

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 4176/2021

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 731/2 v objektu čp. 731/1, ulice Na Spojce, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1150 na katastrálním území Vršovice.

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 731/2

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

Adresa: Na Spojce 731/1, 100 00 Praha 10

VLASTNICKÉ ÚDAJE:

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 11678, podíl 1 / 1

část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 11678, podíl 1 / 1

OBJEDNATEL: Městská část Praha 10

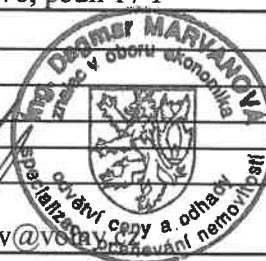
Adresa: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

ZHOTOVITEL: Ing. Dagmar Marvanová

Adresa: Dačická 180, 109 00 Praha 10

IČ: telefon: 603211818

e-mail: Dmarv@volta.cz



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



OBVYKLÁ CENA

3 067 000 Kč

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

Stav ke dni: 15.2.2021

Datum místního šetření: 20.2.2021

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 3

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 24.2.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 731/2 v objektu čp. 731/1, ulice Na Spojce, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1150 na katastrálním území Vršovice.

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 prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci 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. 11678 a 11677 ze dne 24.2.2021
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2021

Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.11678 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 1 + 1 umístěnou v prvním nadzemním podlaží o velikosti 34.90 m² - dle vymezení jednotek v budově. Objekt je situovaný v ulici Na Spojce a Oblouková jako rohový dům. Jedná se o zástavbu řadových bytových domů. V blízkém okolí se nachází převážně bytová zástavba, náměstí Svatopluka Čecha, koohinor a objekty úřadu městské části Prahy 10. Občanská vybavenost dobrá - v ulici Vršovická a Moskevská malé obchody a služby. Nejbližší nákupní centrum Eden dvě stanice tramvají. Dopravní dostupnost dobrá - stanice autobusu v ulici Vršovická a tramvaj v Minské, Vršovické nebo Moskevské. Nejbližší metro Náměstí Míru. Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je s dvěma podzemními podlažími a pěti nadzemními podlažími bez výtahu. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z mědi a pozinkovaného plechu. Fasáda objektu v dobrém stavu. Vstupní dveře původní dřevěné s kruhovými okénky, chodbové dveře tzv. lítací původní dřevěné prosklené uzavírající zádveří se vstupním schodištěm. Schody kamenné, podlahy teracové. Na mezipodestách vstupy na balkon dřevěnými původními prosklenými dveřmi a po stranách dřevěná jednoduchá okna. Na mezi podestách hasící přístroj. Objekt je v původním stavu udržovaný. Objekt byl postaven mezi třicátým a čtyřicátým rokem. V budově je 30 bytových jednotek a 3 nebytové jednotky.

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 731/2
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 1150

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 731/2

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 731/2

ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.731/2
Adresa předmětu ocenění: Na Spojce 731/1
100 00 Praha 10
LV: 11678
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice
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. 731/2

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží podsklepeného (2.PP) pětipodlažního zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny, WC a spíže. Ze spíže je vstup do nízkého sklepního prostoru pod celou bytovou jednotkou a to dřevěným poklopem v podlaze a následně železnými schůdky. Spodní část byla pravděpodobně oddělena z důvodu zemní vlhkosti jako odvětrání. Okna dřevěná špaletová základně ošetřená s parapety z dlažby (prasklá okenní tabule). Dveře do spíže dřevěné rámové, dveře do koupelny, WC, pokoje a kuchyně hladké do ocelové zárubně, vstupní dřevěné původní rámové. Podlaha v pokoji lino, v kuchyni a předsíni původní dlažba, v koupelně a WC novější dlažba, ve spíži dřevěný poklop s bet. mazaninou. Kuchyň vybavena plynovým sporákem s domácí vyráběnou digestoří s odvodem do fasády, linka není a provedeny jsou novější obklady k lince. Koupelna vybavena novější vanou, umyvadlem a provedeny jsou keramické obklady stěn. WC vybaveno mísou kombi JIKA a provedeny jsou keramické obklady stěn. Vytápění 1 ks WAW v pokoji, ohřev vody el. boilerem zavěšeným ve spíži. V pokoji v rohové části narušená omítka. Stavebně technický stav i přes provedené drobné stavební úpravy (koupelna a WC) vyžaduje stavební úpravy a modernizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha – oblast 21
Stáří stavby: 86 let
Celková rekonstrukce provedena v roce: 1975
Základní cena ZC (příloha č. 27): 71 869,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyň:	6,50 * 1,00 =	6,50 m ²

