

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3755/2018

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1294/13

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

Adresa nemovité věci: Vladivostocká 1294/17, 100 00 Praha 10

Vlastníci stavby: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní

část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní

Vlastníci pozemku: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní

část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní

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: Pro stanovení sázby ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí (ocnění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

2 527 000 Kč

Stav ke dni :

30.1.2018

Datum místního šetření:

19.1.2018

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 22.1.2018

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1294/13 v objektu čp. 1294/17, ulice Vladivostocká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1820/4 a 1827/8 na katastrálním území Vršovice.

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 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, rozvázně 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 29.1.2018
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2018

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input checked="" type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	<input checked="" type="checkbox"/> okrajová část - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace		

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 42.40 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 Olšínách a Kubánském náměstí. Dopravní dostupnost dobrá - stanice tramvaje v ulici V Olšínách nebo Na Hroudě. Nejbližší metro Starostrašnická (tři stanice). Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený s šesti nadzemními podlažními s výtahem. Objekt je zděné konstrukce zastřešený rovnou střechou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Žlaby nové. Fasáda objektu původní v relativně zachovalém stavu. Vstup do objektu je zajištěn předsazenými betonovými schody (místo narušené), vstupní dveře ocelové prosklené s nadsvětlikem. Vstupní část uzavřena litacími původními prosklenými dveřmi. Podlaha zádveří z původní dlahy. 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.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1294/13
 - 1.1. Pozemky parc.č. 1820/4 a 1827/8
 - 1.2. Oceňovaný byt

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1294/13
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1294/13

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 1294/13
 Adresa předmětu ocenění: Vladivostocká 1294/17
 100 00 Praha 10
 LV: 11923
 Kraj: Hlavní město Praha
 Okres: Hlavní město Praha
 Obec: Praha
 Katastrální území: Vršovice
 Počet obyvatel: 1 280 508

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 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: 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	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod,	I	1,00

služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)

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

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

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

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

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: 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

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

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,134$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,134$$

1. Bytová jednotka č. 1294/13

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží podsklepeného šestipodlažního zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, WC, předsíně, koupelny a spíže dle vymezení jednotek. Příčky hygienického zázemí siporexové. Okna plastová, dveře spíže dřevěné rámové do ocelové zárubně, dveře do kuchyně rámové prosklené do ocelové zárubně, do pokoje pouze ocelová zárubeň bez dveřního křídla a do koupelny mezi stávající ocelovou zárubeň lamelové zatahovací plastové dveře, vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy - v pokoji parkety vyžadující renovaci, ve spíži původní dlažba v koupelně dlažba, na WC, předsíni a kuchyni PVC imitace parket. Koupelna vybavena malou vanou se schodem a umyvadlem, proveden obklad stěn, WC samostatné kombi bez obkladu stěn. Kuchyň vybavena volně stojícím plynovým sporákem bez obkladu k lince. Rohová část stěn kuchyně polepena PVC. Vytápění ústřední. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemky parc.č. 1820/4 a 1827/8

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2018 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	257	5 120,00	1 315 840,-
zastavěná plocha a nádvoří	1827/8	250	5 120,00	1 280 000,-
Cenová mapa - celkem		507		2 595 840,-

Pozemky parc.č. 1820/4 a 1827/8 - zjištěná cena = 2 595 840,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemky parc.č. 1820/4 a 1827/8 = 2 595 840,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 2 595 840,- Kč

1.2. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha 21
Stáří stavby: 58 let
Základní cena ZC (příloha č. 27): 53 366,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koefficient dle typu podlahové plochy
kuchyň:	10,80 * 1,00 = 10,80 m ²
pokoj:	18,40 * 1,00 = 18,40 m ²
předsín:	8,30 * 1,00 = 8,30 m ²
koupelna:	2,50 * 1,00 = 2,50 m ²
WC:	1,00 * 1,00 = 1,00 m ²

spíž: $1,40 * 1,00 = \frac{1,40 \text{ m}^2}{42,40 \text{ m}^2}$
 Započítaná podlahová plocha bytu:

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 - 5.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - jih	III	0,03
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 - chybí dveřní křídla, obklad WC a obklad k lince	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 58 let:

$$s = 1 - 0,005 * 58 = 0,710$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,710 = 0,485$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 1,070$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 53\,366,- \text{ Kč/m}^2 * 0,485 = 25\,882,51 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 42,40 \text{ m}^2 * 25\,882,51 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,070 = 1\,244\,691,98 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 1\,244\,691,98 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 595 840,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 424 / 20 984

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$2\,595\,840,- \text{ Kč} * 424 / 20\,984 = 52\,451,21 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 52\,451,21 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1294/13 - zjištěná cena} = 1\,297\,143,19 \text{ Kč}$$

Tržní ocenění majetku**1. Výnosová hodnota****1.1. Bytová jednotka č. 1294/13**

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	5.NP - 1+1	42	2 689	9 500	114 000	4,50
Celkový výnos za rok:						114 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	42
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 689
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	114 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	108 300
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	500
Pojištění		Kč/rok	800
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	7 300
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	101 000
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	2 244 444
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	100 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 144 444

2. Porovnávací hodnota**2.1. Bytová jednotka č. 1294/13**

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	42,40 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 1+1 43 m ²
Lokalita:	Minská, Praha 10 - Vršovice
Popis:	Nabízíme k prodeji menší byt 1+1 situovaný v 2.patře cihlového domu. Byt je orientován do klidného vnitrobloku. Byt má 2 průchozí pokoje. V obývacím pokoji

jsou položeny dubové parkety, v kuchyni je plovoucí podlaha a v ostatních částech je lino a dlažba. V obývacím pokoji jsou dvě třídičná okna což zaručuje dostatek světla do bytu. Koupelna je vybavena sprchovým koutem a teplá voda je zajištěna el. bojlerem. Vytápění zajišťují plynové kamna WAW. Pro moderní bydlení je potřeba byt rekonstruovat. Dům je svojí lokací na výborném místě, v okolí je dostatek tram. a bus. zastávek a kompletní občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti. Byt je volný. Prohlídky po domluvě.

