

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4077/2020

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1933/18 v objektu čp. 1933/1, ulice Škvorecká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2773/7, 2773/8 a 2773/9 na katastrálním území Strašnice.

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1933/18

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Strašnice
Adresa: Škvorecká 1933/1, 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: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

ZHOTOVITEL: Ing. Dagmar Marvanová

Adresa: Dačická 180, 109 00 Praha 10

IČ: telefon: 603211818 e-mail: Dmarv@volny.cz

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



OBVYKLÁ CENA

4 283 000 Kč

Stav ke dni: 20.1.2020

Datum místního šetření: 14.3.2020

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 16.3.2020

Ing. Dagmar Marvanová



NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1933/18 v objektu čp. 1933/1, ulice Škvorecká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2773/7, 2773/8 a 2773/9 na katastrálním území Strašnice.

Přehled podkladů

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 15479 ze dne 2.1.2020
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2020
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.15479 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 3 + 1 o velikosti 54,50 m² + balkon k výhradnímu užívání ze společných částí domu o velikosti 1,50 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě jako krajový dům při ulici Škvorecká, která je souběžná s ulicí Úvalskou a která je kolmá na ulici Černokosteleckou, v blízkosti frekventované křižovatky. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Černokostelecká, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje Černokostelecká, autobus v ulici Úvalské i Černokostelecké. Nejbližší metro depo Hostivař a Skalka (dvě stanice tramvajů nebo autobusem). Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s šesti nadzemními podlažními, kde šesté podlaží tvoří podkroví s výtahem, zastřešený sedlovou střechou s arkýři s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Jižní strana obvodové stěny zateplena, východní a západní stěna bez zateplení s břízolitovou omítkou. Okna původní dřevěná zdvojená a plastová, vstupní dveře hliníkové prosklené drátěným sklem s dvěma nadsvětlicí. Zádveří uzavřeno prosklenými dvoukřídlými dveřmi, schody teracové, podlahy z teracové dlažby. Balkony na mezipodestách jsou přístupné prosklenými plastovými atriiovými dveřmi na které navazuje okno. Na chodbě hydrant nebo hasicí přístroje. Fasáda domu břízolitová v dobrém stavu. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v šedesátých letech.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1931/18
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky parc.č. 2773/7, 2773/8 a 2773/9

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka 1933/18

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1933/18

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 1933/18
Adresa předmětu ocenění: Škvorecká 1933/1
100 00 Praha 10
LV: 15479
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Strašnice
Počet obyvatel: 1 308 632

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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 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 spoluvl. 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:

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

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

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

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: Okrajové části obce	III	-0,05
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,000$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,280$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,060$$

1. Bytová jednotka č. 1931/18

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze tří pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC a balkonu k výhradnímu užívání ze společných částí domu. Okna dřevěná zdvojená. Dveře do pokojů a kuchyně rámové prosklené do ocelové zárubně a do jednoho z pokojů a kuchyně sklo nahrazuje překližka. Dveře do koupelny a WC hladké do ocelové zárubně. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokojích parkety vyžadující repasi a renovaci, v předsíni, koupelně a WC lino. Koupelna vybavena umyvadlem a

neobezděnou vanou se společnou baterií pro umyvadlo a vanu, bez obkladu stěn (nižší nátěr) , WC samostatné s mísou se zavěšenou nádržkou bez obkladů stěn. Hygienické zázemí je siporexovým jádrem. Kuchyň vybavena původní spíží skříní, starou rozpadající se plechovou linkou s plechovým dřezem a plynovým sporákem. Obklady nahrazeny umakartovou deskou. Vytápění ústřední s litinovými radiátory. V předsíni původní vestavené skříně a v kuchyni vestavená spížka. Bytová jednotka je v původním stavu a vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 10
Stáří stavby:	60 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	60 124,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	6,00 *	1,00 =	6,00 m ²
předsíň:	6,70 *	1,00 =	6,70 m ²
koupelna:	2,00 *	1,00 =	2,00 m ²
WC:	0,80 *	1,00 =	0,80 m ²
pokoj:	18,00 *	1,00 =	18,00 m ²
pokoj:	10,80 *	1,00 =	10,80 m ²
pokoj:	10,20 *	1,00 =	10,20 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>54,50 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	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: Ostatní podlaží nevyjmenované - 5.NPs výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - východ do ulice Úvalské	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - siporexové jádro - koupelna, WC	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 60 let:

$$s = 1 - 0,005 * 60 = 0,700$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,700 = 0,450$$

i=1

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 1,000$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 60\,124,- \text{ Kč/m}^2 * 0,450 = 27\,055,80 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 54,50 \text{ m}^2 * 27\,055,80 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,000 = 1\,563\,013,57 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 563 013,57 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky parc.č. 2773/7, 2773/8 a 2773/9

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2020 mapový list č. 62.

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	2773/7	254	3 410,00	866 140,-
zastavěná plocha a nádvoří	2773/8	241	3 410,00	821 810,-
zastavěná plocha a nádvoří	2773/9	240	3 410,00	818 400,-
Cenová mapa - celkem		735		2 506 350,-

Pozemky parc.č. 2773/7, 2773/8 a 2773/9 - zjištěná cena celkem = 2 506 350,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc.č. 2773/7, 2773/8 a 2773/9 = 2 506 350,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 2 506 350,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 563 013,57 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 506 350,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 545 / 30 986

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,506\,350,- \text{ Kč} * 545 / 30\,986 = 44\,083,16 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 44 083,16 Kč

Bytová jednotka č. 1931/18 - zjištěná cena = 1 607 096,73 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka 1933/18

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	5.NP - 3+1	55	3 633	16 500	198 000	4,50
Celkový výnos za rok:						198 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	55
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	3 633
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	198 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	188 100
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	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 600
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	181 500
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	4 033 333
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	600 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 433 333

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1933/18

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	54,50 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 3+1 63 m²
Lokalita:	Dětská, Praha 10 - Strašnice
Popis:	Prodej bytu Praha 10 - Strašnice, s dispozicí 3+1 a výměrou 63m ² , který se nachází v 5NP cihlového domu s novým výtahem. Byt má nová plastová okna, v pokojích na podlahách zachovalé dřevěné parkety, nové odpady a stoupačky. K bytu přísluší sklep o velikosti cca 2,5m ² . Orientace V+Z. Dům má zrekonstruované společné prostory (vstupní dveře, zvonky, schránky, malby, elektroinstalace vč osvětlení a vypínačů) a nyní se plánuje bezbariérový vstup. V domě k dispozici kočárkárna, sušárna a skladové prostory. Za domem ve vnitrobloku nově zrekonstruované hřiště. Veškerá občanská vybavenost včetně obchodů a MHD jen pár minut od domu. Metro A 600m od domu, zastávka tram 100m. Hypotéku zařídíme rychle a

výhodněji než je běžná nabídka na trhu. Ukazatel energetické náročnosti: G* - štítek PENB zatím nedodán, proto ze zákona dočasně značíme nejhorší možnou třídu.

Užitná plocha: 63,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,92
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,95
K7 Podlaží	1,00
K8 balkon, lodžie	1,01
K9 Zdroj nabídky	0,95
K10 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 850 000	63,00	92 857	0,82	76 143

Název: Prodej bytu 3+1 63 m²

Lokalita: Černokostelecká, Praha

Popis: Nabízíme vám ke koupi byt 3+1, který se nachází v Praze 10 Strašnicích v ulici Černokostelecká.

Byt je umístěný v pátém patře bytového domu s výtahem. Byt je v původním stavu, bez úprav v perfektním a udržovaném stavu po kompletní nové výmalbě.

Velkou výhodou bytu je velmi nízký fond oprav, cca 900,- Kč měsíčně.

V místě je kompletní občanská vybavenost a přímo u vchodu do domu je tramvajová zastávka. Byt je okamžitě volný.