pokoj:	20,00 *	1,00 =	20,00 m ²
předsíň:	3,80 *	1,00 =	3,80 m ²
Koupelna:	2,50 *	1,00 =	2,50 m ²
WC:	1,40 *	1,00 =	1,40 m ²
spíž:	0,70 *	1,00 =	0,70 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>34,90 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: 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 - 1.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Okna jen na sever nebo bez výhledu - jihovýchod	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna s vanou, umyvadlem a WC samostatné mísou	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW 1 ks, ohřev vody boilerem	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + 0,02 pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 46 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (46 + 15) = 0,695$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,715 = 0,632$$

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 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	III	1,00
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

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

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: 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	0,02
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,080$$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 71 869,- Kč/m² * 0,632 = 45 421,21 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 34,90 m² * 45 421,21 Kč/m² * 1,060 * 1,080 = 1 814 737,22 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 814 737,22 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 1150

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2021 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	1150	459	10 000,00	4 590 000,-
Cenová mapa - celkem		459		<u>4 590 000,-</u>

Pozemek parc.č. 1150 - zjištěná cena celkem = 4 590 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 1150 = 4 590 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 4 590 000,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 814 737,22 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 590 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 349 / 16 434

Hodnota spoluvlastnického podílu:

4 590 000,- Kč * 349 / 16 434 = 97 475,36 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 97 475,36 Kč

Bytová jednotka č. 731/2 - zjištěná cena = 1 912 212,58 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 731/2

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 pronajimatelného stavu.

Analýza tržního nájemného

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	1.NP - 1+1	35	2 751	8 000	96 000	4,50
Celkový výnos za rok:					96 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	35
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 751
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	96 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	91 200
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	400
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	7 400
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	83 800
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	1 862 222
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	50 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 812 222

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 731/2

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	34,90 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:	Holandská 630/11, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika
Lokalita:	Holandská 630/11, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika
Popis:	Exkluzivní nabídka cihlového bytu v OV v atraktivní lokalitě na rozhraní Starých Vršovic a Vinohrad. Dům je v sousedství Heroldových sadů, 8 min. chůze od Havlíčkových sadů. Majitel si vyhrazuje právo vybrat si zájemce podle jím zvolených kritérií. Slunný byt je v původním stavu před rekonstrukcí a nabízí tak příležitost zajistit si rekonstrukci podle

vlastních představ bez kompromisů. Byt působí vzdušně, stropy v obýváku a kuchyni 2,8 m. v chodbě 3 m. Okna směřují na jih do klidné ul. Holandská. V koupelně je vana, wc je samostatné. Ohřev vody boilerem, topení zajišťují plynové wafky. Elektřina je původní. Technicky lze realizovat vlastní etážové topení. Veškeré podklady k nabídce najdete zde: <https://www.pavlatemrova.cz/holandska11/> Čistý, udržovaný dům (27 bytů) je ve velmi dobrém stavu. V letech 2000-2007 proběhla výměna vodovodních a kanalizačních stoupaček, nový výtah v r. 2017, střecha je taktéž po rekonstrukci. Pozemek ve vnitrobloku je určený výhradně rezidentům (ve vlastnictví SVJ). SVJ je ve vynikající kondici a hospodaří bez úvěru. Aktuální stav FO je cca 450 tis,-. Parkování pro rezidenty před domem. Krásné a trendy okolí, vynikající dopravní dostupnost, špičková občanská vybavenost, obchody, restaurace, kavárny, parky. Okolí Moskevské a Vršovického zámku prošlo v uplynulých letech celkovou revitalizací. Koupí je možné financovat hypotečním úvěrem, s jehož vyřízením Vám pomůže náš hypoteční specialista. Využijte nyní nízkých úrokových sazeb.

