

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 4177/2021

O ceně nemovitosti - obvyklé ceně nemovitosti bytové jednotky č. 1827/7 v objektu čp. 1827/65, ulice Průběžná, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3118/63 - 3118/67 na katastrálním území Strašnice.

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1827/7

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Strašnice

Adresa: Průběžná 1827/65, 100 00 Praha 10

VLASTNICKÉ ÚDAJE:

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 16844, podíl 1 / 1

část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 16844, podíl 1 / 1

OBJEDNATEL: 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

4 003 000 Kč

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.

Stav ke dni: 15.2.2021

Datum místního šetření: 2.3.2021

Počet stran: 13 stran Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2,

V Praze, dne 3.3.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1827/7 v objektu čp. 1827/65, ulice Průběžná, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3118/63 - 3118/67 na katastrálním území Strašnice.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 488/2020 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění.

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, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

Přehled podkladů

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16844 ze dne 24.2.2021
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2021
vymezení jednotek v budově

Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.16844 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

NÁLEZ

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 54.50 m² + balkon k výlučnému užívání o velikosti 1.7 m² ze společných částí domu dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v bloku bytových domů situovaný při ulici Průběžná ve střední části. Průčelí domu se vstupem je situované do poměrně frekventované ulice. Občanská vybavenost dobrá v místě a v dobré docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Průběžná, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje cca 50 m v ulici Průběžná, autobus u metra Starostrašnická nebo Skalka, stanice tramvají vlakové nádraží Praha hlavní nádraží - Benešov. Nejbližší metro Skalka nebo Starostrašnická. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná zdvojená na chodbách dřevěná zdvojená, vstupní dveře původní dřevěné prosklené drátěným sklem s nadsvětlíkem, chodba se schodišťovým prostorem uzavřena původními lítacími prosklenými dveřmi v prosklené stěně, schody teracové, podlahy z teracové dlažby. Na mezipodestách hasicí přístroje, v 1PP a 4.NP hydrant. Fasáda domu v dobré stavu břízolitová do úrovně prvního podlaží ošetřena zpevňujícím fasádním nátěrem. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v roce 1953. Stavebně technicky a funkčně se jedná o jednu budovu s pěti popisnými čísly na pěti parcelách.

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1827/7
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky parc.č. 3118/63 - 3118/67

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1827/7

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1827/7

ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1827/7
Adresa předmětu ocenění: Průběžná 1827/65
100 00 Praha 10
LV: 16844
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Strašnice
Počet obyvatel: 1 324 277

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Bytová jednotka č. 1827/7

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží čtyřpodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze dvou průchozích pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC a spíže. K bytové jednotce patří balkon k výhradnímu užívání přístupný z obývacího pokoje. Okna dřevěná zdvojená, v pokoji atriové dřevěné zdvojené okno zajišťující vstup na balkon. Dveře do koupelny, spíže a WC hladké plné do ocelových zárubní, do pokoje, kuchyně prosklené do ocelových zárubní a dveře mezi pokoji dvoukřídlé prosklené do dřevěné zárubně. Vstupní dveře hladké plné do ocelové zárubně. Podlahy v pokojích parkety s vyžadující repasí, v kuchyni, koupelně, spíži a WC původní dlažba, v předsíni PVC imitace dřeva. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s obkladem stěn 1500 mm, WC s nádržkou zavěšenou v technickém prostoru šachty, bez obkladu stěn. Kuchyň bez vybavení, provedeny jsou obklady k lince. Vytápění lokální WAW (3 ks). Bytová jednotka je v původním stavu, v oblasti atriového okna plíseň a to i v oblasti překladu a v rohové části kuchyně, na stropní konstrukci stopy po zatečení. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy a modernizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha – oblast 10
Stáří stavby: 68 let
Základní cena ZC (příloha č. 27): 67 720,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

| | koeficient dle typu podlahové plochy | |
|-----------|---|---------------------|
| kuchyň: | 8,60 * 1,00 = | 8,60 m ² |
| předsíň: | 3,80 * 1,00 = | 3,80 m ² |
| koupelna: | 2,40 * 1,00 = | 2,40 m ² |

| | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------------------|
| WC: | 1,20 * 1,00 = | 1,20 m ² |
| pokoj: | 18,80 * 1,00 = | 18,80 m ² |
| pokoj: | 18,10 * 1,00 = | 18,10 m ² |
| spíž: | 1,60 * 1,00 = | 1,60 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 vyzdívána - zděná | IV | 0,10 |
| 2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad | II | 0,00 |
| 3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu | II | 0,00 |
| 4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 4.NP bez výtahu | II | 0,00 |
| 5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - severovýchod a jihozápad | II | 0,00 |
| 6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo, WC samostatné | III | 0,00 |
| 7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - balkon k výhradnímu užívání ze spol. částí domu | II | -0,01 |
| 8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW | II | -0,02 |
| 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 68 let:

$$s = 1 - 0,005 * 68 = 0,660$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,660 = 0,459$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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 | III | 1,00 |

tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0

- | | | |
|---|---|------|
| 8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | I | 1,00 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | I | 1,00 |

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

Index polohy pozemku

| 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 - stanice tramvaje Průběžná cca. 50 m | III | 0,02 |
| 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 |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,010$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_v = 67\,720,- \text{ Kč/m}^2 * 0,459 = 31\,083,48 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 54,50 \text{ m}^2 * 31\,083,48 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,010 = 1\,813\,649,57 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 1\,813\,649,57 \text{ Kč}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky parc.č. 3118/63 - 3118/67

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2021 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 | 3118/63 | 183 | 3 420,00 | 625 860,- |
| zastavěná plocha a nádvoří | 3118/64 | 181 | 3 420,00 | 619 020,- |
| zastavěná plocha a nádvoří | 3118/65 | 180 | 3 420,00 | 615 600,- |
| zastavěná plocha a nádvoří | 3118/66 | 266 | 3 420,00 | 909 720,- |
| zastavěná plocha a nádvoří | 3118/67 | 205 | 3 420,00 | 701 100,- |
| Cenová mapa - celkem | | 1 015 | | 3 471 300,- |

Pozemky parc.č. 3118/63 - 3118/67 - zjištěná cena celkem = 3 471 300,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc.č. 3118/63 - 3118/67 = 3 471 300,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 3 471 300,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 813 649,57 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 471 300,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 545 / 27 907

Hodnota spoluvlastnického podílu:

3 471 300,- Kč * 545 / 27 907 = 67 791,54 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 67 791,54 Kč

Bytová jednotka č. 1827/7 - zjištěná cena = 1 881 441,11 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1827/7

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro tyto účely byly vybrány podobné nemovitosti nabízené k pronájmu. Celkem byly vybrány čtyři vzorky a přepočteny koeficienty zohledňujícími lokalitu, stavebně technický stav, charakter bytové jednotky, vybavení, standard. Následně musely být zohledněny roční náklady (na správu, pojištění, daň z nemovitosti a případně náklady potřebné na uvedení bytu do pronajímatelného stavu.

Analýza tržního nájemného

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

| č. | plocha - účel | podlaží | podlah. plocha | nájem | nájem | nájem | míra kapit. |
|----|---------------|---------|----------------|-------|-------|-------|-------------|
|----|---------------|---------|----------------|-------|-------|-------|-------------|

| | | [m ²] | [Kč/m ² /rok] | [Kč/měsíc] | [Kč/rok] | [%] |
|------------------------------|----------|-------------------|--------------------------|------------|----------------|------|
| 1.Obytné prostory | 4.NP 2+1 | 55 | 2 532 | 11 500 | 138 000 | 4,50 |
| Celkový výnos za rok: | | | | | 138 000 | |

| 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) | 2 532 |
| Dosažitelné hrubé roční nájemné | Nj * PP | Kč/rok | 138 000 |
| Dosažitelné procento pronajimatelnosti | | % | 95 % |
| Upravené výnosy celkem | Nh | Kč/rok | 131 100 |
| Náklady (za rok) | | | |
| Daň z nemovitosti | | Kč/rok | 450 |
| Pojištění | | Kč/rok | 1 000 |
| Opravy a údržba | | Kč/rok | 3 000 |
| Správa nemovitosti | | Kč/rok | 3 000 |
| Ostatní náklady | | Kč/rok | 0 |
| Náklady celkem | V | Kč/rok | 7 450 |
| Čisté roční nájemné | N=Nh-V | Kč/rok | 123 650 |
| 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 | 2 747 778 |
| Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu | | Kč | 150 000 |
| Výnosová hodnota | Cv | Kč | 2 597 778 |

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1827/7

| | |
|-------------------------------|----------------------|
| Oceňovaná nemovitá věc | |
| Užitná plocha: | 54,50 m ² |

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Použité koeficienty a korekce.

Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze VALUO a po té upraveny koeficienty K1 - K9.

K1 zohledňuje lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 výtah, K5 velikost - m² užitné plochy (daná rozmezím) K6 vybavení, K7 balkon, K8 redukce pramene ceny a K9 koeficient, který zohledňuje prodej elektronickou aukcí.

Srovnatelné nemovité věci:

| | |
|------------------|--|
| Název: | Sečská 1877/15, Strašnice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika |
| Lokalita: | Sečská 1877/15, Strašnice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika |
| Popis: | Ve výhradním zastoupení majitele nabízím prodej příjemného bytu ve zvýšeném 1.NP cihlového domu v zelené lokalitě Prahy - Strašnic. Okna jsou dostatečně vysoko s parapety |

cca 2,5 m nad zemí, tudíž do bytu není vidět. Byt má dispozici 2+1, všechny místnosti jsou neprůchozí s přístupem z prostorné předsíně, kuchyň je orientována na sever, pokoje směrem na východ a s výhledem do zeleně. Koupelna je se sprchovým koutem, WC zvlášť, vytápění podlahové, okna nová bezpečnostní plastová, bezpečnostní vchodové dveře, měsíční poplatky ve výši 3400 Kč. K bytu patří sklep v suterénu domu. Zastávka MHD bus a metro A Strašnická pár minut chůze. Byt bude volný dle dohody. Vřele doporučuji prohlídku.

Užitná plocha: 52,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|------------------------------------|------|
| K1 Lokalita - srovnatelná | 1,00 |
| K2 Typ stavby - zděný | 1,00 |
| K3 Stavebně technický stav - lepší | 0,95 |
| K4 Výtah - výtah | 0,99 |
| K5 Velikost - srovnatelná | 1,00 |
| K6 Vybavení - lepší | 0,97 |
| K7 Balkon, lodžie - není | 1,01 |
| K8 Redukce pramene ceny - prodáno | 1,00 |
| K9 Prodej elektronickou aukcí | 0,95 |



Zdroj: Valuo.cz

| Cena [Kč] | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena |
|-------------|-------------------|-------------------|---------------|----------------------|
| k 8.12.2020 | [m ²] | Kč/m ² | Kc | [Kč/m ²] |
| 4 400 000 | 52,00 | 84 615 | 0,88 | 74 461 |

Název: Donatellova, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, Česká republika

Lokalita: Strašnice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, Česká republika

Popis: Hledáte příjemné a klidné místo k bydlení? Toužíte po bytě, kam se můžete rovnou nastěhovat a neřešit žádné přestavby? Pak právě pro Vás je připravena tato nabídka prodeje moderního bytu. Rád bych Vám představil byt o dispozici 2+1 s užitnou plochou 57 m² s balkonem, který se nachází v ulici Donatellova ve zděném domě s výtahem. V bytě najdete kompletně vybavenou novou kuchyňskou linku s jídelním stolem a obývací pokoj se vstupem na balkon. Dále zděnou koupelnu s vanou a prostorem pro pračku i sušičku, samostatné WC a ložnici. Před pár lety dům prošel revitalizací (nová střecha, vchodové dveře se schránky, nátěr balkonu) Samotný byt pak prošel v roce 2018 celkovou rekonstrukcí. Parkování je na veřejné ulici. Součástí prodeje je i sklep 2,5 m². Určitě velkou výhodou tohoto bytu je zastávka metra (A Skalka) 200 metrů od domu, kterým se dostanete bezproblémově do centra Prahy. Zároveň do 300 metrů od domu se nachází MŠ, ZŠ, nákupní centrum Tesko a lékař). Pokud Vás tato nabídka bytu zaujala, stačí pouze zavolat a domluvit si prohlídku. Budu se na Vás těšit. Daniel Bárta / realitní makléř

Užitná plocha: 57,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|--|------|
| K1 Lokalita - porovnatelná | 1,00 |
| K2 Typ stavby - zděný | 1,00 |
| K3 Stavebně technický stav - výrazně lepší | 0,90 |
| K4 Výtah - výtah | 0,99 |
| K5 Velikost - porovnatelná | 1,00 |
| K6 Vybavení - výrazně lepší | 0,90 |
| K7 Balkon, lodžie - balkon | 1,00 |
| K8 Redukce pramene ceny - prodáno | 1,00 |



Zdroj: Valuo.cz

| | | | | |
|-------------------------------|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|
| K9 Prodej elektronickou aukcí | | | 0,95 | |
| Cena [Kč] | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena |
| k 6.1.2021 | [m ²] | Kč/m ² | Kc | [Kč/m ²] |
| 5 199 000 | 57,00 | 91 211 | 0,76 | 69 320 |

Název: Černokostelecká 2015/87, Strašnice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika

Lokalita: Černokostelecká 2015/87, Strašnice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika

Popis: Nabízíme Vám ke koupi hezký slunný byt ve 3.NP cihlového domu s výtahem v ulici Černokostelecká. Byt má dispozici 2+1 a výměru 51,18m². Všechny 3 místnosti jsou neprůchozí, přístupné ze společné chodby. Byt je v původním, ale velmi udržovaném stavu, pro jeho pronájem či skromnější bydlení by stačily úpravy s minimálními náklady. Pro bydlení dle moderních standardů bude nutná rekonstrukce, při které je možno renovovat zachovalé masivní dubové parkety v ložnicích. V bytě jsou nová plastová okna, plastové stoupační potrubí, v domě je nainstalován nový výtah. Lokalita s výbornou dostupností do centra Prahy - zastávka tramvaje přímo před domem, stanice metra A - Strašnická 1km pěšky. V docházkové vzdálenosti se nachází veškerá občanská vybavenost. Výhodou jsou nízké měsíční poplatky 2.600Kč. Byt je volný a ihned k nastěhování. Vyřízení hypotéky samozřejmostí.

Užitná plocha: 51,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|------------------------------------|------|
| K1 Lokalita - srovnatelná | 1,00 |
| K2 Typ stavby - zděný | 1,00 |
| K3 Stavebně technický stav - lepší | 0,95 |
| K4 Výtah - výtah | 0,99 |
| K5 Velikost - porovnatelná | 1,00 |
| K6 Vybavení - lepší | 0,97 |
| K7 Balkon, lodžie - balkon | 1,00 |
| K8 Redukce pramene ceny - prodáno | 1,00 |
| K9 Prodej elektronickou aukcí | 0,95 |



Zdroj: Valuo.cz

| | | | | |
|------------------|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|
| Cena [Kč] | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena |
| k 29.10.2020 | [m ²] | Kč/m ² | Kc | [Kč/m ²] |
| 4 490 000 | 51,00 | 88 039 | 0,87 | 76 594 |

| | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 69 320 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 73 458 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 76 594 Kč/m ² |

| | |
|---|--------------------------|
| Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy | |
| Průměrná jednotková cena | 73 458 Kč/m ² |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 54,50 m ² |
| Výsledná porovnávací hodnota | 4 003 461 Kč |

ODŮVODNĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

| | |
|--|------------------|
| 1. Bytová jednotka č. 1827/7 | 1 881 441,- Kč |
| 1.1. Oceňovaný byt | 1 813 649,57 Kč |
| 1.2. Pozemky parc.č. 3118/63 - 3118/67 | 67 791,54 Kč |
| | <hr/> |
| | = 1 881 441,- Kč |

Výsledná cena - celkem: **1 881 441,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 881 440,- Kč**

slovy: Jedenmilionosmsetosmdesátjedenatisícčtyřistačtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 881 440 Kč

slovy: Jedenmilionosmsetosmdesátjedenatisícčtyřistačtyřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

| | |
|--------------------------------|----------------|
| 1. Výnosová hodnota | |
| 1.1. Bytová jednotka č. 1827/7 | 2 597 778,- Kč |
| 2. Porovnávací hodnota | |
| 2.1. Bytová jednotka č. 1827/7 | 4 003 461,- Kč |

| | |
|----------------------------|---------------------|
| Porovnávací hodnota | 4 003 461 Kč |
| Výnosová hodnota | 2 597 778 Kč |

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle platného cenového předpisu, výnosovou metodou a porovnávací metodou, kdy jako vzorky byly použity již prodané nemovitosti.

Obvyklá cena

4 003 000 Kč

slovy: Čtyřimilionytřitisíce Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.1

ZÁVĚR

Obvyklá cena nemovitosti je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, databáze VALUO a konzultace s realitními makléři. Zohledněna byla lokalita, dopravní dostupnost, stavebně technický stav, technologie provedení, vybavení, standard a celkový pohled na nemovitost. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou. Porovnávací hodnota má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávané vzorky jsou vybírané ve stejné nebo obdobné lokality, stejného charakteru a po té upraveny korekčními koeficienty.

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. 4177/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4177/2021.

