

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 047405/2023

Zadavatel znaleckého posudku: Ing. Miroslav Ambrož
insolvenční správce dlužníka Lucie Collin
nám. Švabinského 961/10
370 08 České Budějovice

Číslo jednací: KSCB 41 INS 4769/2023

Účel znaleckého posudku: Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Biskupcova č.p. 2437/61, Praha, okres Hlavní město Praha

Prohlídka předmětu ocenění: Nebyla provedena

Zpracováno ke dni: 17.08.2023

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 17.08.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 na bytové jednotce č. 2437/18, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 574/78653 na společných částech budovy č.p. 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437 a pozemku parc. č. 4001/1 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Žižkov na listu vlastnictví č. 16482.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, cenová mapa stavebních pozemků, podklady poskytnuté panem Martinem Kochanem - půdorys, fotodokumentace a videoprohlídka oceňované bytové jednotky, odhad č.1185/22/03 vyhotovený Ing. Milanem Čermákem dne 22.3.2022, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. Zpracovatel předpokládá, že předané údaje jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6 na bytové jednotce č. 2437/18
Adresa předmětu ocenění:	Biskupcova č.p. 2437/61, Praha, okres Hlavní město Praha
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Ulice:	Biskupcova
Katastrální území:	Žižkov

2. Prohlídka předmětu ocenění

Oceňovaná bytová jednotka nebyla zpracovateli zpřístupněna. Panem Martinem Kochanem však byly poskytnuty podklady a informace v rozsahu dostatečném pro zpracování posudku.

3. Vlastnické a evidenční údaje

<u>Vlastnické právo:</u>	<u>Podíl</u>
Collin Lucie, nám. Švabinského 961/10, České Budějovice 6, 37008 České Budějovice	1/6
Kochanová Lenka, Vítovice 60, 68301 Rousínov	1/2
Stehlíková Hana, Francouzská 345/29, Zábřovice, 60200 Brno	1/6
Svoboda Petr, Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1	1/6

Nemovitosti:

Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6 na bytové jednotce č. 2437/18, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 574/78653 na společných částech budovy č.p. 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437 a pozemku parc. č. 4001/1 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Žižkov na listu vlastnictví č. 16482.

4. Dokumentace a skutečnost

Oceňovaná bytová jednotka nebyla zpracovateli zpřístupněna. Panem Martinem Kochanem však byly poskytnuty podklady a informace v rozsahu dostatečném pro zpracování posudku.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v netypovém zděném bytovém domě, který má 6 nadzemních podlaží, 1 podzemní podlaží, nemá vybudované obytné podkroví ani půdní prostory.

Svislé nosné konstrukce jsou zděné, základy jsou pravděpodobně betonové, stropy jsou pravděpodobně železobetonové. Střecha je plochá, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové. Společné prostory domu tvoří vstupní prostor a schodiště. V domě není instalován výtah.

Bytový dům byl postaven odhadem kolem roku 1935.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná bytová jednotka je v osobním vlastnictví, je umístěna v 5. nadzemním podlaží a její dispozice je 2+1.

Bytová jednotka č. 2437/18		
Ostatní prostory	Předsíň	9,90 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	2,40 m ²
Koupelna, WC	WC	1,10 m ²
Ostatní prostory	Spíž	1,60 m ²
Kuchyně	Kuchyně	9,10 m ²
Pokoj	Pokoj 1	13,90 m ²
Pokoj	Pokoj 2	19,40 m ²
Příslušenství	Sklep	2,10 m ²
Podlahová plocha		57,40 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		59,50 m ²

Podlahová plocha místností je převzata z odhadu č.1185/22/03 vyhotoveného Ing. Milanem Čermákem dne 22.3.2022 a s drobnými odchylkami odpovídá výměrám, které doložil pan Martin Kochan.

Bytové jádro je zděné. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem (instalace cca v roce 2010). Okna obytných místností jsou orientovaná na sever. Vybavení koupelny tvoří sprchový kout a umyvadlo, samostatné WC je vybaveno klasickou toaletou. Kuchyňská linka není instalována. Vnitřní dveře jsou hladké plné a částečně prosklené, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné.

V pokojích tvoří podlahu vlýsky, v ostatních místnostech je položeno lino.

Veškeré vybavení jednotky je v původním stavu.

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Bytový dům je napojen na veřejný rozvod vody, zemního plynu a kanalizaci. Ohřev vody a vytápění je řešeno dálkově, topná tělesa tvoří původní litinové radiátory.

Dle poskytnutých podkladů je oceňovaná jednotka v původním stavu a je vhodná k celkové rekonstrukci. Z poskytnuté fotodokumentace je patrné lokální poškození stropního podhledu v pokoji 2 vlivem průsaku vody.

Popis pozemku a lokality

Pozemek je rovinný, bez oplocení, bez trvalých porostů a je zcela zastavěn objektem bytového domu.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní veřejně přístupné komunikaci z ul. Biskupcova.

Bytový dům je postaven ve východní části obce. Okolní zástavbu tvoří bytové domy, tramvajové depo vozovna Žižkov a areál Státní tiskárny cenin.