Užitná plocha: 43,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokality - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděná	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Výtah - není	1,00
K5 Velikost - větší	1,01
K6 Vybavení - lepší	0,92
K7 Balkon, lodžie - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 10.2.2021 4 500 000	43,00	104 651	0,79	82 674

Název: Sportovní 1264/6, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

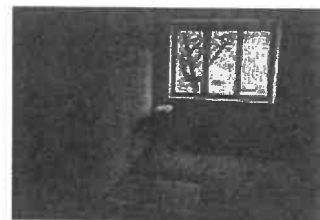
Lokalita: Sportovní 1264/6, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Popis: Bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží podsklepeného bytového domu s šesti nadzemními podlažními. Objekt je zděné konstrukce s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně, koupelny a WC, komory mimo byt dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - předsíň, komora s kuchyňskou skříňkou (bez rozvodů), koupelna s WC a pokoj, komora mimo byt. Okno v pokoji dřevěné zdvojené. Dveře do pokoje prosklené do ocelové zárubně, dveře do koupelny s WC hladké do ocelové zárubně, do komory pouze ocelová zárubeň. Vstupní dveře původní hladké do ocelové zárubně. Podlaha v pokoji parkety, v koupelně starší dlažba a v předsíni původní dlažba, v komoře jekor. Koupelna vybavena vyzdřeným sprchovým koutem s vyspádanou podlahou z dlažby, jejíž příčka odděluje WC mísu se zavěšenou nádržkou, umyvadlo nahrazuje plastový dřez. Obklady stěn jsou nahrazeny omyvatelnou tapetou. Kuchyň chybí a je nahrazena skříňkou v komoře ve které nejsou provedeny rozvody. Vytápění ústřední (litinový radiátor) s ohřevem vody. Prohlídka 18.1.2021 od 10:40 do 11:00 25.1.2021 od 10:40 do 11:00 1.2.2021 od 10:40 do 11:00

Užitná plocha: 32,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokality - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděná	1,00
K3 Stavebně technický stav - mírně horší	1,02
K4 Výtah - výtah	0,99
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - mírně horší	1,01
K7 Balkon, lodžie - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 5.1.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 913 000	32,00	91 031	0,97	88 300

Název: Černomořská 235/5, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Lokalita: Černomořská 235/5, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Popis: Nabízíme Vám byt 1+1, 44 m² ve 2. NP s nájemníkem v blízkosti oblíbeného parku Gröbovky. Byt je v původním udržovaném stavu, ve stavu před rekonstrukcí. V bytě je předsiň o výměře 7,7 m² s vstupem do samostatného WC 1,5 m². První pokoj 17,1 m² je orientovaný od ulice na východ a druhý pokoj 13,2 m² je orientovaný do klidného dvora na západ, ze kterého je vstup do koupelny 4,7 m² s oknem rovněž do dvora. Pokoje jsou neprůchozí. Nájemce je středního věku, spolehlivý a užívá byt již několik desítek let. Aktuální nájemné je 11.500 Kč + služby. Nájemné je pravidelné a bez pochybení měsíčně hrazeno. Možno doložit výpisy z účtu. V domě byly vyměněny vodovodní a kanalizační sítě a po rekonstrukci jsou plynové sítě. Dále v roce 2010 byl položena nová střecha vč. konstrukce a nový výtah. V minulém roce byla provedena rekonstrukce zadní fasády vč. klempířských prvků a sanace proti vlhkosti z čelní a dvorní fasády od základu. Podružné vodoměry s dálkovým načtením stavu. Služby 1.620 Kč + fond oprav 1.327 Kč. Průkaz energetické náročnosti nebyl majitelem dodán, proto uvádíme třídu G.

Užitná plocha: 44,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokality - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,92
K4 Výtah - výtah	0,99
K5 Velikost - větší	1,01
K6 Vybavení - lepší	0,92
K7 Balkon, lodžie - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 4.2.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 950 000	44,00	112 500	0,80	90 000

Název: Tolstého 51/12, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100,

Česká republika**Lokalita:** Tolstého 51/12, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika**Popis:** Nic není víc, než investice do Vršovic! A proto Vám v této lokalitě nabízím jednopokojový byt o celkové výměře 29m². Vysoké stropy umožnily vybudování velmi praktického vestavěného patra na spaní, které tak vytvořilo další prostor o výměře 5m² a díky němuž vznikl vzdušný obývací pokoj. Vestavěné patro bylo vyrobeno majitelům přímo na míru. Dispozičně je bytová jednotka rozdělena na předsíň, koupelnu se sprchovým koutem a obývací část, která je od kuchyňského koutu oddělena dřevěným barovým stolem. Okna směřují do velmi klidné ulice se zelení po obou stranách. Samotný činžovní dům je skvěle udržovaná historická secesní budova ve výborném stavu. Ve vnitrobloku naleznete sdílenou zahrádku určenou pro příjemné posezení. Kousek od rušného centra, ale stále v oáze klidu. V blízkém okolí naleznete například Heroldovy a Havlíčkovy sady s nádherným parkem inspirovaným italskou renesancí, Grébovka. Obchodní centrum Atrium Flora a Eden, Fakultní nemocnice Královské Vinohrady, Plavecký stadion SK Slavia Praha, Kulečnickový ráj Harlequin Praha, nebo všem známý Městský stadion Ďolíček a fotbalový stadion Sinobo Stadium. Do toho samozřejmě nespočet kaváren, vináren a restaurací. Dvě divadla, jógové studio, nebo nejrůznější pop-up projekty a pivnice. Spojení: 15 minut pěšky na metro či tramvaj Flora, 5 minut pěšky na tramvajovou zastávku Čechovo náměstí 8 minut pěšky na tramvajovou zastávku Ruskál 1 minuta pěšky na autobusovou zastávku Kodaňská Zaparkovat lze pohodlně před domem v nově zavedené modré zóně pro rezidenty. Byt prošel v roce 2019 částečnou rekonstrukcí a náleží k němu vlastní elektrické topení i ohřev vody - bojler. Pokud se chcete přesvědčit na vlastní oči, že je tento byt skvělá volba, neváhejte se mi ozvat na telefonní číslo: +420737001032, nebo e-mail: denisa.nepevna@kwcz.cz, budu se na Vás těšit! Ing. Nepevná Denisa**Užitná plocha:** 29,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - porovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděný	1,00
K3 Stavebně technický stav - po část. rek 2019	0,89
K4 Výtah - není	1,00
K5 Velikost - menší	0,98
K6 Vybavení - lepší	0,85
K7 Balkon, lodžie - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 20.10.2020	29,00	129 310	0,70	90 517

Minimální jednotková porovnávací cena	82 674 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	87 873 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	90 517 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	87 873 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	34,90 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 066 768 Kč

ODŮVODNĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 731/2	1 912 213,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 814 737,22 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 1150	97 475,36 Kč
	<hr/>
	= 1 912 213,- Kč

Výsledná cena - celkem: **1 912 213,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 912 210,- Kč**

slovy: Jedenmiliondevětsetdváctisícdvěstědeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 912 210 Kč

slovy: Jedenmiliondevětsetdváctisícdvěstědeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 731/2	1 812 222,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 731/2	3 066 768,- Kč

Porovnávací hodnota	3 066 768 Kč
Výnosová hodnota	1 812 222 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

3 067 000 Kč

slovy: Třimilionyšedesátsedmtisíc 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, vybavení, technologie provedení, 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 realizované vzorky jsou vybírané ve stejné nebo obdobné lokalitě a po té upravovány 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. 4176/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4176/2021.

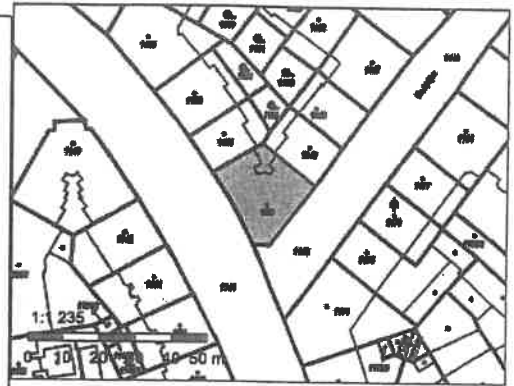
V Praze 24.2.2021

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



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>1150</u>
Obec:	<u>Praha [554782]</u>
Katastrální území:	<u>Vršovice [732257]</u>
Číslo LV:	<u>11677</u>
Výměra [m ²]:	459
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<u>č.p. 731</u>



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Aigner Zdeněk, Na spojce 731/1, Vršovice, 10100 Praha 10	248/8217
Babický Martin, Na spojce 731/1, Vršovice, 10100 Praha 10	194/8217
Baláková Jarmila, Na spojce 731/1, Vršovice, 10100 Praha 10	511/16434
Botzer Nadav, Kehilat Zion 21, 4638221 Herzliya, Stát Izrael	455/16434
Budínová Petra, V rohu 724/10, Libuš, 14200 Praha 4	24/913
Bukáček Milan, Oblouková 943/38, Vršovice, 10100 Praha 10	91/5478
SJM Bureš Karel a Burešová Vendulka	49/1826
<i>Bureš Karel, Na Spojce 731/1, Vršovice, 10100 Praha 10</i>	
<i>Burešová Vendulka, Na spojce 731/1, Vršovice, 10100 Praha 10</i>	
Černošková Radka Ing., Michálkovičká 2031/109a, Slezská Ostrava, 71000 Ostrava	425/16434
Fazekašová Darina, Budimír 40, 04443 Vajkovce, Slovenská republika	206/8217
Havlíňová Kamila Mgr., Mokrého 172, Vodňany I, 38901 Vodňany	23/913
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	536/2739
Hronová Gabriela, Na rovnosti 2696/22, Žižkov, 13000 Praha 3	91/5478
Kípet Ondřej, Na spojce 731/1, Vršovice, 10100 Praha 10	509/16434
SJM Kotnauer Ladislav a Kotnauerová Květoslava, Na spojce 731/1, Vršovice, 10100 Praha 10	269/8217
Kyllar Václav, Na spojce 731/1, Vršovice, 10100 Praha 10	487/16434
SJM Le Hung Dung a Tran Thi Men, Pod tratí 1915/3, Smíchov, 15000 Praha 5	155/5478
Mandlík Petr, Na spojce 731/1, Vršovice, 10100 Praha 10	499/16434
MCP McDaniel Thompson Hargraves a McDaniel Eva Ing., 3466/1 Čárskeho, 841 04 Bratislava-Karlova Ves, Slovenská republika	190/8217
SJM Nguyen Xuan Hiep a Dinh Thi Nhieu, Neapolská 326, Horní Měcholupy, 10900 Praha 10	155/5478
Plesníková Michaela, Egřešová 8188/2, Vrakuňa, 82107 Bratislava, Slovenská republika	23/913
Přeučil Adam Ing., Na spojce 731/1, Vršovice, 10100 Praha 10	232/8217

Restaurace na Spojce 731/32, s.r.o., Hnězdenská 767/4a, Troja, 18100 Praha 8	115/1494
Škopalová Eva, I. P. Pavlova 741/8, Pod Bezručovým vrchem, 79401 Krnov	206/8217
SJM Straka Bedřich a Straková Jana, Na spojce 731/1, Vršovice, 10100 Praha 10	661/16434
Sůva Tomáš, Na spojce 731/1, Vršovice, 10100 Praha 10	379/16434
Trličíková Jana, Na spojce 731/1, Vršovice, 10100 Praha 10	445/16434
Urban Jan, Na spojce 731/1, Vršovice, 10100 Praha 10	254/8217
SJM Urban Bohdan a Urbanová Jitka, Školní 1929, 26301 Dobříš	16/913
Ziková Yvona, Na spojce 731/1, Vršovice, 10100 Praha 10	173/5478
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	536/2739

Způsob ochrany nemovitosti

Název

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

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 dat k 24.03.2021 08:00.