

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3928/2019

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka 1200/7

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice
Adresa nemovité věci: Jakutská 1200/11, 100 00 Praha 10

Vlastnické údaje:

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, podíl 1 / 1

OBJEDNAVATEL: Městská část Praha 10

Adresa objednavatele: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

ZHOTOVITEL : Ing. Dagmar Marvanová

Adresa zhotovitele: Dačická 180, 109 00 Praha 10



ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou cestou.
(ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

4 360 000 Kč

Stav ke dni : 2.3.2019

Datum místního šetření: 17.3.2019

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 3

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 21.3.2019

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (těž tržní) bytové jednotky č. 1200/7 v objektu čp. 1200/11, ulice Jakutská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1509/1, 1505, 1504/1, 1503/1, 1504/2, 1503/5, 1502/5 na katastrálním území Vršovice.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 457/2017 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Přehled podkladů

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 12295 ze dne 27.2.2019

skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2019
prohlášení vlastníka
pasport prostoru

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 60.70 m² dle prohlášení vlastníka. Objekt je situovaný v ulici Jakutská, která je kolmá na ulici Litevská. Jedná se o blok bytových domů v blízkosti Kubánského náměstí. Lokalita má dobrou dostupnost prostředky MHD - tramvaj - Kubánské náměstí, nebo vzdálenější autobusová linka v Ruské ulici. Neblíží metro Starostrašnická nebo Želivského. Občanská vybavenost dobrá. Bytový dům je podsklepený s dvěma podzemními podlažími (2.PP nepoužívaný kryt CO) a v 1.PP technické zázemí a společné části domu. Vrchní část domu pětipodlažní bez výtahu. Vstupní dveře plastové ze dvou třetin prosklené s nadsvětlíkem, okna plastová, objekt zateplený s novou fasádou a klempířskými prvky pozink a svody v plastu. Zádveří uzavřeno prosklenou dřevěnou stěnou s lítacími dveřmi. Schody teracové, podlahy chodeb a mezipodest teracové, v zádveří původní dlažba. Na mezipodestách hasicí přístroj. Bytový dům je užíván od roku 1955 a jeho stavebně technický stav je udržovaný. V budově je 90 bytových jednotek a 1 nebytová - kryt CO.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1200/7
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1200/7
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1200/7

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1200/7
Adresa předmětu ocenění:	Jakutská 1200/11 100 00 Praha 10
LV:	12295
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 294 513

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. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 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 je vyšší než nabídka	III	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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,280}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,060}$$

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: Přejezd po zpevněné komunikaci,	V	0,00

špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku		
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: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,060$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,357$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,124$$

1. Bytová jednotka č. 1200/7

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází dle prohlášení vlastníka ve druhém nadzemním podlaží a ve skutečnosti ve třetím nadzemním podlaží podsklepeného (2.PP) pětipodlažního objektu (kombinované konstrukce betonové prvky + zdivo) bez výtahu. Bytová jednotka je charakterizována jako 2 + 1 a sestává ze dvou pokojů, kuchyně, koupelny, WC, spíže a předsíně. Okna plastová včetně atriového v jednom z pokojů. Dveře do koupelny, WC spíže dřevěné rámové do ocelové zárubně původní a do pokojů a kuchyně ze dvou třetin prosklené do ocelových zárubní, vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokojích parkety zachovalé, v kuchyni, předsíni a WC lino, v koupelně, spíži původní dlažba. V předsíni původní vestavěná skříň. V koupelně vana a umyvadlo s ker. obklady stěn. WC samostatné s mísou a nádržkou umístěnou v technickém prostoru, technická dvířka původní, obklady stěn chybí pouze soklík. V kuchyni původní kuchyňská linka s plastovým dřezem a plynovým sporákem (1999). Obklad k lince původní ze skleněných desek (jedna prasklá). Vytápění ústřední. Objekt byl kolaudován v roce 1955. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje stavební úpravy a modernizaci. Objekt jako celek je ve velmi dobrém stavu po revitalizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	64 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	53 366,- Kč/m ²

<u>Podlahové plochy bytu</u>	<u>koeficient dle typu podlahové plochy</u>		
Pokoj:	19,00 *	1,00 =	19,00 m ²
Pokoj:	14,60 *	1,00 =	14,60 m ²

Kuchyň:	9,60 * 1,00 =	9,60 m ²
Koupelna:	2,60 * 1,00 =	2,60 m ²
WC:	0,90 * 1,00 =	0,90 m ²
předsíň:	12,60 * 1,00 =	12,60 m ²
spíž:	1,40 * 1,00 =	1,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>60,70 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná - bloky	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 3.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - východ a západ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna, WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - atriové dveře se zábradlím	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - centrální vytápění	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - modernizace	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,01** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 64 let:

$$s = 1 - 0,005 * 64 = \mathbf{0,680}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,690 = \mathbf{0,610}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,060}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,060}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 53\,366,- \text{ Kč/m}^2 * 0,610 = 32\,553,26 \text{ Kč/m}^2$

$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 60,70 \text{ m}^2 * 32\,553,26 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,060 = 2\,220\,214,37 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 220 214,37 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2019 mapový list č. 61.

