

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4060/2020

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 2799/27 v objektu čp. 2799/28, ulice Želivecká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2225/6, 2225/5 a 2225/4 na katastrálním území Záběhlice.

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 2799/27

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Záběhlice
Adresa: Želivecká 2799/28, 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

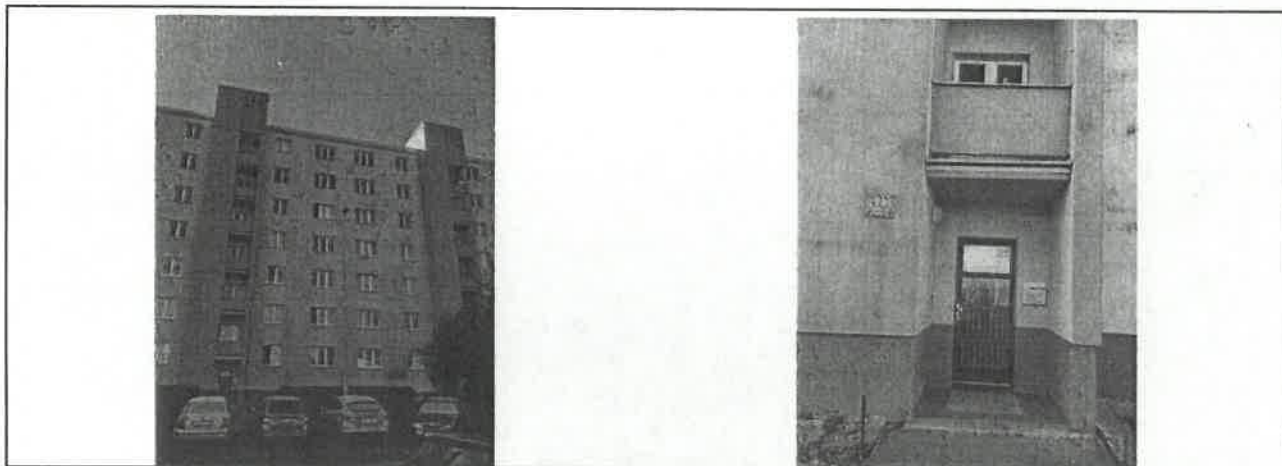
Adresa: Dačická 180, 109 00 Praha 10

IČ: telefon: 603211818

e-mail: Dmarv@volny.cz



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



OBVYKLÁ CENA

3 390 000 Kč

Stav ke dni: 20.1.2020
Počet stran: 14 stran

Datum místního šetření: 15.3.2020
Počet příloh: 2 Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 19.3.2020

Ing. Dagmar Marvanová




NALEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 2799/27 v objektu čp. 2799/28, ulice Želivecká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2225/6, 2225/5 a 2225/4 na katastrálním území Záběhllice.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 188/2019 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 prodeji 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 přikládána 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 jednají informovaně, rozvázně 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 opotřebené 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.13841 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. 13841 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 2 + 1 o velikosti 51.50 m² + lodžie mimo byt o velikosti 2.00 m² k výhradnímu užívání ze společných částí domu dle vymezení jednotek v budově.

Bytový dům je situovaný při ulici Želivecká v konečné části . Budova je umístěna v zástavbě bytových domů a sousedící se zástavbou rodinných domů. Občanská vybavenost - nejbližší nákupní centrum Jabloňová (750 m) a Cíl Zahradní Město, v ulici V Korytech Liedl (750m) a Penny (350 m), v blízkosti se nachází nájezd na Pražský okruh. Dopravní dostupnost - autobusová zastávka v ulici V Korytech vzdálená 350 m s dopravním napojením na tramvaj v ulici Průběžná a nebo metro Starostrašnická nebo Skalka. Parkování v přilehlých ulicích dobré - před domem parkoviště a parkování v přilehlých ulicích. Jedná se o okrajovou lokalitu.

Objekt je panelové konstrukce podsklepený se sedmi nadzemními podlažími s novým výtahem, zastřešený rovnou střechou, zateplený a s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová , vstupní dveře hliníkové prosklené, podlahy chodeb z dlažby, schody žel.bet. s finální vrstvou z dlažby. Na mezipodestách vstupy do lodžii plastovými francouzskými dveřmi. Osazeny jsou hasící přístroje. Provedeno bylo zateplení obvodového pláště, který místy vykazuje prostupující řasy a plíseň. Stavebně technický stav udržovaný. Objekt byl postaven v sedmdesátých letech.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 2799/27
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 2799/27
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 2799/27

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.2799/27
Adresa předmětu ocenění: Želivecká 2799/28
100 00 Praha 10
LV: 13841
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Záběhlice
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 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:

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

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

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

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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - stanice autobusu 350 m	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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,990$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,267$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,049$$

1. Bytová jednotka č. 2799/27

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží sedmipodlažního zatepleného panelového objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, předsíně, kuchyně, WC, koupelny a lodžie mimo byt k výhradnímu užívání ze společných částí domu dle vymezení jednotek. Okna plastová se žaluziemi. Žaluzie ve zhoršeném stavu. Dveře na WC, koupelny a pokoje původní hladké do ocelové zárubně, do kuchyně prosklené do ocelové zárubně, do pokoje hladké obyčejné novější. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně z interiéru polstrované koženkou z poloviny narušené. Podlaha v předsíni PVC imitace dlažby, v kuchyni, koupelně a WC lino, v pokoji plovoucí opotřebovaná laminátová podlaha a v druhém pokoji parketové kazety

vyžadující renovaci a repasi. Kuchyň vybavena původní linkou s plastovým dřezem a plynovým sporákem bez digestoře a obkladů k lince. Nad linkou stropní konstrukce po zatečení. V kuchyni původní spízní skříň. Hygienické zázemí je siporexovým jádrem, které je ve špatném stavu. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem a pro vanu a umyvadlo je společná baterie. Obklady chybí a na stropní konstrukci stopy po zatékání. WC samostatné s WC mísou kombi bez obkladu stěn a na stropní konstrukci stopy po zatékání. Vytápění ústřední. V předsíni vestavěné skříň z osmdesátých let. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 10
Stáří stavby:	50 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	60 124,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	5,80 *	1,00 =	5,80 m ²
kuchyň:	8,90 *	1,00 =	8,90 m ²
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	16,80 *	1,00 =	16,80 m ²
pokoj:	16,80 *	1,00 =	16,80 m ²
koupelna:	2,20 *	1,00 =	2,20 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			51,50 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená - panelová zateplená	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: 2. - 4. NP s výtahem - 3.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - jih	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - jádro siporexové	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - lodžie mimo byt	II	-0,01
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 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = 0,750$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,750 = 0,458$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 60\,124,- \text{ Kč/m}^2 * 0,458 = 27\,536,79 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 51,50 \text{ m}^2 * 27\,536,79 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 0,990 = 1\,488\,201,03 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 488 201,03 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Záběhllice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2020 mapový list č. 74.

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	2225/6	242	3 000,00	726 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	2225/5	242	3 000,00	726 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	2225/4	251	3 000,00	753 000,-
Cenová mapa - celkem		735		2 205 000,-

Pozemky - zjištěná cena celkem = 2 205 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky = 2 205 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 2 205 000,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 488 201,03 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 205 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 5 150 / 337 690

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,205\,000,- \text{ Kč} * 5\,150 / 337\,690 = 33\,627,74 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 33 627,74 Kč

Bytová jednotka č. 2799/27 - zjištěná cena = 1 521 828,77 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 2799/27

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	3.NP - 2+1	52	3 379	14 500	174 000	4,50
Celkový výnos za rok:						174 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	52
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	3 379
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	174 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	165 300
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	600
Pojištění		Kč/rok	2 000
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	7 100
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	158 200
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	3 515 556
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	500 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 015 556

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 2799/27

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	51,50 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 2+1 55 m2
Lokalita:	Jasmínová, Praha 10 - Záběhllice
Popis:	V zastoupení majitele si vám dovoluujeme nabídnout byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1 o výměře 52,7 m2. Jedná se o bydlení v blízkosti zeleně, s dostupností do centra Prahy za méně než 20 minut.

Byt má dva neprůchozí pokoje, je určen k rekonstrukci a nachází se v šestém patře osmipodlažní budovy. Orientován je na jižní stranu. K dispozici je sklepní kóje a balkón v mezi patře.

Na podlahách v pokojích jsou parkety. Na chodbě, v koupelně a v kuchyni je položené linoleum.

V pěší dostupnosti dvou minut je autobusová zastávka(Sídliště Zahradní Město) linka č. 197 a tramvajová zastávka (Sídliště Zahradní Město) linek č. 22, 26, 97, 99.

Za domem naleznete obchodní centrum Hostivař. V okolí je veškerá občanská vybavenost i možnost sportovního a relaxačního vyžití. V blízkosti lze využít pro volné chvíle přírodní park Hostivař, Hostivařskou Přehradu, přírodní park Botič - Milíčov, nebo sportovní areál HAMR.

Měsíční poplatky do 3.000,-Kč. Hypoteční úvěr možný.

V případě zájmu o více informací, či prohlídku neváhejte kontaktovat poradce.

