

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4069/2020

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1413/14 v objektu čp. 1413/8, ulice Taškentská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1873/27 na katastrálním území Vršovice.

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1413/14

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice
Adresa: Taškentská 1413/8, 100 00 Praha 10

VLASTNICKÉ ÚDAJE:

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 9878, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 9878, 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: Pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

3 923 000 Kč

Stav ke dni: 20.1.2020
Počet stran: 14 stran

Datum místního šetření: 11.2.2020
Počet příloh: 3

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 14.2.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1413/14 v objektu čp. 1413/8, ulice Taškentská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1873/27 na katastrálním území Vršovice.

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 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 jednají 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 snížená 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. 9878 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.9878 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 50,90 m² včetně sklepa 2.0 m² + lodžie 10.40 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 Taškentská. Jedná se o zástavbu bytových domů, administrativní budovy, včetně Městského úřadu Prahy 10, komplex objektu Koochi-nor. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, nákupní centrum Eden stanice tramvají. 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 novými výtahy, zastřešený rovnou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová, vstupní dveře hliníkové v prosklené stěně a plochou pro zvonky otevíravé pomocí čipu. 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. Provedeny jsou keramické obklady stěn. 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. V budově je 120 bytových jednotek a 9 nebytových prostor.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1413/14
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1413/14
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1413/14

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1413/14
Adresa předmětu ocenění: Taškentská 1413/8
100 00 Praha 10
LV: 9878
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice
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: Vlivy zvyšující cenu - dům ve výborném stavu	III	0,03
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,316$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,090$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
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

11

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

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,408$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,166$$

1. Bytová jednotka č. 1413/14

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v šestém nadzemním podlaží dvanáctipodlažního podsklepeného panelového zatepleného domu s dvěma výtahy. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně, spíže, koupelny, WC a dvou lodžii ze společných částí domu k výhradnímu užívání. K bytové jednotce patří sklep. Okna plastová, dveře do pokojů hladké plné do ocelové zárubně a z kuchyně do pokoje hladké ze dvou třetin prosklené do ocelové zárubně, dveře do spíže hladké do ocelové zárubně a dveře na WC a oboje do koupelny umakartové. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Dveře původní, kromě do pokoje a spíže. Dveře plastové

francouzské do lodžii. Podlahy v předsíni, spíži, koupelně, WC, pokojích a kuchyni lino. Podlahy lodžii z dlažby. Hygienické zázemí prefabrikovaným umakartovým jádrem - koupelna vybavena vanou a malým umyvadlem částečně umístěným nad vanou a chybí podhled, WC samostatné s mísou kombi. Kuchyň vybavena umakartovou linkou s plastovým dřezem plynovým sporákem bez digestoře (pouze forma), proveden je částečně obklad k lince z keramického obkladu v oblasti sporáku. Část stropu v oblasti linky se stopami po zatečení. V předsíni původní vestavěná skříň. Vytápění ústřední, v koupelně původní infrazářič. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	48 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	66 506,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	8,00 *	1,00 =	8,00 m ²
předsíň:	4,20 *	1,00 =	4,20 m ²
koupelna:	2,60 *	1,00 =	2,60 m ²
WC:	1,0 *	1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	17,40 *	1,00 =	17,40 m ²
pokoj:	14,80 *	1,00 =	14,80 m ²
spíž:	0,90 *	1,00 =	0,90 m ²
sklep:	2,00 *	0,80 =	1,60 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			50,50 m ²

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 - 6.NP s dvěma výtahy	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - západ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - průchozí 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) - sklep a 2 x lodžie k výhradnímu užívání	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené: Bez vlivu na cenu - chybí kuchyňská linka, zasklená lodžie a žaluzie	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad	IV	0,65

provedení rozsáhlejších stavebních úprav)

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

Koeficient pro stáří 48 let:

$$s = 1 - 0,005 * 48 = \mathbf{0,760}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,770 = \mathbf{0,450}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,090}$

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

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 66\,506,- \text{ Kč/m}^2 * 0,450 = 29\,927,70 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 50,50 \text{ m}^2 * 29\,927,70 \text{ Kč/m}^2 * 1,090 * 1,070 = 1\,762\,686,16 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 762 686,16 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 2020 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	1873/27	1 370	3 420,00	4 685 400,-
Cenová mapa - celkem		1 370		<u>4 685 400,-</u>

