

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 315/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovit obvyklou cenu jednotky č. 765/8, zahrnující byt o velikosti 2+1, vymezené v pozemku parc.č. 1184, jehož součástí je bytový dům č.p. 765, a příslušející spoluvlastnický podíl o velikosti id. 656/18796 ke společným částem nemovité věci pozemkům parc.č. 1184 o výměře 449 m², zastavěná plocha a nádvoří, a parc.č. 1185 o výměře 151 m², ostatní plocha, zeleň, v obci Praha, katastrální území Žižkov, ke dni zpracování znaleckého posudku.

Znalec:	Ing. Vladimír Vaculík		
Adresa:	Nerudova 303, 688 01 Uherský Brod		
IČ: 13402561	telefon: +420 734 279 006	e-mail: vacrealub@seznam.cz	
	datová schránka: c5wv8k4		

Zadavatel:	Dražební společnost AK Praha a.s., RČ/IČO: 14430371
Adresa:	Pařížská 127/20, 110 00 Praha 1 - Josefov

OBVYKLÁ CENA

8 170 000 Kč

Počet stran: 41

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 2.6.2022

Vyhotoveno: V Uherském Brodě 7.6.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Jaká je obvyklá cena jednotky č. 765/8, zahrnující byt o velikosti 2+1, vymezené v pozemku parc.č. 1184, jehož součástí je bytový dům č.p. 765, a příslušející spoluvlastnický podíl o velikosti id. 656/18796 ke společným částem nemovité věci pozemkům parc.č. 1184 o výměře 449 m², zastavěná plocha a nádvoří, a parc.č. 1185 o výměře 151 m², ostatní plocha, zeleň, v obci Praha, katastrální území Žižkov, ke dni zpracování znaleckého posudku.

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro nabídkové řízení zadavatele.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

1. Výpis z katastru nemovitostí ze dne 31.5.2022, list vlastnictví č. 24251, pro obec Praha, k.ú. Žižkov.
2. Kupní smlouva ze dne 22.2.2019
3. Změna prohlášení vlastníka ze dne 18. prosince 2017
4. Informaci o roku výstavby domu, tj. 1898, roku rekonstrukce objektu tj. 2004, a provedení stavebních oprav a úprav jednotky v roce 2020.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 02.06.2022 za přítomnosti slečny MgA. Lucie Gajdošové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

1. Pro účely stanovení zjištěné (administrativní) ceny jsou použity postupy a cenové údaje v prováděcí vyhlášce č. 424/2021 Sb. k zákonu o oceňování majetku č. 151/1997 v platném znění. Především údaje o rozměrech, druhu stáří a stavu.
2. Pro účely stanovení obvyklé ceny jsou jako zdroj dat použity informace o cenách realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí v obci a katastrálním území Žižkov.
3. Pro účely stanovení obvyklé ceny je sestavení databáze porovnávaných nemovitých věcí, pro metodu přímého porovnání, je použita databáze realizovaných vkladů do katastru nemovitostí vyhotovovaná katastrálním úřadem v části cenové údaje.
4. Pro potřeby posouzení stavu a polohy porovnatelných nemovitostí jsou využívány mapové podklady katastrálního úřadu, www.mapy.cz a google mapy.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění č. 248/2021 Sb. v platném znění.
2. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k zákonu o oceňování majetku ve znění platném v době ocenění č. 424/2021 Sb.,

3. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, 2016, Prof.Ing.Albert Bradáč, DrSc. a kol.
4. Metodický pokyn pro tržní i netržní oceňování nemovitých věcí
5. Údaje z katastru nemovitostí z www.nahlizenidokn.cz, list vlastnictví č. 24251 pro obec Praha a k.ú. Žižkov
6. Katastrální mapy získány z www.nahlizenidokn.cz
7. Územní plán obce Praha
8. Cenové údaje o prodejích porovnatelných nemovitých věcí z katastrální evidence
9. Fotodokumentace z místního šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data získaná z cenových předpisů a veřejných databází lze označit za věrohodná.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pro určení obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, podle zákona č. 151/1997 Sb., a prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění č. 424/2021 Sb., je postup upraven vyhláškou tak, že jde o tržní ocenění podle § 1a obvyklá cena, případně § 1b určení tržní hodnoty. Podle § 1 c je uloženo stanovit i cenu zjištěnou (administrativní).

Tržní ocenění:

Stanovení obvyklé ceny dle §1 a, stanovení tržní hodnoty § 1b vyhlášky

1. Pravidla pro oceňování majetku jsou upravena zákonem č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Ustanovení § 2 odst. 2) *Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*
2. Ustanovení § 2 odst. 3) zákona Způsob oceňování majetku a služeb v odstavci se uvádí: „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*”
3. Znalecký posudek se zabývá oceněním nemovitých věcí dle Zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku § 2 odst. 7) je ocenění provedeno dle Vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění č. 424/2021 Sb. a cenové údaje uvedené jako cena zjištěná (administrativní) na základě oceňovacího předpisu, tj. vyhlášky.
4. Úkolem posudku je určit obvyklou cenu podle § 1a vyhlášky, případně tržní hodnotu, není-li dostatek stejných nebo obdobných nemovitých věcí v obchodním styku ke dni ocenění. Ocenění je provedeno podle §1a postupem pro určení obvyklé ceny, pro metodu přímého porovnání jsou použity cenové údaje z na trhu uskutečněných obchodních transakcí maximálně obdobných, jako je oceňovaná nemovitá věc. Při dodržení evropských oceňovacích standardů jsou pro porovnávání použity realizované obchodní transakce v časovém rozmezí 6 měsíců od data, ke kterému je ocenění prováděno v místě případně sousedící lokalitě oceňované nemovité věci. Pokud se takové transakce v časovém rozpětí neuskutečnily, je možné využít indexy hypotečních bank, případně údajů sledující vývoj cen zatížených inflací a ceny se přepočítávají indexy inflace vydané Českým statistickým úřadem.

Pro potřeby stanovení tržní hodnoty

Zákon č. 151/1997 Sb. v § 2 odst. 9) uvádí jiné způsoby oceňování:

a) *nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.* Nákladový způsob ocenění napomáhá

učinít obrázek o technickém stavu nemovité věci - stavby, jejím stáří, stavu údržby a funkčnosti. Nákladový způsob ocenění je možné aplikovat při ocenění staveb. Předmětem ocenění jsou taktéž pozemky, a nákladové ocenění staveb lze využít při ocenění pozemků a určení jejich využití např. metodou Třídy polohy (Naegeliho metoda třídy polohy) viz. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Prof. Ing. Albert Bradáč, Dr.Sc. a kol. Pro potřeby využití metody polohy třídy je využíván údaj o věcné (nákladové) ceně staveb nacházejících se na pozemcích. Pro potřeby určení tržní hodnoty nákladový způsob není použit při stanovení tržní hodnoty nemovité věci pozemku.

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry), je významná metoda pro tržní oceňování, dává možnost investorům v rozhodování, zda investice lze kapitálově zhodnotit. V případě ocenění výnosovým způsobem lze přihlídnout k možnostem nemovitou věc pronajmout, tedy zohlednit možnosti pronájmu věci nebo propachtování a způsob stanovení nájmu nebo pachtu. Použitím kapitalizace výnosů z pronájmů (pachtů) se pak stanoví možná tržní hodnota nemovité věci z pohledu výhodnosti investice.

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. Způsob lze v praxi používat při ocenění věci, které se často na trhu obchodují, a lze nemovité věci porovnávat. Postupy jsou obdobné jako v případě porovnání při určení obvyklé ceny s tím rozdílem, že se porovnávání realizuje porovnáním s jinými nemovitými věcmi i nabízenými na realitním trhu, v případě určení ceny obvyklé se do porovnávání zahrnují pouze již reálně prodané nemovité věci. Porovnávací způsob pro stanovení tržní hodnoty je použit pokud se nepodaří nalézt v katastrální evidenci dostatek cenových údajů o realizovaných prodejkách uskutečněné prodeje obdobných nemovitých věcí, které lze zahrnout do porovnání. V oceňovací praxi při stanovení tržní hodnoty jsou do porovnání zahrnovány i inzerované, tedy doposud neprodané nemovité věci. Jde tak o nabídkové ceny, které nevypovídají o skutečných cenách. Zpravidla jsou o 10 až 20 % vyšší, než konečné ceny, které jsou při prodeji sjednány. Použití nabídkových cen inzerce se aplikuje při odhadu tržní hodnoty.

