

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 7238-53-23

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Bytová jednotka č. 1266/19, vymezené v bytovém domě č.p. 1266 na pozemku parc. č. 1954/1 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 1067/41747 pro bytovou jednotku č. 1266/19 na společných částech domu č.p. 1266 a na pozemcích parc. č. 1942/3, parc. č. 1942/4, parc. č. 1942/5 a parc.č. 1954/1 a

bytová jednotka č. 1266/20, vymezené v bytovém domě č.p. 1266 na pozemku parc. č. 1954/1 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 840/41747 pro bytovou jednotku č. 1266/20 na společných částech domu č.p. 1266 a na pozemcích parc. č. 1942/3, parc. č. 1942/4, parc. č. 1942/5 a parc.č. 1954/1

vše na LV č. 10185 a LV č. 9250, k.ú. Vršovice, obec Praha

Znalec:	Ing. Milan Kroupa
Adresa:	Stupno 227, 338 24 Břasy

Zadavatel:	NAXOS a.s.
Adresa:	Holečkova 31, 150 00 Praha 5, Smíchov

OBVYKLÁ CENA

21 870 000 Kč

Počet stran: 10 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. 1266/19, vymezené v bytovém domě č.p. 1266 na pozemku parc. č. 1954/1 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 1067/41747 pro bytovou jednotku č. 1266/19 na společných částech domu č.p. 1266 a na pozemcích parc. č. 1942/3, parc. č. 1942/4, parc. č. 1942/5 a parc.č. 1954/1 a

bytová jednotka č. 1266/20, vymezené v bytovém domě č.p. 1266 na pozemku parc. č. 1954/1 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 840/41747 pro bytovou jednotku č. 1266/20 na společných částech domu č.p. 1266 a na pozemcích parc. č. 1942/3, parc. č. 1942/4, parc. č. 1942/5 a parc.č. 1954/1

vše na LV č. 10185 a LV č. 9250, 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. 10185, 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)
- portál Českého statistického úřadu (www.czso.cz)
- www.stavebnistandardy.cz
- internetové stránky měst a obcí
- 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: Přípotoční 1266/1, 101 00 Praha 10, Vršovice

Vlastnické a evidenční údaje

Dle listu vlastnictví č. 10185, 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. 1266/19 vymezeno v bytovém domě Vršovice č.p. 1264, 1265, 1266 na pozemku parc. č. 1954/1 (LV 9250)

- spoluvlastnický podíl ve výši 1067/41747 pro bytovou jednotku č. 1266/19 na společných částech bytového domu č.p. 1264, 1265, 1266 a na pozemcích parc. č. 1942/3, parc. č. 1942/4, parc. č. 1942/5 a parc.č. 1954/1 (LV 9250)

- bytová jednotka č. 1266/20 vymezeno v bytovém domě Vršovice č.p. 1264, 1265, 1266 na pozemku parc. č. 1954/1 (LV 9250)

- spoluvlastnický podíl ve výši 840/41747 pro bytovou jednotku č. 1266/20 na společných částech bytového domu č.p. 1264, 1265, 1266 a na pozemcích parc. č. 1942/3, parc. č. 1942/4, parc. č. 1942/5 a parc.č. 1954/1 (LV 9250)

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) umístění a užívání technologického zařízení

Věcné břemeno (podle listiny) právo neomezeného průchodu a průjezdu

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.

Při místním šetření bylo zjištěno, že oceňované bytové jednotky tvoří jeden byt, s tím, že byly odstraněny některé příčky. Z tohoto důvodu je ocenění provedeno jako ocenění 1 bytu o celkové výměře 190,70 m².

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. 1266 a tím i bytové jednotky č. 1266/19 a 1266/20, které tvoří 1 byt, se nachází v ulici Přípotoční, 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, 6 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. 1266/19 a č. 1266/20

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1266/19 a č. 1266/20

Bytová jednotka č. 1266/19 a č. 1266/20 je mezonetový byt umístěný v 6.NP a v podkroví (7.NP) budovy a má celkovou podlahovou plochu 190,70 m².

Dispozice:

6.NP - zádveří s vestavěnou šatnou, velký pokoj, obývací s kuchyní terasa 5,90 m², koupelna s WC podkroví – ložnice, terasa 12,90 m², koupelna s WC, zasklená terasa (zimní zahrada), chodba s komorou, pokoj, na střeše další terasa o výměře cca 25 m².

