

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3920/2019

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1484/1

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

Adresa nemovité věci: U Hranic 1484/11, 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

OBJEDNAVATEL: Městská část Praha 10

Adresa objednavatele: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

ZHOTOVITEL : Ing. Dagmar Marvanová

Adresa zhotovitele: Dačická 180, 109 00 Praha 10

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí.
(ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

1 687 000 Kč

Stav ke dni :

2.3.2019

Datum místního šetření:

9.3.2019

Počet stran: 11 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 12.3.2019

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1484/1 v objektu čp.1484/11, ulice U Hranic, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 674 na katastrálním území Strašnice.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 457/2017 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 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 jednájí 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 opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Vzhledem k nepronajmutelnosti s ohledem na stavebně technický stav nebyla použita.

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. 16850 ze dne 27.2.2019

skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2019

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 0 o velikosti 28,0 m² dle vymezení jednotek umístěnou v podzemním podlaží. Objekt je situovaný v ulici U Hranic, jako řadový dům v bloku bytových domů. V blízkém okolí se nachází bytové domy, sportovní areál Eden, Fakultní Vinohradská nemocnice a veškerá vybavenost v oblasti Kubánského náměstí a ulici Nad Olšinami. Občanská vybavenost - nejbližší nákupní centrum Tesco tři stanice tramvají, jejíž zastávka se nachází cca. 200 m od domu v ulici Průběžná. Dopravní dostupnost dobrá - druhá stanice tramvaje z ulice Průběžná k metru Starostrašnická. Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený s pěti nadzemními podlažími, kde páté podlaží je ustupující, bez výtahu. Objekt je zděné konstrukce zastřešený rovnou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu břízolitová ošetřena nátěrem, soklová část pod okna prvního podlaží obložena pásky, vstupní dveře dřevěné původní prosklené ošetřené nátěrem s nadsvětlíkem. Zádveří se schody obloženými travertinem, včetně stěn a podlahou z mozaikové dlažby je uzavřeno lítacími původními prosklenými dveřmi. Schody teracové, podlahy teracové. Okna plastová. Podlahy chodeb z mozaikové dlažby. Na mezipodestách prosklené atriové dveře původní dřevěné s nadsvětlíkem (do lodžii), na mezipodestách hasící přístroje. Stavebně technický stav odpovídá stáří s běžnou údržbou. Stáří objektu polovina šedesátých let.

V budově je 14 bytových jednotek a jeden nebytový prostor.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1484/1
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 674

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1484/1

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 1484/1
Adresa předmětu ocenění:	U Hranic 1484/11 100 00 Praha 10
LV:	16850
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
Počet obyvatel:	1 294 513

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,04
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: 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	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,256$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,040$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: 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	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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,000}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,256}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,040}$$

1. Bytová jednotka č. 1484/1

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v podzemním podlaží podsklepeného pětipodlažního zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně, koupelny, WC dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - z pokoje přístupná ještě malá komora a v předsíni umakartová linka s plynovým sporákem. Okno v pokoji plastové a okno v předsíni (do světlíku) dřevěné jednoduché. Dveře pokoje dřevěné rámové prosklené do ocelové zárubně, dveře do koupelny a WC hladké do ocelové zárubně, do komory pouze ocelová zárubeň. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlaha v pokoji pouze lepenka bez betonové mazaniny a finální vrstvy, podlaha v předsíni, koupelně a WC novější dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, provedeny jsou keramické obklady stěn a nad vanou je umístěn boiler. (odhadem pět let), samostatné WC s mísou se zavěšenou nádržkou a provedeny jsou nižší obklady stěn. Kuchyň je umístěna v předsíni - umakartová linka s nerez dřezem a plynovým sporákem. Provedeny jsou obklady k lince lokálně chybějící. Vytápění ústřední lokální plynové WAW, které chybí, ohřev vody boilerem. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy - omítky do výšky dvou metrů jsou odstraněny, lokálně chybí v předsíni, chybí podlaha v pokoji, nutná je oprava výstupu obvodovou stěnou pro WAW, v bytě projevující se vlhkost stěn.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 10
Stáří stavby:	64 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	44 536,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

pokoj:	15,00 * 1,00 =	15,00 m ²
předsíň:	9,00 * 1,00 =	9,00 m ²
koupelna:	3,00 * 1,00 =	3,00 m ²
WC:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		28,00 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: 1. PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu - 1.PP bez výtahu	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Okna jen na sever nebo bez výhledu - sever	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna s vanou, umyvadlem a WC samostatné	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 - chybí	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - projevující se vlhkost stěn, omítky do cca 2 metrů odstraněné	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

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

Koeficient pro stáří 64 let:

$$s = 1 - 0,005 * 64 = \mathbf{0,680}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,690 = \mathbf{0,417}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,040}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,000}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 44\,536,- \text{ Kč/m}^2 * 0,417 = 18\,571,51 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 28,00 \text{ m}^2 * 18\,571,51 \text{ Kč/m}^2 * 1,040 * 1,000 = 540\,802,37 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 540 802,37 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 674