Znalecký posudek kombinuje obě ocenění jak určení obvyklé ceny, tak určení tržní hodnoty, nelze-li sestavit databázi s dostatečným počtem, tj. minimálně třemi, uskutečněnými prodeji obdobné nemovité věci. V průběhu zpracování znaleckého posudku tak znalec ze získaných potřebných údajů rozhoduje o tom, kterou metodu bude pro účely ocenění využívat.

Stanovení ceny zjištěné (administrativní) podle cenového předpisu § 1c vyhlášky,

Pro účely stanovení zjištěné ceny je postupováno podle vyhlášky č. 424/2021 Sb. tak, že jednotka č. 765/8, zahrnující byt o velikosti 2+1, vymezená v pozemku parc.č. 1184, jehož součástí je bytový dům č.p. 765, a příslušející spoluvlastnický podíl o velikosti id. 656/18796 ke společným částem nemovité věci pozemkům parc.č. 1184 o výměře 449 m², zastavěná plocha a nádvoří, a parc.č. 1185 o výměře 151 m², ostatní plocha, zeleň, v obci Praha, katastrální území Žižkov je oceněna porovnávacím způsobem podle § 38 vyhlášky.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

1. Získání katastrálních údajů o nemovitých věcech v katastrální evidenci.
2. Ověření, že nemovitě věci svým účelem užívání odpovídají stavu územního plánování,
3. Seznámení se se stavem evidovaným ve veřejném rejstříku a informacemi zadavatele,
4. Ověření stavu nemovitých věcí místním šetřením. Prohlídka jednotky 765/8, bytu 2+1, zastavěného pozemku a stavebních objektů na pozemcích ve funkčním celku.
5. Zpracování ocenění dle Vyhlášky č. 424/2021 Sb. tak, že je součástí znaleckého posudku ocenění nemovitých věcí za účelem stanovení zjištěné ceny (administrativní ceny), dle § 1c vyhlášky.
6. Vyhledávání v katastrální evidenci realizace prodejů obdobných jednotek v v k.ú. Žižkov, nejbližší místu tj. ulice Bořivojova, případně navazujících ulic, aby se realizované prodeje uskutečnily co nejbližše oceňované nemovitě věci a ceny minimálně ovlivňovala rozdílnost polohy pro účely stanovení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty pro uplatnění oceňovací metody přímého porovnání.
7. Výběr vhodných realizovaných prodejů, ne starších 1 roku, optimálně do 6-ti měsíců zpětně ke dni ocenění, obdobných nemovitých pro zařazení do porovnávací metody.
8. Dle výsledků sestavování, pokud se nepodaří nalézt alespoň tři vhodné nemovitě věci k zařazení do metody přímého porovnání aplikované při určení obvyklé ceny, přistoupit k postupu určení tržní hodnoty, tj. určení věcné ceny, ceny pozemků, provést výnosového ocenění, případně aplikovat metodu přímého porovnání s tím, že by již do porovnání nebyly zařazeny jen skutečně realizované prodeje nemovitých věcí, ale byly využity i přiměřeně inzertní nabídky.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

1. Zpracování ocenění dle postupů upravených vyhláškou pro určení zjištěné (administrativní) ceny. V rámci ocenění je řešeno i opotřebení stavebních objektů, stavební úpravy a jejich dokončení, případná poškození. Ocenění pozemků, stavebních objektů a trvalých porostů dle cenového předpisu Vyhl. č. 424/2021 Sb.
2. Vyhledávání realizovaných vkladů kupních smluv nemovitostí a vytváření databáze vkladů pro získání údajů o dosažených cenách.
3. Do posouzení porovnání jsou vybrány řízení o povolení vkladu kupních smluv ne starší období jednoho roku, u starších cenových údajů, jak 6 měsíců je cena upravena prostřednictvím indexu inflace, nebo prostřednictvím HB indexu - index růstu cen nemovitostí evidovaných hypoteční bankou.
4. Prostřednictvím čísla popisného byly domy vyhledány v mapách www.mapy.cz, nebo www.google.cz/maps, kde byly získány údaje o poloze, druhu stavby, počtu podlaží a bylo možné stanovit stáří objektu a stav údržby a modernizace objektů. Do porovnání jsou vybrány prodeje polohově co nejbližše oceňované nemovitě věci, aby byl eliminován vliv polohy.
5. Takto se sestavuje databáze řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí, ke kterým se ve zpoplatněné databázi katastrálního úřadu vyhledávají údaje o dosažených cenách.
6. Po získání cenových údajů se přistupuje k získání údajů o rozměrech zastavěných podlaží objektů zařazených do porovnání k určení jednotkové ceny.
7. Porovnáním dosažených cen se tak z posuzování vyřazují cenové údaje, které se nedůvodně odlišují od ostatní cen prodávaných nemovitých věcí, např. z důvodu zakoupení spoluvlastnického podílu, nebo jde o mimořádné ceny, např. vlivem věcných břemen užívání,

nebo součástí prodeje byly i jiné movité nebo nemovité věci, které nebyly ve funkčním celku a ovlivnily výslednou cenu.

8. Přepočtem dosažených cen s rozměry staveb se stanovují jednotkové ceny za 1 m² užitné plochy, které se zahrnují do přímého porovnání.
9. Výsledná jednotková cena je získána statisticky jako průměrná cena, případně váženým průměrem v případě, že by bylo možné využít cenového údaje nejbližší se vyskytujícímu prodeji obdobné nemovité věci a dosažená cena má nejlepší vypovídací hodnotu o obvyklé ceně.
10. Zpracování grafických a mapových podkladů a sestavení grafických vstupů do znaleckého posudku.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Žižkov
Adresa nemovité věci: Bořivojova 765/92, 130 00 Žižkov, Praha 3

Vlastnické a evidenční údaje

Lucie Gazdošová, Bořivojova 765/92, 130 00 Praha 3, LV: 24251, podíl 1 / 1

Místopis

Žižkov (německy Zischkaberg, Žižkow, Zizkow, v letech 1939–1945 Veitsberg, lidově dříve Žižkaperk) je městská čtvrť a katastrální území Prahy, nachází se na východ od jejího centra. Jako samostatný celek vznikl pod názvem Královské Vinohrady I. roku 1875 rozdělením Královských Vinohrad, roku 1877 byly Královské Vinohrady I. přejmenovány na Žižkov, roku 1881 byl Žižkov povýšen na město. V roce 1922 byl začleněn do nově vzniklé Velké Prahy. Od roku 1960 je téměř celý hlavní součástí městského obvodu Praha 3, jehož území je od roku 1990 i územím městské části Praha 3. Žižkov tvoří součást Městské památkové zóny Vinohrady, Žižkov, Vršovice.

Žižkov je čtvrť, jejíž významnou část tvoří činžovní domy z přelomu 19. a 20. století. Tato část se rozkládá na vyvýšenině, proto jsou místní ulice úzké a strmé.

K Žižkovu patří i vrch Vítkov a pás novější výstavby (z 20. století) směrem k Hrdlořezům. Území dnešního Žižkova bylo od roku 1788 částí katastrální obce Viničné Hory, od zřízení samospráv roku 1849 samosprávné obce, která byla roku 1867 přejmenována na Královská Vinohradská obec (König. Weinberge). Po polovině 19. století nastal mohutný rozvoj tohoto území a rozsáhlá výstavba. Důvodem byly relativně levné stavební pozemky a možnost stavět velké množství jednoduchých pavlačových bytů, které se staly typickým rysem žižkovské zástavby.[2] V roce 1875 byla Královská Vinohradská obec rozdělena na dvě obce s názvy Vinohrady I. (od roku 1877 Žižkov) a Vinohrady II. (od roku 1877 Královské Vinohrady). Obě samostatné obce za hradbami Prahy byly posléze povýšeny na města. U Žižkova k tomu došlo 15. května 1981, (o 17 let později získal Žižkov i městský znak). Královské Vinohrady se staly městem v roce 1879.