Zajištění nejvýhodnějšího financování je pro nás samozřejmostí. ID: 56433

Užitná plocha: 63,00 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



Zdroj: www.sreality.cz

K7 Podlaží			1,00	
K8 balkon, lodžie			1,01	
K9 Zdroj nabídky			0,95	
K10 Prodej el. aukcí			0,98	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 900 000	63,00	93 651	0,87	81 476

Název: Prodej bytu 3+1, 65 m²
Lokalita: Pod strání, Praha 10 - Strašnice
Popis: Byt 3+1 se zasklenou lodžíí a s nádherným výhledem

Zájemcům o rodinné bydlení nabízím ke koupi tichý a slunný byt 3+1 s komorou a zasklenou lodžíí o velikosti 65 m². Byt se nachází v 6. patře (z celkových 13. pater), je z něho krásný výhled na metropoli a je výborně strategicky umístěný.

Byt je orientován na západ, je v původním udržovaném stavu a celkově je vhodný k rekonstrukci, kterou lze výrazně zvýšit jeho hodnotu a kvalitu bydlení v žádané lokalitě. Návrhy vizualizace jednotlivých pokojů i návrh řešení nové dispozice můžete zhlédnout v galerii. Jádru je umakartové, okna jsou plastová. Na podlaze je plovoucí podlaha, líno a dlažba. V chodbě je velmi prostorná vestavěná skříň, v bytě je také zánovní a plně funkční klimatizační jednotka. K bytu náleží sklepní kóje.

Dům prošel v minulých letech revitalizací, je čistý, spořádaný a udržovaný. SVJ hospodaří s vyrovnaným rozpočtem a není zatíženo žádnými úvěry.

V bezprostředním okolí se nachází veškerá občanská vybavenost – školy, školky, sportoviště, obchody, služby apod., množství kaváren a restaurací, pro chvíle odpočinku park Gutovka či nedaleký Hostivařský lesopark.

Vynikající dopravní dostupnost: v docházkové vzdálenosti zastávka tramvaje i stanice metra A - Skalka, kterým jste v centru za 10 minut. V blízkosti také nájezd na Jižní spojku a zastávka vlaku.

Pro bližší informace a pro prohlídku této nemovitosti mě, prosím, kontaktujte emailem nebo telefonicky.

Koupi lze financovat hypotečním úvěrem, který Vám za výhodných podmínek ráda zprostředkují.

Užitná plocha: 65,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,01
K3 Stavebně technický stav	0,96
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,97



Zdroj: www.reality.idnes.cz

K7 Podlaží			1,00	
K8 balkon, lodžie			1,00	
K9 Zdroj nabídky			0,95	
K10 Prodej el. aukcí			0,98	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 770 000	65,00	88 769	0,88	78 117

Minimální jednotková porovnávací cena	76 143 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	78 579 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	81 476 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	78 579 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	54,50 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 282 556 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1931/18	1 607 097,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 563 013,57 Kč
1.2. Pozemky parc.č. 2773/7, 2773/8 a 2773/9	44 083,16 Kč
	<hr/>
	= 1 607 097,- Kč

Výsledná cena - celkem: **1 607 097,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 607 100,- Kč**

slovy: Jedenmilionšestsetsetmdtisícjedensto Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 607 100 Kč

slovy: Jedenmilionšestsetsetmdtisícjedensto Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka 1933/18	3 433 333,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 1933/18	4 282 556,- Kč

Porovnávací hodnota	4 282 556 Kč
Výnosová hodnota	3 433 333 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu 188/2019 Sb. platného ke dni ocenění, porovnávací metodou a výnosovou metodou.

Obvyklá cena

4 283 000 Kč

slovy: Čtyřmilionydvěstěosmdesátřítisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.7

Závěr

Obvyklá cena nemovitosti - bytové jednotky č. 1933/18 je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, cenových map, vlastní databáze, konzultace s realitními makléři. Zohledněn byl stavebně technický stav, vybavení, standard, podlaží, příslušenství, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 16.3.2020

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: 603211818
e-mail: Dmarv@volny.cz




Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni 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. 4077/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4077/2020.



Informace o jednotce

Číslo jednotky	1933/18
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1931, 1932, 1933
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	15479
Podíl na společných částech:	545/30986

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.