Základy zřejmě betonové pasy s izolací proti zemní vlhkosti. Dům je zděné konstrukce se zateplenou fasádou, střecha sedlová, 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, lednice. V obývací kř. V koupelně vana, umyvadlo a WC, v druhé koupelně sprchový kout, umyvadlo a 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.

V bytě jsou demontovány dva skleněné stupně na jednom ze schodišť, v kuchyni stopy po úniku vody z podkroví. Zatéká do zimní zahrady kolem napojení na stěnu domu a dále zatéká kolem výstupu na střešní terasu.

Pro ocenění porovnáním byla k podlahové ploše bytu přičtena výměra teras s koeficientem využití 0,5. Výměra bytu vč. teras pak činí = $190,70 + (5,90 + 12,90 + 25,00) / 2 = 212,60 \text{ m}^2$.

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 Přípotoční 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 m ²	jednotková nabídková cena v Kč/m ²	umístění	dispozice/konstrukce	rekonstrukce	stav	vlastnosti, vybavení,	provize RK v ceně
BJ č. 1266/19 a č. 1266/20, Přípotoční 1266/1, Vršovice, Praha 10		212,6		Vršovice	4+kk / cihlová	postaveno 2010	dobrý	IS-V,K,E,P OV, plastová okna, zatepelná fasáda, etážové vytápění, klimatizace, výtah, zimní zahrada, terasa, střešní terasa	
Srovnávací objekty									
Kodaňská	16 990 000	162	104 877	Vršovice	5+kk/ cihlová	2017	dobrý	OV, 7.NP, terasa, výtah, mezonetový byt	ANO
Rostovská	19 990 000	156	128 141	Vršovice	3+kk/ cihlová	ano	po rekonstrukci	OV, 6.NP, po kompletní rekonstrukci, terasa, sklep, klimatizace	ANO
Na Královce	20 900 000	159	131 447	Vršovice	4+1/ cihlová	postaveno 2004	velmi dobrý	OV, 10. a 11.NP, mezonet vč. garážového stání, lodžie, kuch linka se spotřebiči, výtah	ANO
Moskevská	15 990 000	150	106 600	Vršovice	4+kk/ cihlová	ano	velmi dobrý	OV, 5.NP, půdní byt po rekonstrukci, výtah, topení plynové, 2 koupelny	ANO

Oceňovaný objekt

BJ č. 1266/19 a č. 1266/20, Přípotoční 1266/1, Vršovice, Praha 10

Srovnávací objekty

název	požadovaná jednotková cena v Kč/m ²	koef. redukce	jednotková cena po redukcí Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	l	cena po srovnání s objektem
Kodaňská	104 877	0,90	94 389	1,00	1,03	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,98	96 463
Rostovská	128 141	0,90	115 327	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,09	105 611
Na Královce	131 447	0,90	118 302	1,00	1,03	1,00	1,03	0,95	1,05	1,00	1,06	111 790
Moskevská	106 600	0,90	95 940	1,00	1,04	1,00	1,00	0,90	1,05	1,00	0,98	97 619
											celkem Kč	411 483
											průměr v Kč	102 871
											max Kč	111 790
											min Kč	96 463

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

102 870,- Kč/m²

Výpočet dle jednotkové porovnávací hodnoty

Plocha bytové jednotky 212,60 m²
Jednotková porovnávací cena bytu 102 870,- Kč/m²
Výpočet: 212,60 * 102 870,- Kč/m² = 21 870 162,- Kč

Porovnávací hodnota bytové jednotky č. 1266/19 a 1266/20 zaokrouhleno 21 870 000,- Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1266/19 a č. 1266/20 21 870 000,- Kč

Porovnávací hodnota	21 870 000 Kč
----------------------------	----------------------

Obvyklá cena

21 870 000 Kč

slovy: Dvacetjednamiliónůosmsetšedesát tisíc Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Bytová jednotka č. 1266/19, vymezené v bytovém domě č.p. 1266 na pozemku parc. č. 1954/1 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 1067/41747 pro bytovou jednotku č. 1266/19 na společných částech domu č.p. 1266 a na pozemcích parc. č. 1942/3, parc. č. 1942/4, parc. č. 1942/5 a parc.č. 1954/1 a

bytová jednotka č. 1266/20, vymezené v bytovém domě č.p. 1266 na pozemku parc. č. 1954/1 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 840/41747 pro bytovou jednotku č. 1266/20 na společných částech domu č.p. 1266 a na pozemcích parc. č. 1942/3, parc. č. 1942/4, parc. č. 1942/5 a parc.č. 1954/1

vše na LV č. 10185 a LV č. 9250, k.ú. Vršovice, obec Praha.

