

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 4183/2021

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č.1293/6 v objektu čp. 1293/19, ulice Vladivostocká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1820/4 na katastrálním území Vršovice.

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1293/6

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice
Adresa: Vladivostocká 1293/19, 100 00 Praha 10

VLASTNICKÉ ÚDAJE:

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

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 tržní ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

5 050 000 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: 13 stran Počet příloh: 3

Počet vyhotovení: 2,

V Praze, dne 23.2.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1293/6 v objektu čp. 1293/19, ulice Vladivostocká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1820/4 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 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 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. 11923 ze dne 24.2.2021
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2021
databáze VALUO

Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.11923 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 1 + 2 o velikosti 59.30 m² dle vymezení jednotek v budově. Objekt je situovaný v ulici Vladivostocká v zástavbě bytových domů s naproti sousedícím areálem Slavie. Jedná se o bytový dům uzavírající celý blok začínající u Edenu a končící u Kubánského náměstí. V blízkém okolí se nachází nákupní středisko Eden a sportovní středisko s kulturním Eden (Slavie). Občanská vybavenost výborná - nákupní centrum a malé obchody a služby v ulici V Olšinách a Kubánském náměstí. Dopravní dostupnost dobrá - stanice tramvaje v ulici V Olšinách nebo Na Hroudě. Nejbližší metro Starostrašnická (tři stanice). Parkovací možnosti v přílehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné, modré zóny. Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený s šesti nadzemními podlažími s výtahem. Objekt je zděné konstrukce zastřešený rovnou střechou a klempířskými prvky z titanzinku (nové). Provedeno je zateplení objektu. Vstup do objektu je zajištěn předsazenými betonovými schody (místa narušené), vstupní dveře prosklené v prosklené stěně s nadsvětlíkem. Vstupní část uzavřena lítacími původními prosklenými dveřmi. Podlaha zádveří z nové dlažby. Schody teracové, podlahy teraco. Okna plastová. Osazeny jsou hydranty. Objekt je udržovaný postavený v šedesátých letech. V budově je 34 bytových jednotek a 1 nebytový prostor.

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1293/6
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 1820/4

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1293/6
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1293/6

ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1293/6
Adresa předmětu ocenění: Vladivostocká 1293/19
100 00 Praha 10
LV: 11923
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. 1293/6

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží bytového domu s šesti nadzemními podlažními a podsklepením. Objekt je zděné konstrukce s nově provedeným zateplením s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, WC, předsíně, koupelny a spíže dle vymezení jednotek. Příčky hygienického zázemí siporexové. Okna plastová, v obývacím pokoji francouzské okno plastové. Dveře do pokojů a kuchyně dřevěné rámové částečně prosklené do ocelových zárubní, dveře do spíže, koupelny a WC dřevěné rámové plné do ocelových zárubní, vstupní hladké do ocelové zárubně. Podlahy - v obývacím pokoji parkety vyžadující renovaci, v pokoji PVC, v kuchyni lino ve spíži původní dlažba a v koupelně a WC lino na původní dlažbu. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, provedeny nejsou keramické obklady ale latexový nátěr, WC samostatné s mísou se zavěšenou nádržkou v technickém prostoru a s latexovým nátěrem stěn nahrazující obklad. Kuchyně vybavena plynovým sporákem a původní linkou s plastovým dřezem bez obkladu k lince (latex). Vytápění ústřední. 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: 61 let
Základní cena ZC (příloha č. 27): 71 869,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyně:	9,20 *	1,00 =	9,20 m ²
pokoj:	18,60 *	1,00 =	18,60 m ²
pokoj:	14,10 *	1,00 =	14,10 m ²
předsíň:	12,50 *	1,00 =	12,50 m ²

koupelna:	2,50 * 1,00 =	2,50 m ²
WC:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
spíž:	1,40 * 1,00 =	1,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>59,30 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná + zateplení	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad - prádelna, sušárna, kočárkárna	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem - 3.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - jih a sever	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - na WC a koupelně, v kuchyni obklad nahrazuje latexový nátěr, vedení topení po povrchu stěn	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 61 let:

$$s = 1 - 0,005 * 61 = \mathbf{0,695}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,695 = \mathbf{0,483}$$

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	III	1,00

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

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

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: 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

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

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 71\,869,- \text{ Kč/m}^2 * 0,483 = 34\,712,73 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 59,30 \text{ m}^2 * 34\,712,73 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,070 = 2\,334\,710,88 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 2\,334\,710,88 \text{ Kč}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 1820/4

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové

mapy Prahy CMP 2021 mapový list č. 61.

