

ODHAD OBVYKLÉ CENY

číslo 195-3366-2013

NEMOVITOST:	bytová jednotka, bytová jednotka
Katastrální údaje :	Kraj Hl.m. Praha, okres Hl.m. Praha, obec Praha, k.ú. Vinohrady
Adresa nemovitosti:	Švédská 1145/7, Praha
Vlastník stavby:	Ing. Eva Beyerová, Kovářikova 1145/7, 152 00 Praha, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku:	Ing. Eva Beyerová, Kovářikova 1145/7, 152 00 Praha, vlastnictví: výhradní

OBJEDNATEL :	PROKONZULTA a.s.
Adresa objednatele:	Křenová 26, 60200 Brno

ZHOTOVITEL :	Luboš Šimůnek		
Adresa zhotovitele:	Pražská 120, 267 53 Žebrák		
IČ:	telefon: 604868833	e-mail:	simunek.simunek@seznam.c
			z
DIČ:	fax:		

ÚČEL OCENĚNÍ:	Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	---------------------------------------------------------------



OBVYKLÁ CENA	2 200 000 Kč	
---------------------	---------------------	--

Datum místního šetření: 1.3.2013 Stav ke dni : 1.3.2013
Počet stran: 12 stran Počet příloh: 3 Počet vyhotovení: 2

V Žebráku, dne 3.3.2013

Luboš Šimůnek

NÁLEZ

Přehled podkladů:

Výpis z katastru nemovitostí KÚ Praha

Kopie katastrální mapy

Skutečnosti zjištěné znalcem při prohlídce a zaměření nemovitosti

Informace majitele ohledně stáří nemovitosti a provedených rekonstrukcích a úpravách.

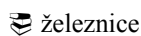
Informace majitele o rozsahu vlastnictví, rozsahu jejich užívání a účelu nemovitosti.

Informace majitele o právech omezujících právo vlastnické, zvláště o věcných břemenech a zástavách.

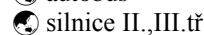
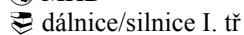
Zvláštní požadavky majitele nejsou.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	bytová zóna	průmyslová zóna	Okolí :	bytová zóna	průmyslová zóna
	ostatní	nákupní zóna		ostatní	nákupní zóna
Přípojky:	/ voda / kanalizace	plyn	Přípojky:	/ voda / kanalizace	/ plyn
veř. / vl.	elektro	telefon	veř. / vl.	elektro	telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):



Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):



Poloha v obci:

okrajová část - sídlištní zástavba

Přístup k pozemku



zpevněná komunikace

nezpevněná komunikace

Celkový popis:

Nemovitost se nachází mezi souvislou zástavbou obytných objektů v části města Hlubočepy u místní zpevněné komunikace v okrajové západní části. Je situován v klidném prostředí s optimální dostupností do centra města. Město je vybaveno hlavní prodejní sítí, administrativním centrem, bankami, hotely a školami.

Bytový dům byl postaven na základě stavebního povolení jako dům bytový. Pro tento účel je stále využíván a jedná se o bytový objekt.

Nemovitost je netypový objekt napojený na přívod elektrického proudu, místní vodovodní řád, kanalizaci a plyn.

Údržba domu je dobrá, objekt nevykazuje výrazné opotřebení prvků dlouhodobé životnosti.

Objekt nemá žádné další příslušenství. Nemovitost je postavena na stavebním pozemku v rovném terénu s přístupem po zpevněné obslužné komunikaci. Má tvar nepravoúhlého obdélníku, je napojen na veškeré inženýrské sítě.

Jedná se o byt velikosti 2+1 situovaný v 2. NP bytového domu č.p. 2113.

Bytová jednotka je vybavena sporákem, WC, umyvadlo a vana a topidly.

