

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 4178/2021

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č.435/15 v objektu čp. 435/1, ulice Na Míčankách, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 780 na katastrálním území Vršovice.

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 435/15

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice
Adresa: Na Míčankách 435/1, 100 00 Praha 10

VLASTNICKÉ ÚDAJE:

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 9461, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 9461, 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

6 525 000 Kč

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

Stav ke dni: 15.2.2021

Datum místního šetření: 27.2.2021

Počet stran: 13 stran Počet příloh: 3

Počet vyhotovení: 2,

V Praze, dne 1.3.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 435/15 v objektu čp. 435/1, ulice Na Míčankách, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 780 na katastrálním území Vršovice.

VYČET 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 prodejích 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 známy 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. 9461 a 9460 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. 9461 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 3 + 1 o velikosti 80,90 m² + společná předsíň (z relativně společné části budovy) o velikosti 7,50 m² společná s bytovou jednotkou č. 435/16 - dle prohlášení vlastníka. Objekt je situovaný v ulici Na Míčankách a 28. pluku, jako rohový v zástavbě s bytovými domy a v sousedství s Justičním areálem Na Míčankách. Občanská vybavenost dobrá, drobné prodejny v ulici 28. pluku a Kodaňská. Nejbližší nákupní centrum Eden. Dopravní dostupnost dobrá - stanice autobusu 28. pluku v docházkové vzdálenosti. Nejbližší metro Jiřího z Poděbrad. Parkovací možnosti špatné, zvláště ve večerních hodinách zhoršené.

Bytový dům je podsklepený s šesti nadzemními podlažními, zděné konstrukce zastřešený sedlovou střechou s dodatečně vybudovaným výtahem do dvorní části s nástupem z mezipodest s využitím nástupu z balkonů. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu, fasáda ve dvorní části v dobrém stavu, uliční fasáda nová. Vstupní dveře nové dřevěné s malým nadsvětlíkem. V zádveří štukatéřské provedení stropu, nová dlažba. Podlahy dlažby, u vstupu do výtahu nové dlažby. Schody kamenné s ozdobným zábradlím. Okna dřevěná špaletová, na chodbách plastové prosklené dveře s nadsvětlíkem k výtahu. V 1.PP se nachází skladové prostory a další společné části domu. Bytový dům je užíván od roku 1903.

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 435/15
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 780

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 435/15
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 435/15

ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 435/15
Adresa předmětu ocenění: Na Míčankách 435/1
100 00 Praha 10
LV: 9461
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. 435/15

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze společné předsíně s bytovou jednotkou č. 435/16, tří pokojů, kuchyně, koupelny, WC - dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - ze tří pokojů, předsíně, kuchyně, WC, koupelny a společné předsíně s bytovou jednotkou 435/16. Ze společné předsíně - vstup do oceňované bytové jednotky 435/15 hladkými dveřmi do ocelové zárubně. Podlaha předsíně z dlažby.

Bytová jednotka - okna dřevěná špaletová vyžadující renovaci, okno na WC dřevěné jednoduché (do světlíku)dveře do dvou pokojů a kuchyně hladké ze dvou třetin prosklené do ocelových zárubní, dveře mezi pokoji, na WC a do koupelny hladké plné do ocelových zárubní. Vstupní dveře hladké plné do ocelové zárubně a nad dveřmi prosklení z Luxver. V předsíni a WC klenba valená. Podlaha v pokoji přístupném z kuchyně parkety vyžadující repasi, ve dvou pokojích lino, v předsíni, WC a koupelně dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem a provedeny jsou nižší keramické obklady stěn a je zde umístěna karma. WC samostatné s mísou kombi bez obkladů stěn pouze soklík. Stěna mezi WC a světlíkem s projevující se vlhkostí přecházející do plísně. Kuchyň vybavena umakartovou linkou s plastovým dřezem a samostatné stojícím plynovým sporákem bez digestoře s obkladem stěn a spíží skříňkou. Vytápění topidly WAW (rozvod plynu po povrchu stěn). Ohřev vody karmou. V předsíni původní vestavěná skříň. V pokojích a kuchyni tapety. V pokoji známky po zatečení ve stropní konstrukci. Objekt je užíván od roku 1903. 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 21
Stáří stavby: 118 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		
pokoj:	21,00 *	1,00 =	21,00 m ²
pokoj:	22,50 *	1,00 =	22,50 m ²
pokoj:	15,00 *	1,00 =	15,00 m ²
kuchyň:	14,50 *	1,00 =	14,50 m ²
koupelna:	4,00 *	1,00 =	4,00 m ²
koupelna:	2,80 *	1,00 =	2,80 m ²
WC:	1,10 *	1,00 =	1,10 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			80,90 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem - 4.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - pokoj - jih a východ, pokoje jih a , kuchyň - východ	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna, WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - společná předsíň	III	0,00
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 stavby 46 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (46 + 15) = \mathbf{0,695}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,695 = \mathbf{0,520}$$