Užitná plocha: 43,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,94
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,99
K6 Vybavení	0,93
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 150 000	43,00	73 256	0,78	57 218

Název: Prodej bytu 1+1 48 m²

Lokalita: K Louži, Praha 10 - Vršovice

Popis: Nabízíme pěkný světlý ihned obyvatelný byt s výhledem do zeleného vnitrobloku. 1+1/B/S, 48 m², OV, 3.p./5., cihla, dům bez výtahu, Praha 10-Vršovice. Byt je v původním velice udržovaném stavu, jeho dispozici je možné změnit na 2+kk. Na podlahách dlažba, původní parkety a laminátová plovoucí podlaha. Kuchyň je umístěna do před síně. V koupelně vana, umyvadlo, místo pro pračku a toaleta, zděné jádro. Topení plynové WAW, ohřev teplé vody plyn. karmou MORA TOP. Dům po většinové rekonstrukci (plastová okna, rozvody plynu a elektřiny, střecha, výmalba, nyní se plánují další opravy). K bytu náleží sklep cca 2 m² a je možné využívat společný balkón v mezipatře. Měsíční zálohy jsou 2.900,- Kč včetně fondu oprav + vlastní spotřeba plynu a elektřiny v bytě. V okolí se nachází kompletní občanská vybavenost (velké množství obchodů, restaurací a služeb), výborná dopravní dostupnost do centra, tram, BUS-denní i noční linky 3 minuty od domu. Energetická náročnost budovy třída E-Nehospodárná. Doporučuji pro klidné bydlení v širším centru Prahy s výbornou občanskou vybaveností a dostupností do centra! Prohlídky možné kdykoliv dle domluvy.

Užitná plocha: 48,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,95
K4 Výtah	1,02
K5 Velikost	0,88
K6 Vybavení	0,93



Zdroj: www.sreality.cz

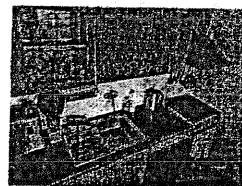
K7 Zdroj nabídky			0,95	
K8 Prodej el. aukcí			0,95	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 650 000	48,00	76 042	0,72	54 424

Název: Prodej bytu 1+1 36 m²
Lokalita: U Slavie, Praha 10 - Vršovice
Popis: Stars Reality Vám zprostředkují prodej světlého a prostorného bytu 1+1 po rekonstrukci, v osobním vlastnictví, u stadionu Slavie v oblíbené lokalitě Vršovic. Byt o ploše 36 m² + balkon 6,6 m² se nachází v 5. nadzemním podlaží cihlového domu. Byt má nová plastová okna včetně sítí, zděné jádro se zánovní koupelnou, sprchovým koutem a samostatné wc. Podlahy bytu tvoří parkety a dlažba. Okna bytu jsou orientována na jiho - západ. V kuchyni je zánovní kuchyňská linka. V ceně bytu zůstává téměř veškeré vybavení. Cihlový dům nacházející se v původní zástavbě prošel v posledních letech rekonstrukcí (nový výtah, plast.okna, nové vstup. dveře, nová elektrika, stoupačky). Velkou výhodou je zadní bezbariérový vstup do domu. Měsíční poplatky bytu jsou poměrně nízké a pohybují se okolo 4.000,- Kč. K bytu samozřejmě náleží sklepní kóje v suterénu domu o ploše 1,36 m² a společná sušárna. Parkovat lze s povolením Městského úřadu ve vnitrobloku domu. Benefitem tohoto bytu je blízkost OC Eden, tramvajové a autobusové zastávky, výborná dostupnost do centra, veřejný bazén, park Grébovka a veškerá občanská vybavenost. Financování úvěru je předjednáno u našeho finančního specialisty. ID: 100458

Užitná plocha: 36,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,08
K6 Vybavení	0,92
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 995 000	36,00	83 194	0,81	67 142

Minimální jednotková porovnávací cena	54 424 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	59 595 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	67 142 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	59 595 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	42,40 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 526 828 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1294/13	1 297 143,20 Kč
1.1. Pozemky parc.č. 1820/4 a 1827/8	52 451,21 Kč
1.2. Oceňovaný byt	1 244 691,98 Kč
	<hr/>
	= 1 297 143,20 Kč

Výsledná cena - celkem: **1 297 143,20 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 297 140,- Kč**

slovy: Jedenmiliondvěstědevadesátšedmtisícjednostočtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 297 140 Kč

slovy: Jedenmiliondvěstědevadesátšedmtisícjednostočtyřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 1294/13	2 144 444,40 Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 1294/13	2 526 828,- Kč

Porovnávací hodnota	2 526 828 Kč
Výnosová hodnota	2 144 444 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění tržní ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění, porovnávací metodou a výnosovou metodou.

Obvyklá cena

2 527 000 Kč

slovy: Dvamilionpětsetdvacetsedmtisíc Kč

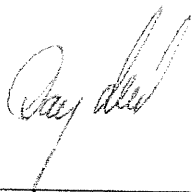
zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.3

Závěr

Tržní cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, cenových map, 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.

V Praze 22.1.2018

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. 3755/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3755/2018.