Pozemky - zjištěná cena celkem = 4 685 400,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky = 4 685 400,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 4 685 400,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 762 686,16 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 685 400,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 509 / 78 992

Hodnota spoluvlastnického podílu:

4 685 400,- Kč * 509 / 78 992 = 30 191,27 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 30 191,27 Kč

Bytová jednotka č. 1413/14 - zjištěná cena = 1 792 877,43 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1413/14

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	6.NP - 2+1/L, sklep	51	3 065	13 000	156 000	4,50
Celkový výnos za rok:						156 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	51
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * ro k)	3 065
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	156 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	148 200
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	500
Pojištění		Kč/rok	800
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	5 800
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	142 400
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	3 164 444
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	80 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 084 444

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1413/14

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	50,90 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 2+1 55 m ²
Lokalita:	náměstí Svatopluka Čecha, Praha 10 - Vršovice
Popis:	Nabízím Vám k prodeji byt 2+1, 55 m ² , OV, v cihlovém domě s výtahem v Praze

10 – Vršovicích. Nabízím Vám k prodeji byt 2+1 v OV v cihlovém domě s výtahem v Praze 10 – Vršovicích, na náměstí Svatopluka Čecha. Byt má výměru 55,09 m². Dům má výbornou polohu, nachází se u parku s dětským hřištěm a nedaleko parku Grébovka. Nejbližší autobusová zastávka je cca 150 m (Slovinská), tramvajová zastávka cca 300 m (Čechovo náměstí), obchodní centrum Atrium Flora a stanice metra Flora (linka A) jsou odsud vzdálené cca 1,2 km. Byt se nachází ve 2. NP ze 7. Skládá se z obývacího pokoje (22,08 m²), pokoje (13,84 m²), kuchyně (9,90 m²), koupelny se sprchovým koutem (2,16 m²), samostatného WC (0,92 m²) a chodby (4,91 m²). K bytu náleží zděná sklepní kóje (1,28 m²). Byt je po kompletní rekonstrukci (nová kuchyňská linka, nová dlažba, nové obklady, nové podlahové krytiny, nové interiérové dveře a obložkové zárubně, nové rozvody vody, odpadu a elektřiny). Součástí kuchyňské linky je vestavěná mikrovlnná trouba, digestoř, sklokeramická varná deska a trouba. Po dohodě je možné zanechat i myčku Bosch, lednici Samsung a pračku se sušičkou Electrolux. Všechny spotřebiče jsou stále v záruční době. Okna jsou plastová, dvojskla, s roletami typu Den a Noc. V obývacím pokoji je přípojka na internet UPC. Ohřev vody a topení je řešeno dálkově. Dům je po částečné rekonstrukci (nová střecha, nové stoupačky, nový výtah). V okolí je veškerá občanská vybavenost. Byt lze hradit hypotečním úvěrem, který pro Vás rádi vyřídíme. Pro bližší informace, případně sjednání schůzky, mě prosím neváhejte kontaktovat.

Užitná plocha: 55,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokality	1,00
K2 Typ stavby	0,99
K3 Stavebně technický stav	0,92
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,90
K7 Podlaží	1,00
K8 Balkon, lodžie	1,01
K9 Zdroj nabídky	0,95
K10 Prodej elektronickou 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]
5 600 000	55,00	101 818	0,77	78 400

Název: Prodej bytu 2+1 51 m²

Lokalita: 28. pluku, Praha 10 - Vršovice

Popis: Prodej hezkého bytu v cihlovém domě, okna do vnitrobloku, v atraktivní lokalitě Pražských Vršovic se skvělou dostupností do centra. Byt se skládá z předsíně, dvou pokojů (ložnice, obývací prostor) a kuchyňského koutu. V koupelně je vana a wc. Koupelna byla rekonstruována před cca 15lety. Plastová okna. Byt je situován do travnatého vnitrobloku. Plánují se v domě opravy, které uvedou dům do skvělého stavu. Umístěn v přízemí, nad suterénním bytem. Dálkové vytápění. Skvělá dopravní dostupnost, bus, tram, metro. OC Eden.