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Strašnice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2019 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	674	469	6 310,00	2 959 390,-
Cenová mapa - celkem		469		2 959 390,-

Pozemek parc.č. 674 - zjištěná cena celkem = 2 959 390,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 674 = 2 959 390,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 2 959 390,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 540 802,37 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 959 390,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 280 / 7 972

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 959 390,- Kč * 280 / 7 972 = 103 942,45 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 103 942,45 Kč

Bytová jednotka č. 1484/1 - zjištěná cena = 644 744,82 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1484/1

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 28,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Prodej bytu 1+kk 36 m²
Lokalita: ulice Za poštou, Praha 10 - část obce Strašnice
Popis: Jedinečná příležitost koupit si byt 1+kk, 33m² + 3m² sklep v oblíbené lokalitě Strašnice. Vynikající investiční příležitost a nebo počáteční bydlení v širším centru Prahy.

Byt se nachází ve 3. patře cihlového domu bez výtahu v klidné ulici za Poštou. Na metro linky "A" Strašnická je to 5 minut chůze. V centru Prahy jste metrem do 10 minut nebo můžete využít výborného tramvajového spojení za nákupy nebo

zábavou na Floru nebo do oblíbených vinohradských restaurací a kaváren. V bezprostředním okolí je veškerá občanská vybavenost.

Byt je ve velmi dobře udržovaném stavu, má vstupní chodbu ze které je vstup do komory, samostatného WC, koupelny s vanou, umyvadlem a pračkou a do hlavní obytné místnosti. Obytná místnost o velikosti 22m² je vybavena kuchyňskou linkou, jídelním stolem a prostorem pro obývací pokoj se spaním.

Topení a ohřev vody je zajištěn elektrickou energií.

Neváhejte a domluvte si prohlídku ještě dnes!

Užitná plocha: 36,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,89
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,70
K6 Vybavení	0,95
K9 Podlaží	0,98
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 998 000	36,00	83 278	0,54	44 970

Název: Prodej bytu 1+kk 24 m²

Lokalita: ulice Kralická, Praha 10 - část obce Strašnice

Popis: Prodej bytu v oblíbené lokalitě Prahy 10 – Strašnice, s perfektní dopravní obslužností a občanskou vybaveností. Nabízený byt je umístěný ve 2. patře (3.NP) cihlového domu bez výtahu. Tento udržovaný byt, který je dispozičně řešený jako 1+kk o ploše 22 m² obsahuje obývací pokoj (16 m²) s kuchyňskou linkou, koupelna (2,4 m²), samostatná toaleta (1,2 m²) a předsíň (1,2 m²). Byt je orientovaný do klidného vnitrobloku (severozápad). Okna jsou plastová. K dispozici je také sklepní kóje (2,1 m²). V okolí je veškerá občanská vybavenost a perfektní dopravní obslužnost (metro A – Strašnická 8 min. chůze, tram 1 min. chůze). Skvělá investiční příležitost.

Užitná plocha: 22,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,80
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,20



Zdroj: www.sreality.cz

K6 Vybavení			0,80	
K9 Podlaží			0,98	
K7 Zdroj nabídky			0,95	
K8 Prodej el. aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 650 000	22,00	120 455	0,70	84 319

Název: Prodej bytu 1+kk 35 m²
Lokalita: ulice V olšínách, Praha 10 - část obce Strašnice
Popis: Dovolujeme si Vám nabídnout světlý byt 1 kk umístěný ve zvýšeném přízemí cihlového domu. Orientace bytu je do zahrady, okna umístěná cca 4 m nad zemí. Byt má celkovou plochu 36 m². Na podlaze jsou koberce. Byt je v udržovaném stavu. Koupelna s vanou. Do bytu je zaveden plyn. Výborná lokalita s dostupností do centra. V blízkosti plavecký stadion. Park. Doporučujeme

Užitná plocha: 35,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Výtah	0,99
K5 Velikost	0,80
K6 Vybavení	0,93
K9 Podlaží	0,99
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 950 000	35,00	84 286	0,61	51 414

Minimální jednotková porovnávací cena	44 970 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	60 234 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	84 319 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	60 234 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	28,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 686 552 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1484/1	644 744,80 Kč
1.1. Oceňovaný byt	540 802,37 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 674	103 942,45 Kč
	<hr/>
	= 644 744,80 Kč

Výsledná cena - celkem:

644 744,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

644 740,- Kč

slovy: Šestsetčtyřicetčtyřítisícšedsmsetčtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

644 740 Kč

slovy: Šestsetčtyřicetčtyřítisícšedsmsetčtyřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1484/1

1 686 552,- Kč

Porovnávací hodnota

1 686 552 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - bytové jednotky č. 1484/1 je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění a porovnávací metodou. Výnosová metoda vzhledem ke stavu nepronajmutelnosti s ohledem na stavebně technický stav a výši potřebných nákladů nebyla použita.