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	II	0,00

území		
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	0,00
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,060$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 71\,869,- \text{ Kč/m}^2 * 0,520 = 37\,371,88 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 80,90 \text{ m}^2 * 37\,371,88 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,060 = 3\,397\,075,49 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 397 075,49 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 780

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	780	488	10 850,00	5 294 800,-
Cenová mapa - celkem		488		<u>5 294 800,-</u>

Pozemek parc.č. 780 - zjištěná cena celkem = 5 294 800,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 780 = 5 294 800,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 5 294 800,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 3 397 075,49 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 5 294 800,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 809 / 17 795

Hodnota spoluvlastnického podílu:

5 294 800,- Kč * 809 / 17 795 = 240 713,30 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 240 713,30 Kč

Bytová jednotka č. 435/15 - zjištěná cena = 3 637 788,79 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 435/15

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 [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory	4.NP 3+1	81	2 225	15 000	180 003	4,50
Celkový výnos za rok:						180 003	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	81
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 225
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	180 003
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	171 002
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	600
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	5 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	10 100
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	160 902
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	3 575 600
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	180 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 395 600

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 435/15

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	80,90 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:	Kodaňská 597/26, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika
Lokalita:	Kodaňská 597/26, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Popis:

Jste městský typ člověka, máte rádi dobrou dostupnost služeb? Prostorný byt o výměře užitné plochy 93 m² (včetně 5,2 m² velké sklepní kóje), s dispozicí 3+1, nacházející se ve 2. NP staršího rohového měšťanského domu s výtahem v oblíbené lokalitě pražských Vršovic, Vás může oslovit. Je vhodný pro malou rodinu i jednotlivce s touhou bydlet v bytě s vysokými stropy, tradičními špaletovými okny renovovanými v roce 2013, mosaznými klikami, trojbokým arkýřovým oknem v hlavní obývací místnosti a prostornou jídelnou. V chodbě bytu (4,3 m²) se nacházejí vstupy do koupelny (3,6 m²), na toaletu (1,0 m²) a velkými prosklenými dveřmi lze směřovat do kuchyně s jídelnou (20,8 m²). Dalšími dveřmi z chodby lze dojít do západně orientovaného pokoje (17,8 m²). Z jídelny vedou dvojce naproti sobě stojící dveře, první do neprůchozího pokoje (15,3 m²) a druhé dveře otevírají vstup do největší místnosti bytu (23,7 m²) s arkýřem a dvěma okny, která je spojená se západně orientovaným pokojem. Bytové jádro je zděné. Všechny obytné místnosti kromě neprůchozího pokoje (betonová podlaha krytá PVC) mají podlahu z parketu. Vytápění bytu je lokální plynové prostřednictvím topidel WAW. Vodovodní stoupačky byly vybudovány cca v roce 2000. Kanalizační stoupačky jsou původní. Elektroinstalace je cca z roku 1989. Sklepní prostory byly opravované v roce 2015. Jak je již uvedeno výše, k bytu náleží sklepní kóje o velikosti 5,2 m². ČASOVÁ DOSTUPNOST SLUŽEB: MHD: BUS zastávky: Slovinská 3 min. chůze, Kodaňská 4 min. chůze, Na Míčánkách 8 min. chůze; TRAM zastávky: Čechovo náměstí 5 min. chůzí, Koh-i-noor 8 min. chůzí, Bohemians 10 min. chůzí, Vršovické náměstí 6 min. chůzí; METRO zastávky: Želivského 13 min. chůzí a MHD, Flora 23 min. chůzí a MHD (21 min. pouze chůzí), Jiřího z Poděbrad 20 min. chůzí a MHD; Nejbližší základní služby: obchod (Tesco Express) : 4 min. chůzí, lékárna: 5 min. chůzí, ZŠ: 4 min. chůzí, lékař (FN Královské Vinohrady): 11 min. chůzí a MHD, dětské hřiště: 2 min. chůzí, pošta: 14 min. chůzí, OC Eden je vzdáleno 14 min. chůzí.

