

ODHAD OBVYKLÉ CENY

číslo 20200608

NEMOVITÁ VĚC:	Bytová jednotka 30
Katastrální údaje :	Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Žižkov
Adresa:	Baranova 1833/11, 13000 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:	[REDAKOVANÉ]
IC: 47760583	telefon: [REDAKOVANÉ] e-mail: [REDAKOVANÉ]

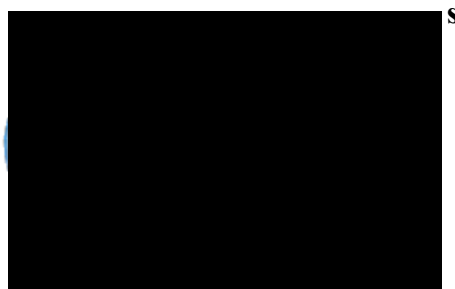
ÚČEL OCENĚNÍ:	Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	---



OBVYKLÁ CENA	6 260 000 Kč (slovy šest miliónů dvě stě šedesát tisíc korun)
---------------------	--

Stav ke dni: 8.6.2020 Datum místního šetření: 3.6.2020
Za přítomnosti: Bez přítomnosti další osoby
Počet stran: 9 stran Počet příloh: 10 Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 8.6.2020



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

LV18445

Kopie katastrální mapy

Informace od objednavatele

Místní šetření

Fotodokumentace

Půdorys (projekt pro rekonstrukci) z roku 1997

Stavební povolení z roku 1997

Technická zpráva z roku 1997

Textová část prohlášení vlastníka, část s výměrou bytové jednotky

Grafická část prohlášení vlastníka s vyznačením umístění 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 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 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 30 se nachází v cihlovém domě se sedlovou střechou na ulici Baranova v 7NP. Jedná se o bytový řadový dům v blokové zástavbě se sedmi nadzemními podlažními a jedním podzemním podlažím. V domě je osobní výtah, který končí v 6NP. Společné prostory jsou v průměrném stavu. Byt je podkrovní a je v neobyvatelném stavu. V bytě byla započata rekonstrukce podle projektu a stavebního povolení z roku 1997. Bytová jednotka je v prohlášení vlastníka zapsána s výměrami podle projektu, původní dispozice bytu 2+1 byla změněna na atypický byt 2+kk se saunou (podle technické zprávy atypický byt 1+1). Rekonstrukce bytu začala ale není dokončena. Po dokončení podle stávajícího projektu v bytové jednotce bude předsíň, 2 komory, obývací pokoj s kuchyní a krbem, samostatný pokoj, koupelna a samostatné wc, sauna.

Stav rekonstrukce:

Bourací práce - převážně dokončené, chybí drážky pro instalace;
Svislé konstrukce - zděné příčky jsou rozestavěné dle projektu, sádkartonové příčky nejsou postavené, interiérové dveře chybí, vstupní dveře je nutné vyměnit;
Vodorovné konstrukce - překlady byly dodány, část původní půdy byla zastropena;
Střeška - rekonstrukce střechy je částečná, chybí např. zateplení a rošt pro SDK;
Izolace - chybí veškerá izolace;
Omítky - zůstaly částečně původní omítky, nové omítky nejsou provedeny;
Podlahy - povrchy a izolace podlah nejsou provedeny;
Obklady - nejsou provedeny;
Okna - Z části původní, z části dodána při začátku rekonstrukce tedy před více než 20 ti lety;
Truhlářské výrobky - nejsou dodány;
Balkón (terasa) - stavební úpravy části jednotky, kde je podle projektu balkón nejsou provedeny;
Rozvody - rozvody slaboproudé a silnoproudé rozvody elektřiny, vody, plynu a kanalizace nejsou provedeny. Média jsou přivedena na hranice jednotky.
Krb - je vyzděn, chybí vývod do komínu

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

Bytová jednotka je zapsána v katastru nemovitostí a prohlášení vlastníka podle projektu, po kolaudaci je potřeba ověřit skutečnou výměru jednotky.