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	1820/4	507	6 820,00	3 457 740,-
Cenová mapa - celkem		507		3 457 740,-

Pozemek parc.č. 1820/4 - zjištěná cena celkem = **3 457 740,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 1820/4 = 3 457 740,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **3 457 740,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **2 334 710,88 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 457 740,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 593 / 20 984

Hodnota spoluvlastnického podílu:

3 457 740,- Kč * 593 / 20 984 = 97 714,44 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 97 714,44 Kč

Bytová jednotka č. 1293/6 - zjištěná cena = **2 432 425,32 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1293/6

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	3.NP - 1+2	59	2 327	11 500	138 000	4,50
Celkový výnos za rok:						138 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	59
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 327
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	500
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	7 500
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	123 600
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	2 746 667
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	80 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 666 667

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1293/6

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	59,30 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:	Sportovní 823/14, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika
Lokalita:	Sportovní 823/14, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika
Popis:	Prodej nádherného bytu 2 + 1/B, 59m ² , OV, Praha 10, Sportovní. V exkluzivním zastoupení nabízíme atraktivní byt po celkové rekonstrukci ve 4. patře nově zrenovovaného činžovního domu. Byt je opravdu nádherný a zároveň velmi tichý, perfektní rozložení místností, nadčasový design, vinylové podlahy v kombinaci s dřevěnými plovoucími, 2 x komora v bytě, atypická koupelna se sprchovým koutem, velké pokoje. Byt rozhodně ohromí i všechny fotbalové fanoušky a hlavně příznivce klubu Bohemians Praha, neboť z kuchyně a hlavně z balkonu je možné krásně sledovat fotbalová utkání. Výborná poloha

blízko k MHD, k dispozici upravený vnitroblok domu s posezením a možností grilování a kolárna. Doporučujeme. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen, proto dle zákona uvádím hodnotu G. Nejedná se o návrh na uzavření smlouvy (nabídku) ve smyslu § 1731 a §1732 zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku. Společnost Edox reality s.r.o. si vyhrazuje právo uzavření všech smluvních vztahů písemně. Uvedené informace mají pouze informativní charakter a mohou se v průběhu inzerce změnit.

Užitná plocha: 59,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokality - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - shodný	1,00
K3 Stavebně technický stav - výrazně lepší	0,90
K4 Výtah - ano	1,00
K5 Velikost - porovnatelná	1,00
K6 Vybavení - výrazně lepší	0,90
K7 Balkon, lodžie - balkon	0,99
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 10.1.2021	59,00	109 492	0,76	83 214

Název: Slovinská 991/31, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Lokalita: Slovinská 991/31, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Popis: Lokalita Vršovíc kombinuje klidné bydlení s výbornou občanskou vybaveností v docházkové vzdálenosti. Pěší chůzí se dostanete za 10 minut k obchodnímu centru Atrium Flora, které má bohaté zázemí obchodů, restaurací, kina a supermarketu. Flora dále představuje rychlé a pohodlné dopravní spojení především stejnojmennou linkou metra A a také několika linkami tramvají a autobusů. Nedaleko od domu je také obchodní centrum Eden a dále široké sportovní zázemí v podobě atletického a fotbalového stadionu a krytého bazénu. Pro volnočasové aktivity můžete využít i Havlíčkovy Sady, které se nacházejí zhruba 15 minut chůze od domu. Byt k prodeji představuje velmi komfortní bydlení, dispozičně řešené jako 2+kk. Byt je umístěn ve třetím nadzemním podlaží s výměrou necelých 56 m². Hlavní část bytu tvoří obývací pokoj s kuchyní, která je i s jídelním prostorem prakticky oddělena kuchyňským pultem. Z obývacího pokoje je přístup na balkon s hezkým výhledem, orientovaným do Bulharské ulice. Ložnice je velmi světlá a je doplněna o samostatnou šatnu. Velmi příjemným a nečekaným prvkem v bytě je prostorná koupelna vybavená jak sprchovým koutem, tak rohovou vanou. Byt je klidný a působí útulně. Dům má zrekonstruovaný výtah, opravené společné prostory, je finančně stabilizovaný. Byt má nové bezpečnostní dveře, obývací pokoj a ložnice mají položené dřevěné parkety. Kuchyňská linka je vybavena základními spotřebiči a vytápění zajišťuje samostatný plynový kotel.