Informace o jednotce

Číslo jednotky	1294/13
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1293, 1294
Katastrální území:	<u>Vršovice [732257]</u>
Číslo LV:	<u>11923</u>
Podíl na společných částech:	424/20984

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svářená 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.

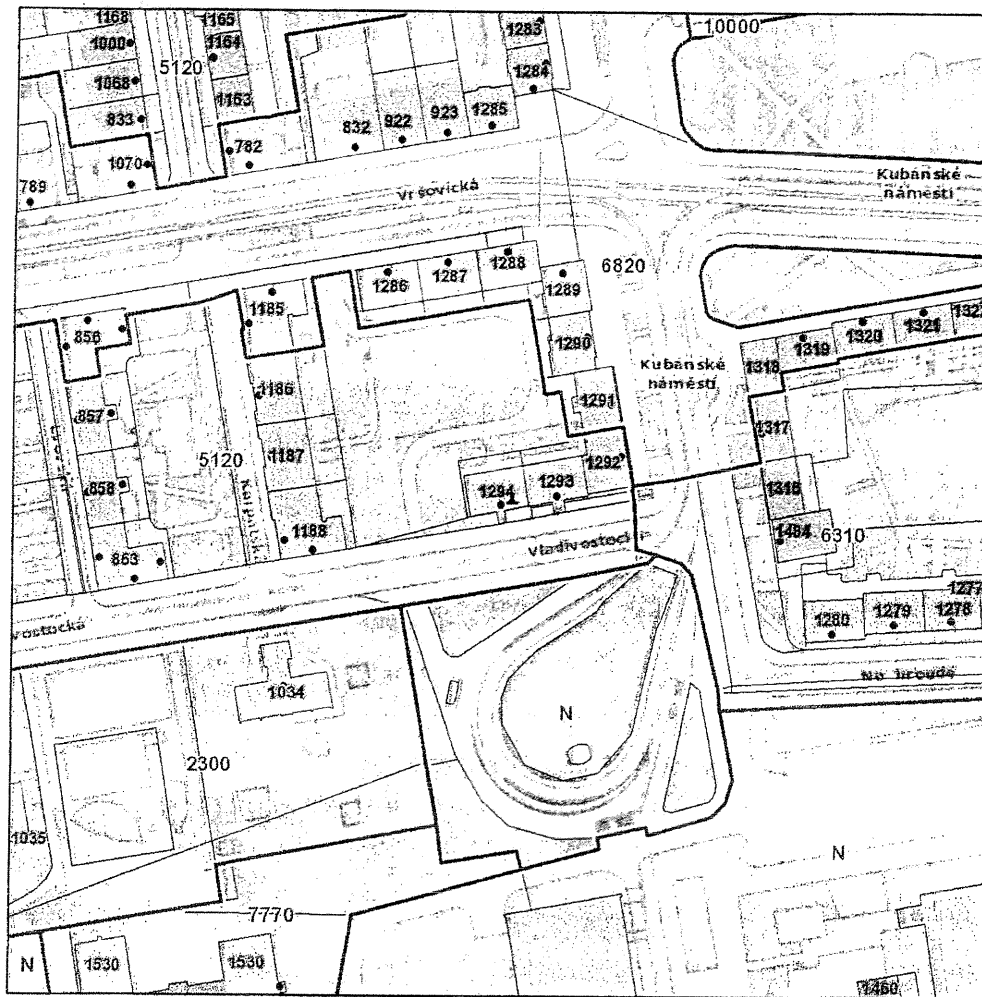
Rízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha 2

Obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 29.01.2018 14:00:00.

© 2004 - 2018 Český úřad zeměměřičský a katastrální, Pod skalkou 1800/9, Kobylisy 15211 Praha 8
Pro další údaje určena katastrálními úřady a pracovišti zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.1 build 0



Katastrální území	
Název:	Vrsovice
Parcela	
Číslo parcely:	1820/4
Cena 2018	
Mapový list:	61
Cena:	5120 Kč/m ²
Skupina:	4314

brázené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat
vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena
řtuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:
0: 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 |
06: 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 |
12: 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 |
17: 1.1.17-31.12.17 | 2018: od 1.1.18

Vytisknuto dne: 29.1.2018

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3756/2018

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 662/62

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice
Adresa nemovité věci: Gruzínská 662/12, 100 00 Praha 10
Vlastníci stavby: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní
Vlastníci pozemku: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní

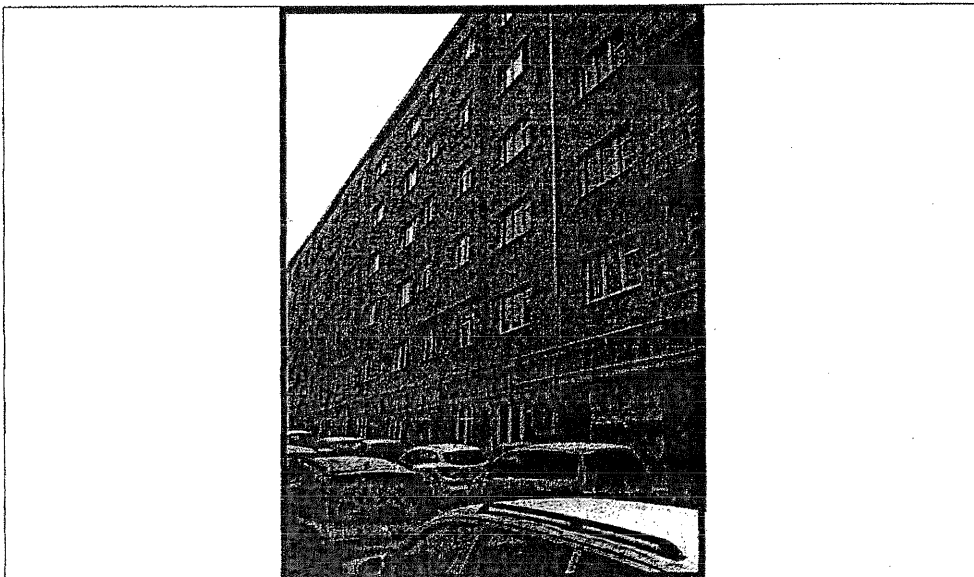
OBJEDNÁVATEL: Městská část Praha 10

Adresa objednavatele: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

ZHOPOVITEL: Ing. Dagmar Marvanová

Adresa zhotovitele: Dačická 180, 109 00 Praha 10

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



OBVYKLÁ CENA

3 180 000 Kč

Stav ke dni : 30.1.2018 Datum místního šetření: 20.1.2018

Počet stran: 12 stran Počet příloh: 2 Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 26.1.2018

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 662/62 v objektu čp. 662/12, ulice Gruzínská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1392/2, 1392/1, 1393/4, 1395/1, 1396/1, 1393/7, 1395/2 a 1397/1 na katastrálním území Vršovice.

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 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 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 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 stanovení úrokové sazby 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. 8641 ze dne 29.1.2018
 skutečnosti a výměry zjištěné na místě
 informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
 cenová mapa Prahy CMP 2018

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> telefon	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):			<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):			<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř.	
Poloha v obci:			okrajová část - bytové domy zděné		
Přístup k pozemku			<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 53.70 m². Objekt je situovaný v ulici Gruzínská, která je kolmá na hlavní komunikaci Vršovická a je spojkou mezi ulicemi Bajkalskou a Vršovickou. Objekt je řadovým domem v bytové zástavbě. V blízkém okolí v docházkové vzdálenosti se nachází nákupní středisko Eden a sportovní a kulturní středisko Slavie. Občanská vybavenost výborná - nákupní středisko a drobné prodejny v ulici Vršovická a Kubánské náměstí. V dobrém dosahu je Vinohradská fakultní nemocnice. Dopravní dostupnost - stanice tramvaje Vršovická a

autobus Bělocerkevská. Nejbližší metro Starostrašnická (tři stanice i Vršovická, kde se nachází stanice tramvaje. Občanská vybavenost dobrá, dopravní dostupnost dobrá. Nejbližší metro Starostrašnická (tři stanice), nebo Flora (tři stanice autobusem). Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná (662/12) je podsklepený se sedmi nadzemními podlažními s výtahem. Objekt je zděné konstrukce, zateplený s novou fasádou a soklem ze soklových pásků. Zastřešení sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Schody teracové, stěny v oblasti schodišťových ramen natřeny latexem, podlahy teracové, okna plastová. Vstupní dveře plastové prosklené s malým nadsvětlíkem, vstupy na balkony plastovými prosklenými dveřmi a okno plastové.

Objekt je jedním ze šesti funkčně spojených objektů postavených v šedesátých letech. Dům je po revitalizaci.

RIZIKA**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 662/62
 - 1.1. Pozemky
 - 1.2. Oceňovaný byt

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 662/62
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 662/62

OCENĚNÍ**Ocenění prováděné podle cenového předpisu**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 662/62
Adresa předmětu ocenění: Gruzínská 662/12
100 00 Praha 10
LV: 8641
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice
Počet obyvatel: 1 280 508

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 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: 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 1,00
 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) I 1,00

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

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

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

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

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: 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

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

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,134$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,134$$

1. Bytová jednotka č. 662/62

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží sedmipodlažního (včetně podkrovní) podsklepeného zděného zatepleného objektu (žel.bet.vyzděná konstrukce) s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, koupelny s WC, spíže, kuchyně a předsíně. Okna plastová, okno v koupelně do světlíku původní dřevěné, dveře do pokojů a kuchyně prosklené do dřevěné zárubně, do spíže hladké s otevíráním na klíč do dřevěné zárubně, dveře do koupelny s WC dýhované do dřevěné zárubně novější. Vstupní dveře hladké do dřevěné zárubně. Podlaha v pokoji parkety v dobrém stavu, v pokoji prkenná podlaha, v kuchyni a spíži lino, v předsíni a koupelně s WC dlažba. V koupelně vana, umyvadlo a WC mísa kombi, provedeny jsou ker. obklady stěn. V kuchyni původní obklady, linka s nerez dřezem původní a plynový sporák. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje kromě koupelny s WC rozsáhlejší stavební úpravy. Objekt jako celek udržovaný.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemky

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2018 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	1393/4	166	5 120,00	849 920,-
zastavěná plocha a nádvoří	1392/1	232	5 120,00	1 187 840,-
zastavěná plocha a nádvoří	1392/2	266	5 120,00	1 361 920,-
ostatní plocha	1393/7	132	5 120,00	675 840,-
ostatní plocha	1395/2	65	5 120,00	332 800,-
zastavěná plocha a nádvoří	1395/1	235	5 120,00	1 203 200,-
zastavěná plocha a nádvoří	1396/1	229	5 120,00	1 172 480,-
zastavěná plocha a nádvoří	1397/1	535	5 120,00	2 739 200,-
Cenová mapa - celkem		1 860		9 523 200,-

Pozemky - zjištěná cena = 9 523 200,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemky = 9 523 200,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 9 523 200,- Kč