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	1509/1	275	6 820,00	1 875 500,-
zastavěná plocha a nádvoří	1505	233	6 820,00	1 589 060,-
zastavěná plocha a nádvoří	1504/1	231	6 820,00	1 575 420,-
zastavěná plocha a nádvoří	1503/1	215	6 820,00	1 466 300,-
zastavěná plocha a nádvoří	1504/2	15	6 820,00	102 300,-
zastavěná plocha a nádvoří	1503/5	22	6 820,00	150 040,-
Cenová mapa - celkem		991		6 758 620,-

Pozemky - zjištěná cena celkem = **6 758 620,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky = 6 758 620,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **6 758 620,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **2 220 214,37 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 6 758 620,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 607 / 54 973

Hodnota spoluvlastnického podílu:

6 758 620,- Kč * 607 / 54 973 = 74 627,22 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 74 627,22 Kč

Bytová jednotka č. 1200/7 - zjištěná cena = **2 294 841,59 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1200/7

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory	2+1 - 3.NP	61	2 471	12 500	150 000	4,50
Celkový výnos za rok:						150 000	

Podlahová plocha	Výpočet hodnoty výnosovým způsobem	PP	m ²	61
------------------	------------------------------------	----	----------------	----

Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 471
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	150 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	142 500
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	600
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 200
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 300
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	136 200
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	3 026 667
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	35 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 991 667

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1200/7

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	60,70 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 2+1 61 m²	
Lokalita:	ulice Litevská, Praha 10 - část obce Vršovice	
Popis:	Představujeme prodej bytu s výhledem na Kubánské náměstí, v osobním vlastnictví, v cihlovém domě ze šedesátých let. Bytový dům je po generálních opravách, střecha a zateplení provedeno v r. 2018, výtah 2017, veškeré stoupačky a rozvody v domě také nedávno měněny. Jednotka o dispozici 2+1 se nachází v posledním patře domu a je v dobrém, udržovaném stavu. Pokoje jsou slunné, velká plastová okna vybavena vekovními roletami a také věšákem prádla, orientace je V/Z. Chodba skýtá dostatek úložních prostor. Nechybí komora. K příslušenství bytu patří také sklep. V domě dále k dispozici kočárkárna a prádelna. Poplatky bez energií činí 3000,- Kč. List vlastnictví zcela bez závazků. Více informací poskytneme rádi na vyžádání.	
Užitná plocha:	61,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Lokalita	1,00	Zdroj: www.sreality.cz
K2 Typ stavby	1,00	
K3 Stavebně technický stav	0,98	
K4 Výtah	0,99	

K5 Velikost			1,00	
K6 Vybavení			0,99	
K7 Zdroj nabídky			0,95	
K8 Prodej el. aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 300 000	61,00	86 885	0,89	77 328

Název: Prodej bytu 2+1 58 m²

Lokalita: ulice Kubánské náměstí, Praha 10 - část obce Vršovice

Popis: Nabízíme k prodeji byt v osobním vlastnictví o celkové ploše 58 metrů čtverečních na dobré adrese Kubánské náměstí. Byt je umístěn v pátém nadzemním podlaží bytového domu s výtahem. Dispozice 2+1 s chodbou, toaletou, koupelnou a komorou, která sloužila jako spíž vedle kuchyně. Byt je v původním stavu s udržovacími rekonstrukcemi. V obytných místnostech jsou na podlahách dřevěné parkety v chodbě a kuchyni linoleum. Nízké měsíční provozní náklady na byt. Dům je po revitalizaci se zatepleným pláštěm. Parkování v ulicích kolem domu nebo na parkovišti před domem. Velmi zajímavé umístění domu v dostupné vzdálenosti od veškeré občanské vybavenosti. Koupit lze financovat hypotéčním úvěrem, který Vám vyřídíme. O prohlídku volejte makléře.

Užitná plocha: 58,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,95
K4 Výtah	0,99
K5 Velikost	1,04
K6 Vybavení	0,96
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 725 000	58,00	81 466	0,87	70 875

Název: Prodej bytu 2+1 60 m²

Lokalita: ulice Jakutská, Praha 10 - část obce Vršovice

Popis: Nabízím k prodeji byt 2+1 o výměře 60,5 m² v osobním vlastnictví, který se nachází v 5. patře bez výtahu.

Cihlový 5ti podlažní dům je po celkové rekonstrukci. Nové zateplené fasády a střecha, nová plastová okna a veškeré stoupací rozvody. Dům je obklopený zelení a parkem v klidném místě Vršovic s veškerou občanskou vybaveností. V dochozí vzdálenosti jsou jesle, školky, školy, dětská hřiště, OC Eden, zimní a plavečkový stadion. Výborná dopravní dostupnost MHD do centra.