Užitná plocha: 55,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokality - mírně lepší	0,99
K2 Typ stavby - zděný	1,00
K3 Stavebně technický stav - výrazně lepší	0,90
K4 Výtah - ano	1,00



K5 Velikost - srovnatelná			1,00	Zdroj: Valuo.cz
K6 Vybavení - výrazně lepší			0,90	
K7 Balkon, lodžie - balkon			0,99	
K8 Redukce pramene ceny - prodáno			1,00	
K9 Prodej el. aukcí			0,95	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 11.12.2020	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 400 000	55,00	116 364	0,75	87 273

Název: Oblouková 1254/6, Vršovice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Lokalita: Oblouková 1254/6, Vršovice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Popis: Ke koupi Vám nabízíme velmi zajímavou příležitost v podobě bytu 2+1 s potenciálem úpravy dispozice na 3+kk. Důležité informace o nemovitosti:- Dispozice 2+1 o výměře 66 m2.- Byt je kompletně vyklizen (vizualizace na fotografiích slouží k inspiraci)- Byt je v původním, před rekonstrukčním stavu.- Balkon k dispozici.- Plastová okna.- Původní dřevěné parkety.- 3. Patro s výtahem.- Sklepní kóje.- Cihlový dům.- Skvělá lokalita Vršovic. Pokud jste ve fázi hledání bytu, který si budete moct zrekonstruovat přesně podle svých představ, pak jste tu správně. Byt o dispozici 2+1 nabídne velkorysých 66 m2. Při budoucí rekonstrukci je možné zachovat aktuální dispozici a naplno tak využívat prostor pro velkou kuchyni a jídelnu, nebo posunutím přičky upravit dispozici na 3+kk a mít tak možnost příjemného rodinného bydlení. Jednotka sestává ze vzdušné vstupní haly, kde stojí za zmínku prostor přímo vyzývající k vestavbě šatní skříně na míru. Dále ze dvou samostatných pokojů a kuchyně s výstupem na balkon. Koupelna je oddělena od toalety. Jako bonus je zde spíž, kterou lze využít jako malou šatnu. Co se týče lokality, Vršovice netřeba dlouze představovat. V blízkém okolí se nachází rozmanitý dopravní uzel, který nabídne skvělou dostupnost téměř po celé Praze. Přímo před domem se nachází parčík s dětským hřištěm a venkovní posilovnou. V okolí ulice Oblouková pak naleznete nepřeborné množství kaváren a restaurací. Parkování je v okolí domu na modrých zónách. Více informací naleznete na webových stránkách bytobloukova.cz. Byt lze financovat hypotečním úvěrem. René Muška, Realitní makléř.

Užitná plocha: 66,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděný	1,00
K3 Stavebně technický stav - mírně lepší	0,97
K4 Výtah - ano	1,00
K5 Velikost - mírně větší	1,00
K6 Vybavení - mírně lepší	0,97
K7 Balkon, lodžie - balkon	0,99
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 27.1.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 299 000	66,00	95 439	0,88	83 986

Název: K Louži 1311/2, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100,

Česká republika**Lokalita:** K Louži 1311/2, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika**Popis:** Nabízíme k prodeji byt 2+1 o celkové ploše 54,4 m² (+ sklep), ve 2. nadzemním podlaží dobře udržovaného domu s výtahem. Ložnice a kuchyně nachází na jihovýchodní straně směrem do vnitrobloku. Obývací pokoj do ulice K Louži, která je klidná, jednosměrná. Dále je v bytě koupelna s vanou, WC a vstupní chodba s vestavěnou skříní. Rekonstrukce proběhla před 10 lety (elektrina, kuch. linka, koupelna, aj.), vše čisté, zachovalé, k okamžitému nastěhování. Dům se nachází v těsné blízkosti Vršovické ulice a náměstí Svatopluka Čecha. Tramvajová zastávka je 200 m.**Užitná plocha:** 54,40 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Výtah - ano	1,00
K5 Velikost - porovnatelná	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 [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 22.1.2021	54,40	100 184	0,86	86 158

Minimální jednotková porovnávací cena	83 214 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	85 158 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	87 273 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	85 158 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	59,30 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 049 869 Kč

ODŮVODNĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1293/6	2 432 425,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 334 710,88 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 1820/4	97 714,44 Kč
	<hr/>
	= 2 432 425,- Kč

Výsledná cena - celkem: 2 432 425,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 432 430,- Kč

slovy: Dvamilionyčtyřistatřicetdvatisícčtyřistatřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 432 430 Kč

slovy: Dvamilionyčtyřistatřicetdvatisícčtyřistatřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 1293/6	2 666 667,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 1293/6	5 049 869,- Kč

Porovnávací hodnota	5 049 869 Kč
Výnosová hodnota	2 666 667 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Obvyklá cena

5 050 000 Kč

slovy: Pětmilionůpadesát tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.1

ZÁVĚR

Obvyklá cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, cenových map, databáze VALUO, vlastní databáze a konzultace s realitními makléři. Zohledněn byl stavebně technický stav bytu i domu, technologie provedení, vybavení, standard, lokalita, dopravní dostupnost 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 podobné 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. 4183/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4183/2021.

V Praze 23.2.2021

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



Informace o jednotce

Číslo jednotky	1293/6
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Podoba:	č. p. 1293, 1294
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11923
Podíl na společných částech:	593/20984

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
amátkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

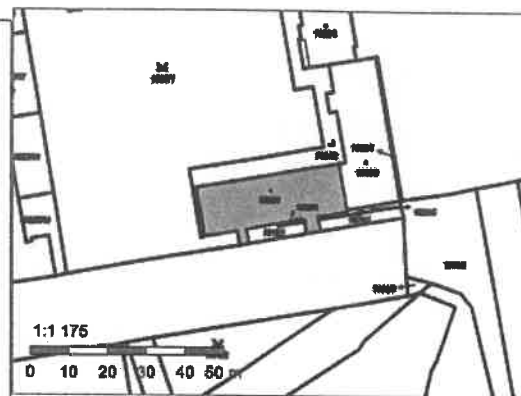
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 dat k 24.02.2021 08:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>1820/4</u>
Město:	<u>Praha [554782]</u>
Katastrální území:	<u>Vršovice [732257]</u>
Číslo LV:	<u>11922</u>
Výměra [m ²]:	507
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. 1293, 1294



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Chmelík Karel Ing., Vladivostocká 1293/19, Vršovice, 10000 Praha 10	291/20984
Chmelík Pavel, Vladivostocká 1293/19, Vršovice, 10000 Praha 10	291/20984
Čáslavská Hana, Vladivostocká 1294/17, Vršovice, 10000 Praha 10	593/20984
ČM Gavrylyuk Bogdan a Gavrylyuk Lidiya, Rumunská 654/21, Vinohrady, 12000 Praha 2	5/172
Čechová Olga Mgr., Vladivostocká 1294/17, Vršovice, 10000 Praha 10	779/20984
ČM Hanzal Martin a Hanzalová Zdeňka, Vladivostocká 1293/19, Vršovice, 10000 Praha 10	593/20984
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	2779/20984
ČM Holada Josef a Holadová Lucie, Vladivostocká 1294/17, Vršovice, 10000 Praha 10	779/20984
Čorák Radim MUDr., K Červenému vrchu 678/1, Vokovice, 16000 Praha 6	593/20984
Čuřková Marcela Ing., Hvozdíková 2575/11, Záběhlice, 10600 Praha 10	593/20984
Čos Tomáš Mgr. Bc., Vladivostocká 1294/17, Vršovice, 10000 Praha 10	593/20984
Čutková Zuzana, Vladivostocká 1293/19, Vršovice, 10000 Praha 10	5/172
Čížek Miroslav Ing. Ph.D., Mezi školami 2473/14, Stodůlky, 15800 Praha 5	291/10492
ČM Lejsek Miroslav a Lejsková Věra, Vladivostocká 1293/19, Vršovice, 10000 Praha 10	291/10492
Čaurerová Michaela MgA., Varšavská 714/38, Vinohrady, 12000 Praha 2	94/2623
Čedal Martin, Vladivostocká 1293/19, Vršovice, 10000 Praha 10	593/20984
Čelík Jiří, Vladivostocká 1294/17, Vršovice, 10000 Praha 10	593/20984
Čeumannová Marie Bc., Ve Střešovičkách 1063/15, Střešovice, 16900 Praha 6	53/2623
Čaldus Antonín, Vladivostocká 1294/17, Vršovice, 10000 Praha 10	53/2623
Čolínková Dana, Vavákova 659/2, Kunratice, 14800 Praha 4	779/20984
Čořízková Petra, Oldřichova 247/5, Nusle, 12800 Praha 2	53/2623