Užitná plocha: 55,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,98
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,97
K7 Podlaží	1,00
K8 Balkon, lodžie	1,00
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]
3 980 000	55,00	72 364	0,89	64 404

Název: Prodej bytu 2+1 52 m²

Lokalita: Jasmínová, Praha 10 - Záběhlice

Popis: Prodej bytu 2+1, OV, 52 m², panel, Praha 10 - Záběhlice, ul. Jasmínová, 3. patro zrekonstruovaného domu s výtahem. Byt prošel rozsáhlou rekonstrukcí, jádro zděné, koupelna s rohovou vanou a umyvadlem, WC je samostatné, nová kuchyňská linka se spotřebiči (indukční varná deska, elektrická trouba, digestoř, myčka nádobí), v předsíni prostorná nová vestavěná skříň, nové podlahy - vinyl, lino a keramická dlažba, interiérové dveře dýhované v obložkových zárubních,

vstupní dveře bezpečnostní, plastová okna se žaluziemi. Byt je světlý s orientací na jižní stranu. K bytu náleží menší lodžie v mezipatře a sklepní kóje v suterénu. Budova je zateplená, nové stoupací rozvody, okna, vchodové dveře, výtah aj. Vyhledávaná lokalita z důvodu dostatku zeleně a dobré dopravní dostupnosti centra. V místě je rovněž veškerá občanská vybavenost - obchodní centrum VIVO Hostivař, poliklinika, supermarkety, sportovní zařízení, aj.

Užitná plocha: 52,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,95
K7 Podlaží	1,00
K8 Balkon, lodžie	1,00
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]
4 400 000	52,00	84 615	0,80	67 692

Název: Prodej bytu 2+1 50 m²

Lokalita: Záběhlická, Praha - Záběhlice

Popis: Nabízíme k prodeji byt, 2+1, 50 m², v osobním vlastnictví, Záběhlická ul., Praha-Záběhlice.

Byt je ve velmi dobrém stavu, rekonstrukce proběhla v roce 2016. Byt se nachází v suterénu, ale má 2 okna situovaná do vnitrobloku. Možnost využití společného dvorku. Dům je po částečné rekonstrukci, nová okna, rozvody atd. V blízkosti se nachází veškerá občanská vybavenost: (školy, školky, MHD, obchody, restaurace, Sportovní areál Hamr, atd.). Velice klidná a oblíbená lokalita. Nízké měsíční náklady do 4 000,- Kč / měs.

Pro více informací nás neváhejte kontaktovat.

Užitná plocha: 50,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	0,99
K3 Stavebně technický stav	0,96
K4 Výtah	1,01
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,96
K7 Podlaží	1,03



Zdroj: www.sreality.cz

K8 Balkon, lodžie			1,01	
K9 Zdroj nabídky			0,95	
K10 Prodej el. aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 600 000	50,00	72 000	0,89	64 080

Název: Prodej bytu 2+1 55 m²
Lokalita: Jasmínová, Praha 10 - Záběhllice
Popis:

Ve výhradním zastoupení Vám nabízím byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1/L, ul. Jasmínová, Praha - Záběhllice.

Byt je v udržovaném stavu a probíhaly zde postupné úpravy - kuchyňská linka, dlažba v chodbě a kuchyni, obklad a dlažba v koupelně a na WC a bezpečnostní vchodové dveře. Z obývacího pokoje je vstup na zasklenou lodžii.

Byt se nachází v domě po kompletní revitalizaci (střecha, plastová okna, fasáda vč. zateplení, výtah, vchodové dveře, schránky, rozvody). K bytu náleží sklep a komora, která se nachází v mezipatře v přízemí. Z bytu je krásný výhled do okolí. Za domem se nachází ohraničené dětské hřiště.

Užitná plocha: 55,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,93
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,95
K7 Podlaží	1,00
K8 Balkon, lodžie	1,00
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]
4 500 000	55,00	81 818	0,82	67 091

Minimální jednotková porovnávací cena	64 080 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	65 817 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	67 692 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	65 817 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	51,50 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 389 576 Kč

REKAPITULACE OCENENÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 2799/27	1 521 829,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 488 201,03 Kč
1.2. Pozemky	33 627,74 Kč
	<hr/>
	= 1 521 829,- Kč

Výsledná cena - celkem: **1 521 829,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 521 830,- Kč**

slovy: Jedenmilionpětssetdvacetjednatísícosmsettřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 521 830 Kč

slovy: Jedenmilionpětssetdvacetjednatísícosmsettřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 2799/27	3 015 556,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 2799/27	3 389 576,- Kč

Porovnávací hodnota	3 389 576 Kč
Výnosová hodnota	3 015 556 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

3 390 000 Kč

slovy: Třímilionytrístadevadesáttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.7

Závěr

Obvyklá cena nemovitosti je stanovena na základě provedené analýzy, realitního portálu, vlastní databáze, cenových map, konzultace s realitními makléři. Zohledněn byl stavebně technický stav, vybavení, standard, podlaží, velikost, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 19.3.2020

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. 4060/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4060/2020.