1.2. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha 21
Stáří stavby: 60 let
Základní cena ZC (příloha č. 27): 53 366,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu

podlahové plochy			
pokoj:	23,00 *	1,00 =	23,00 m ²
pokoj:	12,30 *	1,00 =	12,30 m ²
předsíň:	4,30 *	1,00 =	4,30 m ²
Koupelna + WC:	3,10 *	1,00 =	3,10 m ²
kuchyň:	10,50 *	1,00 =	10,50 m ²
spíž:	0,50 *	1,00 =	0,50 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			53,70 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána - zděná + zateplení	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Okna jen na sever nebo bez výhledu - pokoj a kuchyň na východ do vnitrobloku a pokoj západ	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna s WC	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 - centrální vytápění TUV	III	0,00
9. Kritérium 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 stáří upraven o + 0,02 pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 60 let:

$$s = 1 - 0,005 * 60 = 0,700$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,720 = 0,496$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 1,070$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 53\,366,- \text{ Kč/m}^2 * 0,496 = 26\,469,54 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 53,70 \text{ m}^2 * 26\,469,54 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,070 = 1\,612\,168,10 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 612 168,10 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 9 523 200,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 5 370 / 624 740

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$9\,523\,200,- \text{ Kč} * 5\,370 / 624\,740 = 81\,857,39 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 81 857,39 Kč

Bytová jednotka č. 662/62 - zjištěná cena = 1 694 025,49 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 662/62

Přehled pronajímáných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	1.NP - 2 + 1	54	2 235	10 000	120 000	4,50
Celkový výnos za rok:						120 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	54
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 235
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	120 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	114 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	600
Pojištění		Kč/rok	800
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	7 400
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	106 600
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	2 368 889
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	15 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 353 889

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 662/62

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 53,70 m²

Srovnatelné nemovité věci:

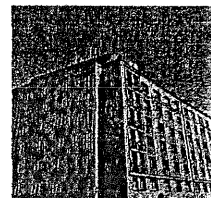
Název: Prodej bytu 2+1 54 m²
Lokalita: Na Louži, Praha 10 - Vršovice
Popis: Exklusivně nabízíme k prodeji byt s dispozicí 2+1, který se nachází ve druhém nadzemním podlaží zrekonstruovaného činžovního domu s výtahem v ulici Na Louži, v Praze 10.

Celý dům prošel kompletní rekonstrukcí, v rámci které byla udělána nová fasáda včetně zateplení, nová plastová okna v celém domě, nový vstup do domu na čípy, proběhla výměna rozvodu IS v domě s tím, že v letošním roce bude dodělán výtah a malba ve společných prostorách. Velikost bytu je 54 m² a náleží k němu sklep. Byt je možné bez většího technického zásahu předělat na 3+kk. Jednotka je v původním stavu a jsou zde plastová okna dělána v rámci rekonstrukce domu. Orientace celého bytu je na západ do ulice. Byt se nachází v lokalitě činžovních domů s plnou občanskou vybaveností a pohodlnou dostupností do centra.

Užitná plocha: 54,00 m²

Použité koeficienty:

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



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]
3 790 000	54,00	70 185	0,86	60 225

Název: Prodej bytu 2+1 58 m²
Lokalita: Vladivostocká, Praha 10 - Vršovice
Popis: Prodej bytu 2+1/sklep, 56 m² + cca 2 m², ul. Vladivostocká, Praha 10 – Vršovice. Jedná se o byt v osobním vlastnictví, který se nachází v 6NP cihlového domu s výtahem. Dům má celkem 7NP a stojí naproti stadionu fotbalového stadionu. Jeho výhodou jsou dva samostatné a neprůchozí pokoje a tím je ideální i jako investiční byt. Byt se skládá z předsině (7,95 m²), k které jsou samostatné vstupy do pokojů (21,65 a 14,23 m²), kuchyně (7,38 m²), koupelny, WC a spíže. Byt je v původním stavu, na domě rekonstrukce proběhla výtahu r. 2015, střechy r. 2005, vodovodních stoupaček r. 2004, zvonky, dveře. Vybavení, které by v bytě mohlo zůstat (sedačka, kuchyňská linka, stůl - židle, myčka). Na podlaze položeny parkety a koberce. Topení ústřední ve stěnách a v podlahách. Okna jsou plastová a jejich orientace je na západ a jih. Vlastní sklep v suterénu domu. Parkování je možné před domem. K dispozici internet přes O2 nebo UPC a společná anténa. Ve vnitrobloku domu společná zahrada. V přízemí domu kočárkárna. SVJ je společenství 5ti vchodů, SVJ nemá žádné dluhy. Měsíční náklady, ty činí 4.273,- + elektřina. V těsné blízkosti

domu jsou i základní služby (obchodní centrum, lékaři, kavárny, restaurace, obchody, nedaleko je mateřská školka a škola, sportovní vyžití). Dopravní dostupnost - autobusem či tramvaj na metro A nebo B. Ideální byt jako investice či pro pár. Koupí bytu je možné financovat z hypotečního úvěru, který Vám rádi vyřídíme. Třída energetické náročnosti nebyla dosud určena, z tohoto důvodu je udávána nejnižší možná. V případě zájmu o prohlídku této nemovitosti kontaktujte níže uvedeného makléře. Zaručujeme příjemné a profesionální jednání. Jsme tu pro Vás 7 dní v týdnu.