OBVYKLÁ CENA

21 870 000 Kč

slovy: Dvacetjednamiliónůosmsetsedmdesáttisíc 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 střední úrovni
- b) parametry povyšující cenu - klidná lokalita umístění domu s dobrou dostupností MHD
- střešní terasa s výhledem
- 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 21.870.000,- 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 7238-53-23 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. 23/23.

SEZNAM PŘÍLOH

- 1) výpis z katastru nemovitostí LV č. 10185, 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.

Vyhotoveno 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: 10185

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
1266/19	byt		památkově chráněné území	byt.z.	1067/41747
Vymezeno v:					
Budova	Vršovice, č.p. 1264, 1265, 1266, byt.dům, LV 9250 na parcele 1954/1, LV 9250				
Parcela	1942/3	ostatní plocha		zeleň	12m2
	1942/4	ostatní plocha		zeleň	42m2
	1942/5	ostatní plocha		zeleň	52m2
	1954/1	zastavěná plocha a nádvoří			930m2
1266/20	byt		památkově chráněné území	byt.z.	840/41747
Vymezeno v:					
Budova	Vršovice, č.p. 1264, 1265, 1266, byt.dům, LV 9250 na parcele 1954/1, LV 9250				
Parcela	1942/3	ostatní plocha		zeleň	12m2
	1942/4	ostatní plocha		zeleň	42m2
	1942/5	ostatní plocha		zeleň	52m2
	1954/1	zastavěná plocha a nádvoří			930m2

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)

právo umístění, užívání a provozu technologického zařízení a vybavení plynové kotelny umístěné v prostorách suterénu domu a části přípojky plynu dle čl. XVI smlouvy

Oprávnění pro

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 00064581
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice,
10100 Praha 10, RČ/IČO: 00063941

Povinnost k

Jednotka: 1266/19, Jednotka: 1266/20

Listina Smlouva o výstavbě jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) , smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 06.10.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.10.2009.

V-53751/2009-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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: 10185

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

právo neomezeného průchodu osob a průjezdu automobily a stroji průjezdem umístěným v domě

Oprávnění pro

Parcela: 1942/1, Parcela: 1951, Parcela: 1953

Povinnost k

Jednotka: 1266/19, Jednotka: 1266/20

Listina **Smlouva o výstavbě jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) , smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 06.10.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.10.2009.**

V-53751/2009-101

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: 1266/19, Jednotka: 1266/20

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: 1266/19, Jednotka: 1266/20

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: 10185

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

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
- 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: 1266/19, Jednotka: 1266/20

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

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: 10185

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

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: 1266/19, Jednotka: 1266/20

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 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 17.03.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.03.2011.

V-14143/2011-101

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

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: 10185

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

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

o Smlouva kupní ze dne 18.03.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.04.2011.

V-16028/2011-101

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.

