

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3926/2019

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1425/13

Katastrální údaje: Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice
Adresa nemovité věci: Kazašská 1425/8, 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 objednatele: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

ZHOTOVITEL: Ing. Dagmar Marvanová

Adresa zhotovitele: Dačická 180, 109 00 Praha 10

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

4 727 000 Kč

Stav ke dni: 2.3.2019

Datum místního šetření: 23.3.2019

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 25.3.2019

Ing. Dagmar Marvanová

NALEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1425/13 v objektu čp. 1425/8, ulice Kazašská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1873/70 - 1873/73 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 prodejkách 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 opotřebované 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. 7266 ze dne 27.2.2019

skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2019
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 3 + 1 o velikosti 91.30 m² + tři lodžie - 5.8m² + 6.4m² + 3.2 m² k užívání ze společných částí domu dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v oblasti zastavěné panelovou výstavbou kolmou na ulici Vršovická při ulici Kazašská a je posledním objektem v sousedství s nákupním centrem Eden a kulturním domem Eden. Jedná se o zástavbu bytových domů, administrativní budovy, včetně Městského úřadu Prahy 10, komplex objektu Koohi-nor, nákupní centru. Občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, nákupní centrum Eden v místě. Zastávka tramvaje v ulici Vršovická, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. V dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách.

Objekt je panelovým zatepleným domem, podsklepený s dvanácti nadzemními podlažími s dvěma výtahy, zastřešený rovnou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová, vstupní dveře hliníkové v prosklené stěně. Vstup do objektu je předsazenými schody na ochoz, který je v celé šířce objektu. Zádveří tvoří hala s podlahou z keramické dlažby a dvěma výtahy. Schody betonové s finální vrstvou z PVC, podlahy chodeb PVC. Fasáda nová včetně zateplení. Stavebně technický stav objektu v dobrém stavu udržovaný po revitalizaci. Objekt byl postaven v roce 1972. .

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1425/13
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1425/13
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1425/13

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1425/13
Adresa předmětu ocenění:	Kazašská 1425/8 100 00 Praha 10
LV:	7266
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 - nákupní centrum, administrativní budovy, drážní těleso	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	0,01
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,070$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,370$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,134$$

1. Bytová jednotka č. 1425/13

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v osmém nadzemním podlaží podsklepeného bytového domu s dvanácti nadzemními podlažími, panelového zatepleného domu s dvěma výtahy. Bytová jednotka sestává ze tří pokojů, kuchyně, haly, chodby, komory, koupelny, WC, spíže a tří lodžii. Okna plastová, dveře do pokoje, mezi pokojem a kuchyní a mezi halou a chodbou (k hyg. zázemí) hladké ze dvou třetin prosklené do ocelové zárubně, dveře do komory, dvou pokojů, spíže hladké plně do ocelových zárubní a dveře do koupelny, WC a kuchyně z koupelny hladké umakartové do ocelové zárubně. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Veškeré dveře původní. Dveře plastové francouzské do lodžii. Podlahy v celé bytové jednotce PVC. Podlahy lodžii z dlažby. Hygienické zázemí prefabrikovaným umakartovým jádrem - koupelna vybavena vanou a umyvadlem částečně umístěným nad vanou, WC samostatné s mísou kombi. Kuchyň vybavena umakartovou linkou s plastovým dřezem (1972) plynovým sporákem (1996) a digestoří (původní). V hale a chodbě vestavěné skříně původní (1972). Vytápění ústřední. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	47 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	53 366,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

kuchyň:	7,00 *	1,00 =	7,00 m ²
hala:	11,60 *	1,00 =	11,60 m ²
chodba:	4,00 *	1,00 =	4,00 m ²
koupelna:	2,50 *	1,00 =	2,50 m ²
WC:	1,10 *	1,00 =	1,10 m ²
pokoj:	27,50 *	1,00 =	27,50 m ²
pokoj:	16,90 *	1,00 =	16,90 m ²
pokoj:	16,50 *	1,00 =	16,50 m ²
komora v bytě:	3,40 *	1,00 =	3,40 m ²
spíž:	0,80 *	1,00 =	0,80 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>91,30 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená - panel + zateplení	III	0,00
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 - 8.NP s dvěma výtahy	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - západ a východ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - koupelna a samostatné WC - umakartové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - 3 x lodžie k výhradnímu užívání	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu - chybí kuchyňská linka, zasklená lodžie a žaluzie	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 47 let:

$$s = 1 - 0,005 * 47 = \mathbf{0,765}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,765 = \mathbf{0,448}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,070}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = \text{ZC} * \text{I}_V = 53\,366,- \text{ Kč/m}^2 * 0,448 = 23\,907,97 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = \text{PP} * \text{ZCU} * \text{I}_T * \text{I}_P = 91,30 \text{ m}^2 * 23\,907,97 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,070 = 2\,475\,729,11 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **2 475 729,11 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2019 mapový list č. 60.

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	1873/70	319	3 420,00	1 090 980,-
zastavěná plocha a nádvoří	1873/71	328	3 420,00	1 121 760,-
zastavěná plocha a nádvoří	1873/72	333	3 420,00	1 138 860,-
zastavěná plocha a nádvoří	1873/73	333	3 420,00	1 138 860,-
Cenová mapa - celkem		1 313		4 490 460,-

Pozemky - zjištěná cena celkem = **4 490 460,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky = 4 490 460,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **4 490 460,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **2 475 729,11 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 490 460,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 9 130 / 812 560

Hodnota spoluvlastnického podílu:

4 490 460,- Kč * 9 130 / 812 560 = 50 455,23 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 50 455,23 Kč

Bytová jednotka č. 1425/13 - zjištěná cena = **2 526 184,34 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1425/13

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	8.NP - 3+1/L,	91	2 103	16 000	192 000	4,50

Celkový výnos za rok:**192 000****Výpočet hodnoty výnosovým způsobem**

Podlahová plocha	PP	m ²	91
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 103
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	192 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	182 400
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	700
Pojištění		Kč/rok	1 800
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 200
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 700
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	175 700
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	3 904 444
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	80 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 824 444

2. Porovnávací hodnota**2.1. Bytová jednotka č. 1425/13****Oceňovaná nemovitá věc****Užitná plocha:** 91,30 m²**Srovnatelné nemovité věci:**

Název: Prodej bytu 3+1 86 m²
Lokalita: ulice Turkmenská, Praha 10 - část obce Vršovice
Popis: Prodej příjemného slunného bytu 3 + 1 o celkové výměře 86 m² s úžasným výhledem v nejvyšším (10. NP) patře domu v samém srdci Prahy 10- Vršovicích.

Byt je velmi vzdušný a překvapivě klidný. Má ideální orientaci na jihozápad a jihovýchod. Disponuje dvěma prostornými lodžii (celkem 14 m²), každá na opačnou světovou stranu- s dechberoucím výhledem na Prahu.

Dvě prostorné ložnice (2x 16,3 m²) , vstupní chodba s dostatkem prostoru pro vestavěné skříně, obývací pokoj lehce propojitelný s kuchyní (celkem 30 m²), komora a praktická úložná šatna přímo v bytě. Vše perfektně udržované, původní stav.

Dům je po celkové revitalizaci, zateplení, zrekonstruované chodby, nové schránky,

přístupy na čip.

Vlastní sklep v suterénu domu, bezproblémové SVJ.

Tramvajová zastávka pouze pár kroků od domu, v místě je veškerá občanská vybavenost. Parkování a dětská hřiště před domem.

V ulici je dostatek vzrostlé zeleně. Centrum Eden 2 min pěšky.

Bydlení pro klienty, kteří chtějí mít na osah všechny výhody velkoměsta, zároveň si však užívat klid "nad Prahou".

Užitná plocha: 86,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Výťah	1,00
K5 Velikost	1,06
K6 Vybavení	0,94
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Balkon, lodžie	1,00
K9 Prodej elektronickou 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]
4 990 000	86,00	58 023	0,83	48 159

Název: Prodej bytu 3+1 85 m²

Lokalita: ulice Turkmenská, Praha 10 - část obce Vršovice

Popis: Dovolujeme si vám nabídnout světlý byt 3+1 se dvěma lodžie v nejvyšším patře panelového domu.