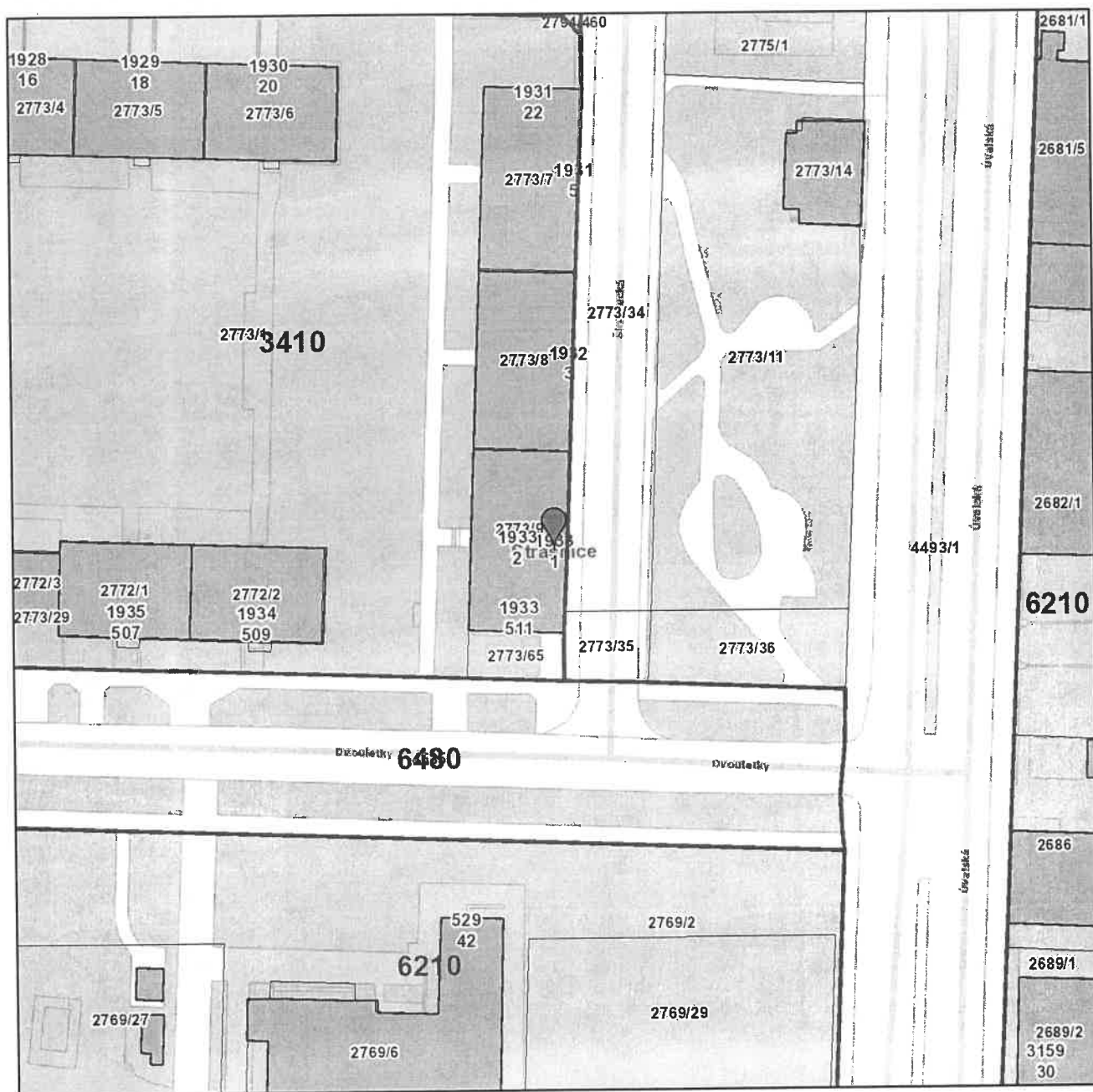
Jiné zápisy

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](#)

brazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 02.01.2020 12:00:00.



Katastrální území

Název: Strašnice

Parcela

Číslo parcely: 2773/9

Cena 2020

Mapový list: 62

Cena: 3410 Kč/m²

Skupina: 4395

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. 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: 1.1.19 - 31.12.19 | 2020: od 1.1.20