

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 7239-54-23

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Bytová jednotka č. 1255/20, vymezené v bytovém domě č.p. 1255 na pozemku parc. č. 1910/1 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 676/14518 pro bytovou jednotku č. 1255/20 na společných částech domu č.p. 1255 a pozemku parc.č. 1910/1, vše na LV č. 9852 a LV č. 9850, k.ú. Vršovice, obec Praha

<b>Znalec:</b>	<b>Ing. Milan Kroupa</b>
Adresa:	Stupno 227, 338 24 Břasy

<b>Zadavatel:</b>	<b>NAXOS a.s.</b>
Adresa:	Holečkova 31, 150 00 Praha 5, Smíchov

**OBVYKLÁ CENA**

**7 580 000 Kč**

**Počet stran:** 9 a 4 přílohy

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 05.04.2023

**Vyhotoveno:** V Praze 11.04.2023

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase nemovité věci – bytová jednotka č. 1255/20, vymezené v bytovém domě č.p. 1255 na pozemku parc. č. 1910/1 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 676/14518 pro bytovou jednotku č. 1255/20 na společných částech domu č.p. 1255 a pozemku parc.č. 1910/1, vše na LV č. 9852 a LV č. 9850, k.ú. Vršovice, obec Praha, okres hlavní město Praha.

### 1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé pro účely prodeje formou dobrovolné dražby.

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

Objednatelem posudku nebyla předložena žádná nájemní smlouva a nebyly sděleny ani žádné informace, že by bytová jednotka byla pronajata. Z tohoto důvodu je ocenění zpracováno za předpokladu nezatížení oceňovaného bytu nájemním vztahem, zejména nájemním vztahem sjednaným za nevýhodných podmínek.

### 1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 05.04.2023 za přítomnosti pana Jílka – zástupce vlastníka.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vychází zejména z informací poskytnutých objednavatelem posudku, z poskytnutých podkladů, z informací získaných od vlastníka při místním šetření a dále dohledává zdroje týkající se předmětu ocenění na internetových stránkách.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Objednatelem posudku byly poskytnuty následující podklady:

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 9852, k.ú. Vršovice, obec Praha, okres hlavní město Praha ze dne 23.03.2023

Znalec dále zajistil podklady a použil informace z níže uvedených internetových webových stránek a zajistil či využil tyto podklady:

- snímek katastrální mapy pro k.ú. Vršovice, obec Praha pořízený dálkovým nahlížením do KN
- Územní plán hlavního města Prahy
- informace a skutečnosti zjištěné z dálkového nahlížení do KN a z leteckých snímků
- informace a skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku
- informace a skutečnosti zjištěné od vlastníka při místním šetření
- portál pro přístup do katastru nemovitostí ([www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz))
- portál Českého statistického úřadu ([www.czso.cz](http://www.czso.cz))
- [www.stavebnistandardy.cz](http://www.stavebnistandardy.cz)
- internetové stránky měst a obcí
- [www.mistopisy.cz](http://www.mistopisy.cz)

- mapové servery (www.mapy.cz a www.google.cz/maps)
- nabídky na prodej nemovitostí z realitních serverů
- fotografie pořízené při místním šetření

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od zástupce objednatele, z předloženého podkladu části kupní smlouvy, z informací poskytnutých vlastníkem při místním šetření a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

**Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.**

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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 trhu 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

V zákonu o oceňování majetku je tato cena nazvána cenou obvyklou. Zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty (minulost)
- Metoda porovnávací (současnost)
- Metoda výnosová (budoucnost)

**Metoda porovnávací:** je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že je dostatečný počet nabídky prodeje bytů srovnatelných parametrů v lokalitě města Prahy, Vršovic a okolí na realitních serverech, byla porovnávací metoda použita jako jediná metoda - nejvíce objektivní pro odhad aktuální tržní hodnoty.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec při výběru zdrojů dat postupoval tak, že hledal zdroje týkající se předmětu posudku, které jsou uvedeny v kapitole 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ocenění nemovitosti je provedeno porovnávací metodou, která je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů a parametrů jednotlivých nemovitostí.

