

# ODHAD OBVYKLÉ CENY

číslo 20200607

<b>NEMOVITÁ VĚC:</b>	<b>Bytová jednotka 24</b>
Katastrální údaje :	Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vinohrady
Adresa:	Lucemburská 2013/24, 13000 Praha 3
<b>VLASTNÍK:</b>	<b>MĚSTO PRAHA HLAVNÍ</b>
Adresa:	Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1
<b>OBJEDNAVATEL:</b>	<b>Městská část Praha 3, RČ/IČO: 00063517</b>
Adresa:	Havlíčkovo náměstí 700/9, 130 85 Praha 3
<b>ZHOTOVITEL:</b>	<b>Ing. Jan Kalous</b>
Adresa:	IC: 47760583      telefon:      e-mail
<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	<b>Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)</b>



**OBVYKLÁ CENA**

**6 850 000 Kč**  
**(slovy šest miliónů osm set padesát tisíc korun)**

Stav ke dni: 5.6.2020      Datum místního šetření: 3.6.2020  
Za přítomnosti: Bez přítomnosti dalších osob  
Počet stran: 9 stran      Počet příloh: 11      Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 5.6.2020



## 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 prodejích 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

LV10308

Kopie katastrální mapy

Informace od objednavatele

Místní šetření

Fotodokumentace

Půdorys

Textová část prohlášení vlastníka s výměrami

### 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 Rajská 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 v 7 NP v cihlovém domě na křižovatce ulic Lucemburská a Orlická. Jedná se o bytový řadový dům v blokové zástavbě. Dům má 7 nadzemních podlaží, V 8 nadzemním podlaží původní půdě jsou podkrovní byty. Byt je orientován západně do ulice Orlická. Společné části domu jsou na pohled v průměrném stavu vyjma výtahu, na kterém byla cedule s upozorněním na havarijní stav. Informace o provedených rekonstrukcích ve společných částech nebyly dodány. Dispozice bytové jednotky je 2+1 se samostatným vstupem do kuchyně, pokoje jsou průchozí. Byt je v původním stavu. K dispozici je domácí telefon. Okna jsou dřevěná, dvojitá. Interiérové dveře jsou původní dřevěné. Stěny a strop jsou omítnuty, v pokojích jsou na podlaze parkety vesměs v horším technickém stavu(rozeschlé, špinavé), v kuchyni je na podlaze PVC. Zásuvky a vypínače jsou staré, elektrorozvody v původním stavu(hliník). V kuchyni je stará kuchyňská linka a plynový sporák. V domě proběhla výměna stoupaček, v bytě nebylo dokončeno uvedení do původního stavu po této rekonstrukci. V kuchyni zůstal otvor ve stěně se stopami po zatečení. Na stěnách a stropu jsou praskliny. Topení je řešeno topnými tělesy WAW (tzv. vafky) s rozvedením plynu po povrchu. V pokoji napravo vedle kuchyně je rozvedeno slaboproudé vedení, vedení je taženo po povrchu. Z prvního pokoje je vstup na balkón, balkón je zděný, na podlaze balkónu je dlažba. V koupelně je na podlaze dlažba, jedna stěna vedle vany je částečně obložena. V koupelně je umístěn kotel na ohřev teplé vody. Vedle koupelny je malá komora, stěny a strop jsou omítnuty, levá stěna je poškozena. V samostatném wc je na podlaze dlažba, stěny a strop jsou omítnuty, vede zde kanalizační odpadní potrubí.

### RIZIKA

Nezjištěna.

## OCENĚNÍ

### Výpočet porovnávací hodnoty

#### Bytová jednotka 24

Oceňovaná jednotka	
<b>Lokalita:</b>	Lucemburská 2013/24
<b>Popis:</b>	Bytová jednotka
<b>Dispozice:</b>	2+1
<b>Typ stavby:</b>	Bytový dům
<b>Podlaží:</b>	7NP
<b>Užitná plocha:</b>	78,30 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné jednotky:

<b>Název:</b>	<b>Prodej bytu 2+1 66 m<sup>2</sup></b>			
<b>Lokalita:</b>	Přemyslovská, Praha 3 - Vinohrady			
<b>Popis:</b>	Nabízíme k prodeji byt 2+1 v původním stavu vhodný k rekonstrukci dle vašich představ. Lze vytvořit i menší 3+kk. Nachází se v blízkém centru starobylé Prahy cihlovém domě ve 2 podlaží. Dům je již po celkové rekonstrukci s výtahem. Byt má celkovou plochu 66m <sup>2</sup> s původními parketami v dobrém stavu. K bytu náleží sklepní kóje o výměře 3m <sup>2</sup> . Lze financovat hypotečním úvěrem. Doporučuji prohlídku.			
<b>Užitná plocha:</b>	66,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny	0,95			
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	1,00			
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b>	Redukce pramene ceny - Realitní nabídka;			
<b>Cena</b> [Kč]	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> Kc	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
6 695 000	66,00	101 439	0,95	96 367



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

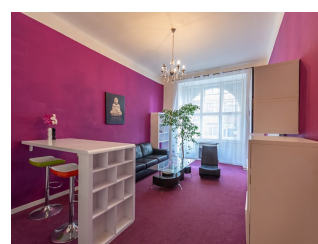
<b>Název:</b>	<b>Prodej bytu 2+1 74 m<sup>2</sup></b>
<b>Lokalita:</b>	Slezská, Praha 3 - Vinohrady
<b>Popis:</b>	Dovolujeme si Vám exkluzivně nabídnout prodej prostorného bytu ve vyhledávané lokalitě pražských Vinohrad. Byt s dispozicí 2+1 s velkou halou o celkové ploše 73,7 m <sup>2</sup> je situován do zvýšeného přízemí pěkného činžovního domu. Byt je možné upravit na 3+KK. V bytě je prostorná vstupní hala (14 m <sup>2</sup> ), která je nyní rozdělena

na předsíň a obytnou část s vestavěným patrem, je zde samostatná toaleta a komora (1,2 m<sup>2</sup>), přes halu se vchází do tří samostatných místností - kuchyně (16,2 m<sup>2</sup>), ložnice (19,7 m<sup>2</sup>) a obývacího pokoje (18 m<sup>2</sup>), a dále do koupelny (3,4 m<sup>2</sup>). K bytu náleží sklep (není započten do plochy bytu). K bytu je v současnosti pronajaté parkovací místo ve vnitrobloku. Dům je součástí komplexu domů tvořících prostorný vnitroblok, kde je i pěkné dětské hřiště. V domě je velmi dobře fungující SVJ s vysokou částkou ve fondu oprav. Vynikající dopravní dostupnost, dům se nachází v těsné blízkosti stanice metra Flora (trasa A), autobusu a tramvaje. V okolí veškerá občanská vybavenost včetně školy a školky, nákupní možnosti (OC Atrium Flora), obchody, banky a restaurace na Vinohradské třídě a okolí, oblíbené farmářské trhy na nám. Jiřího z Poděbrad. Vhodné i jako investiční příležitost k pronájmu. Na tuto nemovitost Vám pomůžeme zajistit financování s nízkou úrokovou sazbou. Doporučujeme prohlídku. Energetický štítek budovy E.

**Užitná plocha:** 74,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Lokalita	0,98
K3 Typ stavby	1,00
K4 Stáří	1,00
K5 Vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,95
K7 Garáž	1,00
K8 Sklep	1,00
K9 Balkón nebo terasa - Oceňovaná jednotka má balkón	1,02



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - Realitní nabídka; Lokalita - Porovnávaná jednotka je v přízemí; Celkový stav - Porovnávaná jednotka je ve stavu vhodném k užívání;

Balkón nebo terasa - Oceňovaná jednotka má balkón;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
7 250 000	74,00	97 973	0,90	88 176

**Název:** Prodej bytu 2+1 81 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Vinohradská, Praha 3 - Žižkov

**Popis:** Nabízíme k prodeji pěkný byt 2+1 (3+kk), 81 m<sup>2</sup> s balkonem, s vlastní komorou a velkým sklepem umístěný ve 2. nadzemním podlaží secesního domu s výtahem. Byt lze přestavět na 3+kk. Budova se nachází v historickém centru města na rozhraní Vinohrad a Žižkova v ulici Vinohradská, kde je množství zajímavých kaváren, restaurací a obchodů v blízkém okolí. Nejbližší tramvajová zastávka (č.11) je přímo před domem a stanice metra "Flora" (trasa A) se nachází pouhé 2minuty chůze od domu. Byt je v osobním vlastnictví a má klasické dispoziční uspořádání: prostorná chodba ze které je vstup do všech pokojů: dva neprůchozí prostorné pokoje s okny do ulice a kuchyně zařízená spotřebiči s jídelnou s okny do vnitrobloku. Orientace na jih. Prostorná koupelna s vanou, pračkou a samostatné WC. Všechny místnosti jsou dostatečně světlé, vzdušné a prostorné čemuž vděčíme vysokým stropům. Komora je u jídelny. Z chodby je dále vstup na balkon. K bytu patří sklep cca 5m<sup>2</sup>. Vytápění plynové WAW. Byt je možné financovat s využitím hypotečního úvěru který Vám rádi zařídíme. Cena prodeje je konečná, včetně provize a právních služeb. Velice doporučuji osobní prohlídku.

**Užitná plocha:** 81,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
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	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - Realitní nabídka;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
6 750 000	81,00	83 333	0,95	79 166

**Název:** Prodej bytu 2+1 84 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Křížkovského, Praha 3 - Žižkov

**Popis:** Nabízíme k prodeji pěkný byt 2+1 s prostornou komorou a zimní zahradou v pátém nadzemním podlaží cihlového domu v lokalitě Praha Žižkov v ulici Křížkovského. Byt je velmi příjemně dispozičně řešen, celková podlahová plocha je 84 m<sup>2</sup>. Vstupní chodba je hlavním centrem bytu, protože je zde průchod do všech pokojů. Levé křídlo bytu tvoří obývací pokoj a ložnice. Okna jsou orientovaná do tiché ulice. Pokoje jsou průchozí, stejně velké a jsou zde původní parkety v zachovalém stavu. Oba pokoje jsou prostorné a působí teplým a velmi příjemným dojmem. Kuchyň s jídelnou odděluje chodba. Na kuchyň navazuje spíž a velká komora, která dříve sloužila jako pokoj pro služku. Výhled z kuchyně do vnitrobloku se zelení. Koupelna prošla před několika lety rekonstrukcí. Disponuje umyvadlem a vanou. WC je oddělené. Vytápění v bytě je plynové. V současné době jsou vafky v obývacím pokoji a kuchyni. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Byt je určen k celkové rekonstrukci, ale i přesto je zde vše zachovalé a funkční. Dřevěná špaletová okna jsou po repasi. K bytu patří sklepní kóje. Klid, pohodu a soukromí zajišťuje příjemné zázemí ve dvoře. Dům byl postaven roku 1924 a v roce 2003 prošel rekonstrukcí. Byt je situován v žádané lokalitě na rozmezí Žižkova a Vinohrad, v blízkosti stanice metra a tramvaje náměstí Jiřího z Poděbrad. Tuto nabídku ocení především klienti, kteří hledají klidné, prostorné a stylové bydlení v atraktivní lokalitě.

**Užitná plocha:** 84,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Lokalita	1,00
K3 Typ stavby	1,00
K4 Stáří	1,00
K5 Vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,95
K7 Garáž	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

K8 Sklep			1,02	
K9 Balkón nebo terasa			1,02	
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b> Redukce pramene ceny - Realitní nabídka; Celkový stav - Částečná rekonstrukce porovnávané jednotky; Sklep - Součástí oceňované jednotky je sklep; Balkón nebo terasa - Oceňovaná jednotka má balkón;				
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
8 773 300	84,00	104 444	0,94	<b>98 177</b>

**Název:** Prodej bytu 2+1 91 m<sup>2</sup>  
**Lokalita:** Blodkova, Praha 3 - Žižkov  
**Popis:** Nabízíme k prodeji byt o dispozici 2+1 a užitné ploše 91 m<sup>2</sup> + sklep 15 m<sup>2</sup>, který se nachází na rozhraní Žižkova a Vinohrad v ulici Blodkova. Tento byt v osobním vlastnictví je situován v přízemí cihlového domu a sestává se dle prohlášení vlastníka z pokoje 19,7m<sup>2</sup>, druhého pokoje 28,3 m<sup>2</sup>, kuchyně 18.7 m<sup>2</sup>, předsíně 12.9 m<sup>2</sup>, koupelna 5.4 m<sup>2</sup>, WC 1 m<sup>2</sup>, komora 3.2 m<sup>2</sup>, spíž 2 m<sup>2</sup>. K domu náleží velká zahrada, kde je možno odpočívat či grilovat. Byt je v původním stavu před celkovou rekonstrukcí. Nový vlastník bytu si tak tento byt bude moci přebudovat dle svých představ. Dům je však nově zrekonstruován. Okolí bytu patří k nejvyhledávanějším pražským lokalitám s velkým množstvím obchodů, restaurací, kaváren, farmářským trhem na nám Jiřího z Poděbrad a Riegrovými sady. Perfektní dopravní a veškerá občanská vybavenost. Byt na této adrese může sloužit jak k rezidenčnímu bydlení, tak i jako investice na dlouhodobý či krátkodobý pronájem. Pro více informací či prohlídku kontaktujte makléře.

**Užitná plocha:** 91,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Lokalita	1,02
K3 Typ stavby	1,00
K4 Stáří	1,00
K5 Vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Garáž	1,00
K8 Sklep	1,02
K9 Balkón nebo terasa	1,02



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - Realitní nabídka; Lokalita - porovnávaná jednotka je v přízemí; Celkový stav - Částečná rekonstrukce porovnávané jednotky; Sklep - Součástí oceňované jednotky je sklep; Balkón nebo terasa - Oceňovaná jednotka má balkón;

<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
7 500 000	91,00	82 418	1,01	<b>83 242</b>

**Název:** Prodej bytu 2+1 76 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Ondříčkova, Praha 3 - Žižkov

**Popis:** Nabízíme k prodeji prostorný byt 2+1 o podlahové ploše 76 m<sup>2</sup> ve 2. patře tradičního činžovního domu bez výtahu. Byt prošel postupnou rekonstrukcí - nové rozvody elektřiny v mědi, koupelna a samostatná toaleta, parkety v obou pokojích,

dlažba v kuchyni s přípravou na kuchyňskou linku, dřevěná eurookna a stoupačky. V předsíni je k dispozici místnost pro šatnu, vlastní plynový kotel. Komfortní bydlení s krásnou architekturou, mnoho zeleně pro odpočinek a relaxaci (Mahlerovy sady s příjemnou restaurací Mimino a dominantní Žižkovskou televizní věží, Riegrovy sady a Náměstí Jiřího z Poděbrad s populárními farmářskými trhy a stanicí metra A „Náměstí Jiřího z Poděbrad“). Osobní vlastnictví umožňuje financování hypotečním úvěrem, který pro Vás rádi vyřídíme.

**Užitná plocha:** 76,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Lokalita	1,00
K3 Typ stavby	1,00
K4 Stáří	1,00
K5 Vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,80
K7 Garáž	1,00
K8 Sklep	1,02
K9 Balkón nebo terasa	1,02



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - Realitní nabídka; Celkový stav - Komplettní rekonstrukce porovnávané jednotky; Sklep - Součástí oceňované jednotky je sklep; Balkón nebo terasa - Oceňovaná jednotka má balkón;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
7 690 000	76,00	101 184	0,79	79 935

Minimální jednotková porovnávací cena	79 166 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	87 511 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	98 177 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	87 511 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované jednotky	78,30 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>6 852 111 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

**Porovnávací hodnota**

**6 852 111 Kč**

### **Silné stránky**

Výborná lokalita s docházkovou vzdáleností na stanici metra, v blízkosti OC Flóra.

### **Slabé stránky**

Byt je nutné 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**

**6 850 000 Kč**

slovy: Šestmilionůsmsetpadesáttisíc Kč

### **Závěr**

S ohledem na výše uvedené skutečnosti v tomto odhadu určuji obvyklou cenu na 6 850 000 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.10308	2
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Půdorys	1
Prohlášení vlastníka část s výměrami	1
Fotodokumentace	5

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 03.06.2020 15:35:03

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727164 Vinohrady

List vlastnictví: 10308

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	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
	2013/24	byt	památkově chráněné území	byt.z.	783/44740
<i>Vymezeno v:</i>					
Budova	Vinohrady, č.p. 2012, 2013, byt.dům, LV 10307 na parcele	2614/1, LV 10307			
Parcela	2614/1	zastavěná plocha a nádvoří			772m2

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 Protokol o rozdělení majetku dle zákona č. 172/1991Sb. - PVZ 1338/1992.

Z-93009/2006-101

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

RČ/IČO: 00063517

00064581

o Zákon č.72/1994 Sb., § 7 ze dne 30.07.2008.

Z-54583/2009-101

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

RČ/IČO: 00064581

00063517

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**

*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*

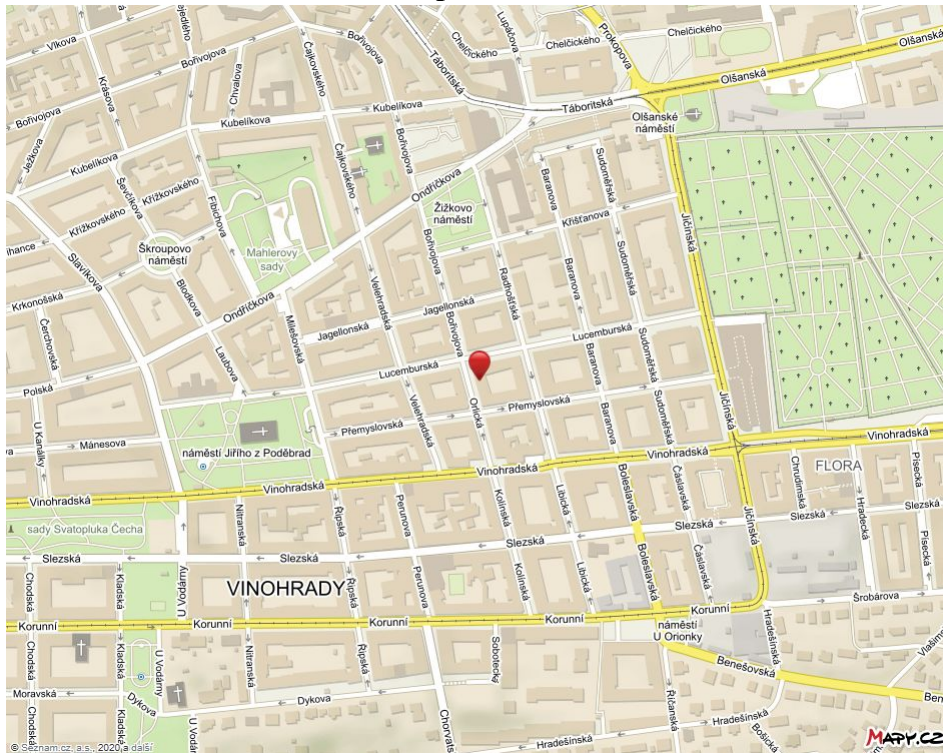


Kopie katastrální mapy ze dne 5.6.2020

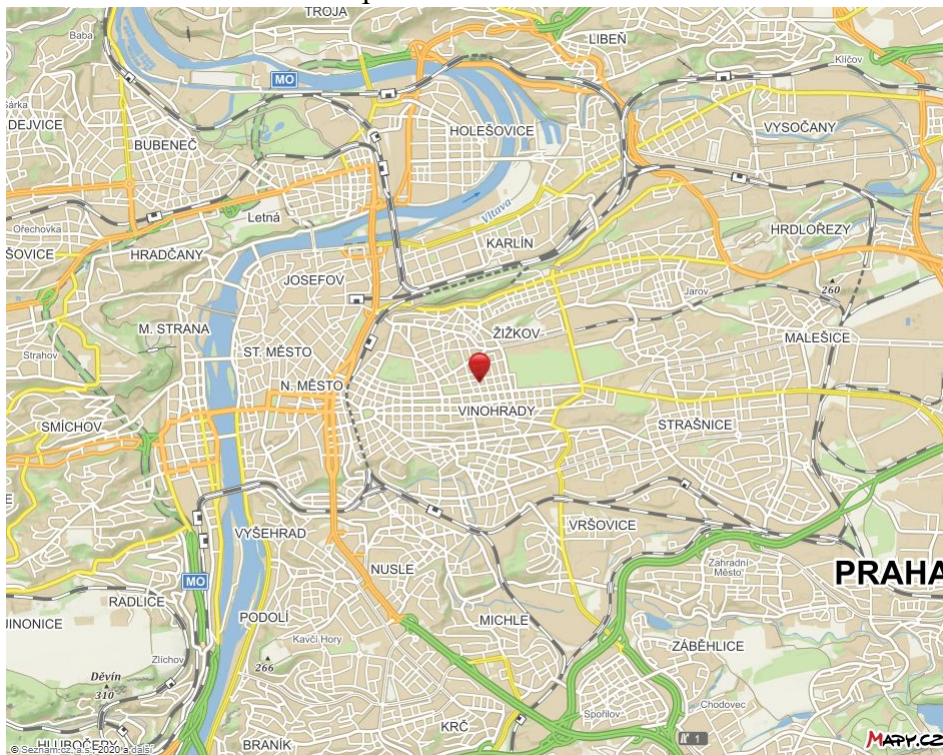