V Praze 3.3.2021

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



Informace o jednotce

| | |
|------------------------------|---|
| Číslo jednotky | 1827/7 |
| Typ jednotky: | jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů |
| Působ využití: | byt |
| Číslo podlaží: | č. p. 1827, 1828, 1829, 1830, 1831 |
| Katastrální území: | Strašnice [731943] |
| Číslo LV: | 16844 |
| Podíl na společných částech: | 545/27907 |

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Působ ochrany nemovitosti

Název
Památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

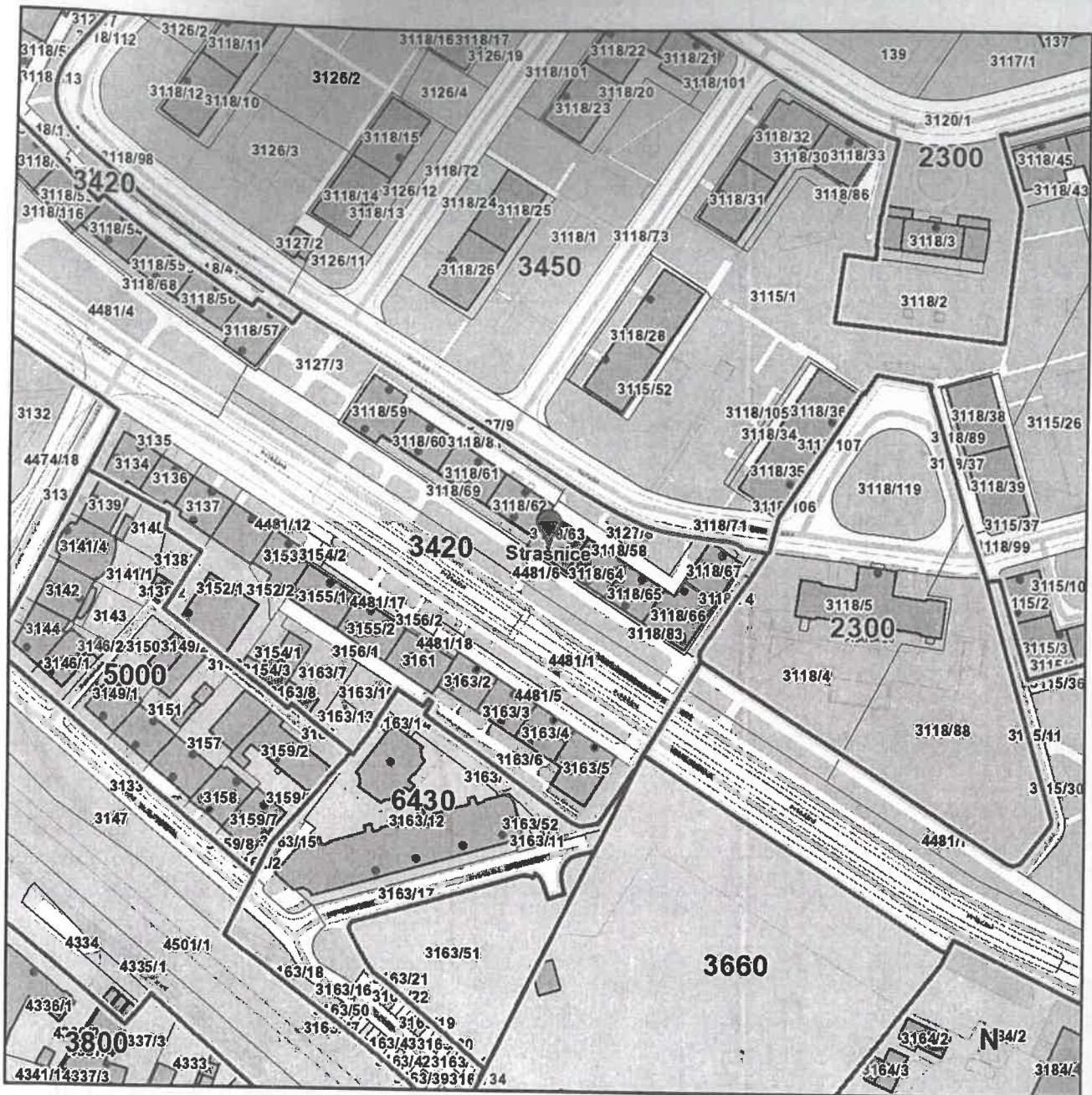
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha](#)

Obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 24.02.2021 08:00.

Hlavní město Praha

Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2021



| | |
|--------------------------|------------------------|
| Katastrální území | |
| Název: | Strašnice |
| Parcela | |
| Číslo parcely: | 3118/63 |
| Cena 2021 | |
| Mapový list: | 74 |
| Cena: | 3420 Kč/m ² |
| Skupina: | 5296 |

Obrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/2008 Sb. hl. m. Praha a cenové mapy stavebních pozemků ve znění platném k datu, ke kterému se cena