

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3921/2019

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1862/4

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Strašnice
Adresa nemovité věci: Na Hroudě 1862/65, 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 objednatele: 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.
(ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

3 470 000 Kč

Stav ke dni :

2.3.2019

Datum místního šetření:

9.3.2019

Počet stran: 10 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 11.3.2019

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1862/4 v objektu čp. 1861 - 1864, ulice Na Hroudě, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 821/3 - 821/6 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 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 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.

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. 16872 ze dne 27.2.2019

skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2019
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 57 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v bloku zástavby při ulici Na Hroudě (pět vstupů). Jedná se o zástavbu bytových domů. Průčelí domu je situované do jednosměrné ulice v blízkosti areálu Gutovka. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Průběžná, Starostrašnická a V Olšínách, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr Vršovice centrum Eden. Zastávka tramvaje v Průběžné nebo V Olšínách, autobus u metra Starostrašnická, dopravní dostupnost - tramvaj stanice k metru Starostrašnická, která je vzdálená pět minut volnou chůzí. Parkování v přílehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s šesti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s valbami se střešní krytinou taškovou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Vstupní dveře plastové prosklené s nadsvětlíkem, chodbové prosklené (tzv. lítací) v prosklené stěně původní, která uzavírá zádveří, schody teracové, podlahy teracové. Na mezipodestách okna dřevěná zdvojená a jsou zde umístěny hasící přístroje. Fasáda domu břizolitová v dobrém stavu, u vstupní části v oblasti při terénu lokálně poškozena. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v roce 1955. Budova obsahuje 59 bytových jednotek a 3 nebytové prostory.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1862/4

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1862/4
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1862/4

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1862/4
Adresa předmětu ocenění:	Na Hroudě 1862/65 100 00 Praha 10
LV:	16872
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	0,06
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví - jednotka bez pozemku	IV	-0,02
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:

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

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

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

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:	I	0,00

Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
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 - tramvaj a autobus Průběžná a metro Starostrašnická	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

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,269$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,050$$

1. Bytová jednotka č. 1862/4

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíň, koupelny, WC a spíže. Okna plastová se žaluziemi, dveře do koupelny, spíže a WC hladké plné do ocelové zárubně, dveře do pokoje rámové prosklené do ocelové zárubně, do druhého pokoje ocelová zárubeň se vsazenými plastovými zatahovacími dveřmi, dveře do kuchyně chybí dveřní křídlo. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně z interiéru polstrované koženkou. Podlahy v pokojích parkety vyžadující renovaci, v předsíni, spíži a kuchyni PVC, podlaha v koupelně, WC dlažba. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s keramickým obkladem stěn do úrovně dveří (cca. deset let), WC s nádržkou umístěnou v technickém prostoru s keramickým obkladem stěn s původními technickými dvířky. Kuchyň vybavena plynovým sporákem (2005), dřezem a starší linkou, proveden obklad stěny k lince. Vytápění ústřední - radiátory litinové. V předsíni původní vestavěná skříň s dřevěnými dvířky a úložný prostor pod stropní konstrukcí. Podhled v předsíni palubkový. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje stavební úpravy a opravy.

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		
kuchyň:	9,20 *	1,00 =	9,20 m ²
předsíň:	10,50 *	1,00 =	10,50 m ²
koupelna:	2,50 *	1,00 =	2,50 m ²
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	18,50 *	1,00 =	18,50 m ²
pokoj:	13,80 *	1,00 =	13,80 m ²
spíž:	1,50 *	1,00 =	1,50 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			57,00 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: 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 - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - jih	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo, WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
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 stáří 64 let:

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

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,700 = \mathbf{0,637}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,040**

Index polohy pozemku **I_P = 1,010**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 44\,536,- \text{ Kč/m}^2 * 0,637 = 28\,369,43 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 57,00 \text{ m}^2 * 28\,369,43 \text{ Kč/m}^2 * 1,040 * 1,010 = 1\,698\,557,21 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,698\,557,21 \text{ Kč}}$$

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1862/4

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	2.NP - 2+1	57	2 632	12 500	150 000	4,50
Celkový výnos za rok:						150 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	57
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * ro k)	2 632
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	150 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	142 500
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	500
Pojištění		Kč/rok	1 200
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 200
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	5 900
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	136 600
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	3 035 556
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	10 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 025 556