Byt je v původním, ale udržovaném stavu a vybízí k rekonstrukci podle vašich představ.

Obývací pokoj s kuchyní je orientován na jihozápad, obě ložnice na jihovýchod.

Plastová okna jsou osazena vnitřními žaluziemi.

V předsíni a větší ložnici jsou prostorné vestavné skříně.

Byt poskytuje otevřený výhled na jižní část Prahy.

Sklep je umístěn v suterénu domu pod dvojitým uzamčením.

V domě jsou k dispozici dva výtahy.

Dům je po revitalizaci (zateplení, stoupačky, vstupní portály, lodžie), vstupy do domu jsou na čip.

Tramvaj 4 minuty chůze, parkování zdarma kdekoli u domu nebo v jeho okolí.

Byt lze financovat hypotékou, kterou vám rádi pomůžeme zdarma zařídit.

Při více zájemcích může být upřednostněna výhodnější nabídka.

Užitná plocha: 85,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,97
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,07
K6 Vybavení	0,98
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Balkon, lodžie	1,00
K9 Prodej elektronickou 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]
4 800 000	85,00	56 471	0,95	53 647

Název: Prodej bytu 3+1 87 m²

Lokalita: ulice Baškirská, Praha 10 - část obce Vršovice

Popis: Nabízíme k prodeji světlý a prostorný byt 3+1 o velikosti 87 m² se dvěma lodžemi. Byt se nachází v 9. NP z 10 NP, k bytu náleží sklep.

Byt má krásný výhled, je slunný, světlý. Je určen k rekonstrukci. WC a koupelna oddělené. V kuchyni je samostatná spíž. Bytový dům prošel v roce 2006 rekonstrukcí – zateplení, fasáda a v roce 2010 došlo k výměně stoupacího vedení a k výměně výtahů (osobního i nákladního). V lokalitě je veškerá občanská vybavenost, zastávka tramvaje 3 min. chůze. Byt volný ihned, možnost financování hypotékou.

Užitná plocha: 87,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,99
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,05



K6 Vybavení			1,00	Zdroj: www.sreality.cz
K7 Zdroj nabídky			0,95	
K8 Balkon, lodžie			1,00	
K9 Prodej elektronickou aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 800 000	87,00	55 172	0,97	53 517

Minimální jednotková porovnávací cena	48 159 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	51 774 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	53 647 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	51 774 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	91,30 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 726 966 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1425/13	2 526 184,30 Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 475 729,11 Kč
1.2. Pozemky	50 455,23 Kč
	= 2 526 184,30 Kč

Výsledná cena - celkem: **2 526 184,30 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 526 180,- Kč**

slovy: Dvamilionypětsetdvacetšesttisícjednostoosmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 526 180 Kč

slovy: Dvamilionypětsetdvacetšesttisícjednostoosmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 1425/13	3 824 444,40 Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 1425/13	4 726 966,20 Kč

Porovnávací hodnota	4 726 966 Kč
Výnosová hodnota	3 824 444 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle platného cenového předpisu, porovnávací a výnosovou metodou.

Obvyklá cena

4 727 000 Kč

slovy: Čtyřimilionysedmsetdvacetisíc Kč

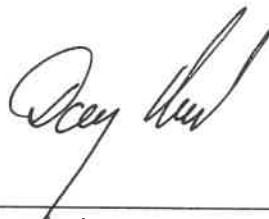
zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.17

Závěr

Obvyklá cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, cenových map, vlastní databáze a konzultace s realitními makléři. Zohledněna byla lokalita, stavebně technický stav, vybavení, standard, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 25.3.2019

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. 3926/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3926/2019.



Informace o jednotce

Číslo jednotky	1425/13
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<u>č. p. 1425, 1426, 1427, 1428</u>
Katastrální území:	<u>Vršovice [732257]</u>
Číslo LV:	<u>7266</u>
Podíl na společných částech:	9130/812560

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.