Pozemek p.č. 2614/1 v k.ú. č. 727164

## Mapa oblasti



Pozemek p.č. 2614/1 v k.ú. č. 727164



Pozemek p.č. 2614/1 v k.ú. č. 727164



## Výměra jednotky

48. Bytová jednotka č. 2013/24 o velikosti 2+1, umístěná v budově 2012, 2013, ve vchodě čp. 2013, v 7.NP, se skládá z těchto místností a příslušenství o následující ploše:

kuchyně	18,0 m <sup>2</sup>
pokoj 1	21,9 m <sup>2</sup>
pokoj 2	25,1 m <sup>2</sup>
předsíň	6,3 m <sup>2</sup>
spíž	1,2 m <sup>2</sup>
WC	1,3 m <sup>2</sup>
koupelna	4,5 m <sup>2</sup>
balkon	3,9 m <sup>2</sup>

(podlahová plocha: balkon se nezapočítává do podlahové plochy jednotky rozhodně pro stanovení podílu na společných částech domu)

Celková plocha jednotky s příslušenstvím je 78,3 m<sup>2</sup>

Vybavení náležející k jednotce:

a/ umyvadlo	1 ks
b/ vana	1 ks
c/ WC mísa	1 ks

K vlastnictví jednotky dále patří:

- nenosné vodorovné konstrukce (podlahová krytina)
- nenosné svislé konstrukce (bytové příčky)
- vstupní dveře, vnitřní dveře a okna příslušející k jednotce
- veškeré vnitřní potrubní instalace za odbočnými ventily stoupacích vedení, pokud nejsou ventily nainstalovány, tak od zaústění do stoupacího vedení
- vnitřní el. rozvody včetně zakončení (osv. tělesa, zásuvky, vypínače) od hlavního el. jističe pro jednotku
- právo výhradně užívat sklepní kóji ve společných částech 1.PP budovy (nezapočteno do plochy bytu)

K vlastnictví jednotky č. 2013/24 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 783/44740 na společných částech budovy, které jsou popsány v čl. 4 tohoto prohlášení.

S vlastnictvím jednotky jsou spojena práva k pozemku, která jsou popsána v čl. 5 tohoto prohlášení.

49. Bytová jednotka č. 2013/25 o velikosti 2+kk, umístěná v budově 2012, 2013, ve vchodě čp. 2013, v 8.NP, se skládá z těchto místností a příslušenství o následující ploše:

pokoj + kk	23,2 m <sup>2</sup>
pokoj 1	20,5 m <sup>2</sup>
předsíň	5,6 m <sup>2</sup>
komora	1,3 m <sup>2</sup>
WC	1,3 m <sup>2</sup>
koupelna	3,6 m <sup>2</sup>

Celková plocha jednotky s příslušenstvím je 55,5 m<sup>2</sup>

Vybavení náležející k jednotce:

a/ plynové topidlo	2 ks
--------------------	------

## Fotodokumentace



Číslo popisné



Vstup do domu



Oznámení na výtahu



Schodiště



Číslo bytu



Chodba před bytem



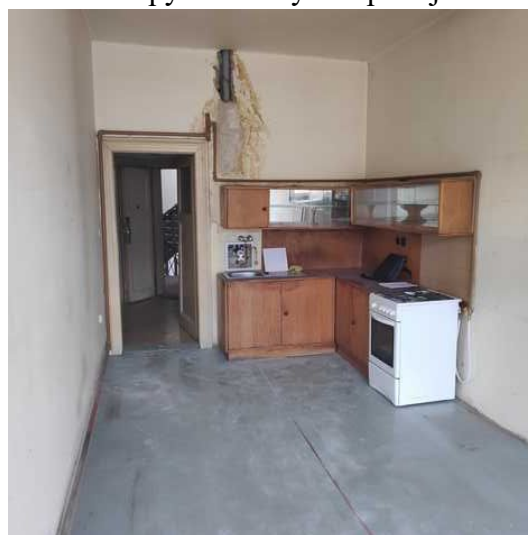
Předsíň



Vstupy do kuchyně a pokojů



Kuchyň



Kuchyň



Praskliny v kuchyni



Pokoj 1



Pokoj 1



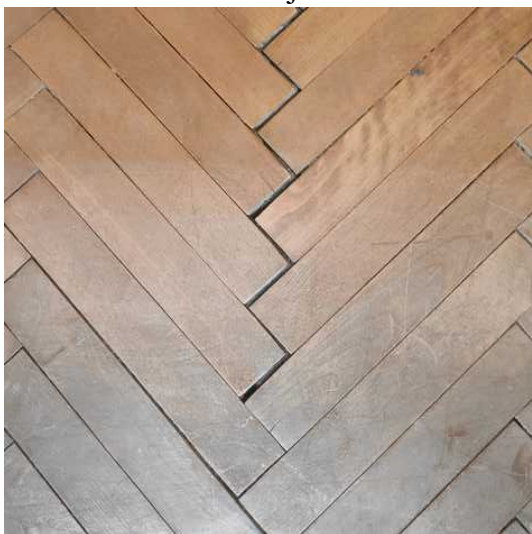
Průchod z pokoje 1 do pokoje 2



Pokoj2



Pokoj 2



Stav parket



Zed' pokoj 2



Detail pokoj 2



Rozvod plynu



Balkón



Zásuvka



Koupelna



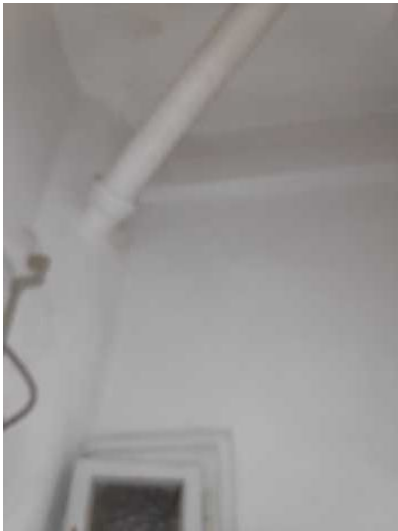
Komora



WC



WC



WC odpad



Domáci telefon



Jističe