V 70. letech 20. století začalo vedení Prahy uvažovat o radikální přestavbě celého Žižkova kvůli modernizaci bytového fondu, jehož převážně čtyřpodlažní pavlačové domy nevyhovovaly novodobým urbanistickým a hygienickým požadavkům – polovina z bytů, určených k asanaci, byla jednopokojových a desetina ani neměla vlastní vodovod. Velikášské požadavky se postupně mírnily: v roce 1977 ještě předseda ONV Prahy 3 JUDr. Gebauer hovořil o kompletní asanaci a novostavbách mezi Domem ÚRO až po Vrch svatého Kříže (vzdálenost cca 1,3 km), která bude v několika etapách trvat 15 až 20 let. Staré cihlové domy měly být všechny strženy a nahrazeny panelovými domy nových stavebních vzorů, které nebudou shodné s domy na sídlištích, ale budou respektovat kopcovitý ráz Žižkova a jejich občanská vybavenost bude odpovídat středu města s jeho obchody a provozovnami služeb. O rok později už ale hlavní pražský architekt Ing. Borovička ohlašoval pouze výběrové nahrazování staré zástavby tak, aby především došlo k dopravnímu

uvolnění čtvrti a zároveň aby byla zvýrazněna hodnota zachovaných domů. O další dva roky později už úřady uváděly, že v existující zástavbě vyhovuje a tedy zůstane beze změny 3380 bytů, dalších 4242 bytů projde dílčími modernizacemi a zcela nová výstavba pak nabídne 4323 moderních bytů.

Po roce 1989, především v souvislosti s restitucemi domů, se započalo s opravami a rekonstrukcemi původního bytového fondu. Ze Žižkova se díky nové výstavbě a rekonstrukci historických domů stala zajímavá rezidenční čtvrť. V roce 2009 zde vyrostl bytový komplex Central Park Praha s téměř 600 byty. V roce 2016 byl otevřen podobný projekt, většího rozměru; Residence Garden Towers s 700 byty. Kromě bytových domů zde vznikají hojně v 21. století také kancelářské budovy. V plánu je výstavba nové čtvrti na území zchátralého nákladového nádraží.

Jednotka č. 765/8 se nachází v činžovním domě tvořícím blokovou zástavbu činžovních domů vystavěných na konci 19. století, dům má vstup z ulice Bořivojova č.p. 765/92, parc.č. 1184, uvnitř bloku obytných činžovních domů jsou pozemky tvořící vnitroblok se zahrádkami a zelení - pozemek parc.č. 1185, k.ú. Žižkov.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☒ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
 Využití pozemků: ☐ RD ☒ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
 Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
 Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
 veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☒ telefon
 Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☐ železnice ☐ autobus
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☐ silnice II.,III.tř.
 Poloha v obci: úzké centrum - historická část
 Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

4338 HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000
 Praha 1

Celkový popis nemovité věci

Činžovní dům č.p. 765/92, ulice Bořivojova, Praha 3 - Žižkov, je objektem postaveným v roce 1898, a sestával ze čtyř nadzemních podlaží a jednoho podzemního. Z toho první nadzemní podlaží je určeno ke komerčním účelům ostatní podlaží jsou určeny k bydlení. Dům má zastavěnou plochu pozemku ve tvaru písmene H tak, že uliční a dvorní část obsahuje vždy po dvou bytech a střední spojení tvoří prostor schodiště. Obytné bloky jsou vzájemně výškově osazeny tak, že je tvořeno mezi nimi mezipatro. Řešení půdorysu tak umožnilo umístit okna pro kuchyně a sociální zařízení bytů do sousedství se schodišťových středovým blokem. Objekt v roce 2004 prodělal významnou rekonstrukci tak, že byly přidány byty do podkroví a tím došlo ke zvýšení počtu obytných podlaží a do schodišťového bloku byl dobudován hydraulický výtah s poměrně malou kabinou.

Objekt patří do památkové zóny a patří do sféry památkové péče. Stěna tvořící průčelí z ulice Bořivojova je souborem architektonických fasádních prvků. Má svislé členění označované jako rizalit, úroveň 1. nadzemního podlaží zdobí plastické vyznačení kvádrového zdíva - bosáž, Úroveň 2. až 4. nadzemního podlaží je zdobeno vodorovným členěním imitujícím spáry bloků. Obě podlaží odděluje kordonová římsa. Soklová římsa oddělující přízemí od podnožové části není provedena. V horní části u střechy je provedena korunová římsa, nad kterou byla provedena

nástavba 5., 6. nadzemního podlaží a 7. podlaží jako podkroví ve dvorním bloku. V průčelí z ulice je kolem oken a vstupu provedena šambrána doplněná suprafenestrou, tj. ornamentální reliéf nad šambránou (lemování okna).

Objekt je proveden z cihelného zdiva, stropní konstrukce jsou polospalné, střechy jsou sedlové s obytným podkrovím, dvorní blok díky řešení mezipater má 7. nadzemních podlaží a podzemní podlaží. Krytina je keramické taška, jsou provedeny kompletní klempířské prvky. Omítky jak vnitřní, tak venkovní jsou jádrové, nejsou provedeny venkovní obklady. Schodiště je železobetonové s žulovými stupni, podlahy společných prostor jsou z keramické dlažby. Okna jsou dřevěná Euro okna s tepelně izolačním dvojsklem. Dveře jsou dřevěné s obložkovými zárubněmi. V objektu je v třífázový rozvod elektřiny umožňující připojení elektrokotlů v bytech, dále je rozvod zemního plynu, vodovod, kanalizace, vzduchotechnika pro větrání kuchyňských linek. V objektu je instalován osobní výtah.

Jednotka č. 765/8 zahrnuje byt o velikosti 2+1. Nachází se ve dvorním bloku ve 3. nadzemním podlaží, a z oken obývacího pokoje a ložnice je výhled do vnitrobloku, okna jsou situována severozápadním směrem, vnitroblok poskytuje klid. Byt sestává ze vstupních zdvořelých dveří ze kterého se vstupuje do obývacího pokoje a navazující chodby v jejímž průčelí je prostor pro vestavenou skříň, v době prohlídky sloužil jako pracovna. Z chodby se vlevo vstupuje do ložnice, vpravo do kuchyně a za ní navazující koupelny se sprchou a WC mísou. Byt prodělal v roce 2020 stavební úpravy, při kterých byla provedena rekonstrukce elektroinstalace, bylo zrušeno připojení bytu k plynovému rozvodu a vytápění a ohřev teplé vody je zajišťován nástěnným elektrokotlem se zárobníkovým ohřívacem teplé vody, které jsou umístěny v kuchyni s technické skříni. Současně s elektrorozvody byly vyměněny i rozvody vody. S tím je spojena oprava omítek, instalace podhledů pro snížení stropů. Je osazena nová kuchyňská linka, jejíž součástí je indukční varná deska, horkovzdušná elektrická trouba, digestoř, dřez a myčka. V bytě jsou nadstandardní dřevěné parketové podlahy mimo koupelnu, kde je podlahová krytina z PVC imitující keramickou dlažbu. Rovněž tak je PVC využito jako imitace keramického obkladu koupelny. V koupelně je instalován prosklený sprchový kout, umývadlo a závěsné WC. Dveře v bytě jsou dřevěné osazené v obložkových zárubních. Vytápění je ústřední, v místnostech jsou instalovány podokenní radiátory, koupelně topný žebřík. WC mísa a topný žebřík jsou dezignerově v tmavém matném provedení.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Jednotka 765/8
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky parc.č. 1184, parc.č. 1185

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Jednotka 765/8, k.ú. Žižkov

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro zpracování ocenění je využit standardní postup vyplývající z prováděcí vyhlášky č. 411/2013 Sb. v platném znění č. 424/2021 Sb. k zákonu o oceňování majetku zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění pro účel stanovení zjištěné ceny dle § 1c vyhlášky.

Je provedeno ocenění za účelem určení obvyklé ceny dle § 1a, kdy se podařilo v daném katastrálním území Žižkov nalézt dostatečný počet realizovaných prodejů ne starších 6-ti měsíců tak, aby bylo možné zařadit do použití oceňovací metody přímého porovnání. Na základě získaných údajů o skutečně sjednaných cenách a údajích o podlahové ploše jednotek je stanovována jednotková cena za 1 m² podlahové plochy. Současně je sledován i vývoj výsledných cen jednotek, kde je možné spatřit určité zastropování cen jednotek. Tyto hranice jsou dány příjmovými možnostmi obyvatel a možnostmi úvěrování nákupu. Další kontrolním prvkem je pak ověření cen bytů, s aktuální inzertní nabídkou.

Dále je provedeno ocenění dle cenového předpisu nákladovým způsobem podle § 38 vyhlášky porovnávacím způsobem.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Jednotka 765/8, byt, spoluhl.podíl id. 656/18796
 Adresa předmětu ocenění: Bořivojova 765/92
 130 00 Žižkov, Praha 3
 LV: 24251
 Kraj: Hlavní město Praha
 Okres: Hlavní město Praha
 Obec: Praha
 Katastrální území: Žižkov
 Počet obyvatel: 1 335 084
 Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **20 036,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00

3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,171}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,100$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

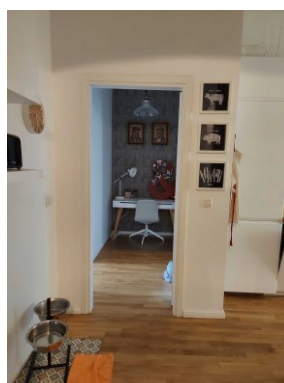
Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,288$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,067$

1. Jednotka 765/8

1.1. byt



Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 3
Stáří stavby:	1 898 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2004
Základní cena ZC (příloha č. 27):	95 826,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Zádvěří:	4,06 *	1,00 =	4,06 m ²
Chodba:	4,19 *	1,00 =	4,19 m ²
Kuchyně:	9,51 *	1,00 =	9,51 m ²
Koupelna se sprchou a WC:	4,76 *	1,00 =	4,76 m ²
Ložnice:	19,39 *	1,00 =	19,39 m ²
Obývací pokoj:	19,53 *	1,00 =	19,53 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			61,44 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdíváná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00

4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stavby 18 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (18 + 15) = \mathbf{0,835}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,835 = \mathbf{0,929}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,970}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,100}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 95\,826,- \text{ Kč/m}^2 * 0,929 = 89\,022,35 \text{ Kč/m}^2$

$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 61,44 \text{ m}^2 * 89\,022,35 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 1,100 = 5\,835\,991,91 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 5 835 991,91 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky parc.č. 1184, parc.č. 1185



Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,970}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,100}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % -	II	-0,01

ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 0,970 * 1,100 = 1,035$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	20 036,-	1,035		20 737,26

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1184	449	20 737,26	9 311 029,74
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - zeleň	1185	15	20 737,26	311 058,90
Stavební pozemky - celkem			464		9 622 088,64

Pozemky parc.č. 1184, parc.č. 1185 - zjištěná cena celkem = **9 622 088,64 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc.č. 1184, parc.č. 1185 = 9 622 088,64 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **9 622 088,64 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **5 835 991,91 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 9 622 088,64 Kč

Spoluvlastnický podíl: 656 / 18 796

Hodnota spoluvlastnického podílu:

9 622 088,64 Kč * 656 / 18 796 = 335 820,93 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 335 820,93 Kč

Jednotka 765/8 - zjištěná cena = **6 171 812,84 Kč**

Tržní ocenění majetku**1. Porovnávací hodnota****1.1. Jednotka 765/8, k.ú. Žižkov****Oceňovaná nemovitá věc**

Užitná plocha: 65,60 m²
Zastavěná plocha: 368,00 m²
Plocha pozemku: 600,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Jednotka 454/9
Lokalita: Vlkova 454/14, Praha 3 - Žižkov
Popis: Jednotka: Žižkov, 454/9, LV 23192
 Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.900.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 07.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.02.2022 11:30:44. Zápis V-9814/2022-101 proveden dne 08.03.2022.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Žižkov, 454/9, LV 23192**

Užitná plocha: 36,69 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - menší byt	0,85
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Cena [Kč] k 7.2.2022	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 900 000	36,69	133 551	0,85	113 518

Název: Jednotka 506/106
Lokalita: Bořivojova 506/82, Praha 3 - Žižkov
Popis: Jednotka: Žižkov, 506/106, LV 18662

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 7.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2021 09:41:40. Zápis V-92666/2021-101 proveden dne 03.01.2022.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Žižkov, 506/11 o ploše 54,9 m², LV 18662; Žižkov, 506/106 o ploše 2,0 m², LV 18662

Užitná plocha: 56,90 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 24.11.2021	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
7 500 000	56,90	131 810	1,00	131 810

Název: Jednotka 834/5

Lokalita: Bořivojova 834/71, Praha 3 - Žižkov

Popis: Jednotka: Žižkov, 834/5, LV 11968

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 7.990.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 09.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2022 10:33:47. Zápis V-1384/2022-101 proveden dne 03.02.2022.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Žižkov, 834/5, LV 11968

Užitná plocha: 73,92 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 9.12.2021	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
7 990 000	73,92	108 090	1,00	108 090

Název:

Jednotka 832/3

Lokalita:

Bořivojova 832/77, Praha 3 - Žižkov

Popis:

Jednotka: **Žižkov, 832/3, LV 25691**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **6.300.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne **24.01.2022**. Právní účinky zápisu k okamžiku **02.02.2022 15:14:57**. Zápis **V-7444/2022-101** proveden dne **28.02.2022**.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Žižkov, 832/3, LV 25691**

Užitná plocha:

41,42 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny

1,00

K2 Velikosti objektu - menší byt

0,85

K3 Poloha

1,00

K4 Provedení a vybavení

1,00

K5 Celkový stav

1,00

K6 Vliv pozemku

1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění

1,00

Cena [Kč]

Užitná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena

k 24.1.2022

[m²]

Kč/m²

K_C

[Kč/m²]

6 300 000

41,42

152 100

0,85

129 285



Název:	Jednotka 832/4			
Lokalita:	Bořivojova 832/77, Praha 3 - Žižkov			
Popis:	Jednotka: Žižkov, 832/4, LV 17203 Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 6.270.000,00 CZK Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení Smlouva kupní ze dne 31.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2022 14:19:37. Zápis V-11859/2022-101 proveden dne 15.03.2022. Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Žižkov, 832/4, LV 17203			
Užitná plocha:	40,76 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu - menší byt			0,85	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena





k 31.1.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
6 270 000	40,76	153 827	0,85	130 753

Název: Jednotka 741/9

Lokalita: Bořivojova 741/95, Praha 3 - Žižkov

Popis: Jednotka: **Žižkov, 741/9, LV 19723**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **13.450.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2022 13:05:18. Zápis V-9543/2022-101 proveden dne 09.03.2022.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Žižkov, 741/9, LV 19723**

Užitná plocha: 96,70 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 12.1.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
13 450 000	96,70	139 090	1,00	139 090

Název: Jednotka 510/3

Lokalita: Víta Nejedlého 510/13, Praha 3 - Žižkov

Popis: Jednotka: **Žižkov, 510/3, LV 25294**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **6.590.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 14.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2022 14:50:32. Zápis V-3380/2022-101 proveden dne 08.02.2022.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Žižkov, 510/3, LV 25294**

Užitná plocha: 46,85 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - menší byt	0,85
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00



K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 8.2.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
6 590 000	46,85	140 662	0,85	119 563

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Při stanovení jednotkové ceny je přihlédnuto k vlivu velikosti plochy jednotky k výši jednotkové ceny. Jednotky o menších podlahových plochách, než oceňovaná jednotka, dosahují jednotkové ceny vyšší, naopak u větších jednotek je jednotková cena nižší. Současně se do jednotkové ceny promítá i technický stav jednotky. Oceňovaná jednotka je po rekonstrukci staré 2 roky, je v zachovalém stavu, přístupná výtahem. Do porovnání jsou zahrnuty jednotky, které se nacházejí v okolních domech a vliv polohy je tak eliminován zařazením vybraných prodejů.

Při průzkumu je možné zjistit, že většina prodaných jednotek svou cenou nepřekračuje částku 8 mil. Kč s výjimkou jednotky jednotky 741/9, která má plochu 96,7 m². Stanovená jednotková cena respektuje limitní hranici cen a současně vychází z technického stavu jednotky, která má provedenu rekonstrukci elektrorozvodů, vnitřních rozvodů vody a na to navazující stavební úpravy, kuchyňskou linku se spotřebiči, koupelnu a designově řešené vybavení.