Jedná se o příjemný udržovaný prostorný a velmi světlý byt s orientací J-S s krásnými výhledy do dálky. V bytě je plyn, samostatné WC, koupelna s vanou,

prostorné vestavěné skříně v předsíni, na podlahách parkety a PVC. Vytápění je dálkové ústřední s měřiči. Obývací pokoj na jih má velké francouzské okno. Komora v bytě. Sklep 4 m². Byt je plně vybaven starším zachovalým nábytkem a vybaven kuchyňskou linkou s plynovým sporákem a troubou a lednicí s mrazákem, autom. pračkou, LCD TV.

Užitná plocha: 60,50 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,95
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,97
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 150 000	60,50	85 124	0,86	73 207

Název: Prodej bytu 2+1 59 m²

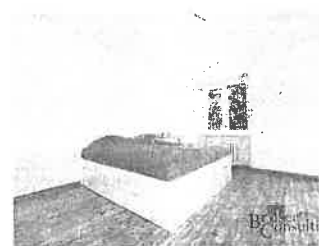
Lokalita: ulice Jerevanská, Praha 10 - část obce Vršovice

Popis: Prodej bytu 2+1, cihla, OV, 59,2 m², K bytu náleží celmi dobře zabezpečené sklepní kóje. Praha 10 – Vršovice zvýšené přízemí domu s výtahem. Výhled do zeleně. Byt má dva pokoje, kuchyň, předsíň, koupelnu a WC. Pokoje jsou velmi světlé, propojuje je zeď, která není nosná. Lze tedy prostor využít a zvětšit. Okna jsou nová plastová, na podlaze je dlažba. Budova v dobrém stavu, nové vchodové dveře, kamerový systém. Nové rozvody plynovodu. V místě veškerá občanská vybavenost – supermarket, služby, ZŠ, MŠ, nákupní centrum Eden 5 minut chůze. Tram u domu. Nejbližší stanice metra Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. Sportovní centrum Eden kousek od domu. Parkování na komunikaci u domu. Poklidné bydlení poblíž centra Prahy. Byt lze financovat hypotékou.

Užitná plocha: 59,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,95
K4 Výtah	0,99
K5 Velikost	1,02
K6 Vybavení	0,97
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 470 000	59,00	75 763	0,87	65 914

Minimální jednotková porovnávací cena

65 914 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena	71 831 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	77 328 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užité plochy	
Průměrná jednotková cena	71 831 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	60,70 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 360 142 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1200/7	2 294 841,60 Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 220 214,37 Kč
1.2. Pozemky	74 627,22 Kč
	<hr/>
	= 2 294 841,60 Kč

Výsledná cena - celkem: **2 294 841,60 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 294 840,- Kč**

slovy: Dvamilionydvěstědevadesátčtyřitisícsmsetčtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 294 840 Kč

slovy: Dvamilionydvěstědevadesátčtyřitisícsmsetčtyřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 1200/7	2 991 666,70 Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 1200/7	4 360 141,70 Kč

Porovnávací hodnota	4 360 142 Kč
Výnosová hodnota	2 991 667 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - bytové jednotky číslo 1200/7 je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění, výnosovou a porovnávací metodou.

Obvyklá cena

4 360 000 Kč

slovy: Čtyřmilionytrřistašedesáttisíc Kč

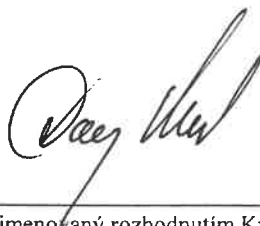
zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.17

Závěr

Obvyklá cena nemovitosti je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, odborné literatury, cenových map a konzultace s realitními makléři. Zohledněn byl stavebně technický stav bytové jednotky a objektu jako celku, vybavení, standard, velikost, poloha, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 21.3.2019

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10



Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3928/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3928/2019.



30P

82. Jednotka č. 1200/07 je byt 2 + 1 umístěný ve 2. N. P.
Celková výměra jednotky je 60,70 m²

název místnosti	plocha
kuchyň	9,60 m ²
pokoj	19,00 m ²
pokoj	14,60 m ²
předsíň	12,60 m ²
koupelna	2,60 m ²
WC	0,90 m ²
spíž	1,40 m ²
celkem	60,70 m²

Vybavení jednotky: základní sanitární vybavení v koupelně a WC

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 60,70 m².

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, obklady stěn, vnitřní omítky, nenosné příčky, bytové jádro, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu.

Součástí jednotky jsou dále veškerá vnitřní instalace, vnitřní rozvody vody, plynu, elektroinstalace, odvody odpadních vod a vnitřní rozvody tepla a teplé užitkové vody kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, vnitřní rozvody společné televizní a rozhlasové antény.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu o velikosti 607/54973.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1200/7
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<u>č. p. 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200</u>
Katastrální území:	<u>Vršovice [732257]</u>
Číslo LV:	<u>12295</u>
Podíl na společných částech:	607/54973

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 k 27.02.2019 08:00:00.