V nabývacím titulu - původní kupní smlouvě je uvedeno: **příslušenství bytu je zamykatelné garážové stání č. G 357 v prvním podzemním podlaží v budově č.p. 1145, byt.dům stojící na pozemcích p.č. 1184/61, 1798/299, 1798/324, 1798/325, 1798/331, 1798/333, 1798/337, 1798/338.**

Silné stránky

Nízké stáří

Slabé stránky

Okrajová poloha obce s vysokou časovou ztrátou dostupnosti centra

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:

<ul style="list-style-type: none"> Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn 	<ul style="list-style-type: none"> Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace
Rizika spojená s umístěním nemovitosti: <ul style="list-style-type: none"> Nemovitost není situována v záplavovém území Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje) Obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých končinách 	
Věcná břemena a obdobná zatížení: <ul style="list-style-type: none"> Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí) 	
Ostatní rizika: nejsou	

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb

1.1 Bytová jednotka

Obsah tržního ocenění majetku:

1. Porovnávací ocenění

1.1 Bytová jednotka Hlubočepy

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu:

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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1 Bytová jednotka

Popis:

Popis a umístění bytové jednotky podle prohlášení vlastníka je přílohou ocenění.

Ocenění příslušenství jednotky - pozemky:

Pozemky

Ocenění:

Ostatní stavební pozemek:

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	celkem	17 549,00	5 070,00	88 973 430,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					88 973 430,-

Pozemky - zjištěná cena = **88 973 430,- Kč**

Rekapitulace cen příslušenství jednotky - pozemky:

Pozemky = 88 973 430,- Kč
88 973 430,- Kč

Cena příslušenství - celkem: = **88 973 430,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky:

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Bytový prostor § 25 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha 2
Stáří stavby: 5 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19): 70 529,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu:

Bytová jednotka: 49,00 m²
Započítaná podlahová plocha bytu: = 49,00 m²

Podlahové plochy balkonů teras a pavlačí:

balkon: 7,60 m²
Podlahové plochy balkonů teras a pavlačí - celkem: = 7,60 m²

Započítaná podlahová plocha bytu: = 49,00 m²
Započítaná podlahová plocha balkonů teras a pavlačí: 7,60m² * 0,17 = 1,29 m²
Podlahové plochy - celkem: = **50,29 m²**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce	IV	0,10

vyzdívaná		
2. Společné části domu - Žádné z dále uvedených	I	-0,01
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05

Koeficient pro stáří 5 let: **1,00**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 1,00 = \mathbf{1,082}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Poloha nemovitosti v obci - samoty, mimo souvisle zast. území obce (odlehlá poloha)	I	-0,06
2. Význam lokality (v obci, oblasti, okresu) - nepreferované - Okolí krematorium, nákladové nádraží	I	-0,05
3. Okolní zástavba a životní prostředí - výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, frekventované silnice	II	-0,03
4. Dopravní spojení - špatná dostupnost centra obce, špatné dopravní spojení	I	-0,02
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - špatné	I	-0,02
6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{0,820}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 1,082 * 0,820 * 0,900 = \mathbf{0,799}$$

Ocenění:

Cena upravená CU = IPC * I = 70 529,- Kč/m² * 0,799 = 56 352,67 Kč/m²

CP = CU * PP = 56 352,67 Kč/m² * 50,29 m² = 2 833 975,77 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **2 833 975,77 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 88 973 430,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 490 / 230 232

Hodnota spoluvlastnického podílu:

88 973 430,- Kč * 490 / 230 232 = 189 361,08 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 189 361,08 Kč

Bytová jednotka - zjištěná cena = **3 023 336,85 Kč**

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**Rekapitulace výsledných cen****1. Ocenění staveb****1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka 3 023 336,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem **3 023 336,90 Kč**

Celkem **3 023 336,90 Kč**

Rekapitulace výsledných cen, celkem **3 023 336,90 Kč**

Ocenění majetku obecnou metodikou:**1. Porovnávací ocenění****1.1 Bytová jednotka Hlubočepy****Oceňovaná nemovitost**

Užitná plocha: 49,00 m²

Obestavěný prostor: 49,00 m³

Popisy porovnatelných nemovitostí:**Bytová jednotka Hlubočepy**

Bytová jednotka ve zděném domě stejná lokalita.

Bytová jednotka Hlubočepy

Bytová jednotka ve zděném domě stejná lokalita.

Bytová jednotka Hlubočepy

Bytová jednotka ve zděném domě stejná lokalita.