Minimální jednotková porovnávací cena	108 090 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	124 587 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	139 090 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	124 587 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	65,60 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	8 172 907 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Jednotka 765/8	6 171 812,84 Kč
1.1. Oceňovaný byt	5 835 991,91 Kč
1.2. Pozemky parc.č. 1184, parc.č. 1185	335 820,93 Kč
	<u> </u>
	= 6 171 812,84 Kč

Výsledná cena - celkem: **6 171 812,84 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **6 171 810,- Kč**

slovy: Šestmilionůjdnostosedmdesátjednatisícsmsetdeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
6 171 810 Kč
slovy: Šestmilionůjdnostosedmdesátjednatisícsmsetdeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku**1. Porovnávací hodnota**

1.1. Jednotka 765/8, k.ú. Žižkov

8 172 907,20 Kč

Porovnávací hodnota**8 172 907 Kč****Silné stránky**

Jednotka je po zásadní rekonstrukci elektroinstalace, rozvodů vody, odpadních potrubí, opravené omítky, podlahy. Orientace oken do klidného vnitrobloku.

Slabé stránky

Schází balkón, k jednotce není sklep ani sklad pro uskladnění sezónních věcí mimo byt.

Obvyklá cena**8 170 000 Kč**

slovy: Osmmilionůjdnostosedmdesáttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Komentář je v části stanovení jednotkové ceny. Stanovení obvyklé ceny je posuzováno i s aktuálními inzertními nabídkami na webových serverech.

5. ODŮVODNĚNÍ**5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Na základě analýz trhu a to jak skutečně sjednaných cen za prodeje jednotek je provedena i aktuální analýza inzertních nabídek www.sreality.cz

6. ZÁVĚR**6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď****OBVYKLÁ CENA****8 170 000 Kč**

slovy: Osmmilionůjdnostosedmdesáttisíc Kč

Jaká je obvyklá cena jednotky č. 765/8, zahrnující byt o velikosti 2+1, vymezené v pozemku parc.č. 1184, jehož součástí je bytový dům č.p. 765, a příslušející spoluvlastnický podíl o velikosti id. 656/18796 ke společným částem nemovité věci pozemkům parc.č. 1184 o výměře 449 m², zastavěná plocha a nádvoří, a parc.č. 1185 o výměře 151 m², ostatní plocha, zeleň, v obci Praha, katastrální území Žižkov, ke dni zpracování znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Katastrální údaje	3
Mapa územního plánu	1
Údaje o dosažených cenách	3
Aktuální inzerce	9
Fotodokumentace	3

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2022048.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

DOLOŽKA ZNALCE:

1. Doložka znalce dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu:
„Jako znalec jsem si vědom následků nepravdivého znaleckého posudku.”
2. Prohlášení o nepodjatosti ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech v platném znění:
„ Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjat k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.”

ZNALECKÁ DOLOŽKA:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 5.2.2019, č.j. Spr. 1323/2018-56, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Brně.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 315/2022 evidence posudků.

315/2022

V Uherském Brodě 7.6.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Vladimír Vaculík
Nerudova 303
688 01 Uherský Brod

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.12.1.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 315/2022

počet stran A4 v příloze:

Katastrální údaje	3
Mapa územního plánu	1
Údaje o dosažených cenách	3
Aktuální inzerce	9
Fotodokumentace	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.05.2022 15:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727415 Žižkov

List vlastnictví: 24251

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Gazdošová Lucie, Bořivojova 765/92, Žižkov, 13000 Praha 3	845521/4119	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
765/8	byt	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území	obč.z.	656/18796
Vymezeno v:				
Parcela	1184	zastavěná plocha a nádvoří		449m2
Součástí je stavba: Žižkov, č.p. 765, byt.dům, LV 1523				
	1185	ostatní plocha zeleň		151m2

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 3 000 000 Kč s příslušenstvím vzniklé do 20.12.2079

budoucí pohledávky do výše 3 600 000 Kč vzniklé do 20.12.2079

Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Jednotka: 765/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 3700/673796-01/18/01-
002/00/R ze dne 15.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2019
09:39:52. Zápis proveden dne 12.03.2019; uloženo na prac. Praha

V-10381/2019-101

Pořadí k 18.02.2019 09:39

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 3700/673796-01/18/01-
002/00/R ze dne 15.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2019
09:39:52. Zápis proveden dne 12.03.2019; uloženo na prac. Praha

V-10381/2019-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 3700/673796-01/18/01-
002/00/R ze dne 15.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2019
09:39:52. Zápis proveden dne 12.03.2019; uloženo na prac. Praha

V-10381/2019-101

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.05.2022 15:15:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727415 Žižkov

List vlastnictví: 24251

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 22.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2019 10:48:29.
Zápis proveden dne 20.03.2019.

V-12045/2019-101

Pro: Gazdošová Lucie, Bořivojova 765/92, Žižkov, 13000 Praha 3

RČ/IČO: 845521/4119

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.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 31.05.2022 15:21:10

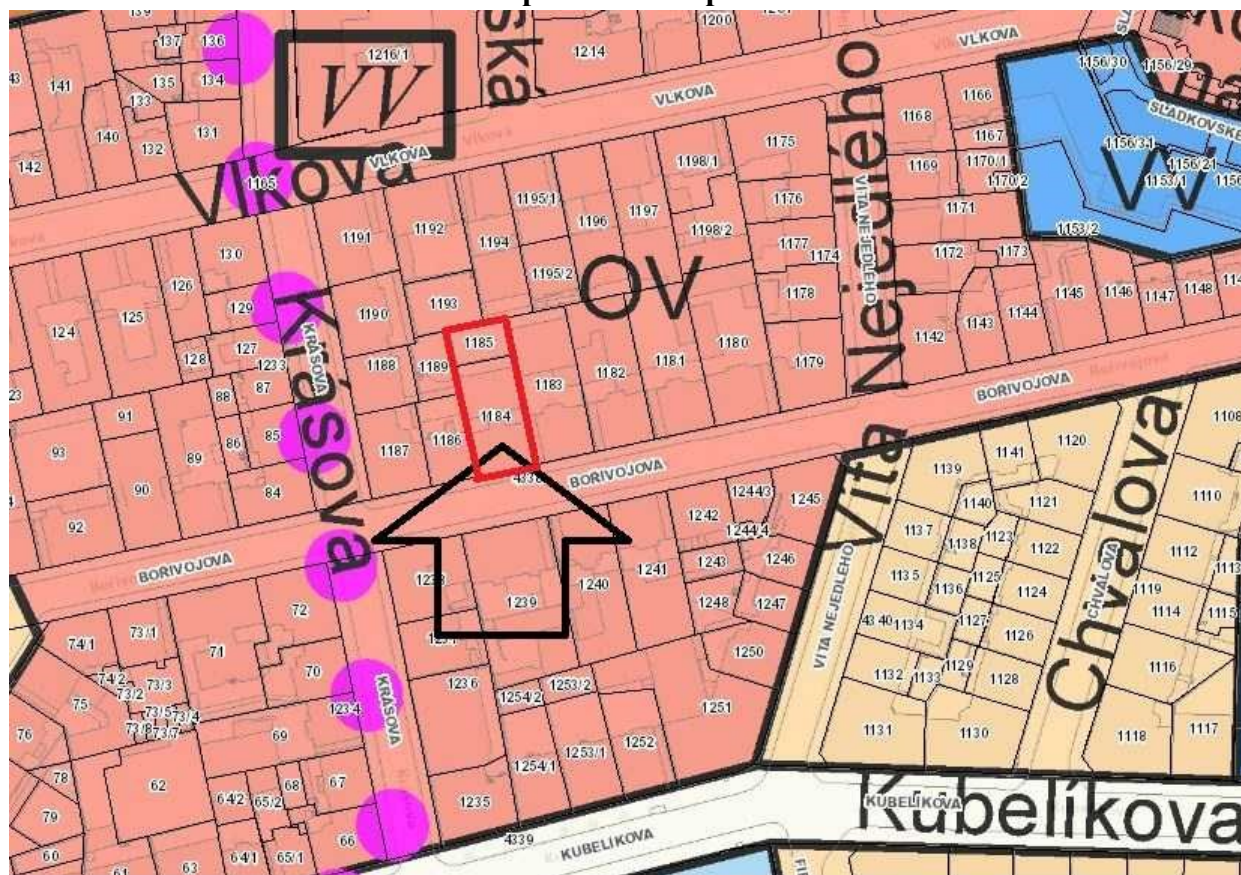
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Ortofoto katastrální mapy



Mapa územního plánu



LEGENDA:

ZÁVAZNÉ PRVKY

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

OBYTNÉ



ČISTĚ OBYTNÉ



VŠEOBECNĚ OBYTNÉ

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 07.06.2022 08:35

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat. území: 727415 Žižkov

Jednotka: Žižkov, 1027/9, LV 11984

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 8.470.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 14.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2021 16:18:42. Zápis proveden dne 11.01.2022. V-96040/2021-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

jednotky: Žižkov, 1027/9, LV 11984

Jednotka: Žižkov, 1028/11, LV 25630

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.120.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 06.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.12.2021 14:29:33. Zápis proveden dne 18.01.2022. V-91687/2021-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

jednotky: Žižkov, 1028/11, LV 25630

Jednotka: Žižkov, 454/9, LV 23192

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.900.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.02.2022 11:30:44. Zápis proveden dne 08.03.2022. V-9814/2022-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

jednotky: Žižkov, 454/9, LV 23192

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.700.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2017 12:11:48. Zápis proveden dne 21.07.2017. V-47438/2017-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

jednotky: Žižkov, 454/9, LV 23192

Jednotka: Žižkov, 506/106, LV 18662

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 7.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2021 09:41:40. Zápis proveden dne 03.01.2022. V-92666/2021-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

jednotky: Žižkov, 506/11, LV 18662; Žižkov, 506/106, LV 18662

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 50.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 09.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2015 10:45:47. Zápis proveden dne 12.08.2015. V-56105/2015-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

jednotky: Žižkov, 506/11, LV 18662; Žižkov, 506/106, LV 18662

Jednotka: Žižkov, 506/11, LV 18662

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 7.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2021 09:41:40. Zápis proveden dne 03.01.2022. V-92666/2021-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

jednotky: Žižkov, 506/11, LV 18662; Žižkov, 506/106, LV 18662

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.453.206,63 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2014 10:01:45. Zápis proveden dne 20.01.2015. V-85819/2014-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

jednotky: Žižkov, 506/11, LV 18662; Žižkov, 506/106, LV 18662

Vyhotožil: VPUSER

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

07.06.2022 08:58

strana 1

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 07.06.2022 08:35

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha
Kat. území: 727415 Žižkov

Obec: 554782 Praha

Jednotka: Žižkov, 510/3, LV 25294

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 6.590.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 14.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2022 14:50:32. Zápis proveden dne 08.02.2022. V-3380/2022-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Žižkov, 510/3, LV 25294

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 5.495.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 30.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2021 12:11:04. Zápis proveden dne 24.08.2021. V-58904/2021-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Žižkov, 510/3, LV 25294

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 8.825.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 25.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.05.2021 12:26:30. Zápis proveden dne 18.06.2021. V-40797/2021-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Žižkov, 510/3, LV 25370

Jednotka: Žižkov, 741/9, LV 19723

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 13.450.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2022 13:05:18. Zápis proveden dne 09.03.2022. V-9543/2022-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Žižkov, 741/9, LV 19723

Jednotka: Žižkov, 832/3, LV 25691

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 6.300.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2022 15:14:57. Zápis proveden dne 28.02.2022. V-7444/2022-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Žižkov, 832/3, LV 25691

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 8.700.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 25.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2021 08:28:16. Zápis proveden dne 27.05.2021. V-33255/2021-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Žižkov, 832/4, LV 17203

Jednotka: Žižkov, 832/4, LV 17203

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 6.270.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 31.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2022 14:19:37. Zápis proveden dne 15.03.2022. V-11859/2022-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Žižkov, 832/4, LV 17203

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 8.700.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 25.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2021 08:28:16. Zápis proveden dne 27.05.2021. V-33255/2021-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Žižkov, 832/4, LV 17203; Žižkov, 832/3, LV 25691

Jednotka: Žižkov, 834/5, LV 11968

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 7.990.000,00 CZK

Vyhotovil: VPUSER

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
strana 2

07.06.2022 08:58

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 07.06.2022 08:35

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat. území: 727415 Žižkov

*Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí**Číslo řízení***Smlouva kupní ze dne 09.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2022 10:33:47. Zápis proveden dne 03.02.2022.****V-1384/2022-101***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny**jednotky:***Žižkov, 834/5, LV 11968***Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí***4.400.000,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí**Číslo řízení***Smlouva kupní ze dne 14.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2015 11:24:38. Zápis proveden dne 19.11.2015.****V-81346/2015-101***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny**jednotky:***Žižkov, 834/5, LV 11968**

Aktuální inzerce

Prodej bytu 2+1 56 m², Bořivojova, Praha 3 - Žižkov Sreality.cz<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/praha-zizkov-borivojova...>

SREALITY.CZ

Česky

2

📧

📞

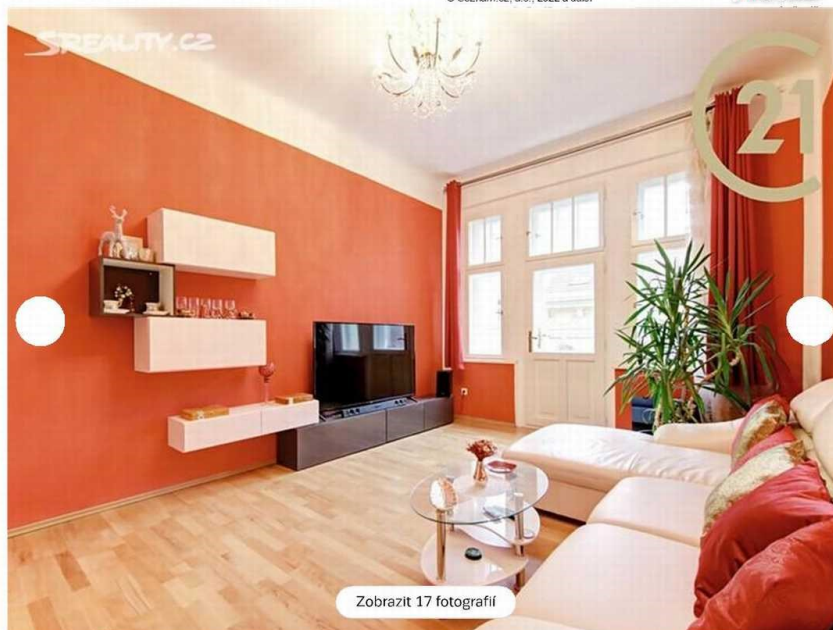
VAGUA

Seznam.cz



o toto přiblížení nemáme
společný mapový podklad
© Seznam.cz, a.s., 2022 a další

Pro toto přiblížení nemáme
k dispozici MAPY.CZ



Zobrazit 17 fotografií

Prodej bytu 2+1 56 m² Bořivojova, Praha 3 - Žižkov 9 890 000 Kč

MIMOPRÁVNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

📊 Spočítat hypotéku

Prodej bytu 2+1 o ploše 55,51m² ve 4. patře cihlového secesního domu s výtahem z roku 1898. Byt sestává z obývacího pokoje, ložnice orientované do tichého vnitrobloku, vstupní chodby s plně zařízenou kuchyňskou linkou (indukční dvou plotýnka, myčka, vestavěná lednice), koupelny s vanou a samostatné toalety s bidetem. V koupelně kvalitní italské obklady a designové baterie v bytě. V bytě velké úložné patro nad WC a koupelnou (cca 3,6m x 1,8m). V bytě křišťálové lustry využívající stylové vysoké stropy. Součástí bytu je balkon. Byt prošel rekonstrukcí (nová třífázová elektřina v mědi, 3x20A, 4 internetové zásuvky).

V bytě nová špaletová okna, nové dřevěné podlahy (bukové, dubové). Nízké provozní náklady.

Rozměry pokojů: 20m a 18m.

Možnost prodeje bytu i s vybavením. K nastěhování ihned.

Možnost prodeje parkovacího stání za příplatek. K bytu náleží sklepní železná koje.

Dům se nachází v tiché lokalitě cca 500m od VŠE, park cca 300m a Hlavní nádraží cca 800m.