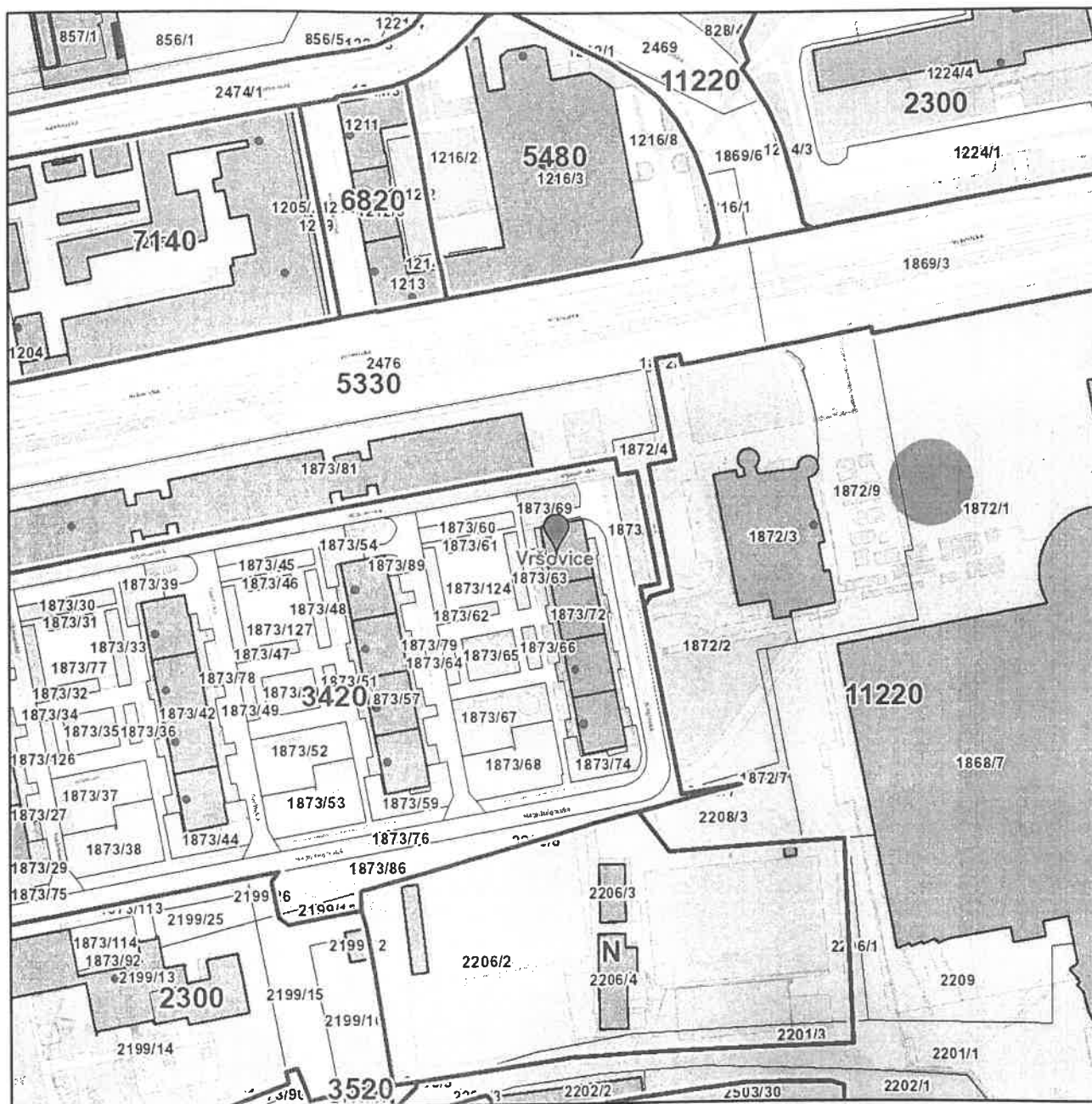
Jiné zápisy

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.



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	1873/72
Cena 2019	
Mapový list:	60
Cena:	3420 Kč/m ²
Skupina:	4166

Obrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat podle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena vztahuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:
 2000: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 |
 2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 |
 2012: 1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: 1.1.14-30.4.14, 1.5.14-14.1.15 | 2015: 15.1.15-14.1.16 | 2016: 15.1.16-31.12.16 |
 2017: 1.1.17-31.12.17 | 2018: 1.1.18-31.12.18 | 2019: od 1.1.19