Užitná plocha: 88,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděná	1,00
K3 Stavebně technický stav - výrazně lepší	0,90
K4 Výťah - výťah	1,00
K5 Velikost - větší srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,95
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 8.12.2020	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
7 950 000	88,00	90 341	0,81	73 176

Název: Žitomířská 640/3, Vršovice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Lokalita: Žitomířská 640/3, Vršovice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Popis: Byt 3+1/2 x Lodžie, 81 m², který se nachází ve 2. patře cihlového domu v Praze 10 - Vršovice. Byt je po úpravách - Nová kuchyňská linka vč. spotřebičů, plynová varná deska, horkovzdušná trouba, lednice s mrazákem, myčka, digestoř, koupelna s vanou, WC zvlášť, nové stoupačky v plastu, částečně nové rozvody elektřiny v mědi, nový plynový kotel k vytápění bytu a ohřevu vody, nová plastová okna, žaluzie, nové interiérové dveře, nové vchodové dveře, vestavěná skříň v předsíni, na podlahách kvalitní plovoucí podlaha a dlažba. Orientace oken na V. K bytu náleží 2x lodžie (4 m² a 3,8 m²) a sklep. Možnost

pronajmout si v domě garážové stání. Dům s výtahem je v dobrém stavu. Volné k nastěhování dle dohody. Výborná dopravní dostupnost - 5 min. na metro A zast. Náměstí Míru. Byt je v OV - možné financovat pomocí hypotečního úvěru.

Užitná plocha: 81,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděná	1,00
K3 Stavebně technický stav - výrazně lepší	0,90
K4 Výtah - výtah	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - výrazně lepší	0,90
K7 Balkon, lodžie - balkon a lodžie	0,98
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč] k 22.2.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 999 000	81,00	111 099	0,75	83 324

Název: Vršovická 699/74, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika

Lokalita: Vršovická 699/74, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika

Popis: Bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží podsklepeného zděného objektu se sedmi, nadzemními podlažími s výtahem. Bytová jednotka sestává ze tří pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC a spíže - dle prohlášení vlastníka. Okna plastová se žaluziemi. Dveře vstupní původní hladké do dřevěné zárubně z interiéru polstrované koženkou. Dveře interiérové dřevěné rámové do dřevěných zárubní, dveře do koupelny a kuchyně plastové zatahovací lamely. Jeden z pokojů (obývací) je otevřen do prostoru předsíně Podlahy ve dvou pokojích prkenné, v obývacím parkety, v předsíni, v koupelně, WC a kuchyni dlažba a ve spíži teraco. Koupelna vybavena vanou a kulatým keramickým umyvadlem v desce, obklady do úrovně dveří a proveden je polystyrenový podhled. WC samostatné vybavené mísou se zavěšenou nádržkou, obklady provedeny z polystyrenových pásků odstínů imitace dřeva. Kuchyň vybavena pouze nerez dřezem ve zbytku linky, proveden obklad stěny k lince (dva typy). Vytápění crittallové.

Užitná plocha: 77,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděná	1,00
K3 Stavebně technický stav - velmi mírně horší	1,03
K4 Výtah - výtah	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - srovnatelné	1,00
K7 Balkon, lodžie - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč] k 5.1.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
-------------------------	------------------------------------	---------------------------------	---------------------	--

6 715 000	77,00	87 208	0,98	85 464
-----------	-------	--------	------	--------

Minimální jednotková porovnávací cena	73 176 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	80 655 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	85 464 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	80 655 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	80,90 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	6 524 990 Kč

ODŮVODNĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 435/15	3 637 789,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	3 397 075,49 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 780	240 713,30 Kč
	<hr/>
	= 3 637 789,- Kč

Výsledná cena - celkem: **3 637 789,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 637 790,- Kč**

slovy: Třimilionyšestsetřicetsedmtisícsemsetdevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

3 637 790 Kč

slovy: Třimilionyšestsetřicetsedmtisícsemsetdevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 435/15	3 395 600,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 435/15	6 524 990,- Kč

Porovnávací hodnota	6 524 990 Kč
Výnosová hodnota	3 395 600 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

6 525 000 Kč

slovy: Šestmilionůpětsetdvacetpěttisíc 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, standard, technologie provedení a celkový pohled na nemovitost.

Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou. Porovnávací metoda má největší a nejobjektivnější vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávané vzorky jsou vybírané ve stejné nebo obdobné lokalitě 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. 4178/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4178/2021.

V Praze 1.3.2021

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



Informace o jednotce

Číslo jednotky	435/15
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Působ využití:	byt
Podoba:	č. p. 435
Katastrální území:	<u>Vršovice [732257]</u>
Číslo LV:	<u>9461</u>
Podíl na společných částech:	809/17795

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
amátkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Jsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Jsou evidovány žádné jiné zápisy.

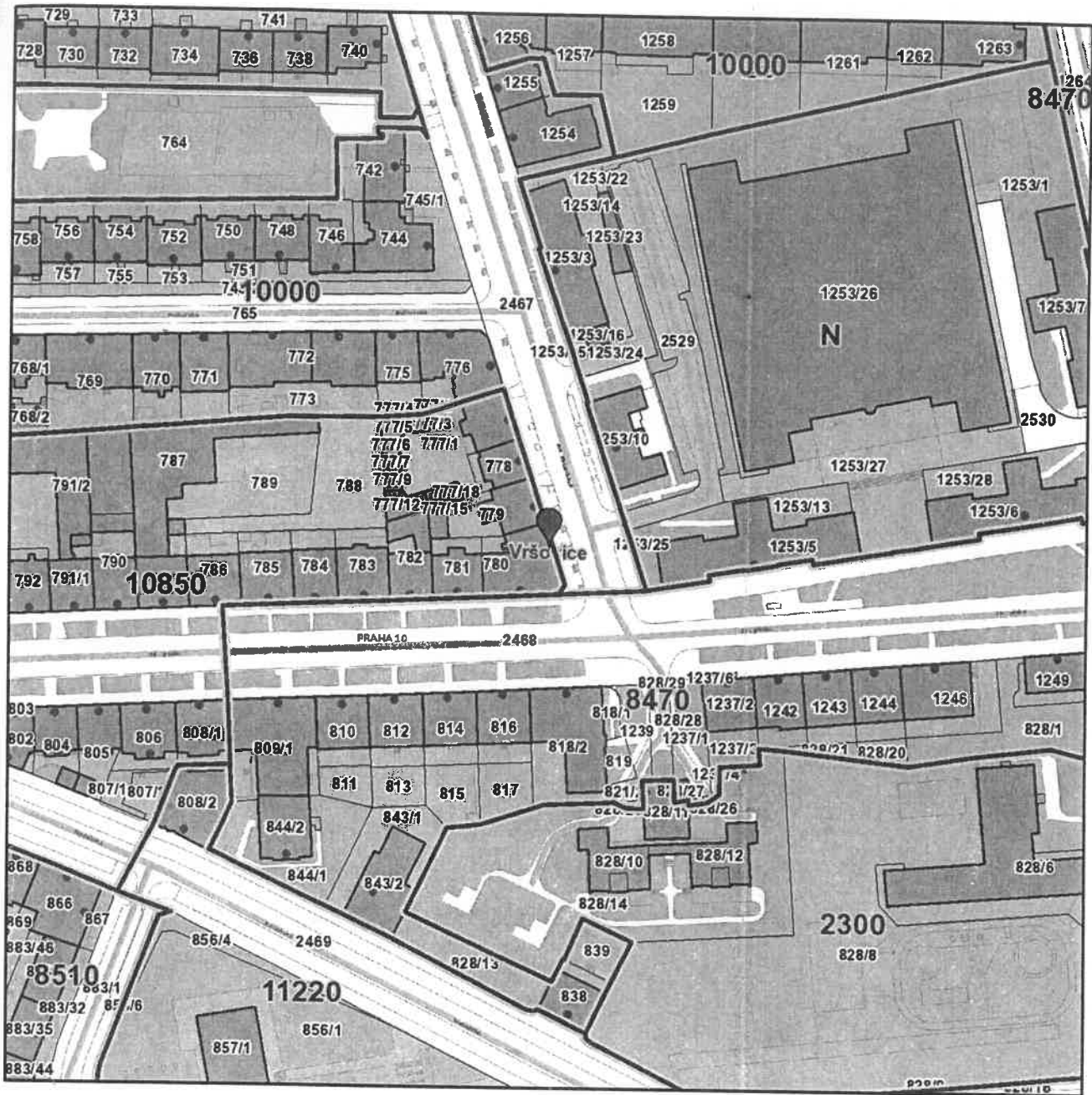
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 dat k 24.02.2021 08:00.

Hlavní město Praha

Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2021

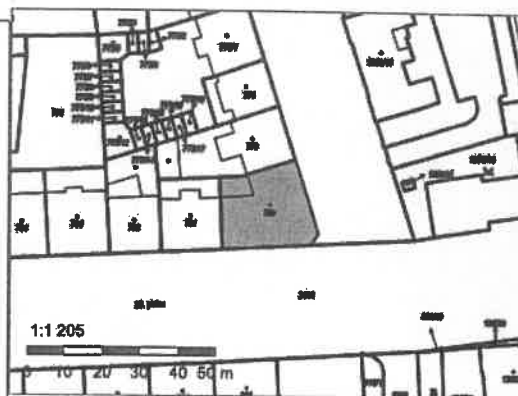


Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	780
Cena 2021	
Mapový list:	60
Cena:	10850 Kč/m ²
Skupina:	4133

Obrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat podle vyhlášky č. 22/1998 Sb. hl. m. Praha o cenové mapě stavebních pozemků ve znění platném k datu, ke kterému se cena

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>780</u>
Město:	<u>Praha [554782]</u>
Katastrální území:	<u>Vršovice [732257]</u>
Číslo LV:	<u>9460</u>
Výměra [m ²]:	488
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č.p. 435



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Andrle Miloš JUDr. Ing. BBS, Lukavská 36, 56401 Žamberk	337/17795
Buc Antonín, Na Míčáncích 435/1, Vršovice, 10100 Praha 10	366/17795
Berný Jan Ing., Na Míčáncích 435/1, Vršovice, 10100 Praha 10	633/17795
Bresler Martin, Na Míčáncích 435/1, Vršovice, 10100 Praha 10	124/3559
Bencel Jan, Okružní 454, 37311 Ledenice	451/17795
Busek Jiří, Na Míčáncích 435/1, Vršovice, 10100 Praha 10	1066/17795
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	809/17795
HUM Hrivnák Jan Mgr. a Hrivnáková Olga Mgr., Na Míčáncích 435/1, Vršovice, 10100 Praha 10	195/3559
Jaynek Jaromír Bc., Na Míčáncích 435/1, Vršovice, 10100 Praha 10	94/3559
Jánský Radovan, Na Míčáncích 435/1, Vršovice, 10100 Praha 10	83/3559
Jánek Ondřej, Na Míčáncích 435/1, Vršovice, 10100 Praha 10	694/17795
Jeller Jiří, Na Míčáncích 435/1, Vršovice, 10100 Praha 10	487/17795
JM Kočovský Miroslav a Kočovská Daniela, Kočovský Miroslav, Mirešická 358, 25225 Jinočany Kočovská Daniela, Na Míčáncích 435/1, Vršovice, 10100 Praha 10	723/17795
JM Král Josef a Králová Marie, Král Josef, Nová Ves 16, 39501 Důl Králová Marie, Na Míčáncích 435/1, Vršovice, 10100 Praha 10	115/3559
Čuť Jan, Na Míčáncích 435/1, Vršovice, 10100 Praha 10	523/17795
Čerková Ludka, náměstí Míru 373/1, Stránice, 60200 Brno	567/35590
Mang Michael Bc., Novosibřinská 115, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9	567/35590