Pro výpočet porovnávací hodnoty byly použity nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí, zjištěné vstupní ceny byly upraveny koeficientem redukce. Porovnání bylo provedeno pomocí indexu odlišnosti I, který vyjadřuje vliv více vlastností na rozdíl v ceně. Index odlišnosti tvoří součin koeficientů K, které zohledňují hlavní kritéria posuzované u daného typu nemovitosti. V případě, že oceňovaná nemovitost je v daném kritériu lepší než nemovitost porovnávaná, je výše koeficientu  $< 1$ , v případě, že oceňovaná nemovitost je horší, je hodnota koeficientu  $> 1$ . Cena po srovnání nemovitosti je vypočtena z ceny po redukci dělená indexem odlišnosti.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.  
Vršovice

Adresa nemovité věci: Oblouková 1255/8, 101 00 Praha 10, Vršovice

### Vlastnické a evidenční údaje

Dle listu vlastnictví č. 9852, k.ú. Vršovice, obec Praha, okres hlavní město Praha ze dne 23.03.2023

oddíl A - vlastnické právo, vlastníkem předmětu ocenění je :

SUNNA INTERNATIONAL COMPANY SE, Sportovní 1266/2, Vršovice 101 00 Praha 10, IČ: 24803740

oddíl B - nemovitosti :

- bytová jednotka č. 1255/20 vymezeno v bytovém domě Vršovice č.p. 1255 na pozemku parc. č. 1910/1 (LV 9850)

- spoluvlastnický podíl ve výši 676/14518 pro bytovou jednotku č. 1255/20 na společných částech bytového domu č.p. 1255 a pozemku parc.č. 1910/1 (LV 9852)

oddíl B1 - věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B:

Bez zápisu

oddíl C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů:

Věcné břemeno (podle listiny) nevýhradní užívání sklepní chodby

Zástavní právo smluvní

oddíl D - jiné zápisy:

Zahájení exekuce

Plomby a upozornění

Bez zápisu

## Dokumentace a skutečnost

Při ocenění bylo vycházeno z informací o stavu jednotky při prohlídce s možností vstupu do bytu a z informací poskytnutých vlastníkem při místním šetření. Současně s prohlídkou byl posouzen stavebně technický stav dostupných konstrukčních prvků, charakter jejich údržby, standard vybavení a stanovena jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení.

## Místopis

Vršovice jsou městská čtvrť a katastrální území na jihovýchodě širšího centra Prahy, součást městské části i městského obvodu Praha 10. Sousedí na severu a severozápadě s Královskými Vinohrady, na východě se Strašnicemi, na jihovýchodě s Michlí a na jihozápadě s Nuslemi. Nachází se zde mimo jiné Úřad městské části Praha 10, v lokalitě je kompletní občanská vybavenost.

## Celkový popis nemovité věci

Bytový dům č.p. 1255 a tím i bytová jednotka č. 1255/20 se nachází v ulici Oblouková, v Praze 10, městská část Vršovice.

Dům se nachází v širším centru města jižně od Vinohrad, ve stavebně stabilizované zástavbě bytových domů a objektů občanské vybavenosti. Parkování je možné v omezené míře na veřejných komunikacích s parkovacími zónami. Bytový dům je zděný, s výtahem, postavený dle poskytnutých informací cca před 90 roky. Dům má 1PP, 5 NP a obytné podkroví a je po revitalizaci v roce 2022 - zateplená fasáda, plastová okna, stoupačky. Stavebně technický stav bytového domu je dobrý, odpovídá stáří, provedené rekonstrukci a prováděné údržbě.

Bytový dům je napojen na rozvody vody, kanalizace, elektro a plyn.

Dle Územního plánu hlavního města Prahy se pozemky nachází ve funkčním využití ploch OB - čistě obytné.

## 3.4. Obsah

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Bytová jednotka č. 1255/20

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Bytová jednotka č. 1255/20

Bytová jednotka č. 1255/20 je byt o velikosti 2+kk umístěný v podkroví (7.NP) budovy a má celkovou podlahovou plochu 67,60 m<sup>2</sup>.

Dispozice: chodba, ložnice, balkon, obývací s kkk, koupelna, WC

Základy zřejmě betonové pasy s izolací proti zemní vlhkosti. Dům je zděné konstrukce se zateplenou fasádou, střecha valbová, střešní krytina pálené tašky, klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová, dveře dýhované v obložkových zárubních. Vnitřní příčky ze sádkkartonu, omítky hladké, jádro zděné. Podlaha plovoucí, v koupelně a na WC keramická dlažba a obklady. Bytová jednotka je vytápěna vlastním plynovým kotlem, který slouží i pro ohřev vody. V kuchyni kuchyňská linka vybavená spotřebiči – indukční varná deska, elektrická trouba, myčka nádobí, mikrovlnná trouba, digestoř. V koupelně vana a umyvadlo, samostatné WC. Součástí bytu je klimatizace.

Byt je připojen na – vodovod, kanalizaci, elektro a plyn.

Byt nově vybudován z půdního prostoru v roce 2010, stavebně technický stav bytu dobrý, odpovídá stáří a prováděné údržbě.

### Ocenění porovnáním

Jedná se o odhad ceny obvyklé nepřímým porovnáním dle nabídkových cen prodeje bytů obdobného charakteru, dispozice, využití a umístění v lokalitě Prahy 10, Vršovice, ulice Oblouková a okolí vybraných z nabídek realitního serveru sreality.cz. Posouzením parametrů vztažených k oceňovanému objektu, byla vypočtena výsledná porovnávací hodnota předmětu ocenění, ve které se odráží parametry bytu a domu - dobrý stav bytového domu po revitalizaci, dobrý stav bytu, umístění bytu v podlaží, poloha domu s možností napojení na veškeré IS, dům s výtahem, omezené parkovací možnosti v zónách placeného stání.

Charakteristika oceňovaného bytu a srovnávacích bytů

název	nabídková prodejní cena v Kč	užitná plocha v m2	jednotková nabídková cena v Kč/m2	umístění	dispozice/konstrukce	rekonstrukce	stav	vlastnosti, vybavení,	provize RK v ceně
<b>BJ č. 1255/20, Oblouková 1255/8, Vršovice, Praha 10</b>		<b>67,6</b>		<b>Vršovice</b>	<b>2+kk / cihlová</b>	<b>postaveno 2010</b>	<b>dobrý</b>	<b>IS-V,K,E,P</b> <b>OV, plastová okna, zateplná fasáda, etážové vytápění, klimatizace, výtah, balkon</b>	
Srovnávací objekty									
28.pluku	7 600 000	57	133 333	Vršovice	2+kk / cihlová	2017	po rekonstrukci	OV, 6.NP, terasa, výtah, sklep, kuch linka se spotřebiči, ÚT plynové	ANO
Ruská	5 690 000	52	109 423	Vršovice	2+kk / cihlová	ano	velmi dobrý	OV, 1.NP, po kompletní rekonstrukci, dřevěné podlahy, topení lokální elektrické, sklep	ANO
Vršovická	9 990 000	78	128 077	Vršovice	3+kk/ cihlová	neuveдено	velmi dobrý	OV, 6.NP, terasa, výtah, kuch linka se spotřebiči, ÚT elektrické	ANO
Sportovní	8 200 000	70	117 143	Vršovice	3+kk/ cihlová	postaveno 2013	velmi dobrý	OV, 6.NP, skříně na míru, etážové plynové vytápění podlahové, plovoucí podlahy, výtah	ANO
Oblouková	9 800 000	73	134 247	Vršovice	3+kk/ cihlová	není	před rekonstrukci	OV, 5.NP, výtah, dům po rekonstrukci, nová okna, sklep, sprchový kout	ANO

Oceňovaný objekt

**BJ č. 1255/20, Oblouková 1255/8, Vršovice, Praha 10**

Srovnávací objekty

název	požadovaná jednotková cena v Kč/m <sup>2</sup>	koef. redukce	jednotková cena po redukcí Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	l	cena po srovnání s objektem
28.pluku	133 333	0,90	120 000	1,00	1,11	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,17	102 960
Ruská	109 423	0,90	98 481	0,95	1,16	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05	1,21	81 057
Vršovická	128 077	0,90	115 269	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,95	121 978
Sportovní	117 143	0,90	105 429	1,00	0,98	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05	1,08	97 578
Oblouková	134 247	0,90	120 822	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	0,77	157 014
											celkem Kč	560 587
											<b>průměr v Kč</b>	<b>112 117</b>
											max Kč	157 014
											min Kč	81 057

koeficient redukce - snížení inzerované ceny o provizi realitní kanceláře a reálnost prodejní ceny

K1 koeficient úpravy na polohu domu a umístění v podlaží

K2 koeficient úpravy na velikost užitné plochy

K3 koeficient úpravy na konstrukci domu

K4 koeficient úpravy na možnost parkování garážové stání, garáž

K5 koeficient úpravy na vybavení bytu, balkon/terasa/sklep/podlaží

K6 koeficient úpravy na stavební stav

K7 koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší-horší)

l index odlišnosti  $l=K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7$

**Jednotková porovnávací cena bytu po zaokrouhlení**

**112 120,- Kč/m<sup>2</sup>**

**Výpočet dle jednotkové porovnávací hodnoty**

Plocha bytové jednotky

67,60 m<sup>2</sup>

Jednotková porovnávací cena bytu

112 120,- Kč/m<sup>2</sup>

Výpočet:  $67,60 * 112 120,- \text{ Kč/m}^2 = 7 579 312,- \text{ Kč}$

**Porovnávací hodnota bytové jednotky č. 1255/20 zaokrouhleno**

**7 580 000,- Kč**

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1255/20

7 580 000,- Kč

**Porovnávací hodnota**

**7 580 000 Kč**

**Obvyklá cena**

**7 580 000 Kč**

slovy: Sedmmiliónůpětsetosmdesáttisíc Kč

## **5. ZÁVĚR**

### **5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď**

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase nemovité věci – bytová jednotka č. 1255/20, vymezené v bytovém domě č.p. 1255 na pozemku parc. č. 1910/1 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 676/14518 pro bytovou jednotku č. 1255/20 na společných částech domu č.p. 1255 a pozemku parc.č. 1910/1, vše na LV č. 9852 a LV č. 9850, k.ú. Vršovice, obec Praha, okres hlavní město Praha.

**OBVYKLÁ CENA**

**7 580 000 Kč**

slovy Sedmmiliónůpětsetosmdesáttisíc Kč

### **5.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Při stanovení výsledné obecné ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitostí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - nabídka srovnatelných nemovitostí v této lokalitě je na vysoké úrovni
- b) parametry povyšující cenu - klidná lokalita umístění domu s dobrou dostupností MHD, stanice tramvaje vzdálená do 200 m  
- dům po revitalizaci, byt vybudován v roce 2010
- c) parametry ponižující cenu - omezené parkovací možnosti v okolí v placených zónách

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 05.04.2023 cenu obvyklou předmětu ocenění ve výši 7.580.000,- Kč.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 7239-54-23 znaleckého deníku.

V Praze 11.04.2023

Ing. Milan Kroupa  
Stupno 227  
338 24 Břasy



Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce s Ing. Ivanem Kopeckým, Jasmínová 47, 106 00 Praha 10, IČO: 12490199, předmět podnikání: Oceňování majetku pro a) věci movité, b) věci nemovité na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 10 pod č.j. OŽI/U13873/2007/HEJ dne 14.8.2007, který zajistil a připravil podklady pod pořadovým č. 24/23.

## SEZNAM PŘÍLOH

- 1) výpis z katastru nemovitostí LV č. 9852, k.ú. Vršovice, obec Praha, okres hlavní město Praha ze dne 23.03.2023
- 2) snímek katastrální mapy pro k.ú. Vršovice, obec Praha pořízený dálkovým nahlížením do KN
- 3) fotopříloha
- 4) srovnávací nabídky bytů k porovnání ze serveru sreality.cz

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 23.03.2023 09:55:02

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

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 9852

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SUNNA INTERNATIONAL COMPANY SE, Sportovní 1266/2, Vršovice, 10100 Praha 10	24803740	

## B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
	1255/20	byt	památkově chráněné území	byt.z.	676/14518
<b>Vymezeno v:</b>					
	Budova	Vršovice, č.p. 1255, byt.dům, LV 9850 na parcele 1910/1, LV 9850			
	Parcela	1910/1	zastavěná plocha a nádvoří		457m2

## 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 Věcné břemeno (podle listiny)

nevýhradní užívání sklepní chodby v domě č.p. 1255 pro vlastníka nemovitostí č.p. 951 a č.p.491

Oprávnění pro

Jednotka: 491/1, Jednotka: 491/10, Jednotka: 491/11, Jednotka: 491/12, Jednotka: 491/13, Jednotka: 491/14, Jednotka: 491/15, Jednotka: 491/16, Jednotka: 491/17, Jednotka: 491/2, Jednotka: 491/3, Jednotka: 491/4, Jednotka: 491/5, Jednotka: 491/6, Jednotka: 491/7, Jednotka: 491/8, Jednotka: 491/9, Jednotka: 951/1, Jednotka: 951/10, Jednotka: 951/11, Jednotka: 951/12, Jednotka: 951/13, Jednotka: 951/14, Jednotka: 951/15, Jednotka: 951/16, Jednotka: 951/17, Jednotka: 951/18, Jednotka: 951/19, Jednotka: 951/2, Jednotka: 951/3, Jednotka: 951/4, Jednotka: 951/5, Jednotka: 951/51, Jednotka: 951/6, Jednotka: 951/7, Jednotka: 951/8, Jednotka: 951/9

Povinnost k

Jednotka: 1255/20

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 130/1995.

POLVZ:265/1995

Z-5500265/1995-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 25 125 000,- Kč s příslušenstvím  
budoucí pohledávky do výše 25 125 000,- Kč, vzniklé do 9.1.2029  
budoucí pohledávky do výše 50 250 000,- Kč

Oprávnění pro

EXPRESS MONEY s.r.o., Pražská 13/19, Liberec III-Jeřáb,  
46007 Liberec, RČ/IČO: 27268497

Povinnost k

Jednotka: 1255/20

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 23.03.2023 09:55:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 9852

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml.1/2018/1-A ze dne 10.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2018 11:42:02. Zápis proveden dne 01.02.2018; uloženo na prac. Praha