Občanská vybavenost v podobě úřadů, pošty, obchodů, škol, kulturních a sportovních zařízení je v docházkové i dojezdové vzdálenosti.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Jedná se o lokalitu se zanedbatelným rizikem výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti, zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti. V místě jsou omezené parkovací možnosti v blízkosti domu.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňovaná jednotka není zatížena věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	netyповý zděný bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	6
	Počet podzemních podlaží	1
	Dům byl postaven kolem roku	1935
	Základy	pravděpodobně betonové
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	pravděpodobně železobetonové
	Střecha	plochá
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	vápencementové
Společně užívané prostory	vstupní prostor, schodiště	

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	2+1		
	Podlaží bytové jednotky	5		
	Bytové jádro	vyzděné		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	sever		
	Koupelna	sprchový kout, umyvadlo		
	Toaleta	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	hladké plné a částečně prosklené		
	Popis místností a rozměry v m ²	Bytová jednotka č. 2437/18		
		Ostatní prostory	Chodba	9,90 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	2,40 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,10 m ²
		Ostatní prostory	Spíž	1,60 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	9,10 m ²
		Pokoj	Pokoj	19,40 m ²
		Pokoj	Pokoj	13,90 m ²
		Příslušenství	Sklep	2,10 m ²
		Podlahová plocha		57,40 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		59,50 m ²
	Elektřina	230V		
Vodovod	vodovod			
Svod splaškových vod	veřejná kanalizace			
Plynovod	ano			
Řešení vytápění v bytě	ústřední vytápění			
Topná tělesa	původní litinové radiátory			
Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově			
Podlahy v bytě	pokoje: vlýsky chodba, koupelna, wc, kuchyně: lino			
Popis stavu bytové jednotky	původní – k celkové rekonstrukci			

Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní veřejně přístupné komunikaci z ul. Biskupcova

Širší vztahy	Popis okolní zástavby	bytové domy, tramvajové depo vozovna Žižkov a areál Státní tiskárny cenin
	Poloha v obci	východní část obce
	Vybavenost	občanská vybavenost v podobě úřadů, pošty, obchodů, škol, kulturních a sportovních zařízení je v docházkové i dojezdové vzdálenosti
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným rizikem výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 18.08.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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	-0,06
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: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,362}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,940}$$

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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	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: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - klidná lokalita s dobrou občanskou vybaveností, dostupností centra města a parkovou zelení v docházkové vzdálenosti	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,360}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,852}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,278}$$

1. Bytová jednotka č. 2437/18

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 3
Stáří stavby:	88 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	108 644,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Bytová jednotka č. 2437/18:	57,40 * 1,00 =	57,40 m ²
Sklep:	2,10 * 0,80 =	1,68 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>59,08 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	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: 1. PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Okna jen na sever nebo bez výhledu	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
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 špatném stavu – (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stáří 88 let:

$$s = 1 - 0,005 * 88 = \mathbf{0,560}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad \mathbf{I_v} = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,600 = \mathbf{0,245}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{0,940}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,360}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 108\,644,- \text{ Kč/m}^2 * 0,245 = 26\,617,78 \text{ Kč/m}^2$
 $CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 59,08 \text{ m}^2 * 26\,617,78 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 1,360 = 2\,010\,384,28 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 010 384,28 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 4001/1

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	4001/1	1 926	12 840,00	24 729 840,-
Cenová mapa - celkem		1 926		<u>24 729 840,-</u>

Pozemek parc.č. 4001/1 - zjištěná cena celkem = 24 729 840,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 4001/1 = 24 729 840,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 24 729 840,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 2 010 384,28 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 24 729 840,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 574 / 78 653

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$24\,729\,840,- \text{ Kč} * 574 / 78\,653 = 180\,475,36 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 180 475,36 Kč

Bytová jednotka č. 2437/18 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 2 190 859,64 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 6

Bytová jednotka č. 2437/18 - zjištěná cena = 365 143,27 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Bytová jednotka č. 2437/18

365 143,- Kč

1.1. Oceňovaný byt

335 064,05 Kč

1.2. Pozemek parc.č. 4001/1

30 079,23 Kč

= 365 143,- Kč

Výsledná cena - celkem: 365 143,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 365 140,- Kč

slovy: Třistašedesátpětisícjednostočtyřicet Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 2437/18

Bytová jednotka č. 2437/18, Biskupcova č.p. 2437/61, Praha, okres Hlavní město Praha						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaná jednotka	Biskupcova č.p. 2437/61, Praha, okres Hlavní město Praha	57.4 m ²	cihlová	původní – k celkové rekonstrukci	2+1, sklep	5.NP bez výtahu
1	Heydukova č.p. 1218/12, Praha, okres Hlavní město Praha	56 m ²	cihlová	původní – k celkové rekonstrukci	2+kk, lodžie, sklep	3.NP s výtahem
2	Buková č.p. 2521/13, Praha, okres Hlavní město Praha	51 m ²	cihlová	původní – k celkové rekonstrukci	2+1, balkon	2.NP bez výtahu
3	Ambrožova č.p. 1590/14, Praha, okres Hlavní město Praha	59 m ²	cihlová	původní – k celkové rekonstrukci	2+1, balkon, sklep	1.NP – okna orientována do vnitrobloku
4	Biskupcova, Praha, okres území Hlavního města Prahy	48 m ²	cihlová	původní – k celkové rekonstrukci	2+1, sklep	4.NP s výtahem

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	107 142,86 Kč	1	107 142,86 Kč	1	1	1	1	1.05	1.1	1.155	92 764,38 Kč
2	94 117,65 Kč	1	94 117,65 Kč	1	1.02	1	1	1.05	1.1	1.1781	79 889,36 Kč
3	79 491,53 Kč	1	79 491,53 Kč	1	1	1	1	1.05	1.08	1.134	70 098,35 Kč
4	95 729,17 Kč	1	95 729,17 Kč	1	1.04	1	1	1	1.1	1.144	83 679,34 Kč
Celkem průměr											81 607,86 Kč
Minimum											70 098,35 Kč
Maximum											92 764,38 Kč
Směrodatná odchylka - s											9 384,05 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											72 223,81 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											90 991,91 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: konstrukce											
K4 - Koeficient úpravy: stav											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaná jednotka disponuje lodžii a je umístěna ve 3.NP s výtahem. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) větší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná jednotka má menší podlahovou plochu, disponuje balkonem a je umístěna ve 2.NP bez výtahu. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) větší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná jednotka disponuje balkonem a je umístěna v 1.NP s okny orientovanými do vnitrobloku Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) větší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaná jednotka má menší podlahovou plochu a je umístěna ve 3.NP s výtahem. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) větší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

81 607,86 Kč/m²

* 57 m²

= 4 651 648 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4 652 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 2437/18, Biskupcova č.p. 2437/61, Praha, okres Hlavní město Praha						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaná jednotka	Biskupcova č.p. 2437/61, Praha, okres Hlavní město Praha	57.4 m ²	cihlová	původní – k celkové rekonstrukci	2+1, sklep	5.NP bez výtahu
1	Heydukova č.p. 1218/12, Praha, okres Hlavní město Praha	56 m ²	cihlová	původní – k celkové rekonstrukci	2+kk, lodžie, sklep	3.NP s výtahem
2	Buková č.p. 2521/13, Praha, okres Hlavní město Praha	51 m ²	cihlová	původní – k celkové rekonstrukci	2+1, balkon	2.NP bez výtahu
3	Ambrožova č.p. 1590/14, Praha, okres Hlavní město Praha	59 m ²	cihlová	původní – k celkové rekonstrukci	2+1, balkon, sklep	1.NP – okna orientována do vnitrobloku
4	Biskupcova, Praha, okres území Hlavního města Prahy	48 m ²	cihlová	původní – k celkové rekonstrukci	2+1, sklep	4.NP s výtahem

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	107 142,86 Kč	1	107 142,86 Kč
2	94 117,65 Kč	1	94 117,65 Kč
3	79 491,53 Kč	1	79 491,53 Kč
4	95 729,17 Kč	1	95 729,17 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	79 491,53 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	107 142,86 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.35
Střední hodnota			94 120,30 Kč
Medián			94 923,41 Kč
Rozdíl max-min			27 651,33 Kč

Základní cena: 94 120,30 Kč/m²

Úprava ceny: 94 120,30 Kč * 1,0000 = 94 120,30 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

$$\begin{aligned}
 & 94\,120,30 \text{ Kč/m}^2 \\
 & \quad \quad \quad * 57 \text{ m}^2 \\
 \hline
 & = 5\,364\,857 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

5 365 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 2437/18, Biskupcova č.p. 2437/61, Praha, okres Hlavní město Praha						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaná jednotka	Biskupcova č.p. 2437/61, Praha, okres Hlavní město Praha	57.4 m ²	cihlová	původní – k celkové rekonstrukci	2+1, sklep	5.NP bez výtahu
1	Heydukova č.p. 1218/12, Praha, okres Hlavní město Praha	56 m ²	cihlová	původní – k celkové rekonstrukci	2+kk, lodžie, sklep	3.NP s výtahem
2	Buková č.p. 2521/13, Praha, okres Hlavní město Praha	51 m ²	cihlová	původní – k celkové rekonstrukci	2+1, balkon	2.NP bez výtahu
3	Ambrožova č.p. 1590/14, Praha, okres Hlavní město Praha	59 m ²	cihlová	původní – k celkové rekonstrukci	2+1, balkon, sklep	1.NP – okna orientována do vnitrobloku
4	Biskupcova, Praha, okres území Hlavního města Prahy	48 m ²	cihlová	původní – k celkové rekonstrukci	2+1, sklep	4.NP s výtahem

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	107 142,86 Kč	1	107 142,86 Kč
2	94 117,65 Kč	1	94 117,65 Kč
3	79 491,53 Kč	1	79 491,53 Kč
4	95 729,17 Kč	1	95 729,17 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	79 491,53 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	107 142,86 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.35
Aritmetický průměr			94 120,30 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

2 190 860,- Kč

Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6

365 140,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

4 652 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

5 365 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 5 056 000 Kč do 5 582 000 Kč

Rozdíly mezi cenou dle cenového předpisu a výsledkem porovnáním lze odůvodnit jednak růstem cen (základní ceny v ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně) a jednak faktem, že statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které byly na trhu realizovány mimo řádné tržní prostředí (např. mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry kupujícího a prodávajícího, vliv zvláštní obliby apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 na bytové jednotce č. 2437/18, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 574/78653 na společných částech budovy č.p. 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437 a pozemku parc. č. 4001/1 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Žižkov na listu vlastnictví č. 16482.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

4 652 000,- Kč

Slovy: čtyřmilionyšestsetpadesátdvatisíckorun českých

Spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/6 na oceňované nemovitosti odpovídá částce 775 333 Kč. Vzhledem k horší prodejnosti ideálních podílů je tato cena upravena o srážku ve výši 20 % a obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 na oceňované nemovitosti je stanovena po zaokrouhlení na

620 000,- Kč

Slovy: šestsetdvacetisíckorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Martin Málek, Ing. Jiří Sommer, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 17.08.2023



Ing. Jiří Sommer

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 047405/2023.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, výřez z cenové mapy stavebních pozemků, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	2437/18
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437
Katastrální území:	Žižkov [727415]
Číslo LV:	16482
Podíl na společných částech:	574/78653

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Collin Lucie, nám. Švabinského 961/10, České Budějovice 6, 37008 České Budějovice	1/6
Kochanová Lenka, Vítovíce 60, 68301 Rousínov	1/2
Stehlíková Hana, Francouzská 345/29, Zábřovice, 60200 Brno	1/6
Svoboda Petr, Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1	1/6

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkové chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Collin Lucie
Zahájení exekuce - Collin Lucie
Zahájení exekuce - Svoboda Petr

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
Nejsou evidována žádná řízení, v rámci kterých byl zapsán cenový údaj k nemovitosti.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 17.08.2023 07:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4001/1
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Žižkov [727415]
Číslo LV:	16426
Výměra [m ²]:	1926
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437

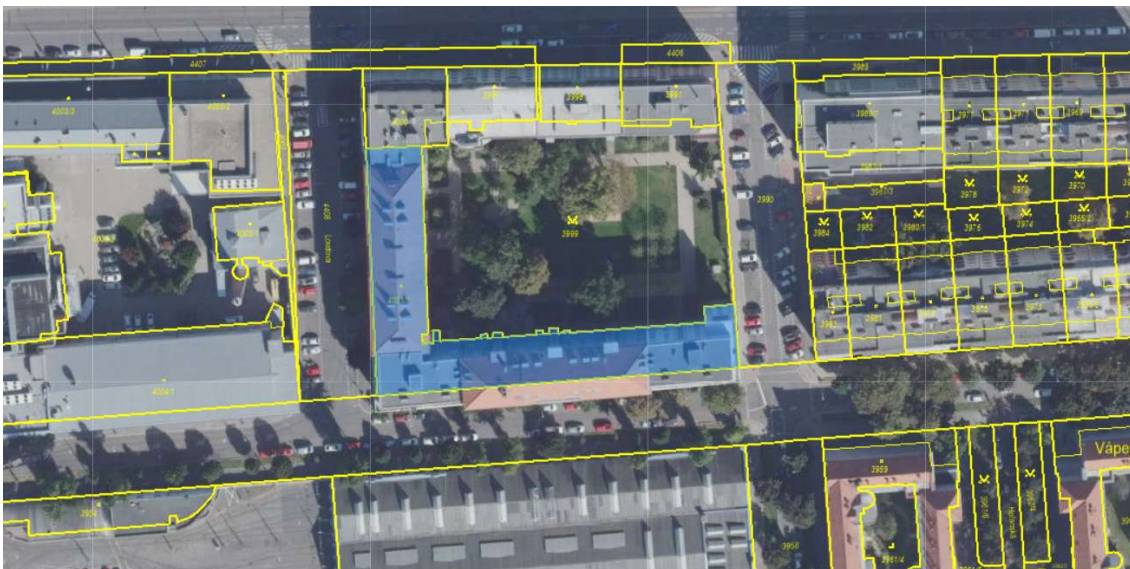


Informace o stavbě

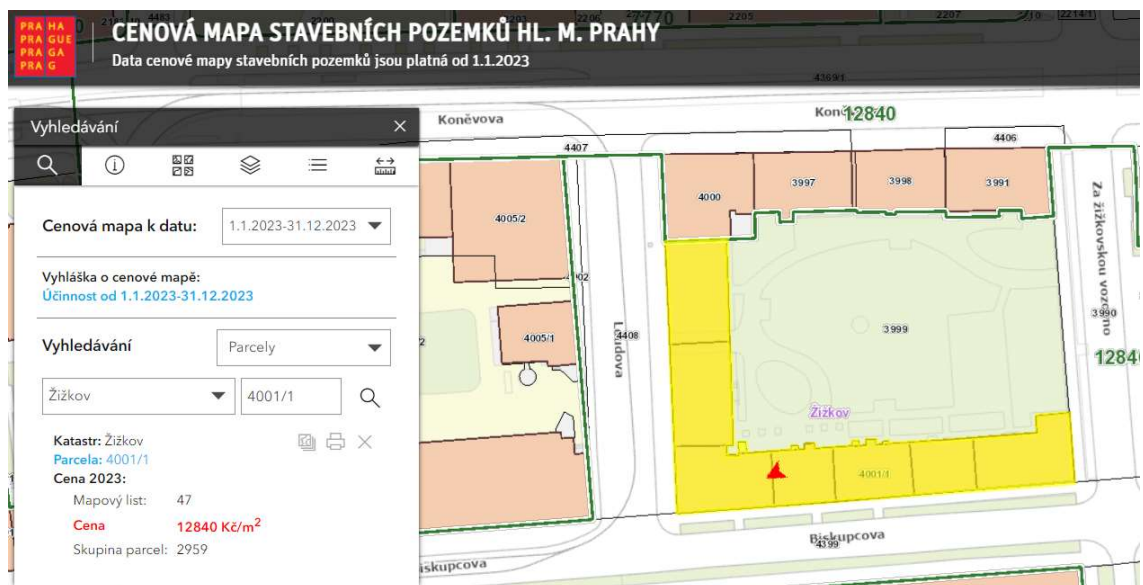
Stavba:	č. p. 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437
Obec:	Praha [554782]
Část obce:	Žižkov [490261]
Katastrální území:	Žižkov [727415]
Číslo LV:	16426
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 4001/1
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Ortofoto mapa



Výřez z cenové mapy stavebních pozemků



Fotodokumentace předmětu ocenění



Pohled na bytový dům č.p. 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437 z ul. Biskupcova



Chodba



Chodba



Spíž



WC



Koupelna



Kuchyně



Kuchyně



Pokoj 1



Pokoj 1



Pokoj 1



Pokoj 2



Pokoj 2



Pokoj 2

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

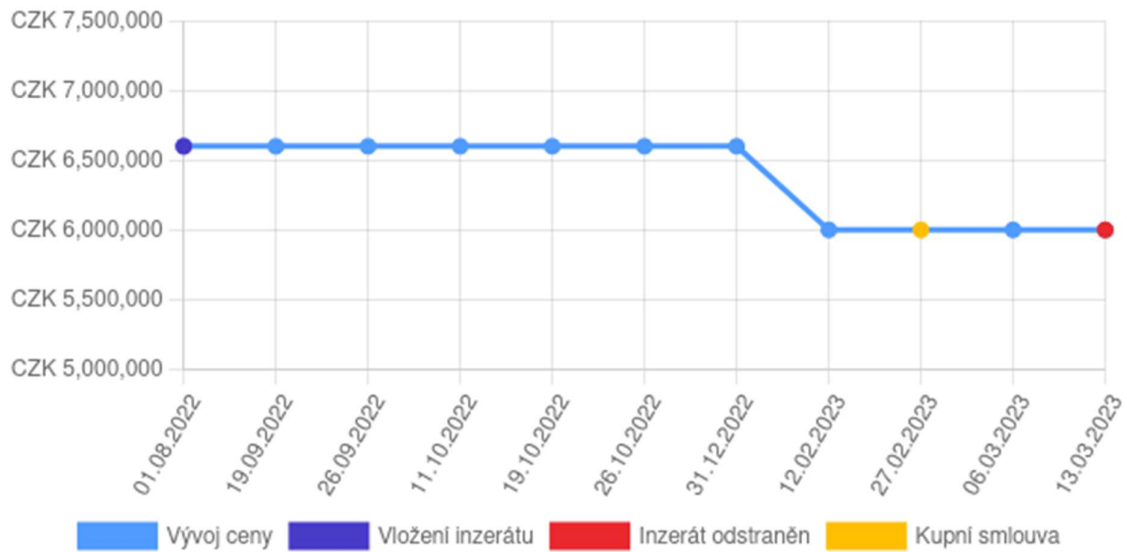


Byt, 56 m², Heydukova č.p. 1218/12, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 6 000 000 Kč

Lokalita: Heydukova č.p. 1218/12, Praha, okres Hlavní město Praha

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

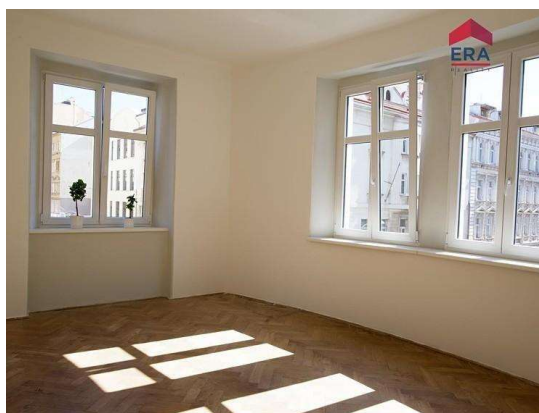
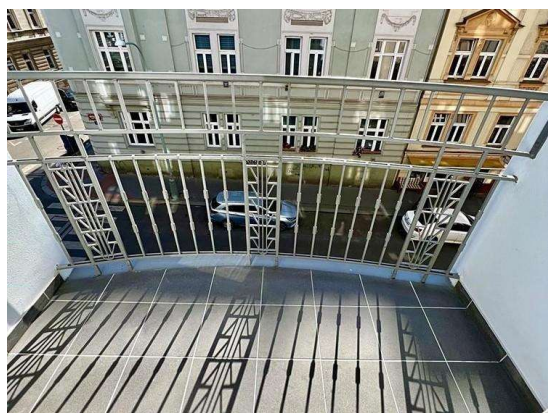


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

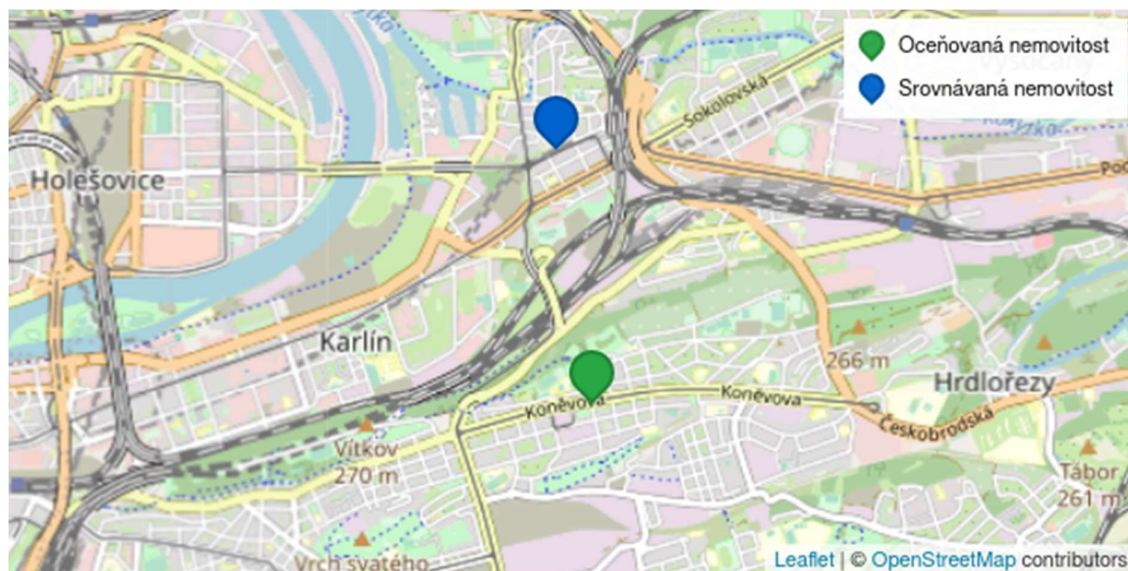
Lokalita	Heydukova č.p. 1218/12, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	6 000 000 Kč
Datum podpisu KS	27.02.2023	Číslo řízení	V-10725/2023-101
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Stav	Původní - před rekonstrukcí	Elektrína	230V
Podlaží bytu	3	Vytápění	Plynový kotel
Podlahová plocha	56 m ²	Užitná plocha	56 m ²
Dispozice	2+kk	Počet nadzemních podlaží domu	6
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

Nabízíme Vám prostorný byt 2+kk v osobním vlastnictví o podlahové ploše 56 m² + 3 m² lodžie + sklep v klasickém činžovním cihlovém domě. Většina příček není nosná, takže v případě rekonstrukce je možná značná variabilita. Modernizace bytu už pak závisí čistě na možnostech, schopnostech a fantazii kupujícího. Byt je velmi světlý, umístěný ve 3.NP s výtahem, orientovaný na jih a západ. Topení je plynové, ohřev vody elektrickým bojlerem. Skvělá dopravní dostupnost (metro, tramvaj, autobus) a plná občanská vybavenost lokality. Parkování před domem, díky modrým zónám lze poslední roky snadno parkovat. V domě je dobře fungující SVJ.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

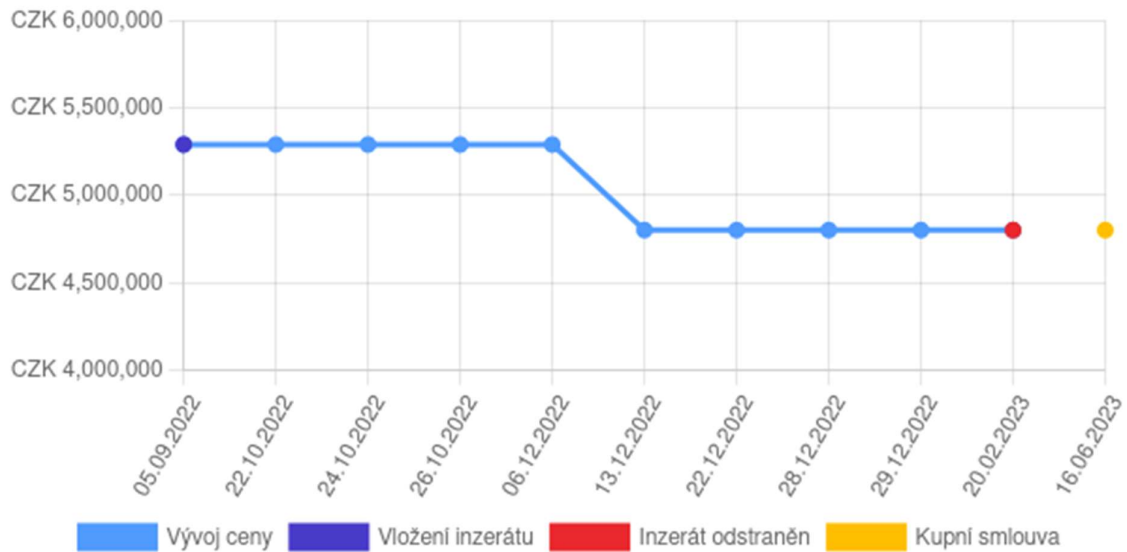


Byt, 51 m², Buková č.p. 2521/13, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 4 800 000 Kč

Lokalita: Buková č.p. 2521/13, Praha, okres Hlavní město Praha

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

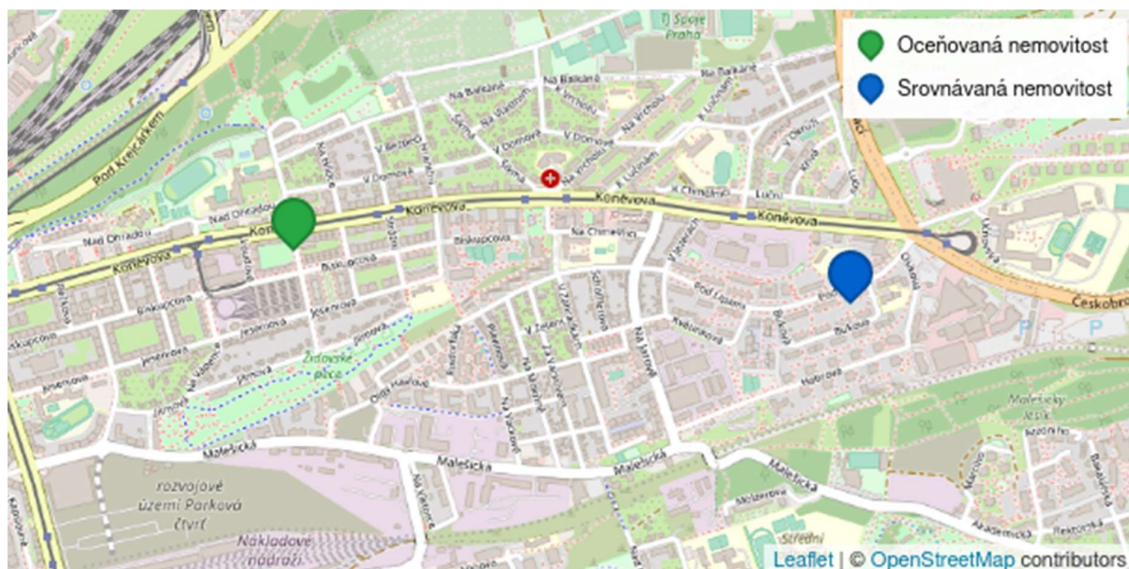
Lokalita	Buková č.p. 2521/13, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	4 800 000 Kč
Datum podpisu KS	16.06.2023	Číslo řízení	V-32532/2023-101
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Stav	Původní - před rekonstrukcí	Podlaží bytu	2
Podlahová plocha	51 m ²	Užitná plocha	51 m ²
Dispozice	2+1	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	4
Plyn	Plynovod		

Nabízíme k prodeji světlý byt (51 m²) v 2. podlaží cihlového domu bez výtahu v Praze na Jarově. Byt je dispozičně řešen prostornou předsíní, ze které se vejde do obývacího pokoje s balkonem, ložnice s oknem do klidného vnitrobloku plného zeleně, kuchyně, koupelny se sprchovým koutem a samostatného WC. Byt je zcela vyklizen, vymalován a připraven k dotvoření, dle představ a snů nového majitele. V okolí nemovitosti je veškerá občanská vybavenost, park Na Třebešíně a výborná dostupnost MHD. Dům je čistý, na klidném tichém místě plném vzrostlých stromů a zeleně. V domě a bytě jsou nová plastová okna, topení je ústřední. Na podlahách položeny parkety vyžadující revitalizaci, neb na nich byl hodně let položen koberec.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

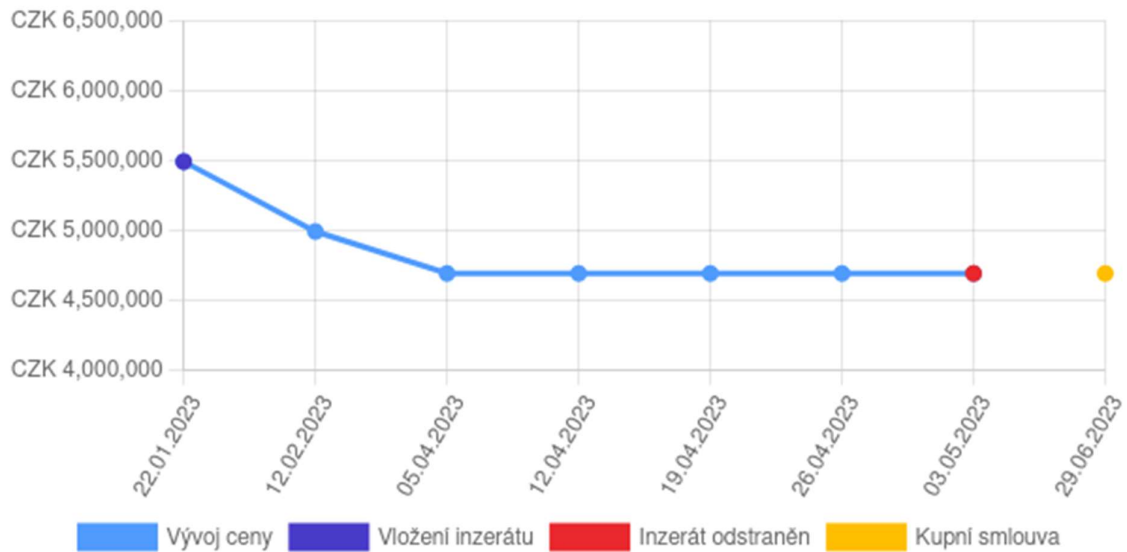


Byt, 59 m², Ambrožova č.p. 1590/14, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 4 690 000 Kč

Lokalita: Ambrožova č.p. 1590/14, Praha, okres Hlavní město Praha

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

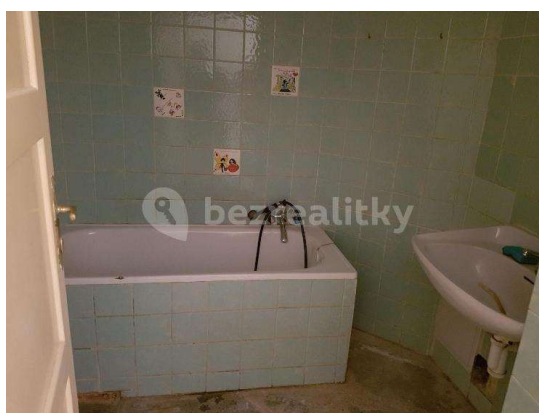


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

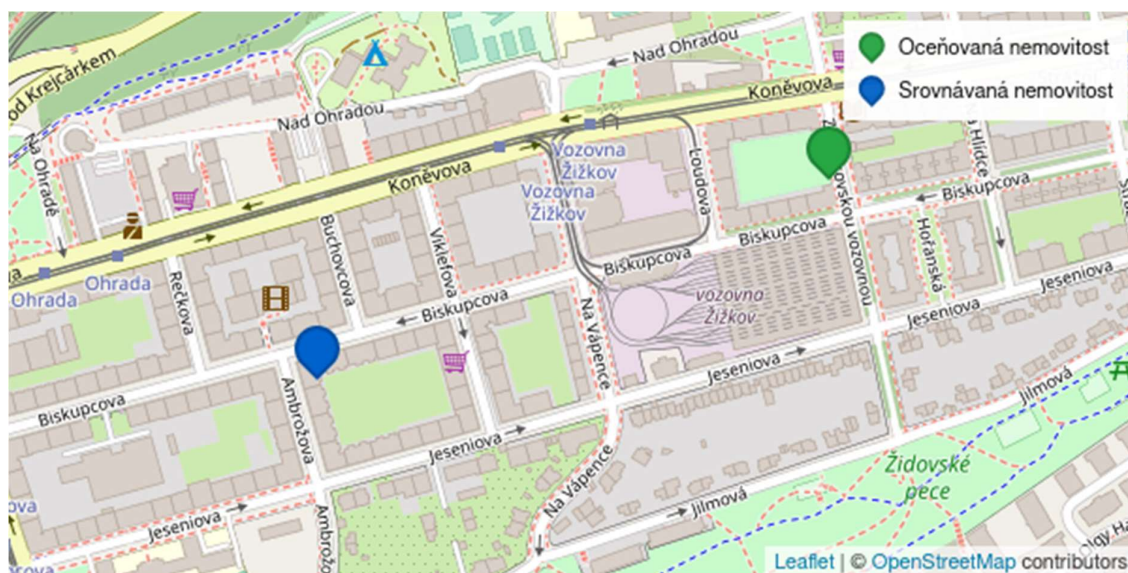
Lokalita	Ambrožova č.p. 1590/14, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	4 690 000 Kč
Datum podpisu KS	29.06.2023	Číslo řízení	V-34957/2023-101
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	1 800 Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Původní - před rekonstrukcí
Elektrina	230V	Vytápění	Elektrokotel, Plynový kotel
Podlahová plocha	59 m ²	Užitná plocha	67 m ²
Dispozice	2+1	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží domu	6	Plyn	Plynovod

Hezký, prostorný byt v osobním vlastnictví. Obytná plocha bytu je 59 m² plus sklep 5,7 m². Dispozice je následující: předsiň, 2velké pokoje, koupelna, spíž, balkon 1,8 m², samostatné WC. Byt se nachází v žádané lokalitě Žižkova, blízko Ohrady, komplexu Parukářka a nového, rozsáhlého komplexu bytové výstavby „Parková čtvrť“. Velikou výhodou této lokality je kombinace klidu, skvělé dostupnosti centra, přírody i veškeré občanské vybavenosti. Školy, školky, poliklinika, pošta, supermarket atd. v docházkové vzdálenosti. V posledních 2-10 letech byly v bytě provedeny tyto změny: nová plastová okna, nový bojler, nová kamna typu VAF a vodoměry. Byt je v původním stavu a vhodný k úplné rekonstrukci podle vašich představ. Pokoje jsou s původními parketami a v celém bytě jsou i původní, stylové dveře. Byt je čistý, vymalovaný. Byt je v přízemí a všechna okna a ev. balkon jsou situována POUZE DO ZAHRADY, s okny cca 1,8 m nad zemí, do klidného vnitrobloku plného zeleně. Vnitroblok je ohraničen a uzavřen pouze přílehlými činžovními domy. Byt má vlastní plynové topení, tj. 2x WAF a elektrický bojler na teplou vodu. Výhodou tohoto způsobu vytápění o ohřevu teplé vody jsou nízké měsíční poplatky. Okna obou pokojů jsou situována na východ. Parkování je možné před domem v modré zóně. Výborná dopravní dostupnost MHD - tramvajové zastávky 2-3 min. chůze na zastávky Biskupcova nebo Ohrada. A dále tramvají pouze 12 min. do centra na Václavské náměstí. Byt lze financovat hypotékou.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

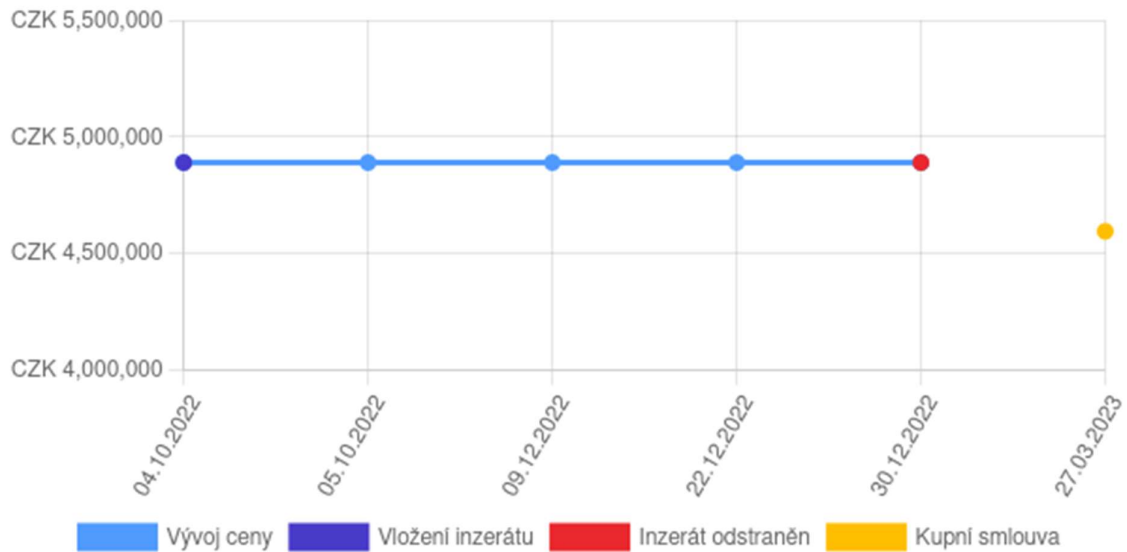


Byt, 48 m², Biskupcova č.p. 1719/42, Praha, okres území Hlavního města Prahy

Celková cena: 4 595 000 Kč

Lokalita: Biskupcova č.p. 1719/42, Praha, okres území Hlavního města Prahy

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Biskupcova č.p. 1719/42, Praha, okres území Hlavního města Prahy	Cena dle KS	4 595 000 Kč
Datum podpisu KS	27.03.2023	Číslo řízení	V-16126/2023-101
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Stav	Původní - před rekonstrukcí	Elektrína	230V
Podlaží bytu	4	Vytápění	Ústřední vytápění
Užitná plocha	48 m ²	Dispozice	2+1
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	8	Voda	Vodovod

Exkluzivně nabízíme byt 2+KK v osobním vlastnictví o velikosti 48m², který se nachází ve 3. patře 7-mi podlažního zatepleného bytového domu. V bytě se nachází dva pokoje, kuchyň a samostatné WC, dále je zde menší spíž. K bytu také náleží sklep o velikosti 2 m². Umístění bytového domu v této části Prahy je s veškerou občanskou vybaveností – pošta, lékař, obchody, restaurace, škola, školka, vše v dosahu maximálně 5 min chůzí. Skvělé dopravní spojení do centra zajišťuje MHD s tramvajovou zastávkou Vozovna Žižkov, která je vzdálena 2 minuty chůzí. V těsné blízkosti bytu se nachází krásný městský park Židovské pece s několika hřišti a piknikovým místem. V širší vzdálenosti je venkovní koupaliště, sportovní a rekreační areál Pražačka a Les Krejčárek s asfaltovou cyklostezkou. Vhodné také i jako investice. Doporučuji prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