Srovnatelné nemovitosti

Název: Bytová jednotka Hlubočepy			
Lokalita Kovářikova			
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,90	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Celkový stav		1,00	
K6 Vliv pozemku		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
		0,90	43 125
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
48,00 m ²	0 m ²	2 300 000 Kč	47 917 Kč/m ²

Název: Bytová jednotka Hlubočepy			
Lokalita Kovářikova			
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,90	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Celkový stav		1,00	
K6 Vliv pozemku		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
		0,90	47 454
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
55,00 m ²	0 m ²	2 900 000 Kč	52 727 Kč/m ²

Název: Bytová jednotka Hlubočepy	
Lokalita Werichova	
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny	0,90

K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Celkový stav	1,00		
K6 Vliv pozemku	1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
		0,90	44 042
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
47,00 m ²	0 m ²	2 300 000 Kč	48 936 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti na základě užitné plochy	
Minimální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	43 125 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena porovnávaných nemovitostí	44 874 Kč/m ²
Maximální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	47 454 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovitosti	44 874 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti	49,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 198 826 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb

1.1 Bytová jednotka	3 023 337,00 Kč
---------------------	-----------------

Rekapitulace tržního ocenění majetku:

1. Porovnávací ocenění

1.1 Bytová jednotka Hlubočepy	2 198 826,00 Kč
-------------------------------	-----------------

	Současný stav
Porovnávací hodnota	2 198 800 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	0 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	3 023 337 Kč
Obvyklá cena	2 200 000 Kč

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

V analýze bylo přihlédnuto k regionu a stavu trhu v dané oblasti, k rozsahu nemovitosti a k technickému stavu objektů, byl provedeno zohlednění cenotvorných prvků, které byly odvozeny z chování trhu v minulosti a přítomnosti a jsou považovány po dobu prognózovaného časového období za stálé a trvalé.

Koncesní listina:	Vypracováno na základě Koncesní listiny vydané Okresním úřadem v Berouně dne 6. března 2011 pod č.j. 2002/2001/OŽÚ-REG-6 pro oceňování nemovitostí, podniků, pozemků a trvalých porostů
--------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<u>Podklady a přílohy</u>	<u>počet stran A4 příloze</u>
	1
	1
	1

Bytová jednotka č. 1145 / 260	2 + KK	2. NP
-------------------------------	--------	-------

č.	Název	Podlahová plocha v m ²
260 / 01	Hala	4,3
260 / 02	Obývací pokoj + KK	24,5
260 / 03	Ložnice	12,0
260 / 04	Koupelna	4,0
260 / 05	Komora	1,5
260 / K189	Komora	2,7
	Celkem	49,0
260 / 06	Balkon	7,6
(podlahová plocha balkonů/terasy se nezapočítává do podlahové plochy jednotky)		

ZÁKLADNÍ VYBAVENÍ JEDNOTKY			
Vybavení	Ks	Vybavení	Ks
Vana	1	Michačův batěže	2
Sprchový kout	0	Vodoměr studené vody	1
Umývátko	1	Vodoměr teplé vody	2
Umývátko	0	Listovní schránka	1
WC mlá	1	Domácí telefon	1
Bidet	0		