Celková cena: 9 890 000 Kč za výžumník — Pro spotřebitele — Ochrana údajů — Smluvní podmínky — Reklama — Kontakty — Stížnosti — Nastavení personalizace
Co říkáte na Sreality.cz? — Výžumník — Pro spotřebitele — Ochrana údajů — Smluvní podmínky — Reklama — Kontakty — Stížnosti — Nastavení personalizace
Copyright © 1996–2022 Seznam.cz, a.s. **Parkování**



Česky

2



Seznam.cz

ID zakázky:	017-11-266
Aktualizace:	10.03.2022
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Po rekonstrukci
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží:	5. podlaží

Doprava:	MHD
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Vybavení:	Částečně
Výtah:	

Dálkový vodovod

Dojezdová vzdálenost

Start:

Bořivojova, Praha 3 - Žižkov

Cíl:

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší

Doprava

Restaurace

Potraviny

Školy a školky

Lékaři

Volný čas

Hřiště:	Dětské hřiště Rajská zahrada (201 m)
Cukrárna:	Cukrárna Sladká Monika (128 m)
Hospoda:	U Přiducha (313 m)
Divadlo:	Hvězdné léto pod Žižkovskou věží (380 m)
Veterinář:	Veterinární klinika Panda (317 m)
Večerka:	Potravinář Kubelkova (83 m)
Kino:	Spoiler - Filmový klub, z.s. (443 m)
Pošta:	Pošta Praha 35 - Česká pošta, s.p. (421 m)
Škola:	ZŠ a MŠ Jaroslava Seiferta Praha 3 (146 m)
Obchod:	PAVILON, a.s. (702 m)
Lékárna:	Lékárna Na Žižkově (117 m)
Lékař:	MUDr. Jana Krausová (598 m)
Tram:	Viktoria Žižkov (294 m)
Bus MHD:	U Prdlavky (157 m)
Metro:	Jiráho z Poděbrad (559 m)
Školka:	ZŠ a MŠ Jaroslava Seiferta Praha 3 (146 m)
Vlak:	Praha hlavní nádraží (695 m)
Restaurace:	Restaurace Morava (73 m)
Sportoviště:	Vysokoškolská tělovýchovná jednota Ek... (443 m)
Bankomat:	Bankomat Euronet (309 m)

Kontaktovat:

**Petra Křížková**

Zobrazit telefon

Zobrazit email

CENTURY 21 Ruby
Přemyslovská 1939/28, 13000 Praha - Žižkov

★★★★★ (2)

<http://www.rubyreal.cz>

Více o společnosti »

Hypoteční kalkulačka

SREALITY.CZ

Česky 2     Seznam.cz

et 30 let

Délka fixace ⓘ

1 rok

3 roky

5 let

7 let

10 let

Aktualizovat

Nabídka hypoték od **penize.cz**

Seznam.cz, a.s. není zprostředkovatelem hypotečních úvěrů

 **MONETA** Od 36 521 Kč měsíčně

Roční úroková sazba: 5.59 %

Fixace: 3 roky

RPSN: 5.82 %

Celkem zaplatíte: 13 147 560 Kč

Zjistit více

 **ČESKÁ** spořitelna Od 36 724 Kč měsíčně

Roční úroková sazba: 5.64 %

Fixace: 3 roky

RPSN: 5.88 %

Celkem zaplatíte: 13 220 640 Kč

Zjistit více

 **UniCredit** Od 36 927 Kč měsíčně

Roční úroková sazba: 5.69 %

Fixace: 3 roky

RPSN: 5.94 %

Celkem zaplatíte: 13 293 720 Kč

Zjistit více

Zobrazit více nabídek

Reklama

Prodej bytu 2+1 56 m², Bořivojova, Praha 3 - Žižkov Sreality.cz<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/praha-zizkov-borivojova...>

SREALITY.CZ

Česky

2



VLOŽTE

Seznam.cz

Přiblížení nemáme
mapový podklad.ne, přiblížení
mapový podklad.Pro toto přiblížení nemáme
k dispozici mapový podklad.zkuste zvolit jiné přiblížení
nebo jiný mapový podklad.

© Seznam.cz, a.s., 2022 a další

MAPY.CZ



Zobrazit 14 fotografií

Prodej bytu 2+1 56 m²

Bořivojova, Praha 3 - Žižkov Panorama

7 935 000 Kč

Spočítat hypotéku

RK nevolat!

Nabízíme částečně zrekonstruovaný 2+1 byt na Praze 3 v docházkové blízkosti Jiřího z Poděbrad a tramvajové zastávky Lipanská. V současné době je byt obýván nájemcem, který má smlouvu na dobu určitou s končící platností v 8/22.

Byt nabízíme včetně spotřebičů a nábytku, dále po domluvě.

Pro více informací nás kontaktujte.

Celková cena: 7 935 000 Kč za
nemovitost

ID zakázky: Bořivojova

Vlastnictví: ☒ Osobní

Podlaží: 4. podlaží

Užitná plocha: 56 m²

Aktualizace: 02.06.2022

Co říkáte na Sreality.cz? — Výzkumník — Pro spotřebitele — Ochrana údajů — Smluvní podmínky — Kontaktní informace — Nastavení personalizace

Stavba: Cihlová

Copyright © 1996–2022 Seznam.cz, a.s.

01.05.2022

SREALITY.CZ

Česky

2

Váš profil

Seznam.cz

Dojezdová
vzdálenost

Start:

Bořivojova, Praha 3 - Žižkov

Cíl:

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší

Doprava

Restaurace

Potraviny

Školy a školky

Lékaři

Volný čas

Hřiště: Dětské hřiště Bořivojova (333 m)
 Hospoda: U Pižducha (257 m)
 Veterinář: MVDr. Jan Dubský (444 m)
 Divadlo: Hvězdné léto pod žižkovskou věží (263 m)
 Večerka: Shalamar Foods (205 m)
 Cukrárna: Klub JINÝ KAFE (325 m)
 Kino: Spoller - Filmový klub, z.s. (649 m)
 Lékárna: Lékárna U Matky Boží (131 m)
 Bus MHD: U Prdlavky (402 m)
 Škola: ZŠ a MŠ Jaroslava Seiferta Praha 3 (201 m)
 Restaurace: Hospůdka Nad Viktorou (120 m)
 Tram: Lipanská (225 m)
 Škola: Gymnázium Karla Sladkovského Praha 3 (49 m)
 Lékař: MUDr. Karel Semerád (543 m)
 Vlak: Praha hlavní nádraží (942 m)
 Metro: Jiřího z Poděbrad (648 m)
 Obchod: PAVILON, a.s. (925 m)
 Pošta: Pošta Praha 35 - Česká pošta, s.p. (211 m)
 Sportoviště: Sportovní centrum Olšanka (523 m)
 Bankomat: Bankomat České spořitelny (122 m)

Kontaktovat:

**Mandová**

Zobrazit telefon

Zobrazit email



Brick Solid Estate a.s.
 Legionářská 1319/10, 77900 Olomouc - Nová Ulice
 Více o společnosti »

Hypoteční kalkulačka

Výše půjčky (Kč)

Doba splácení

Délka fixace

Aktualizovat

SREALITY.CZ

Česky

2



Seznam.cz

MONETA Od 29 346 Kč měsíčně

Roční úroková sazba: 5.59 %
Fixace: 3 roky
RPSN: 5.82 %
Celkem zaplatíte: 10 564 560 Kč
[Zjistit více](#)

ČESKÁ
spořitelna Od 29 509 Kč měsíčně

Roční úroková sazba: 5.64 %
Fixace: 3 roky
RPSN: 5.88 %
Celkem zaplatíte: 10 623 240 Kč
[Zjistit více](#)

UniCredit Od 29 673 Kč měsíčně

Roční úroková sazba: 5.69 %
Fixace: 3 roky
RPSN: 5.94 %
Celkem zaplatíte: 10 682 280 Kč
[Zjistit více](#)

[Zobrazit více nabídek](#)

Reklama

Prodej bytu 2+1 62 m², Bořivojova, Praha 3 - Žižkov Sreality.cz<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/praha-zizkov-borivojova...>

SREALITY.CZ

Česky

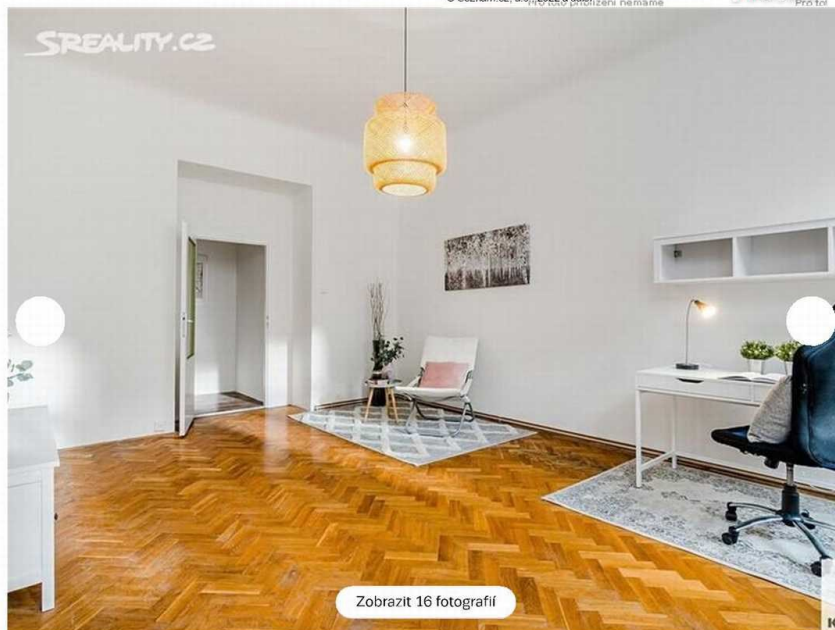
2



Seznam.cz



© Seznam.cz, a.s., 2022 a další zřízení nemáme

MAPY.CZ
Provoz

Zobrazit 16 fotografií

Prodej bytu 2+1 62 m²

Bořivojova, Praha 3 - Žižkov Panorama

7 890 000 Kč



NEHOSPODÁRNÁ

Spočítat hypotéku

Hledáte prostorné 2+1 v centrální části Prahy? Máme tu pro vás tento 62,1m² velký byt, který je umístěn v 1. patře (2.NP) cihlového činžovního domu s výtahem v ulici Bořivojova, Praha 3 - Žižkov. Byt je ve velmi dobrém stavu a ihned k nastěhování.

Bude Vám vyhovovat svojí praktickou dispozicí. Z prostorné chodby (5,83m²) se vlevo dostanete do koupelny se sprchovým koutem a toaletou (11,83m²), kuchyně s kuchyňským koutem (8,98m²) orientovanou na sever do vnitrobloku a prostorné ložnice (15,42m²) orientované také na sever do vnitrobloku. Z chodby rovně se pak dostanete do prosluněného obývacího pokoje (25,56m²) se zachovalou parketovou podlahou, orientovaného na jih do ulice Bořivojova. Fond oprav 644,- Kč, zálohy na služby 752,- Kč, zálohy na energie 3.000,- Kč.

V Praze je málo tak sympatických lokalit jako je Bořivojova ulice na Žižkově. Můžete si užívat skvělého městského života. Na Jiřího z Poděbrad jste za 5 minut, stejně tak v Riegrových sadech. Doslova pár kroků od bytu najdete stylové restaurace a kavárny. Veškeré nákupy zařídíte v obchodním centru Flóra. A z Bořivojovy ulice máte blízko do všech částí Prahy.

Tento byt ve skvělé lokalitě si můžete koupit za 7 890 000 - Kč a je to cena vč. provize, právních nákladů, bezpečné úschovy a všech poplatků. Koupit lze jednoduše financovat hypotékou. Neváhejte nás



Česky

2



Seznam.cz

 detailně projít na
na viděnou.

Celková cena:	7 890 000 Kč za nemovitost
ID zakázky:	0508
Aktualizace:	02.05.2022
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Centrum obce
Podlaží:	2. podlaží z celkem 5
Užitná plocha:	62 m ²
Plocha podlahová:	62 m ²
Voda:	Dálkový vodovod

Topení:	Lokální elektrické
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Internet, Kabelová televize, Kabelové rozvody
Elektřina:	230V
Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída E - Nehospodárná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky
Ukazatel energetické náročnosti budovy:	215,0 kWh/m ² za rok
Průkaz energetické náročnosti budovy:	Zobrazit průkaz energetické náročnosti budovy
Výtah:	

Dojezdová vzdálenost

Start:

Bořivojova, Praha 3 - Žižkov

Cíl:

 Zadejte adresu cíle

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší

Doprava

Restaurace

Potraviny

Školy a školky

Lékaři

Volný čas

Hřiště:	Dětské hřiště Bořivojova (259 m)
Cukrárna:	Klub JINÝ KAFE (222 m)
Divadlo:	Hvězdné léto pod žižkovskou věží (273 m)
Hospoda:	U Pižducha (322 m)
Veterinář:	MVDr. Jan Dubský (363 m)
Večerka:	Shalamar Foods (92 m)
Kino:	Spoiler - Filmový klub, z.s. (755 m)
Školka:	ZŠ a MŠ Jaroslava Seiferta Praha 3 (309 m)
Škola:	Gymnázium Karla Sladkovského Praha 3 (95 m)
Tram:	Lipanská (110 m)
Obchod:	PAVILON, a.s. (1021 m)
Restaurace:	Nebeská vůně (62 m)
Lékařna:	Lékařna U Matky Boží (165 m)
Sportoviště:	Sportovní centrum Olšanka (419 m)
Lékař:	MUDr. Karel Semerád (440 m)
Bankomat:	Bankomat České spořitelny (120 m)
Bus MHD:	Rokycanova (377 m)
Pošta:	Pošta Praha 3S - Česká pošta, s.p. (167 m)
Metro:	Jiřího z Poděbrad (703 m)
Vlak:	Praha hlavní nádraží (1054 m)

Kontaktovat:



Lucie Nagyová

Zobrazit telefon

SREALITY.CZČesky 2    Seznam.cz

Realitní kancelář KOTULA
Na Perštýně 342/1, 11000 Praha - Staré Město
★★★★★ (5)
<http://www.kotula.cz>
[Více o společnosti »](#)

Hypoteční kalkulačka

Výše půjčky (Kč)

6 312 000

Doba splácení

20 let

25 let

30 let

Délka fixace ⓘ

1 rok

3 roky

5 let

7 let

10 let

Aktualizovat

Nabídka hypoték od **peníze.cz**

Seznam.cz, a.s. není zprostředkovatelem hypotečních úvěrů

 **Od 29 115 Kč měsíčně**

Roční úroková sazba: 5.59 %
Fixace: 3 roky
RPSN: 5.82 %
Celkem zaplatíte: 10 481 400 Kč
[Zjistit více](#)

 **Od 29 277 Kč měsíčně**

Roční úroková sazba: 5.64 %
Fixace: 3 roky
RPSN: 5.88 %
Celkem zaplatíte: 10 539 720 Kč
[Zjistit více](#)

 **Od 29 439 Kč měsíčně**

Roční úroková sazba: 5.69 %
Fixace: 3 roky
RPSN: 5.94 %
Celkem zaplatíte: 10 598 040 Kč
[Zjistit více](#)

[Zobrazit více nabídek](#)

Reklama

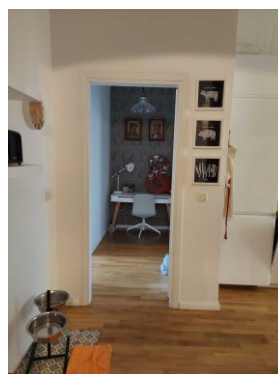
Fotodokumentace



Okno ze schodiště



Zádveří



Chodba



Obývací pokoj



Ložnice



Pracovní koutek



Kuchyně



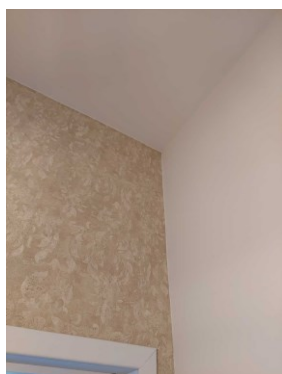
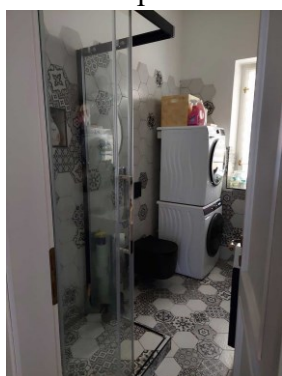
Elektrokotel



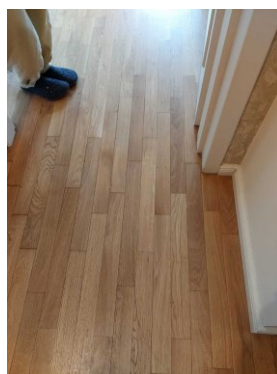
Zásobníkový ohříváč



Koupelna



Sádrokartonový podhled



Dřevěné parkety



Okenní výhled



Vnitroblok - dvůr