Užitná plocha: 58,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,98
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,92
K6 Vybavení	0,97
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. aukcí	0,95



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]
3 800 000	58,00	65 517	0,79	51 711

Název: Prodej bytu 2+1 52 m²

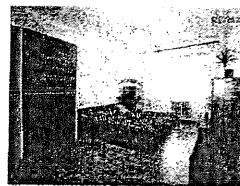
Lokalita: Bělocerkevská, Praha 10 - Vršovice

Popis: Nabízíme k prodeji byt 2+1, 51,50m² se sklepem, v OV v žádané lokalitě Prahy 10 - Vršovice. Byt se nachází v prvním patře (2.NP) renovovaného a zatepleného cihlového domu s výtahem. Byt se skládá z předsíně s vestavěnou skříní, samostatné kuchyně s oknem, prostorného obývacího pokoje a prostornou ložnicí, dále koupelna po rekonstrukci s vanou, WC je samostatné. Byt prošel částečnou rekonstrukcí (nová dřevěná okna, nové rozvody elektřiny, nová kuchyně) na podlahách je plovoucí podlaha a dlažba. Měsíční náklady (4.300,-Kč/měs.). Výborná občanská vybavenost a dostupnost MHD, kousek od velkého nákupního centra EDEN. Možnost financování hypotékou, kterou Vám rádi zařídíme (podrobné informace u makléře nabídky). Prohlídky možné ihned, které vše doporučuji!

Užitná plocha: 52,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,03
K6 Vybavení	0,95
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
------	---------------	------------	---------------	------------------

[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
4 300 000	52,00	82 692	0,79	65 722

Mínimální jednotková porovnávací cena	51 711 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	59 219 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	65 722 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	59 219 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	53,70 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 180 060 Kč
REKAPITULACE OCENĚNÍ	

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 662/62	1 694 025,50 Kč
1.1. Pozemky	81 857,39 Kč
1.2. Oceňovaný byt	1 612 168,10 Kč
	= 1 694 025,50 Kč

Výsledná cena - celkem: 1 694 025,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 694 030,- Kč

slovy: Jedenmilionšestsetdevadesátčtyřitisíctřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
1 694 030 Kč
slovy: Jedenmilionšestsetdevadesátčtyřitisíctřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 662/62	2 353 888,90 Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 662/62	3 180 060,- Kč

Porovnávací hodnota	3 180 060 Kč
Výnosová hodnota	2 353 889 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění tržní ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění, porovnávací a výnosové metody.

Obvyklá cena

3 180 000 Kč

slovy: Třimilionyjednoosmdesátisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.3

Závěr

Tržní cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, cenových map, konzultace s realitními makléři. Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení, vybavenost, standard, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 26.1.2018

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. 3756/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3756/2018.



Informace o jednotce

Číslo jednotky: 662/62
Typ jednotky: jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití: byt
Budova: č. p. 656, 657, 660, 661, 662, 663
Katastrální území: Vršovice [732257]
Číslo LV: 8641
Podíl na společných částech: 5370/624740

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 cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha 2

Obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 29.01.2018 14:00:00.

© 2004 - 2018 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sudištěm 1800/9, Kobylisy, 15211 Praha 8
Podání určena katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.1 build 0



Katastrální území

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 1396/1

Cena 2018

Mapový list: 61

Cena: 5120 Kč/m²

Skupina: 4258

Uvedené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat podle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena vztahuje. 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: od 1.1.18

Vytištěno dne: 29.1.2018

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3664/2017

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 807/25,

Katastrální údaje : Kraj Hl.m. Praha, okres Hl.m. Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice

Adresa nemovité věci: Vladivostocká 807/5, 100 00 Praha 10

Vlastníci stavby: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní

část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní

Vlastníci pozemku: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní

část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní

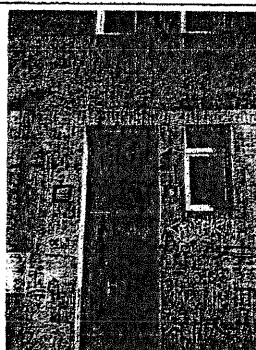
OBJEDNAVATEL: Městská část Praha 10

Adresa objednatele: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

ZHOTOVITEL: Ing. Dagmar Marvanová

Adresa zhotovitele: Dačická 180, 109 00 Praha 10

ÚČEL OCENĚNÍ: Zjištění ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

3 140 000 Kč

Datum místního šetření: 16.8.2017

Stav ke dni :

31.7.2017

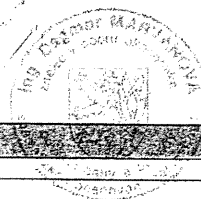
Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 16.8.2017

Ing. Dagmar Marvanová



NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 807/25 v objektu čp. 807/5, ulice Vladivostocká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1846/9 - 1846/13, 1839/2 na katastrálním území Vršovice.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 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 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 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. 9289 ze dne 20.9.2017
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2017

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input checked="" type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn veř. / vl. <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn veř. / vl. <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - bytové domy zděné
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 2 o velikosti 52.70 m². Objekt je situovaný v ulici Vladivostocká svým průčelím k areálu Eden. Objekt je ve střední části řadové zástavby bytových domů. Vladivostocká je kolmá na hlavní ulici Vršovická, kde se nachází stanice tramvaje. V blízkém okolí se nachází nákupní středisko Eden a sportovní středisko s kulturním Eden. Občanská vybavenost výborná - nákupní centrum a malé obchody a služby v ulici Vršovické, nákupní centrum Eden. Dopravní dostupnost dobrá - stanice tramvaje v ulici Vršovická. Nejbližší metro Starostrašnická (čtyři stanice). Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený se sedmi nadzemními podlažními s výtahem. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovým krovem se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu původní v relativně zachovalém stavu do úrovně druhého podlaží s obklady, vstupní dveře plastové prosklené s nadsvětlíkem. Schody teracové, podlahy teracó. Zádveří uzavřeno litacími prosklenými dveřmi v prosklené stěně. Výtah nový. Okna plastová a dřevěná špaletová, na chodbách plastová. Na každém mezipodlaží hydrant nebo hasicí přístroj. Objekt je udržovaný postavený v roce 1958.