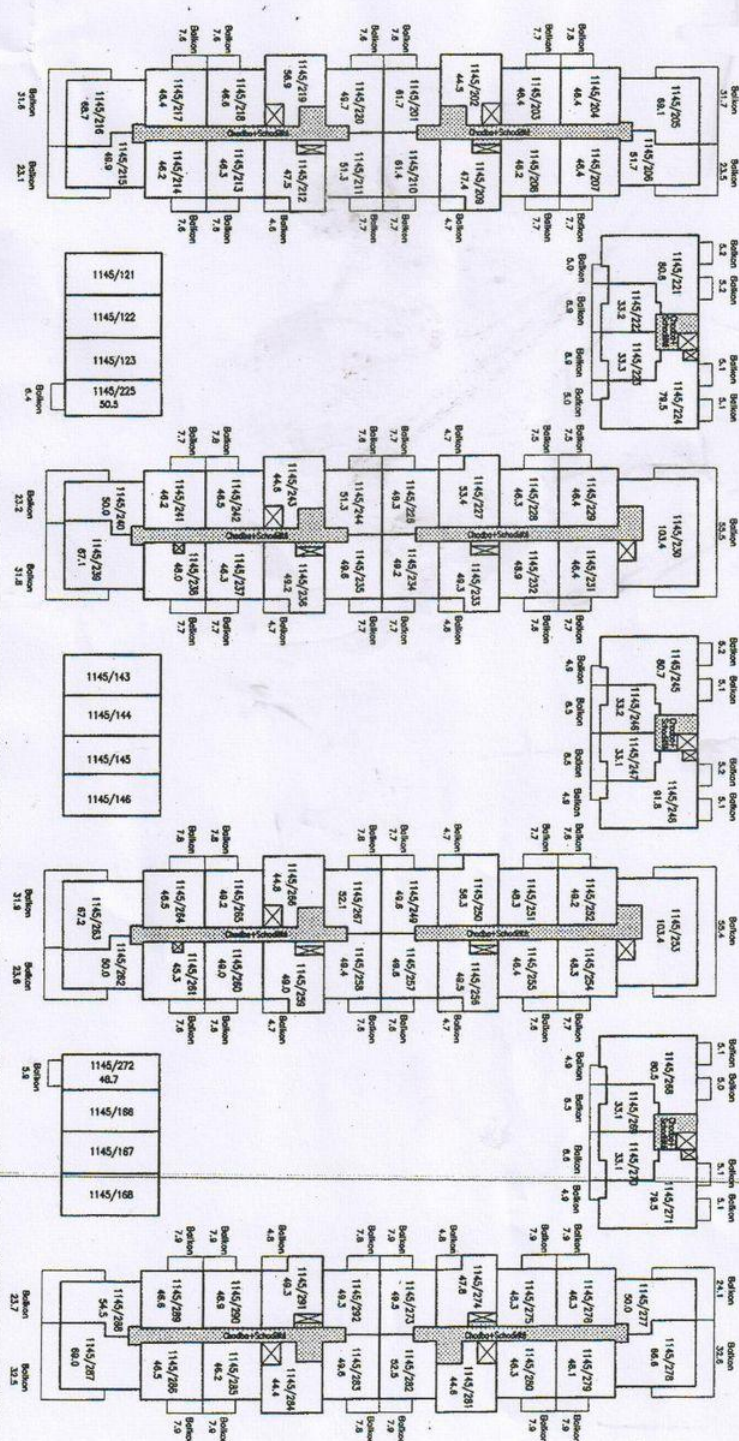
Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu společných všem vlastníkům	490 / 230232
Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu společných pouze některým vlastníkům	490 / 223446

KASKADY BARRANDOV III SCHEMA 2.NP – VYMEZENÍ JEDNOTEK

Katastrální území : Hlubočepy
Číslo popisné : 1145
Číslo parcelní : 1798/299,1798/324,1798/325,1798/331,1798/333,1798/337,1798/338,1184/61
Adresa : Praha 5 – Barrandov
Výhovětel : 3G Praha s.r.o., Ke Stře 5, Praha 8
Vyracoval : Ing. Sobšková
Dne : 28.6.2005

Podlahová plocha společných částí domu společných všem vlastníkům: 7595,9 m²

- ☐ Bytové jednotky
- ☒ Společné části domu společné všem vlastníkům
- ☒ Schody a výtahy



KASKÁDY BARRANDOV III
 SCHEMA 1.NP – VYMEZENÍ JEDNOTEK
 DETAIL: KOMORY – BUDOVA I1, I2, G1 A G2

Katastrální území : Hlubočepy
 Číslo popisné : 1145
 Číslo parcelní : 1798/299,1798/324,1798/325, 1798/331,1798/333,1798/337,1798/338,1184/61
 Adresa : Praha 5 – Barrandov
 Vyhotovitel : 3G Praha s.r.o., Ke Stírce 5, Praha 8
 Vypracoval : Ing. Sobišková
 Dne : 28.6.2005