Ostatní rizika:

ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

ANO Stavby dlouhou dobu rozestavěné

Komentář: Bytová jednotka je neobydlená a neobyvatelná.

Rekonstrukce bytové jednotky byla přerušena před cca 20 lety a nikdy nebyla dokončena.

OCENĚNÍ**Výpočet porovnávací hodnoty****Bytová jednotka 30****Oceňovaná jednotka****Lokalita:** Baranova 1833/11 Praha 3**Dispozice:** 2+kk**Typ stavby:** Bytový dům**Podlaží:** 7 NP**Užitná plocha:** 117,50 m²**Srovnatelné jednotky:****Název:** Prodej bytu 3+kk 110 m²**Lokalita:** U Rajske zahrady, Praha 3 - Žižkov

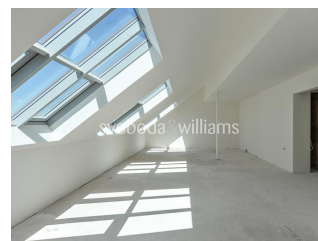
Popis: Nový byt s krásným výhledem na město a Pražský hrad je součástí atraktivního projektu kompletní rekonstrukce bytového domu s výtahem, stylovými společnými prostory a parkováním, v těsném sousedství Riegrových sadů. Projekt U Rajske zahrady 2, realizovaný dle návrhu renomovaného studia CAMA Architekti, nabízí mimo jiné také dva exkluzivní penthousy s prostornými terasami a tři byty s ornamentálními balkony, to vše v přímém sousedství rozlehlého parku a se skvělou občanskou vybaveností v bezprostředním dosahu. Byt v 6. nadzemním podlaží nabízí rohový obývací pokoj s přípravou pro kuchyň, 2 ložnice, 1 en-suite a 1 společnou koupelnu, technickou místnost a předsíň. Byt je nabízen k prodeji ve stavu shell&core, tj. bez příček a před dokončením finálních povrchů a zařizovacích předmětů, jako jsou podlahy, obklady, koupelny, kuchyňská linka nebo osvětlovací tělesa. Kupní cena bytu zahrnuje bezpečnostní a protipožární repliky vstupních dveří a sklep. Možnost dokoupení garážového parkovacího stání za příplatek. Byty jsou situovány na pomezí Vinohrad a Žižkova, ve vysoce žádané lokalitě s výbornou dopravní obsluhou a širokým výběrem služeb. Stanice metra Jiřího z Poděbrad a zastávky tramvají jsou vzdáleny jen pár minut chůze, podobně jako mnoho populárních restaurací, kaváren a vináren. Riegrovy sady a s nimi přímo sousedící revitalizovaný park Rajska zahrada poskytují nepřehledné množství příležitostí k volnočasovým aktivitám. Nachází se zde například dvě venkovní posilovny, krytý plavecký bazén, pétanque, pingpongové stoly, dětské hřiště, kavárna, nebo klidné zákoutí s jezírkiem a vodopádem. Kupující platí daň z nabytí. Interiér 109,85 m², sklep.

Fotografie jsou pořízeny ze vzorového bytu. Kromě běžných prohlídek nemovitostí nabízíme také videoprohlídky v reálném čase přes WhatsApp, FaceTime, Messenger, Skype ad.

Užitná plocha: 110,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Lokalita	1,00
K3 Typ stavby	0,75
K4 Stáří	1,00
K5 Vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,70
K7 Garáž	1,00
K8 Sklep	0,98
K9 Balkón nebo terasa	1,02



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - Realitní nabídka; Typ stavby - Atypická dispozice oceňované jednotky; Celkový stav - Kompletně zrekonstruovaný dům, porovnávaná jednotka je ve stavu shell&core; Sklep - Porovnávaná jednotka má k dispozici sklep; Balkón nebo terasa - Oceňovaná jednotka má v projektu terasu;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
13 500 000	110,00	122 727	0,50	61 364

Název: Prodej bytu 3+kk 84 m2 (Mezonet)**Lokalita:** Kubelíkova, Praha 3 - Žižkov

Popis: Exkluzivně Vám nabízíme mezonetový byt o dispozici 3+kk a výměře 84 m² umístěný v 6. a 7. nadzemním podlaží cihlového domu s výtahem na Praze 3 – Žižkov, ulice Kubelíkova v blízkosti metra Jiřího z Poděbrad cca 5. minut chůze. V přízemí se nachází samostatný pokoj, obývací pokoj s kuchyňským koutem vestavěné spotřebiče Whirlpool, koupelna s vanou a toaleta je samostatná, trezor. Byt je napojen na alarm. Z předsíně vedou dřevěné schody do patra, kde je další samostatný pokoj. Dále je zde vlastní plynový kotel, který v bytě zajišťuje topení i ohřev teplé vody. Součástí bytu je sklep ve vnitro bloku. Žádaná lokalita nabízí výbornou dopravní dostupnost, v pěší vzdálenosti zastávka tramvajů, autobusů parky Parukářka, Riegrovy sady a Vítkov. V místě je veškerá občanská vybavenost (školka, škola, knihovna, zdravotní zařízení, lékárny, restaurace, nákupní možnosti). Pro více informací kontaktujte makléře.

Užitná plocha: 84,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Lokalita	1,00
K3 Typ stavby	0,75
K4 Stáří	1,00
K5 Vybavení	0,98
K6 Celkový stav	0,65
K7 Garáž	1,00
K8 Sklep	0,98
K9 Balkón nebo terasa	1,02



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - Realitní nabídka; Typ stavby - Atypická dispozice oceňované jednotky; Vybavení - porovnávaná jednotka je vybavena kuchyňskou Linkou; Celkový stav - Porovnávaná jednotka je dokončena ve stavu k nastěhování; Sklep -

Součástí porovnávané jednotky je sklep; Balkón nebo terasa - Oceňovaná jednotka má v projektu terasu;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 450 000	84,00	100 595	0,45	45 268

Název: Prodej bytu 3+kk 97 m2

Lokalita: Velehradská, Praha 3 - Vinohrady

Popis: Prodej slunného nadstandardního mezonetového bytu 3+kk s terasou, celková plocha 97 m², žádaná lokalita Vinohrad, Praha 3, ulice Velehradská, v těsné blízkosti náměstí Jiřího z Poděbrad. Tento designový byt se nachází v pátém a šestém podlaží udržovaného secesního domu s výtahem. Nadčasový interiér je řešen s důrazem na kvalitu a design. Ve spodním podlaží se nachází dvě ložnice s atypickými skleněnými dveřmi a roletami Maroon plně stínícími střešní okna. V obou pokojích jsou kvalitní podlahy z exotického dřeva. Mezi oběma ložnicemi je uzavíratelná prostorná šatna s policovým a závěsným systémem vyrobeným na zakázku. Za prosklenými posuvnými dveřmi je útulná koupelna s vanou a sprchovou zástěnou, toaletou, umývadlem se skříňkou, pračkou, vestavěnou nikou a otopným žebříkem a podlahovým vytápěním. Osvětlení Artemide a designové baterie. V prostorné chodbě je vestavěná skříň s osvětleným botníkem. Do druhého podlaží vede na míru vyrobené schodiště Glaverbel. V prostorném obývacím pokoji s přiznanými trámy je k dispozici designový krb vyrobený na zakázku, v podhledu je elektricky ovládané střešní okno. Část prostoru je řešen jako pracovna s vestavěnou knihovnou. K dispozici je na patře také druhá toaleta s umývadlem a oknem. Kuchyň je vyrobena na zakázku se spotřebiči Bosch a Whirlpool, lednice Liebherr. Jídelní kout se se židlemi Calligaris a stolem na míru, který je možno zvětšit. Osvětlení Artemide a Ingo Maurer. Efektivně řešené kuchyňské úložné prostory, které jsou skryté ve vestavěné nise. Dřevěné podlahy v kombinaci s velkoformátovou dlažbou kolem krbu. Vytápění je plynové. K dispozici také klimatizace LG, která chladí i vytápí. Přes francouzské okno s kvalitními trojitými skly se vstupuje na prostornou osvětlenou terasu z teakového dřeva s malým dodatečným úložným prostorem. Orientace terasy je ideální - jihozápad. Bezpečnostní roleta, alarm v celém bytě, bezpečnostní vstupní dveře. Celý dům je pravidelně udržovaný, s dlouhodobě žijícími nájemníky a bezproblémově fungujícím bytovým družstvem. Byt je velmi tichý, k čemuž přispívá i orientace terasy do prostoru vnitrobloku bez jakýchkoliv restaurací a jiných rušivých elementů. Byt jako celek je velmi vkusným a nadčasově řešeným prostorem pro Vaše nové bydlení v lukrativní lokalitě Vinohrad. V okolí je několik parků, jen minutu chůze vzdálené Mahlerovy sady, 5 minut chůze Riegrovy sady a sady Svatopluka Čecha, druhým směrem potom park Parukářka. Pro více informací volejte makléře.

Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N83022.

Užitná plocha: 97,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Lokalita	1,00
K3 Typ stavby	0,75
K4 Stáří	1,00
K5 Vybavení	0,95



K6 Celkový stav	0,60	Zdroj: www.sreality.cz		
K7 Garáž	1,00			
K8 Sklep	1,00			
K9 Balkón nebo terasa	1,00			
Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - Realitní nabídka; Typ stavby - Atypická dispozice oceňované jednotky; Vybavení - V porovnávání jednotce je kvalitní kuchyňská linka; vestavěn skříň a knihovna; Celkový stav - Porovnáváná jednotka je dokončený byt ve vysoké kvalitě ve stavu k nastěhování;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
13 990 000	97,00	144 227	0,41	59 133

Název:	Prodej bytu 3+kk 112 m2 (Mezonet)			
Lokalita:	Slezská, Praha 3 - Vinohrady			
Popis:	Atraktivní podkrovní byt s nádherným výhledem na Vinohradech. Byt 3+kk o podlahové ploše 101 m ² + lodžie 6,8 m ² + terasa 4 m ² se nachází v posledním patře prvorepublikového činžovního domu. Z prostorné vstupní haly (12 m ²) jsou vstupy do koupelny, komory a obývacího pokoje s kuchyňským koutem (47 m ²). Kuchyňská linka včetně spotřebičů je v ceně bytu. Ve spodním patře je umístěna ještě ložnice (19 m ²), která je stejně jako obývací pokoj otevřena do krovu. Vysoké stropy zajišťují vzdušnost a příjemnou atmosféru. V patře se nachází druhá ložnice (12,5m ²) s lodžii a terasou, ze které je panoramatický výhled na Prahu. V bytě je klimatizace, bezpečností vstupní dveře. Vytápění - vlastní plynový kotel zajišťuje ohřev vody a vytápění. Internet UPC. K nastěhování ihned.			
Užitná plocha:	112,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	0,95			
K2 Lokalita	1,00			
K3 Typ stavby	0,75			
K4 Stáří	1,00			
K5 Vybavení	0,98			
K6 Celkový stav	0,70			
K7 Garáž	1,00			
K8 Sklep	1,00			
K9 Balkón nebo terasa	1,00			
Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - Realitní nabídka; Typ stavby - Atypická dispozice oceňované jednotky; Vybavení - porovnáváná jednotka je vybavena kuchyňskou linkou; Celkový stav - Porovnáváná jednotka je dokončena ve stavu k nastěhování;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
10 900 000	112,00	97 321	0,49	47 687



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej bytu 3+kk 111 m2 (Mezonet)			
Lokalita:	Korunní, Praha 3 - Vinohrady			
Popis:	Dovolujeme si vám nabídnout k prodeji velký, světlý, klimatizovaný, mezonetový byt s terasou 4 m ² , šatnou a dvěma koupelnami o celkové užitné ploše 111 m ² na Královských Vinohradech. K bytu je možné pronajmout garážové stání v protějším			

domě. Pro bližší informace telefonicky kontaktujte makléře. Byt se nachází v pátém nadzemním podlaží reprezentativního činžovního domu s výtahem. Byt o obytné ploše 107,1 m² se skládá z obývacího pokoje s kuchyňským koutem, koupelnou se sprchou a WC v přízemí bytu a v patře ze dvou ložnic, dvou šaten, koupelny a WC. Jednu ze šaten lze užívat jako další dětskou ložnici nebo kancelář. Hlavní ložnice je orientovaná na západ do tichého vnitrobloku. Obývací pokoj a druhá ložnice jsou orientovány na jižní stranu. Terasa patřící k bytu je umístěna na střeše s nádherným výhledem na celou Prahu. Topení a ohřev TUV vlastním plynovým kotlem. Byt je vybaven kvalitní klimatizací s možností topení. V okolí se nachází veškerá občanská vybavenost včetně stanice metra a dvou parků. Nadstandartní bydlení v prestižní lokalitě.

Užitná plocha: 111,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Lokalita	1,00
K3 Typ stavby	0,75
K4 Stáří	1,00
K5 Vybavení	0,98
K6 Celkový stav	0,70
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; Typ stavby - Atypická dispozice oceňované jednotky; Vybavení - porovnávaná jednotka je vybavena kuchyňskou linkou; Celkový stav - Porovnávaná jednotka je dokončena ve stavu k nastěhování;

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
11 986 000	111,00	107 982	0,49	52 911

Minimální jednotková porovnávací cena	45 268 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	53 273 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	61 364 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	53 273 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	117,50 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	6 259 578 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota

6 259 578 Kč

Silné stránky

Výborná lokalita s docházkovou vzdáleností na stanici metra, blízkost OC Flora.

Slabé stránky

Jedná se o rekonstrukci bytové jednotky, která probíhá podle projektu a stavebního povolení z roku 1997. Jednotka je atypická, velké 2+kk se saunou, což hodně potenciálních zájemců může odradit. Změna projektu by byla problematická z důvodu možných dopadů na prohlášení vlastníka, které by bylo nutné projednat se všemi vlastníky jednotek v domě. Bytová jednotka není zkolaudována. Výtah končí o patro níže.

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 v lokalitě Praha 3 situované do vzdálenosti cca 1 km od ulice Baranova. Vybíral jsem jednotky podkrovní, v cihlových domech o výměře od 80 m².

Obvyklá cena

6 260 000 Kč

slovy: Šestmilionůdvěstěšedesáttisíc Kč

Závěr

S ohledem na výše uvedené skutečnosti v tomto odhadu určuji obvyklou cenu na 6 260 000 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.18 445	2
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Půdorys	1
Část z prohlášení vlastníka s výměrou jednotky	1
Fotodokumentace	4

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: 727415 Žižkov

List vlastnictví: 18445

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
	1833/30	byt	památkově chráněné území	byt.z.	1175/17256
<i>Vymezeno v:</i>					
Budova	Žižkov, č.p. 1833, byt.dům, LV 18443				
	na parcele 1479, LV 18443				
Parcela	1479	zastavěná plocha a nádvoří			505m2

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 859/1992.

Z-68807/2006-101

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

o Zákon č.72/1994 Sb., § 7 ze dne 20.03.2012.

Z-61313/2012-101

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

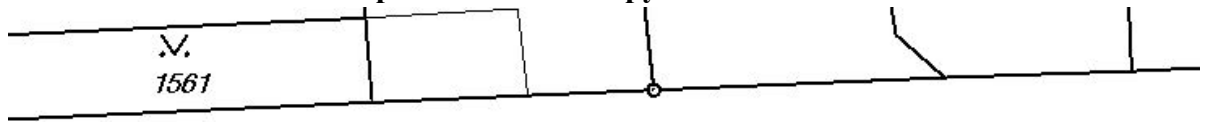
00063517

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

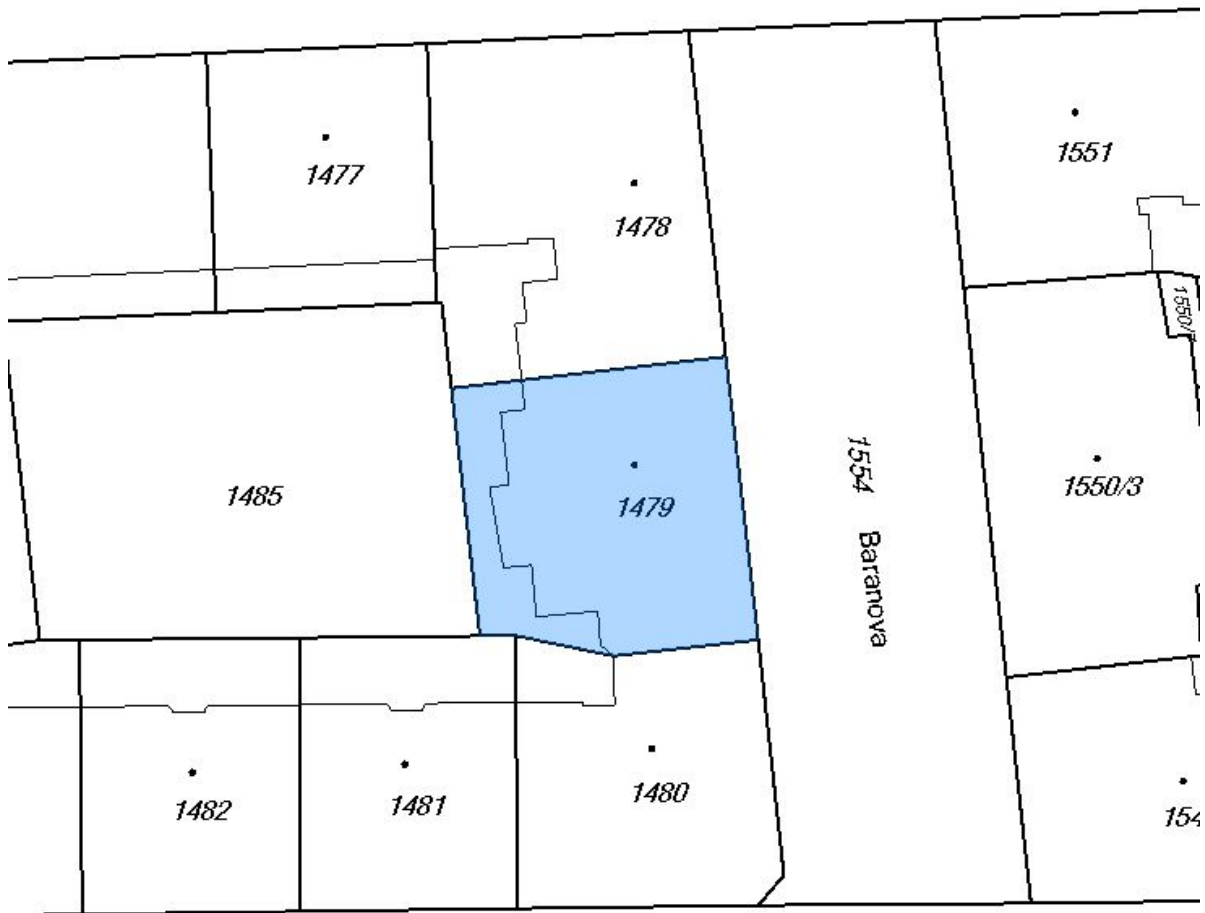
Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném

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 6.6.2020

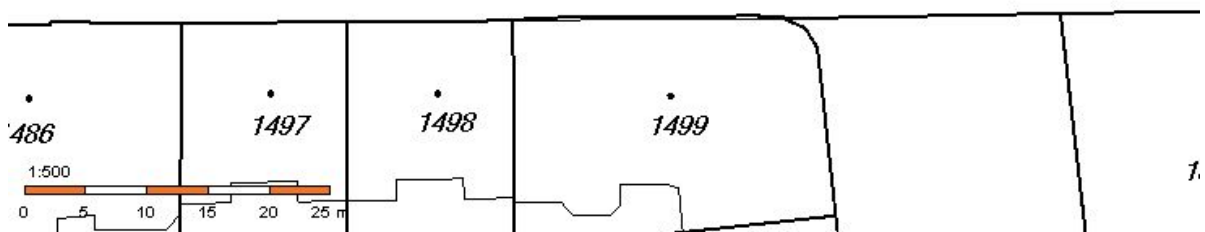


155



4379

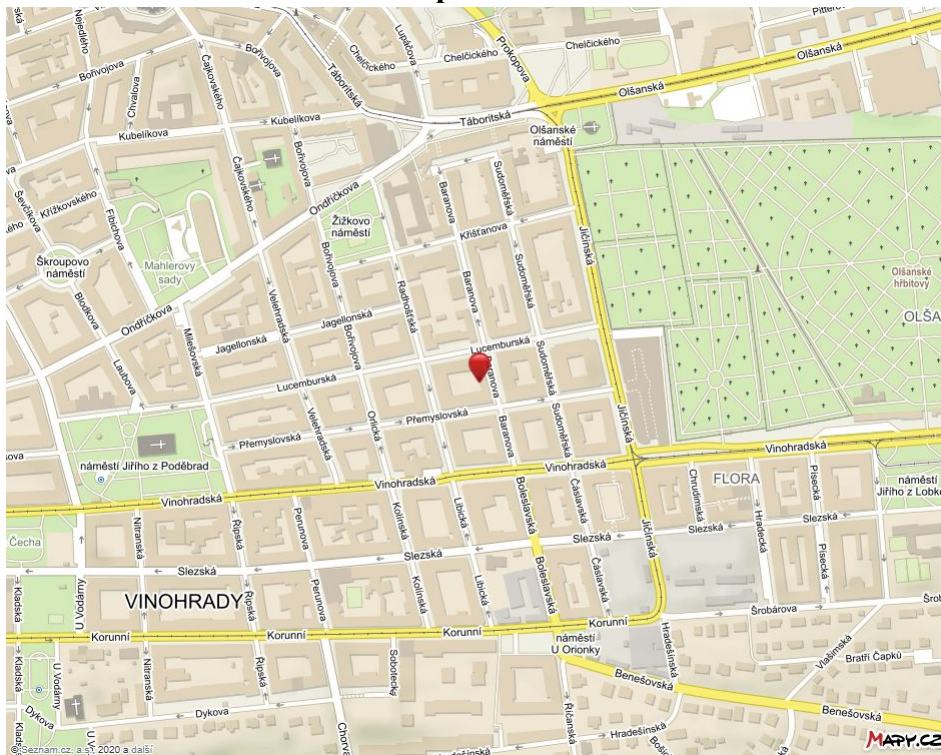
Přemyslov:



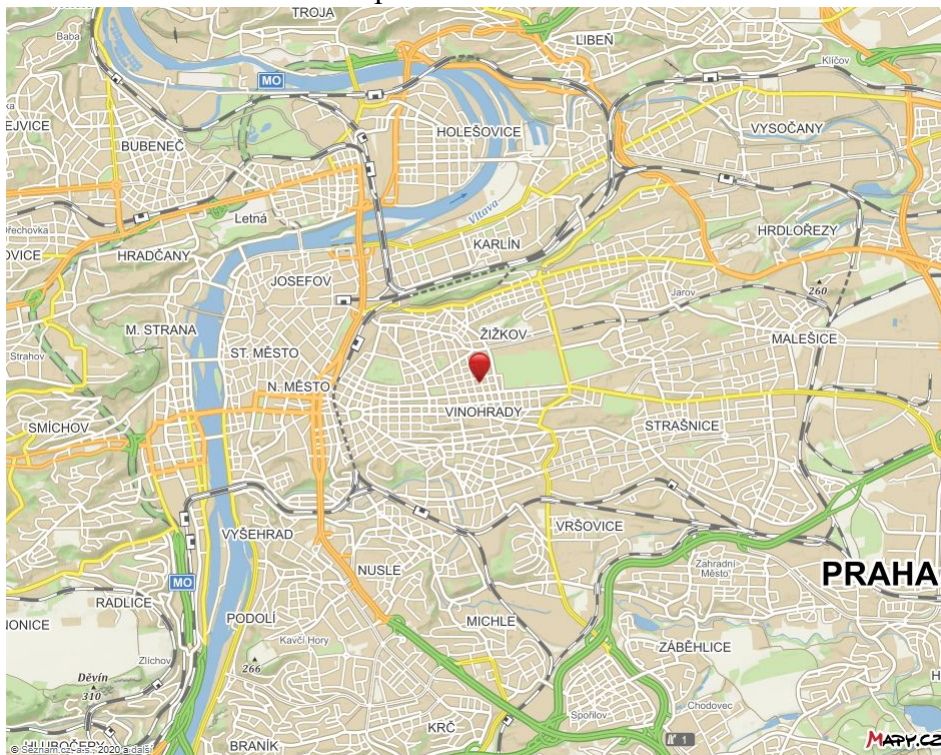
1.

Pozemek p.č. 1479 v k.ú. č. 727415

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 1479 v k.ú. č. 727415



Pozemek p.č. 1479 v k.ú. č. 727415

jednotky.

K vlastnictví **jednotky č. 1833/29** dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti **408/17256** na společných částech budovy.

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

30. **Bytová jednotka č. 1833/30** o velikosti 2+kk, umístěná v 7.NP
o celkové ploše s příslušenstvím **117,5 m²**

se skládá z těchto místností a příslušenství o následující ploše:

Předsíň	6,9 m ²
Komora 1	4,2 m ²
Komora 2	0,8 m ²
Šatna	7,8 m ²
Pokoj 1 + kuchyňský kout	49,0 m ²
Pokoj 1	27,1 m ²
Koupelna	20,2 m ²
WC	1,5 m ²
celkem	117,5 m²

Jednotka je bez vybavení.

K vlastnictví jednotky dále patří veškeré vnitřní instalace za odbočnými ventily stoupacích vedení včetně koncových zařízení a uzavíracích ventilů (potrubní rozvody vody, kanalizace, plynu, apod.) vnitřní rozvody elektroinstalace od bytové rozvodnice včetně ní a včetně koncových zařízení (vypínače, zásuvky, osvětlovací tělesa), podlahová krytina, nenosné bytové příčky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví **jednotky č. 1833/30** dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti **1175/17256** na společných částech budovy.

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

II. NEBYTOVÉ JEDNOTKY

31. **Nebytová jednotka č. 1833/101** jiný nebytový prostor, umístěný v 1.NP
o celkové ploše s příslušenstvím **105,8 m²**

se skládá z těchto místností a příslušenství o následující ploše:

Předsíň	16,0 m ²
Chodba	3,3 m ²
Sklad	11,0 m ²
Hala	4,7 m ²
Místnost 1	40,0 m ²
Místnost 2	18,0 m ²
WC 1	10,0 m ²
WC 2	2,8 m ²
celkem	105,8 m²

Vybavení náležející k jednotce:

- a) WC mísa s nádrží 2 ks
b) umyvadlo 2 ks

Fotodokumentace



Číslo popisné



Výtah



Vstupní chodba do domu



Schodiště do posledního podlaží



Vstup do jednotky



Budoucí WC a komora



Prostor pro budoucí terasu



Krb



Část obývacího pokoje



Část obývacího pokoje



Pohled do pokoje - ložnice



Pokoj - ložnice



Pokoj - ložnice



Komora 2



Komora 2



Překlad



Podkroví



Podkroví



Vstup na střechu z podkrovní



Podkrovní



Vnitroblok



Pohled z vnitrobloku



Pohled z vnitrobloku