V-1660/2018-101

*Pořadí k* 10.01.2018 11:42

*Související zápisy*

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml.1/2018/1-A ze dne 10.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2018 11:42:02. Zápis proveden dne 01.02.2018; uloženo na prac. Praha

V-1660/2018-101

*Související zápisy*

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml.1/2018/1-A ze dne 10.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2018 11:42:02. Zápis proveden dne 01.02.2018; uloženo na prac. Praha

V-1660/2018-101

o **Zástavní právo smluvní**

pohledávka ve výši 4 000 000,- Kč s příslušenstvím  
budoucí pohledávky do výše 4 000 000,- Kč vzniklé do 20.3.2029  
budoucí pohledávky do výše 8 000 000,- Kč

*Oprávnění pro*

**EXPRESS MONEY s.r.o., Pražská 13/19, Liberec III-Jeřáb,  
46007 Liberec, RČ/IČO: 27268497**

*Povinnost k*

**Jednotka: 1255/20**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 15/2018/1-A ze dne 21.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2018 11:19:17. Zápis proveden dne 17.04.2018; uloženo na prac. Praha

V-20085/2018-101

*Pořadí k* 23.03.2018 11:19

*Související zápisy*

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 15/2018/1-A ze dne 21.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2018 11:19:17. Zápis proveden dne 17.04.2018; uloženo na prac. Praha

V-20085/2018-101

*Související zápisy*

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 15/2018/1-A ze dne 21.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2018 11:19:17. Zápis proveden dne 17.04.2018; uloženo na prac. Praha

V-20085/2018-101

o **Zástavní právo smluvní**

- 1) existující pohledávka ve výši 11 000 000,- Kč
- 2) budoucí pohledávky ze smluvních pokut do výše 11 000 000,- Kč, vzniklé do 20.12.2029

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 23.03.2023 09:55:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 9852

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

3) budoucí pohledávka z titulu odstoupení od smlouvy nebo bezdůvodného obohacení do výše 22 000 000,- Kč

*Oprávnění pro*

**EXPRESS MONEY s.r.o., Pražská 13/19, Liberec III-Jeřáb,  
46007 Liberec, RČ/IČO: 27268497**

*Povinnost k*

**Jednotka: 1255/20**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 63/2018/1 ze dne 21.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2018 11:32:45. Zápis proveden dne 21.01.2019; uloženo na prac. Praha

V-88629/2018-101

*Pořadí k* 21.12.2018 11:32

*Související zápisy*

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 63/2018/1 ze dne 21.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2018 11:32:45. Zápis proveden dne 21.01.2019; uloženo na prac. Praha

V-88629/2018-101

*Související zápisy*

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 63/2018/1 ze dne 21.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2018 11:32:45. Zápis proveden dne 21.01.2019; uloženo na prac. Praha

V-88629/2018-101

o **Zástavní právo smluvní**

**pohledávky ve výši 28.155.000,- Kč s příslušenstvím  
budoucí pohledávky do výše 28.155.000,- Kč, vzniklé do 26.11.2030  
budoucí pohledávky do výše 56.310.000,- Kč**

*Oprávnění pro*

**EXPRESS MONEY s.r.o., Pražská 13/19, Liberec III-Jeřáb,  
46007 Liberec, RČ/IČO: 27268497**

*Povinnost k*

**Jednotka: 1255/20**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 47/2019/1-B ze dne 27.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2019 10:07:12. Zápis proveden dne 20.12.2019; uloženo na prac. Praha

V-76168/2019-101

*Pořadí k* 28.11.2019 10:07

*Související zápisy*

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 47/2019/1-B ze dne 27.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2019 10:07:12. Zápis proveden dne 20.12.2019; uloženo na prac. Praha

V-76168/2019-101

*Související zápisy*

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 47/2019/1-B ze dne

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 23.03.2023 09:55:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 9852

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

27.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2019 10:07:12. Zápis proveden dne 20.12.2019; uloženo na prac. Praha

V-76168/2019-101

---

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,  
101 00 Praha 10

*Povinnost k*

SUNNA INTERNATIONAL COMPANY SE, Sportovní 1266/2,  
Vršovice, 10100 Praha 10, RČ/IČO: 24803740

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 38020/22-16 k 54 EXE 4109/2022-8 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 29264/22 ze dne 11.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.11.2022 15:56:19. Zápis proveden dne 18.11.2022; uloženo na prac. Praha

Z-46425/2022-101

---

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

---

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

o **Smlouva kupní** ze dne 08.12.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.12.2011.

V-60545/2011-101

Pro: SUNNA INTERNATIONAL COMPANY SE, Sportovní 1266/2, Vršovice, RČ/IČO: 24803740  
10100 Praha 10

---

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.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 23.03.2023 09:55:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 9852

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

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:

Vyhotoveno: 23.03.2023 09:59:55

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 332/2023, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.



1933

1932

1930

1904

1907

1906

1905

1902

1908/1

1908/2

1908/3

1909/1

1909/4  
1909/2

1909/6

1912/6

1910/1

1929

1914/1

1914/2

1943/2

1915/3

1915/4

1912/4

1948/2

1926

1927

1925

1923

1921

1:500

Loučková

0 5 10 15 20 25 m

1928

1920





## Prodej bytu 2+kk 57 m<sup>2</sup> 28. pluku, Praha 10 - Vršovice



7 600 000 Kč

Útulný a velmi světlý byt 2+kk, s prostornou terasou, o celkové ploše 57 m<sup>2</sup>, umístěný v 5. patře rezidence Císařského pluku, na pomezí Vinohrad a Vršovic. Vysokou kvalitu bydlení zde podtrhuje privátní posilovna pro rezidenty, tichá zahrada s relaxační zónou ve vnitrobloku a také střešní terasa s výhledy do daleka. Dům s výtahem a prvky funkcionalismu byl kompletně renovován v roce 2017, stejně jako byt samotný. Byt má plochu 39,5 m<sup>2</sup>, přísluší k němu 16

m<sup>2</sup> jihovýchodně orientovaná terasa přístupná z obou pokojů a sklepní kóje velikosti 1,4 m<sup>2</sup> v suterénu domu. Dispozici bytu tvoří vstupní chodba, obývací pokoj, kuchyňský kout, ložnice a koupelna s toaletou. Byt se prodává s kompletním vybavením. Kuchyňská linka v bílém provedení má designové spotřebiče značky Gorenje. V koupelně se sprchovým koutem a toaletou je podlahové topení, v pokojích dřevěné podlahy. Velkoformátovými okny dopadá do interiéru mnoho světla, které bytu dodává velmi příjemnou atmosféru. Lokalita dýchá jedinečnou atmosférou a historií. Parky a vzrostlé stromy se tu střídají s původní historickou zástavbou. V místě je kompletní občanská vybavenost, množství kaváren, restaurací, obchodů i možností zábavy; obchodní centrum Eden a Fortuna Arena je jen 10 min chůze. Přímo před domem je zastávka autobusu "Na Míčánkách", ze které je to jen 5 min na metro A "Želivského". Tramvajová zastávka "Čechovo náměstí" je v pěším dosahu 6 min. Parkování možné v modré zóně, před domem. Byt je aktuálně pronajímán. PENB-D.

- Celková cena: **7 600 000 Kč za nemovitost**
- ID zakázky: **MDO0533-0004**
- Aktualizace: **Dnes** 🌱
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Po rekonstrukci**
- Vlastnictví: **Osobní**
- Podlaží: **6. podlaží z celkem 6**
  
- Užitná plocha: **57 m<sup>2</sup>**
- Terasa:
- Sklep: **1 m<sup>2</sup>**
- Topení: **Ústřední plynové**
- Energetická náročnost budovy: **Třída D - Méně úsporná**
- Vybavení: **ano**
- Výtah: ano

## Prodej bytu 2+kk 52 m<sup>2</sup> Ruská, Praha 10 - Vršovice



5 690 000 Kč

Dovoluji si Vám nabídnout krásný byt 2+kk v klidné a vyhledávané lokalitě hlavního města Prahy a to východně od centra v části Vršovice v Ruské ulici v těsné blízkosti Vinohrad. Byt se nachází v 1. nadzemním podlaží historického bytového domu z roku 1909 s celkovým počtem pěti nadzemních podlaží včetně podkroví. V bytě Vás na první pohled okouzlí prostor především jeho dvou obytných pokojů, ve kterých je díky vysokým renovovaným

oknům dostatek světla a krásný pohled na protější prvorepublikové vily. V nedávné době prošla bytová jednotka kompletní rekonstrukcí. Okna jsou dvojitá dřevěná. Oba pokoje mají svůj samostatný vchod a přes dvojitá dveře a silné zdi je v každém zachován dostatek soukromí. Z kuchyně je samostatný vchod do koupelny, která je standardně vybavena sprchovým koutem, umyvadlem a wc. Na podlaže v pokojích a kuchyni je dřevěná podlaha. Vytápění zde zajišťuje lokální elektrické topení. Přestože jsou v bytě vysoké stropy (3,2 metru) a celý prostor tak působí vzdušně, v bytě se i bez vytápění drží dobrá pokojová teplota. Díky nízkým platbám za SVJ je zde bydlení nízkonákladové. K bytové jednotce náleží sklep, který je umístěn v 1. PP domu. Lokalita Vršovic poskytuje kompletní občanskou vybavenost. Stanice metra A Jiřího z Poděbrad je vzdálena pouhých 13 min chůze. Tramvajová stanice Ruská jednu minutu. Pro více informací a společnou prohlídku mě neváhejte kontaktovat.

- Celková cena: **5 690 000 Kč za nemovitost**
- Poznámka k ceně: **Cena včetně provize RK a právního servisu**
- ID zakázky: **12603**
- Aktualizace: **Dnes 🌱**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Vlastnictví: **Osobní**
- Podlaží: **1. podlaží z celkem 5**
- Užitná plocha: **52 m<sup>2</sup>**
  
- Plocha podlahová: **52 m<sup>2</sup>**
- Sklep: **1 m<sup>2</sup>**
- Datum nastěhování: **Ihned**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Lokální elektrické**
- Elektrina: **230V**
- Doprava: **Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nevhodná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky**
- Bezbariérový: **ne**

## Prodej bytu 3+kk 78 m<sup>2</sup> Vršovická, Praha 10 - Vršovice



9 990 000 Kč

Chcete být v centru dění a zároveň mít klid? Ideálním místem k tomu jsou noblesní Vršovice. S tímto krásným prostorným bytem s podélnou terasou si můžete užít oboje. V docházkové vzdálenosti si odpočínáte v oblíbených parcích, kde vyniká zejména krásná Grébovka s viničním altánem a výhledem na Prahu. Dalším nádherným parkem jsou Heroldovy sady. V tomto bytě si budete užívat krásné výhledy na Vinohrady z terasy. Terasa je kolem bytu. Vstoupit na

terasu můžete jak z obývacího pokoje, tak z druhé ložnice. V létě si zde můžete užívat grilování a zároveň si zde udělat pohodové posezení. Všem dominuje krásný obývací pokoj se stylovou kuchyní, kde si můžete užívat dny po práci nebo setkání s přáteli. V kuchyni využijete praktický ostrůvek nebo také moderní spotřebiče. Mnozí jistě ocení i praktickou místnost šatny, do které se vám vejde veškeré vaše oblečení i obuv. Byt dále disponuje velkou světlou ložnicí s velkými okny a dalším pokojem, který má vstup na terasu. Prostornost bytu si dopřejete také v koupelně, která odpovídá posledním trendům v interiérech, kterým nyní vévodí tmavé kvalitní velkoformátové obklady doplněné velkým umyvadlem a zrcadlem. Vršovice podobně jako Vinohrady disponují krásnými kavárnami, restauracemi, ale i svou praktičností, neboť v blízkosti jsou i velké obchodní domy. Samozřejmostí jsou školky a školy v okolí a také plná občanská vybavenost. Pouze u nás vám zajistíme moderní financování až na 35 let, bez ohledu na věk a prokazování příjmů, či nutnosti předkládat daňové přiznání (u podnikatelů). Zeptejte se nás a bydlete chytrě! Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl dodán, proto uvádíme třídu G. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N97986.

- Celková cena: **9 990 000 Kč za nemovitost**
- ID zakázky: **N97986**
- Aktualizace: **Včera**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Vlastnictví: **Osobní**
- Podlaží: **6. podlaží z celkem 6 včetně 1 podzemního**
- Užitná plocha: **78 m<sup>2</sup>**
- Terasa: **27 m<sup>2</sup>**
- Sklep: **2 m<sup>2</sup>**
  
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední elektrické**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektrina: **230V**
- Doprava: **MHD**
- Komunikace: **Asfaltová**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nevhodná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky**
- Bezbariérový: **ne**
- Vybavení: **ne**
- Výtah: **ano**

## Prodej bytu 3+kk 70 m<sup>2</sup> Sportovní, Praha 10 - Vršovice



8 200 000 Kč

VRŠOVICE - v 11. století malá vesnička, dnes přes 35 tisíc obyvatel. Chcete mezi ně patřit i vy? Máme pro vás opravdu hezký byt 3+kk, na rozhraní Vinohrad a Vršovic, který je světlý, moderní, zajímavý, útulný, praktický, nápaditý, netradiční, s možností užívání vnitrobloku se zahrádkou, s hezkým výhledem. A takto bych mohla s výčtem výhod pokračovat. Byt se nachází v nástavbě rohového cihlového domu z 30. letech minulého století a je

velmi prakticky řešený. Podívejte se na zajímavé dispoziční řešení bytu o výměře 69,43m<sup>2</sup>, jehož kompletní stavební úpravy probíhaly v roce 2013. Na první pohled vás zaujme jeho čistý design. Instalací několika netradiční prvků se podařilo do prostoru vnést nádech přítomnosti přírody a lásky k cestování. Srdcem celého bytu je obývací pokoj, který svou velkorysostí nabízí prostor na vaření, stolování i odpočinek. Při vstupu do tohoto pokoje budete nadšeni z rohového umístění oken, ze kterých je úchvatný výhled do dalekého okolí. Příznivce fotbalu zajisté potěší finanční úspora za lísky na sportovní utkání, protože tzv. bohemáky můžete sledovat přímo z pohovky. Při zařizování bytu myslel majitel u na jeho praktičnost. Součástí ceny jsou na míru vyrobené šatní skříně v obou ložnicích. Aktuálně je druhá z ložnic využívána jako pracovna, ale zcela jistě může sloužit jako dětský pokoj. Další úložné prostory naleznete v předsíni. Teplo v bytě a ohřev vody zajišťuje plynový kotel umístěný na toaletě. Dokonalou funkčnost prostoru zajistilo podlahové topení v celém bytě. Na stěnách nejsou nikde radiátory. Pokoje propojuje vinylová podlaha, jejíž struktura navozuje pocit masivního dřeva. Rovněž celý dům má velmi zvláštní atmosféru. Kloubí se zde moderna s historií a největším bonusem je příjemně opravený vnitroblok domu. Vysazená zeleň, upravený povrch a dokonce záhonky pro bylinky. Nečekané místo uprostřed města, kde si mohou hrát vaše děti nebo zde můžete ogrilovat něco chutného se svými přáteli. Dům prošel za posledních 15 let kompletní rekonstrukcí včetně zateplení domu, nové střechy a výtahu, výměny oken a kompletní elektroinstalace. Poplatek do FO je 2.291,- Kč. V okolí dome naleznete myslím vše, co vás jen napadne. Zmíním snad jen výborně dostupnou vlakovou zastávku - Nádraží Vršovice, velmi navštěvovaný park Gröbovka s nabídkou celoročních sportovní i kulturních akcí a NC Eden. Zajímá vás víc? Tak si ostatní povíme na společné prohlídce bytu.

- Celková cena: **8 200 000 Kč za nemovitost**
- Poznámka k ceně: **včetně provize, včetně právního servisu**
- ID zakázky: **14431140**
- Aktualizace: **Včera**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Vlastnictví: **Osobní**
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Podlaží: **6. podlaží z celkem 7**
- Užitná plocha: **70 m<sup>2</sup>**
- Plocha podlahová: **70 m<sup>2</sup>**
- Plocha zahrady: **155 m<sup>2</sup>**
- Rok kolaudace: **2013**

- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Lokální plynové**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Telekomunikace: **Internet, Kabelové rozvody**
- Elektřina: **230V**
- Doprava: **Vlak, MHD**
- Komunikace: **Asfaltová**
- Energetická náročnost budovy: **Třída D - Méně úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky**
- Ukazatel energetické náročnosti budovy: **174,0 kWh/m<sup>2</sup> za rok**
- Průkaz energetické náročnosti budovy: [Zobrazit průkaz energetické náročnosti budovy](#)
- Vybavení: **Částečně**
- Výtah: ano

### Prodej bytu 3+kk 73 m<sup>2</sup> Oblouková, Praha 10 - Vršovice



9 800 000 Kč

Byt s okny do ulice i do vnitrobloku je umístěn v 5. podlaží zrekonstruovaného secesního domu stojícího v boční uličce u Dannerova parku ve Vršovicích, v blízkosti všeho potřebného i stanic MHD. Dispoziční řešení nabízí obývací pokoj propojený s kuchyní (snadnou úpravou může vzniknout samostatná místnost), ložnici, koupelnu se sprchovým koutem, spíž a předsíň. Okno ložnice poskytuje výhled do vzrostlých stromů v tichém vnitrobloku. Interiér je před rekonstrukcí, okna jsou nová. Dům je součástí čtvrti s kompletní infrastrukturou i spoustou zeleně. V bezprostředním okolí funguje prodejna potravin a další obchody, pošta, kavárny, restaurace i zdravotnická zařízení, blízko je také legendární fotbalový stadion Ďolíček. Jen pár kroků od domu je tramvajová zastávka, v pěším dosahu je i železniční stanice Praha-Vršovice, nedaleko vzniká stanice metra nové linky D. Podlahová plocha 73,29 m<sup>2</sup>.

- Celková cena: **9 800 000 Kč za nemovitost**
- ID zakázky: **42880**
- Aktualizace: **28.03.2023**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Před rekonstrukcí**
- Vlastnictví: **Osobní**
- Podlaží: **5. podlaží**
- Užitná plocha: **73 m<sup>2</sup>**
- Plocha podlahová: **73 m<sup>2</sup>**
- Sklep: **2 m<sup>2</sup>**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nevhodná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky**
- Vybavení: **ne**
- Výtah: ano