V budově je 85 bytových jednotek a 1 nebytová jednotka.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Ostatní rizika: nejsou

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 807/25

- 1.1. Pozemky parc.č. 1846/9 - 1846/13, 1839/2
 1.2. Oceňovaný byt

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 1.1. Bytová jednotka č. 807/25
 2. Porovnávací hodnota
 2.1. Bytová jednotka č. 807/25

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 807/25
 Adresa předmětu ocenění: Vladivostocká 807/5
 100 00 Praha 10
 LV: 9289
 Kraj: Hl.m. Praha
 Okres: Hl.m. Praha
 Obec: Praha
 Katastrální území: Vršovice
 Počet obyvatel: 1 267 449

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka 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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00

9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,113$$

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

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

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	0,00
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,990$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,102$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,049$$

1. Bytová jednotka č. 807/25

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v sedmém nadzemním podlaží podsklepeného sedmipodlažního zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, WC, předsině, koupelny a spíže dle prohlášení vlastníka. Místnosti jsou samostatně přístupné z předsině. Okna dřevěná špaletová, dveře do pokojů původní dřevěné rámové z jedné třetiny prosklené do dřevěných zárubní, dveře do koupelny, spíže a WC rámové původní do dřevěných zárubní, do kuchyně chybí dveřní křídlo - pouze zárubeň. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokoji parkety (vyžadující renovaci), ve druhém pokoji lino, v kuchyni, předsině a spíži, koupelně a WC teraco. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem (odhadem osmdesátá léta) s obkladem stěn. WC samostatné mísa s nádržkou bez obkladů stěn pouze se soklem. Kuchyň vybavena plynovým sporákem (2003) a deskou s nerez dřezem s obkladem stěny k lince (kombinace ve stáří). Vytápění ústřední cirkulované. Bytová jednotka je v původním udržovaném stavu. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje stavební úpravy a modernizaci.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemky parc.č. 1846/9 - 1846/13, 1839/2

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2017 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	1846/9	264,00	5 120,00	1 351 680,-
zastavěná plocha a nádvoří	1846/10	184,00	5 120,00	942 080,-
zastavěná plocha a nádvoří	1846/11	188,00	5 120,00	962 560,-
zastavěná plocha a nádvoří	1846/12	188,00	5 120,00	962 560,-
zastavěná plocha a nádvoří	1846/13	329,00	5 120,00	1 684 480,-
zastavěná plocha a nádvoří	1839/2	33,00	5 120,00	168 960,-
Cenová mapa - celkem		1 186,00		<u>6 072 320,-</u>

Pozemky parc.č. 1846/9 - 1846/13, 1839/2 - zjištěná cena = 6 072 320,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemky parc.č. 1846/9 - 1846/13, 1839/2 = 6 072 320,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 6 072 320,- Kč

1.2. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha 21
Stáří stavby: 59 let
Základní cena ZC (příloha č. 27): 50 277,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

kuchyň: koeficient dle typu podlahové plochy
6,11 * 1,00 = 6,11 m²

pokoj:	19,39 * 1,00 =	19,39 m ²
pokoj:	15,00 * 1,00 =	15,00 m ²
předsíň:	5,46 * 1,00 =	5,46 m ²
koupelna:	5,00 * 1,00 =	5,00 m ²
WC:	1,0 * 1,00 =	1,00 m ²
spíž:	0,74 * 1,00 =	0,74 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>52,70 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána - 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: Ostatní podlaží nevyjmenované - 7.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - pokoje a kuchyň jih do ulice Vladivostocké	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna a WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Podlahové nebo velkoplošné stěnové vytápění apod. - centrální vytápění cirtallové	V	0,10
9. Kriterium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - modernizace	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + 0,03 pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 59 let:

$$s = 1 - 0,005 * 59 = 0,705$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,735 = 0,712$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 50\,277,- \text{ Kč/m}^2 * 0,712 = 35\,797,22 \text{ Kč/m}^2$

$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 52,70 \text{ m}^2 * 35\,797,22 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 0,990 = 1\,979\,707,26 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 979 707,26 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 6 072 320,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 527 / 60 540

Hodnota spoluvlastnického podílu:
 $6\,072\,320,- \text{ Kč} \cdot 527 / 60\,540 = 52\,859,48 \text{ Kč}$
 Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 52 859,48 Kč
 = 2 032 566,74 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 807/25

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	7.NP	53	2 163	9 500	114 000	4,50
Celkový výnos za rok:						114 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	53
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² ·rok)	2 163
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	114 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	108 300
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	700
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	22 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	2 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	26 200
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	82 100
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 824 444

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 807/25

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	52,70 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Prodej bytu 2+1 56 m²

Lokalita: Žitomířská, Praha 10 - Vršovice
Popis: Nabízíme k prodeji byt 2+1, 56 m², OV, Praha 10 - Vršovice, ul. Žitomířská. Byt se nachází ve 3.NP cihlového domu s výtahem. Kuchyňský kout je umístěn v předsíni, koupelna s vanou, v obou ložnicích nová špaletová okna, na podlaze zrepasované parkety, plovoucí podlahy a dlažba. Orientace SZ. K bytu náleží sklep. Nízké provozní náklady.

Dobrá dopravní dostupnost, v okolí veškerá občanská vybavenost.