Užitná plocha: 51,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	0,99
K3 Stavebně technický stav	0,96
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,96
K7 Podlaží	1,01
K8 Balkon, lodžie	1,01
K9 Zdroj nabídky	0,95
K10 Prodej elektronickou 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]
4 360 000	51,00	85 490	0,87	74 376

Název: Prodej bytu 2+1 54 m2**Lokalita:** Vršovice

Popis: Exkluzivně zprostředkujeme prodej bytové jednotky 2+1 s balkonem ve zvýšeném přízemí čtyřpatrového cihlového domu v Praze 10 Vršovicích poblíž stanice metra Strašnická a Kubánského náměstí. Nemovitost prošla částečnou rekonstrukcí, zděné jádro, plastová okna, bezpečnostní dveře, plovoucí podlaha, dlažba a vysokozátěžové PVC. Dispozičně 2 samostatné neprůchozí pokoje - obývací pokoj s balkonem orientovaný na jih (3,15 metru nad zemí), ložnice situovaná na sever do travnatého vnitrobloku se vzrostlými stromy (2,4 metru nad zemí), kuchyně, předsiň, koupelna s WC a sklep chráněný kamerovým systémem. V domě nové stoupačky, rozvody teplé vody, opravená střecha, sušárna. V blízkém okolí kompletní občanská vybavenost, metro Strašnická 2 minuty tramvají, vedle domu supermarket Albert, v dojezdové vzdálenosti park Gutovka, obchodní centrum Eden, Vinohradská nemocnice a množství sportovních a kulturních aktivit. Byt je k nastěhování od 1.7.2020. Doporučujeme prohlídku.

Užitná plocha: 54,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	0,99
K3 Stavebně technický stav	0,97
K4 Výtah	1,01
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,97
K7 Podlaží	1,01
K8 Balkon, lodžie	1,00
K9 Zdroj nabídky	0,95
K10 Prodej elektronickou aukcí	0,98



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 500 000	54,00	83 333	0,88	73 333

Název: Prodej bytu 2+1 58 m²
Lokalita: Petrohradská, Praha 10 - Vršovice
Popis: Prodej bytu 2+1 58 m² Zprostředkujeme Vám koupi bytu v osobním vlastnictví - novostavba v lokalitě Praha 10, Vršovice, ulice Petrohradská. Byt je dispozičně řešen jako 2 + 1, 50,8m², 2x balkon - 6,69m², 3.NP ze 6NP, výtah. Vstupní chodba, koupelna se sprchovým koutem a WC, kuchyň s jídelním koutem - 13,70m², obývací pokoj - 16m² se vstupem na balkon, ložnice - 15,80m² také se vstupem na balkon. Pokoje jsou mezi sebou průchozí. Orientace bytu je na JV stranu. Velmi klidné místo v těsné blízkosti Havlíčkových sadů - Gröbovka. Výborná dostupnost do centra. K nastěhování od léto 2020. Bližší informace v RK a nebo na www.arezidence.com. Neváhejte nás volat na prohlídku.

Užitná plocha: 58,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	0,99
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,90
K7 Podlaží	1,00
K8 Balkon, lodžie	1,00
K9 Zdroj nabídky	0,95
K10 Prodej elektronickou 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]
6 354 900	58,00	109 567	0,75	82 175

Minimální jednotková porovnávací cena	73 333 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	77 071 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	82 175 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	77 071 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	50,90 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 922 914 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1413/14	1 792 877,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 762 686,16 Kč
1.2. Pozemky	30 191,27 Kč
	<hr/>
	= 1 792 877,- Kč

Výsledná cena - celkem: **1 792 877,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 792 880,- Kč**

slovy: Jedenmilionsedmsetdevadesátdvatisícsmsetosmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 792 880 Kč

slovy: Jedenmilionsedmsetdevadesátdvatisícsmsetosmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 1413/14	3 084 444,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 1413/14	3 922 914,- Kč

Porovnávací hodnota	3 922 914 Kč
Výnosová hodnota	3 084 444 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Obvyklá cena

3 923 000 Kč

slovy: Třimilionydevětsetdvacetřítisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.11

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 14.2.2020

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. 4069/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4069/2020.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1413/14
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1413, 1414, 1415, 1416
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	9878
Podíl na společných částech:	509/78992

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.