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1862/4

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	57,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 2+1 59 m2
Lokalita:	ulice Žinkovská, Praha 10 - část obce Strašnice
Popis:	Nabídka nemovitosti v cihlovém domě, byt 2+1 o podlahové ploše 59 m2 v žádané části pražských Strašnic, pouhých 5 minut pěší chůzí od Parku Na Solidaritě či

parku Gutovka. K prodávané nemovitosti patří také sklepní kóje o celkové ploše 2 m², která není započítána do podlahové plochy bytu. Nemovitost disponuje průchozím obývacím pokojem, samostatnou kuchyní, oddělenou a vyzděnou koupelnou od toalety. Na podlahách položena plovoucí podlaha či renovované parkety. V případě zájmu lze ponechat i vyobrazený nábytek. Energetická náročnost budovy se na základě rekonstrukcí z minulosti (fasáda, zateplení, plastová okna, střecha) nachází ve skupině C, tudíž úsporná třída. Pro více informací kontaktujte pověřeného makléře.

Užitná plocha: 59,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,99
K6 Vybavení	0,95
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]
4 590 000	59,00	77 797	0,79	61 460

Název: Prodej bytu 2+1 60 m²

Lokalita: ulice Sečská, Praha 10 - část obce Strašnice

Popis: Dovolujeme si Vám exkluzivně nabídnout k prodeji byt 2+1, o velikosti 60 m², v atraktivní lokalitě Praha 10 Strašnice. Jedná se o klidné bydlení s dobrou dopravní dostupností do centra města. Byt disponuje slunným obývacím pokojem, ze kterého je vstup do stejně prosvětlené ložnice. Na chodbě se nachází vestavěné skříně, které poskytují dostatek úložného prostoru. Předností bytu je jeho velikost a také dostatek úložných prostor v předsíni. Přijďte se sami přesvědčit o přednostech tohoto místa a kvalitách bytu. Rádi Vám poskytneme více informací.

Užitná plocha: 60,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,95
K4 Výtah	0,99
K5 Velikost	0,97
K6 Vybavení	0,97
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]
3 990 000	60,00	66 500	0,82	54 530

Název: Prodej bytu 2+1, 53m²

Lokalita: Na hroudě, Strašnice, Praha (okres Praha 10)
Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Prodej bytu 2+1 v původním stavu. Skládá se ze dvou neprůchozích pokojů, prostorné předsíně, komory a dále koupelny s toaletou a sprchovým koutem. Kuchyňský kout lze vybudovat v předsíni nebo v jednom z pokojů. Ohřev teplé vody je řešen elektrickým bojlerem a topení pomocí plynových wafek. Okna jsou nová plastová a elektroinstalace je původní. Rekonstrukce celého domu proběhla v roce 2000. SVJ má naplánováno na rok 2019 novou fasádu celého domu.

Je zde vynikající dopravní spojení, zastávka tramvaje 2 minuty pěšky, stanice metra A-Strašnická 5 minut. Ve vnitrobloku domu je park s příjemným posezením.

Pozemek: 53,00 m²

Užitná plocha: 53,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	1,00
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,03
K6 Vybavení	1,00
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej. el. aukcí	0,98



Zdroj: www.ceskereality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 680 000	53,00	69 434	0,96	66 657

Minimální jednotková porovnávací cena	54 530 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	60 882 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	66 657 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	60 882 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	57,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 470 274 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1862/4 1 698 557,20 Kč

Výsledná cena - celkem: 1 698 557,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 698 560,- Kč

slovy: Jedenmilionšestsetdevadesátosmtisícpětsetšedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 698 560 Kč

slovy: Jedenmilionšestsetdevadesátosmtisícpětsetšedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1862/4

3 025 555,60 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1862/4

3 470 274,- Kč

Porovnávací hodnota

3 470 274 Kč

Výnosová hodnota

3 025 556 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - bytové jednotky č. 1862/4 je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění, porovnávací a výnosovou metodou.

Obvyklá cena

3 470 000 Kč

slovy: Třimilionyčtyřistasedmdesát tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.17

Závěr

Obvyklá cena nemovitosti je provedena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, cenových map, odborné literatury a konzultace s realitními makléři. Zohledněn byl stavebně technický stav, vybavení, standard, příslušenství, velikost, poloha, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 11.3.2019

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 nemovitosti

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3921/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3921/2019.



Informace o jednotce

Číslo jednotky	1862/4
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1861, 1862, 1863, 1864
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	16872
Podíl na společných částech:	570/36790

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	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 zapsán renovy údaj

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

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



Katastrální území	
Název:	Strašnice
Parcela	
Číslo parcely:	821/4
Cena 2019	
Mapový list:	61
Cena:	6310 Kč/m ²
Skupina:	4276

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