

ODBORNÉ VYJÁDŘENÍ č. 1/2022

zjištění obvyklé (tržní) ceny věcí nemovitých pro účely elektronické aukce



Objednavatel / Vyhlašovatel aukce:

paní Katarína Tužinská

člen Bytového družstva PARK IV

PŘEDMĚT OCENĚNÍ – Družstevní podíl v družstvu s právem nájmu bytu

Bytové družstvo	Bytové družstvo PARK VI	IČO	02571803
Sídlem	Havlíčková 1030/1 110 00 Praha 1 – Nové Město	Umístění družst. bytu	3. NP
Ulice	Zakšínská	Podíl	569/60353
Bytový dům postaven na pozemku p.č.	515/369	Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Katastrální území	Střížkov 730866	Obec	Praha
LV (pozemek)	5958	LV (byt)	6363

Vypracoval	Lenka Hlaváčová	Datum: 25.4.2022
GENERAL REALITY a.s.	Václavské náměstí 807/64 110 00 Praha 1	Podpis 
Tel.	604 734 868	 GENERAL REALITY A.S. VÁCLAVSKÉ NÁM. 807 PRAHA 1 - NOVÉMĚSTO PSČ 110 00 IČ: 27430332 - DIČ: CZ27430332
E-mail	lenka.hlavacova@general-reality.cz	

Počet stran 3 (tři)
Počet exemplářů 2 (dva)
Přílohy 0

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Bytová jednotka typ	2+kk	Podlaží	3. NP
Číslo byt. jednotky	321/E6	Výměra	56,9 m ²
Nemovitost je běžně užívaná	ano	Příslušenství	balkon, lodžie
Stav nemovitosti	novostavba 2016	Rozvody elektřiny	nové
Sociální zařízení	ano	Jádro (koupelna, WC)	novostavba 2016
Garážové stání	G148/E6	Podlaží	1. PP

Budova	bytový dům	Počet nadzemních podlaží	5
Typ konstrukce	stěnové panely	Výtah	ano
Technický stav	novostavba	Popis dílčí rekonstrukce	-----

Zdůvodnění stanovené srovnávací metody

Obecně lze konstatovat budovu podobného typu a lokalitu do 0-0,5 km od oceňované jednotky. Při stanovení srovnávací hodnoty je vycházeno z cen nemovitostí nabízených realitními kancelářemi. Tyto ceny bývají často nadhodnocovány, proto jsou dále upravovány.

SROVNÁVACÍ HODNOTY – SROVNÁVANÉ NEMOVITOSTI

Lokalita	Popis	Fotografie zdroj: internet
Makedonská Praha 9 - Střížkov	<p>Prodej bytu 2+kk</p> <p>budova: cihlová užitná plocha: 51 m² stav: novostavba koupelna: novostavba vlastnictví: družstevní balkon: ano umístění: 1.NP</p> <p>Nabídková cena: 7 090 000 Kč <i>(odstupné 5 090 000 Kč + 2 000 000 Kč anuita)</i></p>	

Makedonská
Praha 9 - Střížkov

Prodej bytu 2+kk

budova: cihlová
užitná plocha: 63 m²
stav: novostavba
koupelna: novostavba
vlastnictví: osobní
lodžie: ne
umístění: 1.NP



Nabídková cena: 7 900 000,- Kč

Zdůvodnění obvyklé ceny

Výhody	Dostupnost MHD – stanice metra Střížkov 5 min. chůzí, centrum Prahy tedy cca 20 min. Novostavba (2016) vyhlášeného pražského projektu PROSEK PARK. Osobní vlastnictví bez omezení vlastnického práva. Plná občanská vybavenost. Družstevní vlastnictví s možností převodu jednotky do osobního vlastnictví. Garážové stání.
Nevýhody	Procesně náročnější financování hypotečním úvěrem.

OBVYKLÁ CENA

Obvyklá, resp. tedy skutečná „tržní“ cena se tvoří až v okamžiku realizace prodeje nemovitosti na trhu, tj. při konkrétním prodeji a koupi a může se od níže uvedené zjištěné hodnoty odlišovat. Úroveň obvyklých cen je v podstatě odrazem zprůměrovaných dosažených cen za nemovitosti srovnatelného druhu, vlastností a stáří. Přívlastek „obvyklá“ vyjadřuje, že se při jejím odvozování z většího množství hodnot přihlíží jen k objektivním znakům z hlediska prodeje a koupě, nepřihlíží se k významu, jaký může mít vlastnictví a užívání nemovitosti z hlediska užítka pro určitou osobu, ať již fyzickou nebo právnickou.

OBVYKLÁ CENA CELKEM podíl 1/1	7.250.000,- Kč
<i>Odstupné (členský podíl v družstvu)</i>	<i>5.900.000,- Kč</i>
<i>Nesplacená anuita k 31.1.2022</i>	<i>1.378.976,- Kč</i>



General Reality