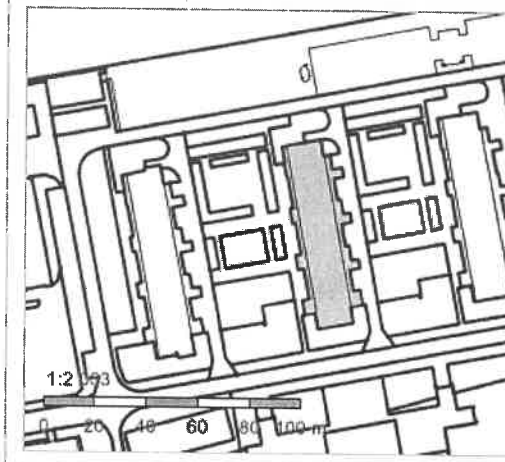
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 21.05.2020 09:00:00.

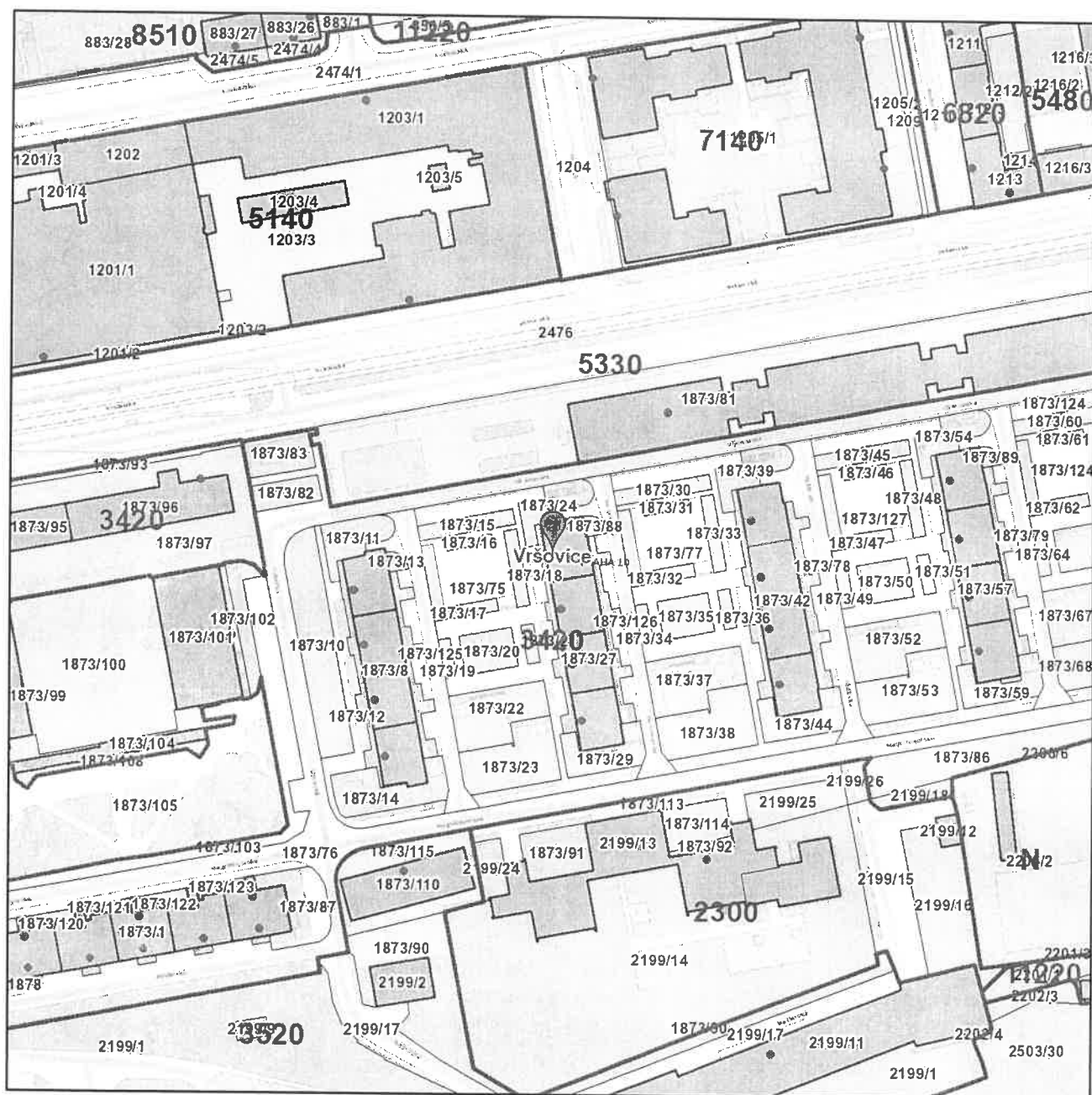
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>1873/27</u>
Obec:	<u>Praha [554782]</u>
Katastrální území:	<u>Vršovice [732257]</u>
Číslo LV:	<u>9877</u>
Výměra [m ²]:	1370
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<u>č.p. 1413, 1414, 1415, 1416</u>