Informace o jednotce

Číslo jednotky	2799/27
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 2798, 2799, 2801
Katastrální území:	Záběhlíče [732117]
Číslo LV:	13841
Podíl na společných částech:	5150/343040

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

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

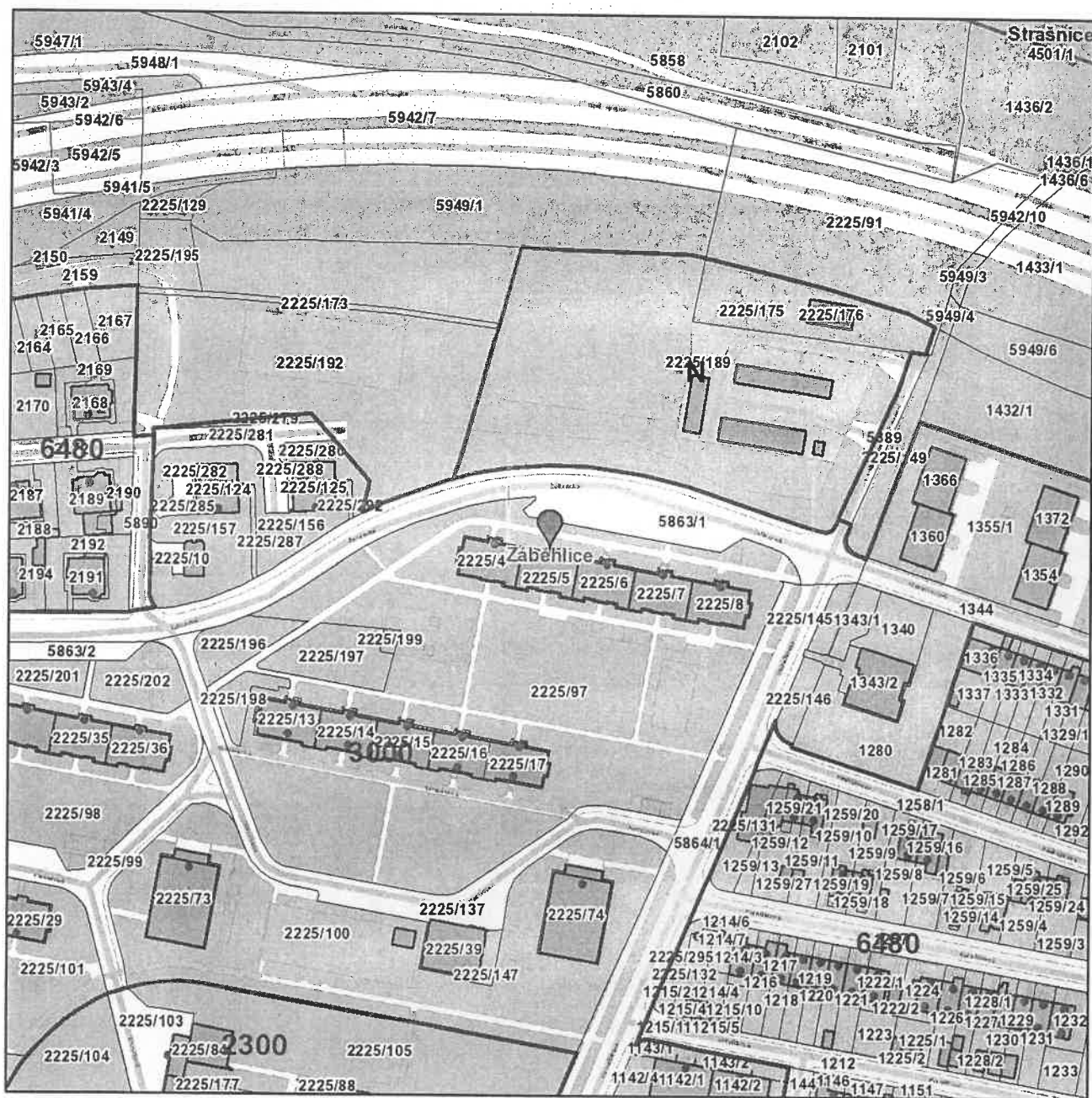
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

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

Hlavní město Praha

Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2020



Katastrální území	
Název:	Záběhlice
Parcela	
Číslo parcely:	2225/5
Cena 2020	
Mapový list:	74
Cena:	3000 Kč/m ²
Skupina:	5353

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