Obvyklá cena

1 687 000 Kč

slovy: Jedenmiliónšestsetosmdesátšedmtisíc Kč

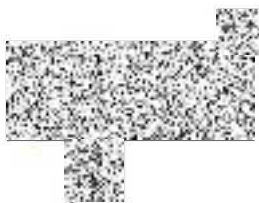
zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.17

Závěr

Obvyklá cena nemovitosti je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, odborné literatury, cenových map a konzultace s realitními makléři. Zohledněn byl stavebně technický stav, vybavení, příslušenství, náklady na uvedení do stavu obvyvatelnosti, lokalita, dopravní spojení a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 12.3.2019

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10



**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. 3920/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3920/2019.



Informace o jednotce

Číslo jednotky	1484/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1484
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	16850
Podíl na společných částech:	280/7972

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

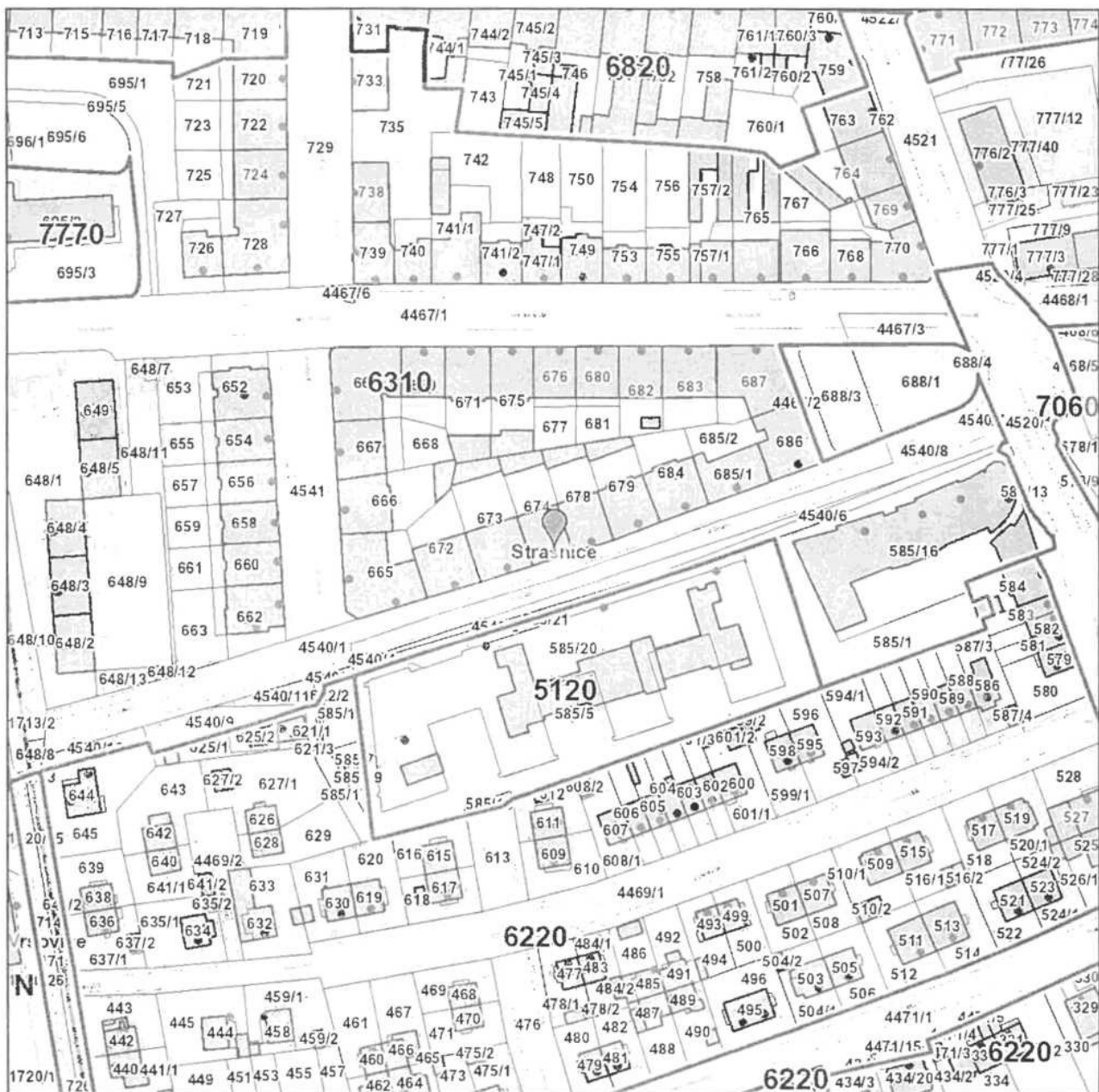
Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti proveden cenový úhrnj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 27.02.2019 08:00:00.



Katastrální území	
Název:	Strašnice
Parcela	
Číslo parcely:	674
Cena 2019	
Mapový list:	61
Cena:	6310 Kč/m ²
Skupina:	4272

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:
 2000: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 |
 2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 |
 2012: 1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: 1.1.14-30.4.14, 1.5.14-14.1.15 | 2015: 15.1.15-14.1.16 | 2016: 15.1.16-31.12.16 |
 2017: 1.1.17-31.12.17 | 2018: 1.1.18-31.12.18 | 2019: od 1.1.19