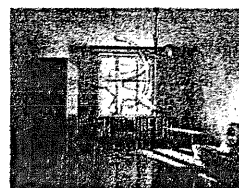
Na tuto nemovitost Vám pomůžeme zajistit financování s nízkou úrokovou sazbou.

Doporučujeme prohlídku. Energetická třída není stanovena = "G"

Užitná plocha: 56,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	0,98
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,95
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,94
K6 Vybavení	0,98
K7 Redukce pramenu ceny	0,95



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]
4 100 000	56,00	73 214	0,81	59 651

Název: Prodej bytu 2+1 55 m²

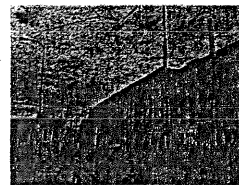
Lokalita: Kubánské náměstí, Praha 10 - Vršovice

Popis: Nabízíme k prodeji byt 2+1, 55 m², v osobním vlastnictví, na Kubánském náměstí, Praha 10. Byt se nachází v prvním patře cihlového domu s výtahem. Bytová jednotka je situována do dvora, na jižní stranu. V bytě jsou původní parkety. Hned před domem je zastávka tramvají, autobusů a v těsné blízkosti také metro A – Strašnice. Byt je možné financovat hypotékou, s kterou Vám rádi pomůžeme. Energetická třída G je uvedena dočasně, vzhledem k novele zákona č.406/2000Sb. o hospodaření s energií. Po dodání energetického štítku bude uvedena skutečná energetická třída této nemovitosti.

Užitná plocha: 55,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,98
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,96
K6 Vybavení	0,96
K7 Redukce pramenu ceny	0,95



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]
3 850 000	55,00	70 000	0,86	60 061

Název: Prodej bytu 2+1, 54m²
Lokalita: Ruská Vršovice, Praha
Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Exkluzivně: k prodeji nabízíme prostorný, částečně zrekonstruovaný byt 2 + 1, který se nachází ve 2. podlaží cihlového domu v žádané lokalitě Vršovic. Plocha bytu činí 53,6 m². Výměry bytu: obývací pokoj 20,3 m², ložnice 16,9 m², kuchyně 11,3 m², koupelna 3,1 m², spíž 1 m², WC 1 m². Byt prošel částečnou rekonstrukcí - nová koupelna se sprchovým koutem, WC zvlášť, elektřina v mědi, rozvody vody, kuchyňská linka, plastová okna. V pokoji vestavěná skříň. Ložnice rozdělena přičkou na jídelnu a pokoj. V bytě komora a ve výstavbě sklep. Vytápění je zajištěno WAWkami a ohřev vody bojlerem. Na podlahách PVC a parkety. Dům ve velmi dobrém stavu. Výborná dostupnost i občanská vybavenost v okolí - bus, tram, metro v docházkové vzdálenosti, restaurace obchody, Flora, centrum Eden. Osobní vlastnictví, lze financovat hypotékou, kterou vám rádi pomůžeme vyřídit. Energetická náročnost E. Vhodný též na investici. + daň z nabytí nemovitých věcí

Užitná plocha: 54,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	0,98
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,92
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,97
K6 Vybavení	0,90
K7 Redukce pramenu ceny	0,95



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]
4 264 000	54,00	78 963	0,75	59 044

Minimální jednotková porovnávací cena	59 044 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	59 585 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	60 061 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	59 585 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	52,70 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 140 130 Kč
REKAPITULACE OCENĚNÍ	

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 807/25	2 032 566,70 Kč
1.1. Pozemky parc.č. 1846/9 - 1846/13, 1839/2	52 859,48 Kč
1.2. Oceňovaný byt	1 979 707,26 Kč
	<hr/>
	= 2 032 566,70 Kč

Výsledná cena - celkem: **2 032 566,70 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 032 570,- Kč**

slovy: Dvamilionytřicetdvatisícpětsetšedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 032 570 Kč

slovy: Dvamilionytřicetdvatisícpětsetšedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 807/25 1 824 444,40 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 807/25 3 140 130,- Kč

Porovnávací hodnota

3 140 130 Kč

Výnosová hodnota

1 824 444 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle platného cenového předpisu, výnosovou a porovnávací metodou.

Obvyklá cena

3 140 000 Kč

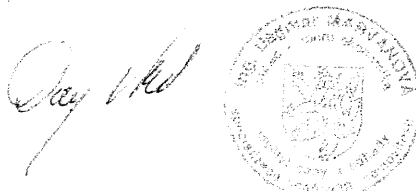
slovy: Třimilijonyjednostočtyřicettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.8.1

Závěr

Obvyklá cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, konzultace s realitními makléři a vlastní databáze. Zohledněn byl stavebně technický stav, posouzena lokalita, dostupnost a celkový pohled na nemovitost.
V Praze 16.8.2017

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. 3664/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3664/2017.



Informace o jednotce

Číslo jednotky	807/25
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 753, 794, 801, 805, 807
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	9289
Podíl na společných částech:	527/60540

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

Jejsem evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Jejsem evidovány žádné jiné zápisy.

Rízení, 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

Obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 20.09.2017 19:00:00.

© 2004 - 2017 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Dotazy a stížnosti určené katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.0 build 0



Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2017



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	1846/13
Cena 2017	
Mapový list:	61
Cena:	5120 Kč/m ²
Skupina:	4314

Uvedené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat
vyhláškou č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena
vztahuje. Účinnost vyhláškou č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:
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 |
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 |
1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: od 1.1.14-30.4.14, od 1.5.14-14.1.15 | 2015: od 15.1.15-14.1.16 | 2016: od 15.1.16
Vytlačeno dne: 20.9.2017

