostorné vstupní haly, dvou ložnic z nichž jedna je rozdělena zástěnou s posuvnými dveřmi pro zřízení pracovny s knihovnou či prostorné šatny, obývacího pokoje, samostatné kuchyně, velkorysé koupelny se samostatně stojící vanou a samostatnou místností s WC. Součástí bytu je komora s přípojkou pro pračku a sušičku, dále se zde nachází nový plynový kotel a bojler s cirkulací teplé vody.

Vybavení zahrnuje původní prvky jako jsou dřevěné parkety, dvoukřídlé dveře a špaletová okna. Skloubením moderních prvků jako je kompletní kuchyňská linka, kotel Vaillant s centrálním termostatem pro vytápění, vysokorychlostní internet UPC, skleněné prvky a bodové osvětlení spolu s nepřímým které tvoří příjemnou atmosféru, se povedlo vytvořit byt, který poskytne dostatek prostoru a zároveň komfortu moderního bydlení s dechem historie. Žádaná lokalita poskytuje veškeré služby v těsné blízkosti, snadnou dostupnost centra v docházkové vzdálenosti. Okolí je plné obchůdků, restaurací a kaváren, je zde pošta, knihovna nebo sportovní hala. Ve vzdálenosti pouhých dvou bloků se nacházejí Riegrový sady, které jsou ideální na procházku, relax i čas strávený s dětmi na dětském hřišti. Nemovitost nabízím jako přímý vlastník. Neplatíte provizi RK. Veškerý právní servis zajistím. Pro více info volejte.

Užitná plocha: 133,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Lokalita	0,97
K3 Typ stavby	1,00
K4 Stáří	1,00
K5 Vybavení	1,00



K6 Celkový stav	0,80	Zdroj: www.sreality.cz		
K7 Garáž	1,00			
K8 Sklep	1,02			
K9 Balkón nebo terasa	1,00			
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Realitní nabídka; Lokalita - Porovnávaná jednotka je v části Vinohrad blíže k centru; Celkový stav - Porovnávaná jednotka je po kompletní rekonstrukci; Sklep - Součástí oceňované jednotky je sklep;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
16 600 000	133,00	124 812	0,75	93 609

Název:	Prodej bytu 4+1 105 m²			
Lokalita:	Korunní, Praha 10 - Vinohrady			
Popis:	Exkluzivní nabídka prodeje prostorného bytu v původním stavu o celkové dispozici 4+1 včetně dvou balkonů a celkové podlahové ploše 105m ² . Byt je tvořen prostornou vstupní chodbou ze které je nezávisle vstup do dvou pokojů, kuchyně, na balkon do vnitrobloku, koupelny a samostatnou toaletu. Třetí pokoj vč druhého balkonu je přístupný přes obývací pokoj nebo přes koupelnu s tím, že ty to dva pokoje jsou orientované do ulice Korunní. Jednotka je v provozuschopném původním stavu. Na podlahách v pokojích jsou dubové parkety, v ostatních místnostech dlažba nebo teraco. V domě je výtah. K bytu patří sklep. Veškerá občanská vybavenost v lokalitě. Zastávka TRAM 50m. Měsíční poplatky obsahující vše kromě energií bytu jsou 2500,-Kč/měs/byt			
Užitná plocha:	105,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00			
K2 Lokalita	1,00			
K3 Typ stavby	1,00			
K4 Stáří	1,00			
K5 Vybavení	1,00			
K6 Celkový stav	0,90			
K7 Garáž	1,00			
K8 Sklep	1,00			
K9 Balkón nebo terasa	0,98			
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Realitní nabídka; Celkový stav - Porovnávaná jednotka je ve stavu umožňujícím bydlení; Balkón nebo terasa - Porovnávaná jednotka má 2 x balkón;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
11 600 000	105,00	110 476	0,88	97 219



Zdroj: www.sreality.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	91 200 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	96 631 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	104 495 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	96 631 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	120,20 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	11 615 046 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	11 615 046 Kč
----------------------------	----------------------

Silné stránky

Výborná lokalita s docházkovou vzdáleností na stanici metra, přestože dům je na rušné ulici Vinohradská, byt je orientován do klidnější ulice Libická a do tichého vnitrobloku. V blízkosti OC Flóra.

Slabé stránky

Byt je nutné kompletně zrekonstruovat, potřeba větší finanční investice.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu posuzované nemovitosti jsem určil porovnávací metodou. Porovnávací hodnotu jsem zaokrouhlil. Abych porovnal jednotky, odpovídající znění zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vyhledal jsem jednotky o stejné dispozici a obdobné velikosti v lokalitě Vinohrady.

Obvyklá cena

11 615 000 Kč

slovy: Jedenáctmilionůšestsetpatnácttisíc Kč

Závěr

S ohledem na výše uvedené skutečnosti v tomto odhadu určuji obvyklou cenu na 11 615 000 Kč.

Koncesní listina:

č.j. MCP6029140/2010 vydala dne 13.4.2010 Městská část Praha 6

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.15281	2
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Půdorys BJ 1756/12	1
Výměra bytové jednotky z prohlášení vlastníka	1
Fotodokumentace	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.06.2020 15:35:03

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727164 Vinohrady

List vlastnictví: 15281

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	
<i>Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce</i>		
Městská část Praha 3, Havlíčkovo náměstí 700/9, Žižkov, 13000 Praha 3	00063517	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS**B Nemovitosti**

Jednotky	Typ	Podíl na		
Č.p./ Č.jednotky	způsob využití	způsob ochrany	jednotky	společných částech nemovitostí
1756/12	byt	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území	obč.z.	1202/42675
Vymezeno v:				
Parcela	2669/1	zastavěná plocha a nádvoří		765m2
Součástí je stavba: Vinohrady, č.p. 1756, byt.dům, LV 15280				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Prohlášení vlastníka nemovitostí o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 10.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2016 13:07:59. Zápis proveden dne 15.11.2016.

V-79764/2016-101

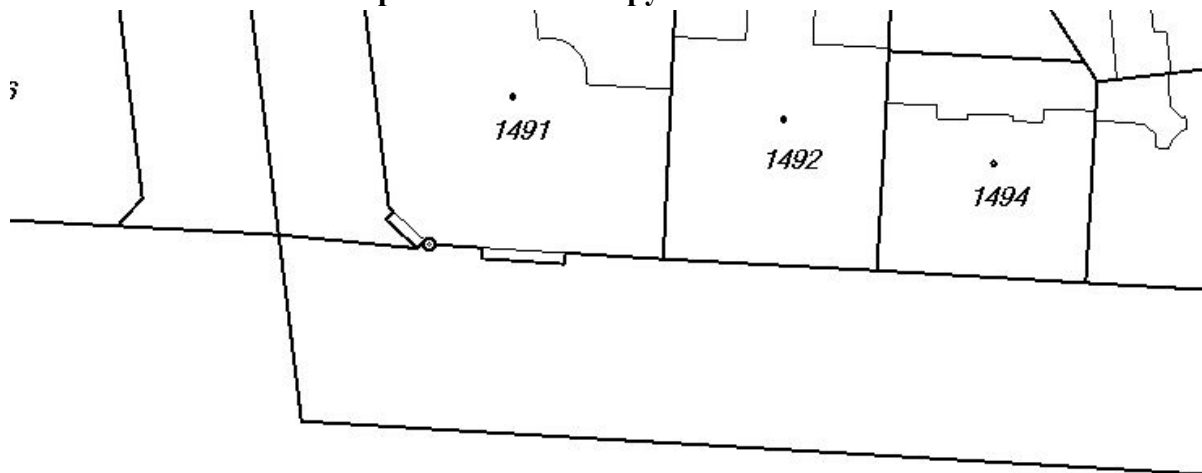
Pro: Městská část Praha 3, Havlíčkovo náměstí 700/9, Žižkov, 13000 RČ/IČO: 00063517
Praha 3
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 00064581
Praha 1

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

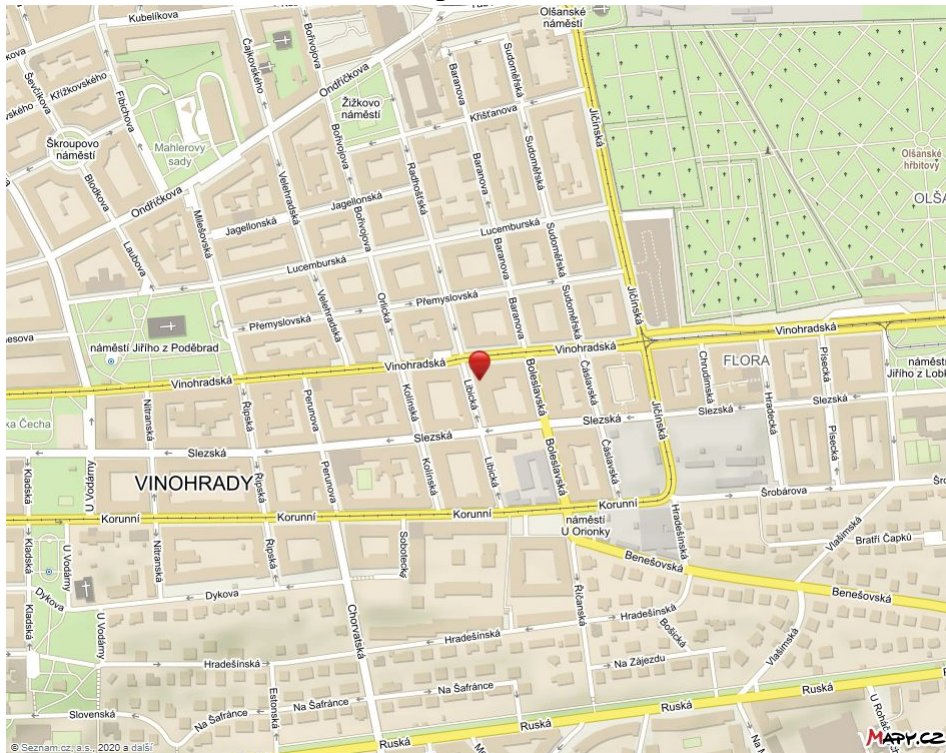
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 1

Kopie katastrální mapy ze dne 5.6.2020

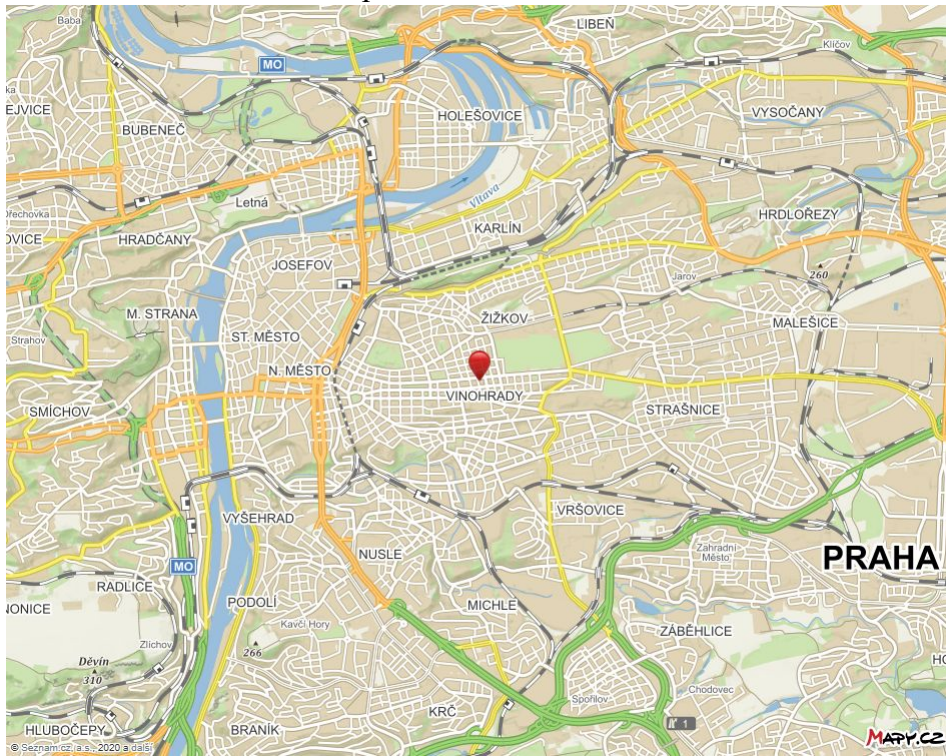


Pozemek p.č. 2669/1 v k.ú. č. 727164

Mapa oblasti

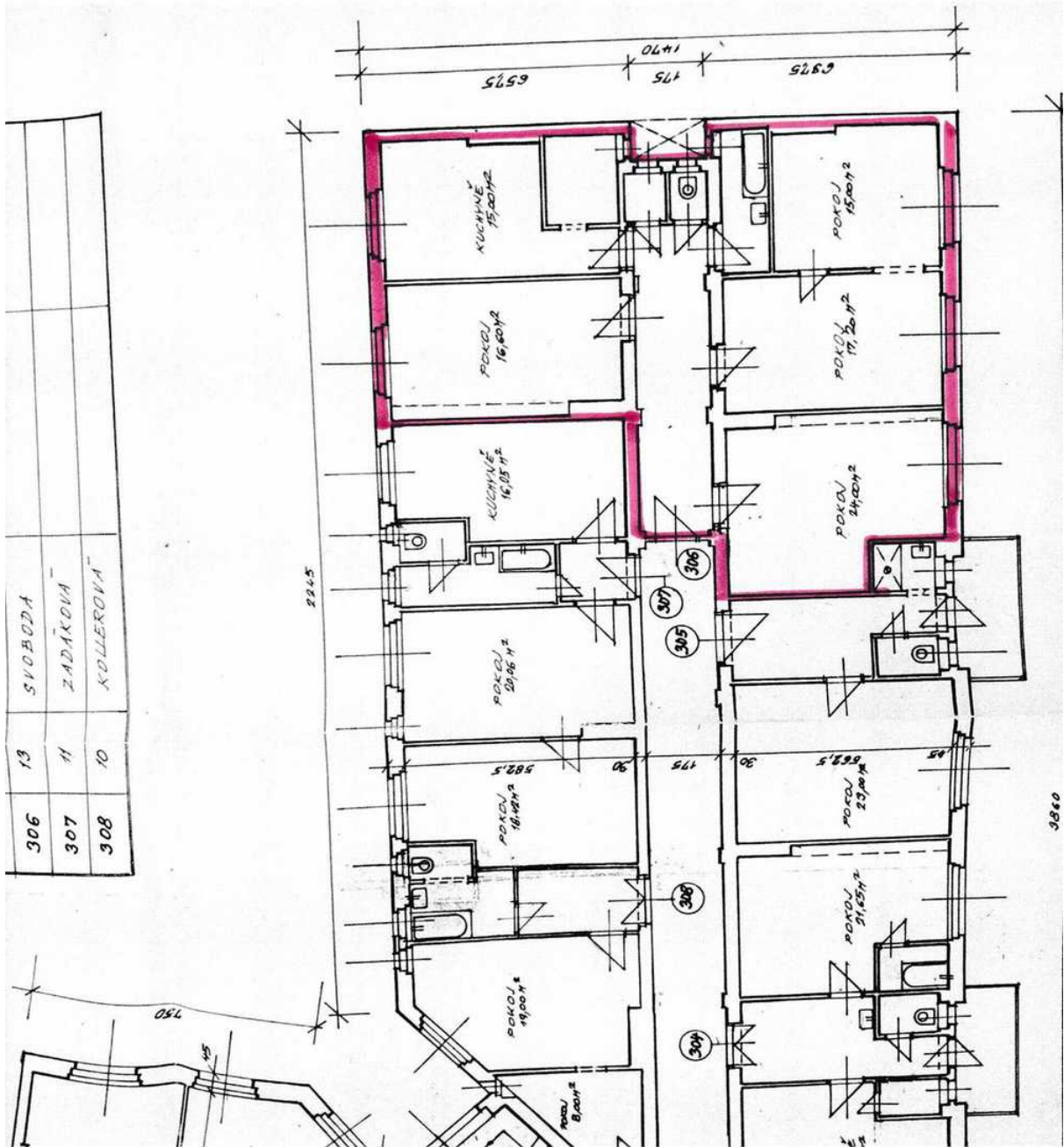


Pozemek p.č. 2669/1 v k.ú. č. 727164



Pozemek p.č. 2669/1 v k.ú. č. 727164

Bytová jednotka 1756/12



306	13	SVOBODA
307	11	ZADÁKOVA
308	10	KOLLEROVA

Část prohlášení vlastníka s výměrou jednotky 1756/12

Příloha č.1 usnesení č.640 ze dne 12.09.2016 - Prohlášení vlastníka k nemovité věci

Dům č.p. 1756, k.ú. Vinohraady, Vinohradská 114, Praha 3

Prohlášení vlastníka

	Jednotka číslo	Určení jednotky / Účel užívání	Podlah. plocha (m ²)	Velikost bytu	Podlaží	Spoluvlastnický podíl na spol. částech	Místnosti mimo jednotku	Výlučné užívání společných prostor (nezapočítává se do plochy jednotky)
2.	1756/2	byt/byt	44,9	1+1	2. NP	449 / 42675		Sklepní kóje
3.	1756/3	byt/byt	39,6	1+1	2. NP	396 / 42675		Sklepní kóje
4.	1756/4	byt/byt	40,9	1+1	2. NP	409 / 42675		
5.	1756/5	byt/byt	59,7	1+1	2. NP	597 / 42675		
6.	1756/6	byt/byt	72,5	2+1	2. NP	725 / 42675		Sklepní kóje
7.	1756/7	byt/byt	77,8	2+1	2. NP	778 / 42675		Sklepní kóje
8.	1756/8	byt/byt	70,9	2+1	2. NP	709 / 42675		Sklepní kóje
9.	1756/9	byt/byt	114,5	4+kk	2. NP	1145 / 42675		
10.	1756/10	byt/byt	37,7	1+kk	3. NP	377 / 42675		
11.	1756/11	byt/byt	67,5	2+1	3. NP	675 / 42675		Sklepní kóje
12.	1756/12	byt/byt	120,2	4+1	3. NP	1202 / 42675		Sklepní kóje

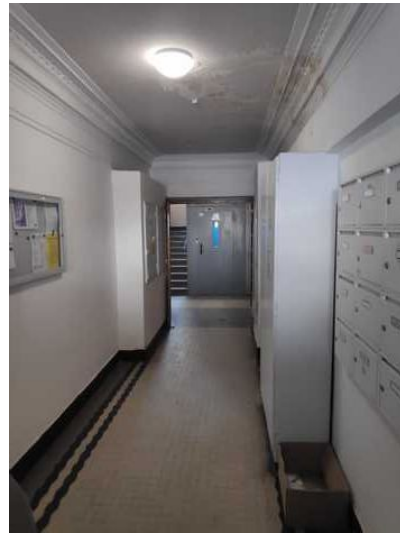
zpracovatel: BALENO real, spol. s r.o.

strana 3 z celkem 10

Fotodokumentace



Číslo popisné



Vchod do domu



Chodba k bytu



Číslo bytu



Chodba za vstupními dveřmi



Pokoj 1



Pokoj 2



Pokoj 3



průchod z pokoje 2 do pokoje 3



Koupelna



Koupelna



WC



lomora vedle wc



Komora a wc



Vstup do pokoje s kuchyní



Kuchyňská část



Pokoj kde je umístěna kuchyňská část



Pokoj 4