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

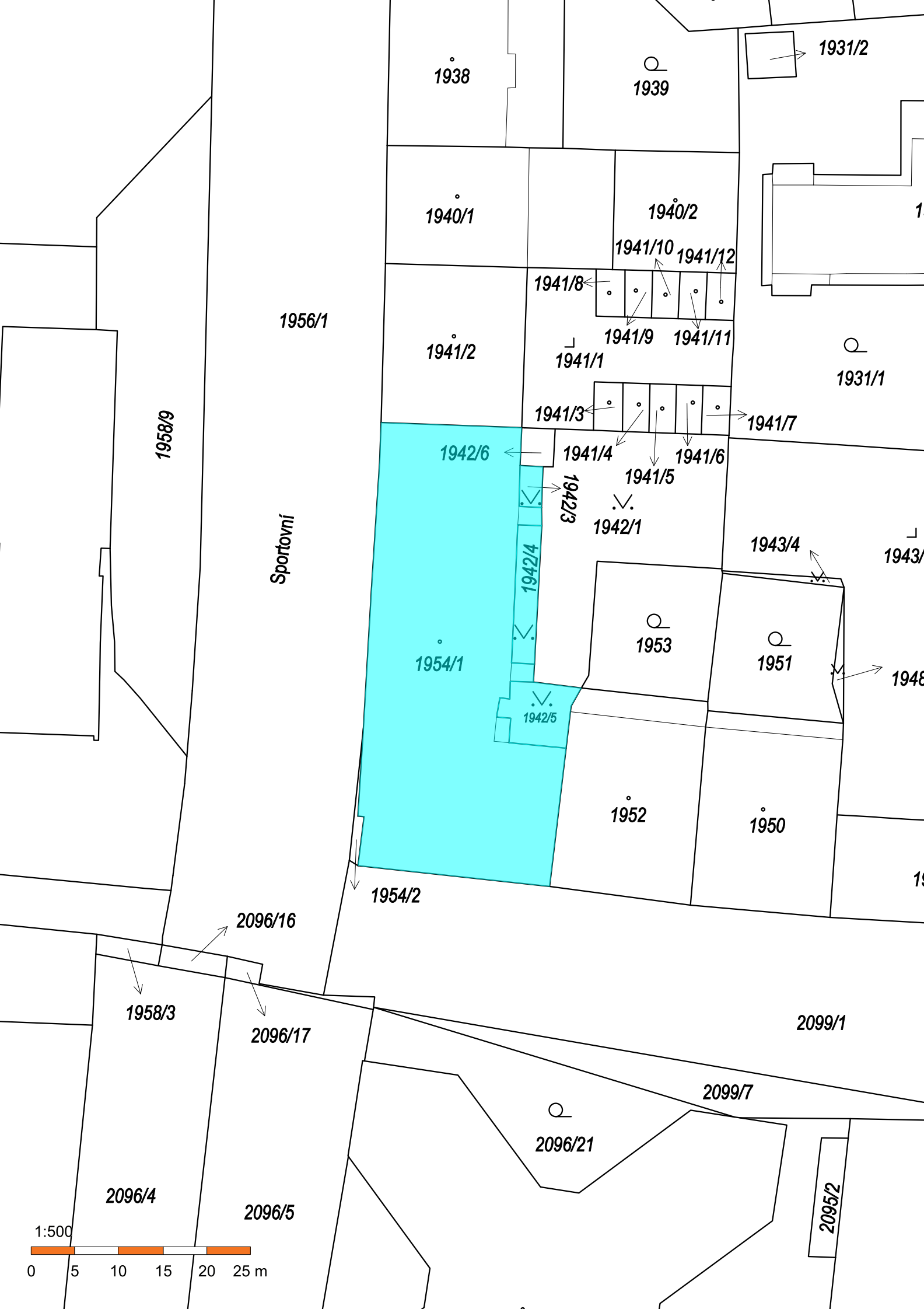
Vyhotoveno: 23.03.2023 10:00:31

Ověřuji pod pořadovým číslem V 333/2023, 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

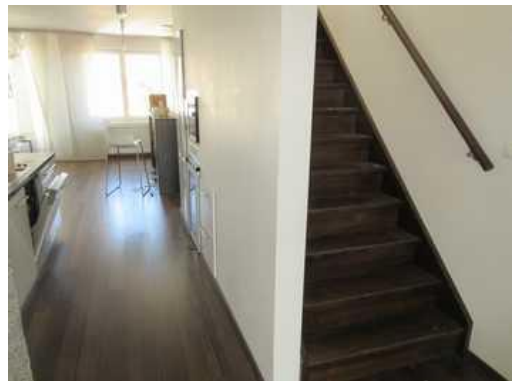
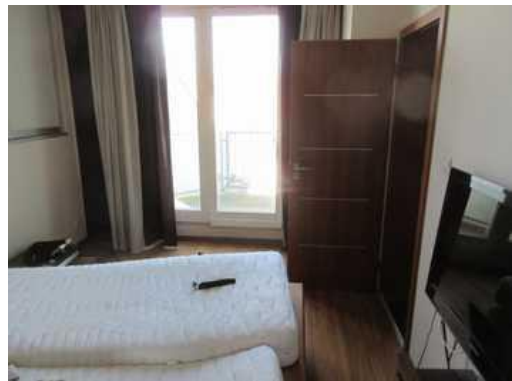
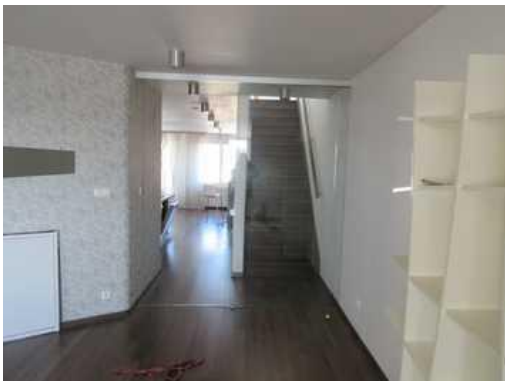
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.



Sportovní

1:500

0 5 10 15 20 25 m



Prodej bytu 5+kk 162 m² (Mezonet) Kodaňská, Praha 10 - Vršovice



16 990 000 Kč

Prodej nebytového prostoru přizpůsobenému k bydlení o dispozici 5+kk/T a výměře 162,2 m² s terasou v části Prahy - Vršovice. Byt je ve stávajícím stavu. Lokalita nabízí velmi dobrou dopravní dostupnost, byt se nachází v blízkosti autobusové zastávky Slovinská. V okolí naleznete veškerou vybavenost od potravin, školy a školky po lékárnu i park. V blízkosti leží oblíbený park Grébovka a Heroldovy sady. Naleznete tady také mnoho kaváren

a restaurací. Zkrátka vše na dosah ruky. Nedaleko je i městský stadion Ďolíček, posilovna a Lokomotiva Vršovice - tenis a házená.

- Celková cena: **16 990 000 Kč za nemovitost**
- ID zakázky: **KOD23**
- Aktualizace: **Dnes** 🌱
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Vlastnictví: **Osobní**
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Podlaží: **7. podlaží z celkem 8**

- Plocha zastavěná: **162 m²**
- Užitná plocha: **162 m²**
- Plocha podlahová: **162 m²**
- Datum nastěhování: **Ihned**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nevhodná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky**
- Výtah: **ano**
- Typ bytu: **Mezonet**

Prodej bytu 3+kk 156 m² Rostovská, Praha 10 - Vršovice



19 990 000 Kč

Nabízíme vám exkluzivní byt k prodej přímo od vlastníka nemovitosti. Byt se nachází v moderní přístavbě nově zrekonstruovaného komplexu Rezidence U Vinohradu. Díky velice poptávané lokalitě, ve které se celý komplex nachází, tento nejvýše postavený byt nabízí nádherný výhled na Havlíčkovy sady s novorenesanční vilou Grébovkou a to bez jakýchkoliv rušivých elementů. Lokalita se vyznačuje svou bezpečností, velice snadnou dostupností a veškerou občanskou vybaveností.

Tramvajové a autobusové zastávky jsou vzdáleny 5 minut chůzí.

- 3+KK, 156 m² s panoramatickým výhledem na město
- Terasa 58m² obklopující celý byt s možností jejího zastřešení pro zvětšení prostoru

- Jako jediný v 6. nadzemním podlaží, s kompletním soukromím bez sousedů
 - Vlastní prostorný sklep 5m²
 - Nově zabudovaná klimatizace
 - Moderní interní systém - videotelefon a kamerový a bezpečnostní systém Jablotron
 - Veškeré vybavení v ceně
- Prohlídky budou možné po předchozí domluvě s našimi česky, anglicky a rusky mluvícími kolegy.

- Celková cena: **19 990 000 Kč za nemovitost**
 - ID zakázky: **N03024**
 - Aktualizace: **Dnes** 🌱
 - Stavba: **Smíšená**
 - Stav objektu: **Po rekonstrukci**
 - Vlastnictví: **Osobní**
 - Podlaží: **6. podlaží z celkem 6**
 - Užitná plocha: **156 m²**
 - Plocha podlahová: **156 m²**
 - Datum nastěhování: **01.06.2023**
- Voda: **Dálkový vodovod**
 - Topení: **Lokální elektrické, Ústřední plynové**
 - Plyn: **Plynovod**
 - Odpad: **Veřejná kanalizace**
 - Telekomunikace: **Internet, Kabelová televize, Kabelové rozvody, Ostatní**
 - Elektřina: **230V**
 - Doprava: **Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus**
 - Energetická náročnost budovy: **Třída C - Úsporná**
 - Výtah: ano

Prodej bytu 4+1 159 m² Na Královce, Praha 10 - Vršovice



20 900 000 Kč

Rodinný mezonetový byt se dvěma slunnými ložnicemi a výhledem do širokého okolí se nachází v 10. a 11. podlaží bytového domu stojícího v pěkné lokalitě na pomezí Vinohrad a Vršovic, v těsné blízkosti romantického parku Grébovka. Kupní cena zahrnuje garážové stání v suterénu domu. Ve vstupní úrovni bytu je umístěn obývací pokoj s ložicí a navazující velkou kuchyní s jídelnou, 2 ložnice (1 se šatnou), koupelna (s vanou, sprchovým koutem, WC i bidetem), prostorná vstupní hala a technická místnost s WC a přípojkou na pračku. V podkroví je další ložnice/pracovna s ložicí a působivým výhledem. Obě ložnice jsou orientované na jihovýchod. Dům s výtahem a podzemní garáží byl dokončen v r. 2004. Podlahy jsou dřevěné, okna dřevěná s dvojskly, interiérové dveře z masivu natřené na bílo, vchodové dveře bezpečnostní. Ve vstupní hale jsou vestavěné skříně, kuchyňská linka je vybavena pracovní deskou z černého mramoru a spotřebiči Whirlpool. Vytápění zajišťuje plynový kotel. K bytu patří sklep a garážové stání. Příjemné místo v jednosměrné ulici přímo u bočního vstupu do rozlehlého parku Grébovka. V bezprostřední blízkosti funguje mateřská a základní škola,

spousta kaváren i restaurací a také sportoviště včetně tenisových kurtů nebo zimního stadionu. Dopravní spojení zajišťují tramvaje, nejbližší zastávka je vzdálena asi 3 minuty chůze, v pěším dosahu je také železniční stanice Praha-Vršovice, odkud je možné za 5 minut dojet do centra na Hlavní nádraží. Podlahová plocha 144 m², lodžie 8 m² a 7 m². Byt je pronajat do července 2023.

- Celková cena: **20 900 000 Kč za nemovitost**
- ID zakázky: **42282**
- Aktualizace: **Včera**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Vlastnictví: **Osobní**
- Podlaží: **10. podlaží**

- Užitná plocha: **159 m²**
- Lodžie: **8 m²**
- Sklep: **ano**
- Parkování: **ano**
- Garáž: **ano**
- Energetická náročnost budovy: **Třída D - Méně úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky**
- Výtah: ano

Prodej bytu 4+kk 150 m² Moskevská, Praha 10 - Vršovice



15 990 000 Kč

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej prostorného půdního bytu v Praze 10 Vršovicích. Mezonetový byt 4+kk o celkové velikosti 150 m² se nachází v pátém patře secesního domu v žádané lokalitě Vršovic na ulici Moskevské v těsné blízkosti náměstí Svatopluka Čecha. Dům i byt jsou po rekonstrukci, v bytě jsou 2 koupelny a mnoho praktických úložných prostor. V horním patře lze vytvořením příčky z jednoho velkého pokoje udělat

dva a tím bude vytvořena dispozice 5+kk. Dispozici bytu je velice praktická a rozložení pokojů díky třem ložnicím může být různé. V horním patře jsou vestavěné skříně a zajímavě řešená střešní okna, takže pokud budete chtít, můžete usínat pod hvězdami. Na podlahách jsou všude parkety, v koupelnách a chodbě je dlažba. Vybavení bytu by mohlo být v rámci prodeje ponecháno a jedná se o tedy o zajímavou investici, kde Vám další výhody rád povím osobně. I když okolí domu je poměrně frekventované, tak v bytě je klid a jedná si bydlení plně relaxu a pohody. Díky místu se jedná o výbornou investici. Veškerá občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti. Na Vršovickém náměstí banky, obchody, restaurace s výbornou kuchyní, nákupní centrum Eden 5 minut. Vynikající dopravní dostupnost do centra i ostatních částí metropole. Stanice tramvaje i busu u domu, kde jezdí linky ve směru : Jižní město, Kačerov, Krč, Modřany a Želivského. V těsné blízkosti domu Heroldovy sady, v okolí i Grébovka a Havlíčkovy sady. Lokalita disponuje bohatou kulturní nabídkou a mnoha místy k relaxaci a odpočinku. Lokalitu Vám osobně vřele doporučuji.

K bytu je vypracována 3D virtuální prohlídka, kterou i s dalšími informacemi rád na vyžádání zašlu mailem Ev. číslo: 24275.

- Celková cena: **15 990 000 Kč za nemovitost**
- ID zakázky: **24275**
- Aktualizace: **Včera**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Vlastnictví: **Osobní**
- Podlaží: **5. podlaží z celkem 6**
- Užitná plocha: **150 m²**
- Plocha podlahová: **150 m²**
- Voda: **Dálkový vodovod**

- Topení: **Lokální plynové**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Telekomunikace: **Telefon, Internet, Kabelová televize**
- Elektřina: **230V**
- Doprava: **Vlak, Autobus**
- Energetická náročnost budovy: **Třída D - Méně úsporná**
- Ukazatel energetické náročnosti budovy: **133,0 kWh/m² za rok**
- Vybavení: **ano**
- Výtah: **ano**