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Adamová Martina, Na blatech 1008/22, Dáblice, 18200 Praha 8	515/78992
Alexeeva Irina, Holandská 359/34, Vršovice, 10100 Praha 10	515/78992
Bártová Věra, Taškentská 1413/8, Vršovice, 10100 Praha 10	735/78992
Bezděková Eliška, Taškentská 1415/4, Vršovice, 10100 Praha 10	751/78992
SJM Blažek Tomáš JUDr. a Blažková Eva Ing., Rybářská 319, Nové Město, 55001 Broumov	339/78992
Blažková Hana, Taškentská 1416/2, Vršovice, 10100 Praha 10	735/78992
Blažková Kristýna, Taškentská 1415/4, Vršovice, 10100 Praha 10	339/78992
Blažková Zdenka, Taškentská 1415/4, Vršovice, 10100 Praha 10	339/78992
Böhmer Lukáš, Taškentská 1416/2, Vršovice, 10100 Praha 10	735/157984
Böhmerová Romana, Taškentská 1416/2, Vršovice, 10100 Praha 10	735/157984
Bonchanoska Violeta, Anenská 631, Místek, 73801 Frýdek-Místek	339/78992
rabcová Hana, Velký Ježov 47, 39143 Smilovy Hory	339/78992
SJM Brejcha Jindřich Ing. a Brejchová Lenka, Taškentská 1414/6, Vršovice, 10100 Praha 10	751/78992
Burešová Anna Mgr., Taškentská 1413/8, Vršovice, 10100 Praha 10	509/78992
Czech Business Properties s.r.o., Těšnov 1163/5, Nové Město, 11000 Praha 1	731/78992
Datlová Iva, Taškentská 1415/4, Vršovice, 10100 Praha 10	339/78992
Dejl Petr, Taškentská 1413/8, Vršovice, 10100 Praha 10	71/9874
SJM Dejl Petr a Dejiová Marie, Taškentská 1413/8, Vršovice, 10100 Praha 10	735/78992
Dobrá Maria, Taškentská 1415/4, Vršovice, 10100 Praha 10	339/78992
Doleček Petr, Taškentská 1416/2, Vršovice, 10100 Praha 10	515/78992
Doušová Marie, Taškentská 1413/8, Vršovice, 10100 Praha 10	71/9874
Drda František, Taškentská 1413/8, Vršovice, 10100 Praha 10	71/9874
Dvořák Jaroslav, Taškentská 1416/2, Vršovice, 10100 Praha 10	569/78992
SJM Eder Dušan a Ederová Katarína, Taškentská 1415/4, Vršovice, 10100 Praha 10	751/78992
Felixová Lucie Mgr., U Domu služeb 2063/2a, Modřany, 14300 Praha 4	569/78992
Fialová Jaroslava, Višňová 2835/3, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem	569/78992
Filková Mária MUDr. Ph.D., Taškentská 1413/8, Vršovice, 10100 Praha 10	735/78992



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	1873/27
Cena 2020	
Mapový list:	60
Cena:	3420 Kč/m ²
Skupina:	4166

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: