

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3928/2019

**NEMOVITÁ VĚC:** Bytová jednotka 1200/7

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice  
Adresa nemovité věci: Jakutská 1200/11, 100 00 Praha 10

**Vlastnické údaje:**

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, podíl 1 / 1  
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, podíl 1 / 1

**OBJEDNAVATEL:** Městská část Praha 10

Adresa objednatele: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

**ZHOTOVITEL :** Ing. Dagmar Marvanová

Adresa zhotovitele: Dačická 180, 109 00 Praha 10

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



**OBVYKLÁ CENA**

**4 360 000 Kč**

Stav ke dni :

2.3.2019

Datum místního šetření:

17.3.2019

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 3

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 21.3.2019

Ing. Dagmar Marvanová

**NÁLEZ**

## Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1200/7 v objektu čp. 1200/11, ulice Jakutská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1509/1, 1505, 1504/1, 1503/1, 1504/2, 1503/5, 1502/5 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

### Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

#### Metoda výnosová

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

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

#### Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

## Přehled podkladů

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 12295 ze dne 27.2.2019

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

### **Celkový popis**

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 60.70 m<sup>2</sup> dle prohlášení vlastníka. Objekt je situovaný v ulici Jakutská, která je kolmá na ulici Litevská. Jedná se o blok bytových domů v blízkosti Kubánského náměstí. Lokalita má dobrou dostupnost prostředky MHD - tramvaj - Kubánské náměstí, nebo vzdálenější autobusová linka v Ruské ulici. Neblíže metro Starostrašnická nebo Želivského. Občanská vybavenost dobrá. Bytový dům je podsklepený s dvěma podzemními podlažími (2.PP nepoužívaný kryt CO) a v 1.PP technické zázemí a společné části domu. Vrchní část domu pětipodlažní bez výtahu. Vstupní dveře plastové ze dvou třetin prosklené s nadsvětlíkem, okna plastová, objekt zateplený s novou fasádou a klempířskými prvky pozink a svody v plastu. Zádveří uzavřeno prosklenou dřevěnou stěnou s lítacími dveřmi. Schody teracové, podlahy chodeb a mezipodest teracové, v zádveří původní dlažba. Na mezipodestách hasící přístroj. Bytový dům je užíván od roku 1955 a jeho stavebně technický stav je udržovaný. V budově je 90 bytových jednotek a 1 nebytová - kryt CO.

### **OBSAH**

#### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Bytová jednotka č. 1200/7
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemky

#### **Obsah tržního ocenění majetku**

- 1. Výnosová hodnota**
  - 1.1. Bytová jednotka č. 1200/7
- 2. Porovnávací hodnota**
  - 2.1. Bytová jednotka č. 1200/7

### **OCENĚNÍ**

#### **Ocenění prováděné podle cenového předpisu**

|                          |                                     |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Název předmětu ocenění:  | Bytová jednotka č.1200/7            |
| Adresa předmětu ocenění: | Jakutská 1200/11<br>100 00 Praha 10 |
| LV:                      | 12295                               |
| Kraj:                    | Hlavní město Praha                  |
| Okres:                   | Hlavní město Praha                  |
| Obec:                    | Praha                               |
| Katastrální území:       | Vršovice                            |
| Počet obyvatel:          | 1 294 513                           |

#### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF

ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku  | č.  | P <sub>i</sub> |
|--|-----|----------------|
| 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   | 1,15           |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)                         | I   | 1,05           |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,280$$

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 <sub>i</sub> |
|--|----|----------------|
| 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,  | V  | 0,00           |

|  |     |      |
|--|-----|------|
| špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku |     |      |
| 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 |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,060$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,357$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,124$$

### 1. Bytová jednotka č. 1200/7

#### 1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází dle prohlášení vlastníka ve druhém nadzemním podlaží a ve skutečnosti ve třetím nadzemním podlaží podsklepeného (2.PP) pětipodlažního objektu (kombinované konstrukce betonové prvky + zdivo) bez výtahu. Bytová jednotka je charakterizována jako 2 + 1 a sestává ze dvou pokojů, kuchyně, koupelny, WC, spíže a předsíně. Okna plastová včetně atriového v jednom z pokojů. Dveře do koupelny, WC spíže dřevěné rámové do ocelové zárubně původní a do pokojů a kuchyně ze dvou třetin prosklené do ocelových zárubní, vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokojích parkety zachovalé, v kuchyni, předsíni a WC lino, v koupelně, spíži původní dlažba. V předsíni původní vestavěná skříň. V koupelně vana a umyvadlo s ker. obklady stěn. WC samostatné s mísou a nádržkou umístěnou v technickém prostoru, technická dvířka původní, obklady stěn chybí pouze soklík. V kuchyni původní kuchyňská linka s plastovým dřezem a plynovým sporákem (1999). Obklad k lince původní ze skleněných desek (jedna prasklá). Vytápění ústřední. Objekt byl kolaudován v roce 1955. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje stavební úpravy a modernizaci. Objekt jako celek je ve velmi dobrém stavu po revitalizaci.

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Typ objektu:                      | Bytový prostor § 38 porovnávací metoda |
| Poloha objektu:                   | Praha 21                               |
| Stáří stavby:                     | 64 let                                 |
| Základní cena ZC (příloha č. 27): | 53 366,- Kč/m <sup>2</sup>             |

| <b>Podlahové plochy bytu</b> | <b>koeficient dle typu podlahové plochy</b> |                      |
|------------------------------|---|----------------------|
| Pokoj:                       | 19,00 * 1,00 =                              | 19,00 m <sup>2</sup> |
| Pokoj:                       | 14,60 * 1,00 =                              | 14,60 m <sup>2</sup> |

|                                   |         |        |                            |
|-----------------------------------|---------|--------|----------------------------|
| Kuchyň:                           | 9,60 *  | 1,00 = | 9,60 m <sup>2</sup>        |
| Koupelna:                         | 2,60 *  | 1,00 = | 2,60 m <sup>2</sup>        |
| WC:                               | 0,90 *  | 1,00 = | 0,90 m <sup>2</sup>        |
| předsíň:                          | 12,60 * | 1,00 = | 12,60 m <sup>2</sup>       |
| spíž:                             | 1,40 *  | 1,00 = | 1,40 m <sup>2</sup>        |
| Započítaná podlahová plocha bytu: |         |        | <u>60,70 m<sup>2</sup></u> |

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

| Název znaku  | č.  | V <sub>i</sub> |
|--|-----|----------------|
| 1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná - bloky  | 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 - 3.NP bez výtahu   | II  | 0,00           |
| 5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - východ a západ  | II  | 0,00           |
| 6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna, WC  | III | 0,00           |
| 7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - atriové dveře se zábradlím | II  | -0,01          |
| 8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - centrální vytápění  | III | 0,00           |
| 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 + **0,01** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 64 let:

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

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,690 = \mathbf{0,610}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I<sub>T</sub> = 1,060**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,060**

### Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 53 366,- Kč/m<sup>2</sup> \* 0,610 = 32 553,26 Kč/m<sup>2</sup>

CB<sub>P</sub> = PP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 60,70 m<sup>2</sup> \* 32 553,26 Kč/m<sup>2</sup> \* 1,060 \* 1,060 = 2 220 214,37 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 220 214,37 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

## 1.2. Pozemky

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2019 mapový list č. 61.

### Ocenění

#### Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

| Název                      | Parcelní číslo | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]          |
|----------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------|
| zastavěná plocha a nádvoří | 1509/1         | 275                      | 6 820,00                        | 1 875 500,-        |
| zastavěná plocha a nádvoří | 1505           | 233                      | 6 820,00                        | 1 589 060,-        |
| zastavěná plocha a nádvoří | 1504/1         | 231                      | 6 820,00                        | 1 575 420,-        |
| zastavěná plocha a nádvoří | 1503/1         | 215                      | 6 820,00                        | 1 466 300,-        |
| zastavěná plocha a nádvoří | 1504/2         | 15                       | 6 820,00                        | 102 300,-          |
| zastavěná plocha a nádvoří | 1503/5         | 22                       | 6 820,00                        | 150 040,-          |
| Cenová mapa - celkem       |                | 991                      |                                 | <b>6 758 620,-</b> |

**Pozemky - zjištěná cena celkem = 6 758 620,- Kč**

#### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky = 6 758 620,-Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 6 758 620,- Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 2 220 214,37 Kč**

#### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 6 758 620,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 607 / 54 973

Hodnota spoluvlastnického podílu:

6 758 620,- Kč \* 607 / 54 973 = 74 627,22 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 74 627,22 Kč

**Bytová jednotka č. 1200/7 - zjištěná cena = 2 294 841,59 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Výnosová hodnota

#### 1.1. Bytová jednotka č. 1200/7

#### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

| č.                           | plocha - účel   | podlaží    | podlah. plocha [m <sup>2</sup> ] | nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok] | nájem [Kč/měsíc] | nájem [Kč/rok] | míra kapit. [%] |
|------------------------------|-----------------|------------|----------------------------------|--------------------------------|------------------|----------------|-----------------|
| 1.                           | Obytné prostory | 2+1 - 3.NP | 61                               | 2 471                          | 12 500           | 150 000        | 4,50            |
| <b>Celkový výnos za rok:</b> |                 |            |                                  |                                |                  | <b>150 000</b> |                 |

| Výpočet hodnoty výnosovým způsobem |    |                |    |
|------------------------------------|----|----------------|----|
| Podlahová plocha                   | PP | m <sup>2</sup> | 61 |

|   |           |                               |                  |
|---|-----------|-------------------------------|------------------|
| Reprodukční cena  | RC        | Kč                            | 0                |
| <b>Výnosy (za rok)</b>  |           |                               |                  |
| Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>                       | Nj        | Kč/(m <sup>2</sup> * ro<br>k) | 2 471            |
| Dosažitelné hrubé roční nájemné                                   | Nj * PP   | Kč/rok                        | 150 000          |
| Dosažitelné procento pronajimatelnosti                            |           | %                             | 95 %             |
| Upravené výnosy celkem  | Nh        | Kč/rok                        | 142 500          |
| <b>Náklady (za rok)</b>   |           |                               |                  |
| Daň z nemovitosti   |           | Kč/rok                        | 600              |
| Pojištění   |           | Kč/rok                        | 1 500            |
| Opravy a údržba   |           | Kč/rok                        | 3 000            |
| Správa nemovitosti  |           | Kč/rok                        | 1 200            |
| Ostatní náklady   |           | Kč/rok                        | 0                |
| Náklady celkem  | V         | Kč/rok                        | 6 300            |
| <b>Čisté roční nájemné</b>  | N=Nh-V    | Kč/rok                        | 136 200          |
| 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                            | 3 026 667        |
| Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu                      |           | Kč                            | 35 000           |
| <b>Výnosová hodnota</b>   | <b>Cv</b> | <b>Kč</b>                     | <b>2 991 667</b> |

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Bytová jednotka č. 1200/7

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| <b>Oceňovaná nemovitá věc</b> |                      |
| <b>Užitná plocha:</b>         | 60,70 m <sup>2</sup> |

#### Srovnatelné nemovité věci:

|                             |   |                        |
|-----------------------------|---|------------------------|
| <b>Název:</b>               | <b>Prodej bytu 2+1 61 m2</b>  |                        |
| <b>Lokalita:</b>            | ulice Litevská, Praha 10 - část obce Vršovice   |                        |
| <b>Popis:</b>               | Představujeme prodej bytu s výhledem na Kubánské náměstí, v osobním vlastnictví, v cihlovém domě ze šedesátých let. Bytový dům je po generálních opravách, střecha a zateplení provedeno v r. 2018, výtah 2017, veškeré stoupačky a rozvody v domě také nedávno měněny. Jednotka o dispozici 2+1 se nachází v posledním patře domu a je v dobrém, udržovaném stavu. Pokoje jsou slunné, velká plastová okna vybavena vekovními roletami a také věšákem prádla, orientace je V/Z. Chodba skýtá dostatek úložních prostor. Nechybí komora. K příslušenství bytu patří také sklep. V domě dále k dispozici kočárkárna a prádelna. Poplatky bez energií činí 3000,- Kč. List vlastnictví zcela bez závazků. Více informací poskytneme rádi na vyžádání. |                        |
| <b>Užitná plocha:</b>       | 61,00 m <sup>2</sup>  |                        |
| <b>Použité koeficienty:</b> |   |                        |
| K1 Lokalita                 | 1,00  | Zdroj: www.sreality.cz |
| K2 Typ stavby               | 1,00  |                        |
| K3 Stavebně technický stav  | 0,98  |                        |
| K4 Výtah                    | 0,99  |                        |

|                     |   |  |  |   |
|---------------------|---|--|--|---|
| K5 Velikost         |   |  | 1,00                                   |   |
| K6 Vybavení         |   |  | 0,99                                   |   |
| K7 Zdroj nabídky    |   |  | 0,95                                   |   |
| K8 Prodej el. aukcí |   |  | 0,98                                   |   |
| <b>Cena</b><br>[Kč] | <b>Užitná plocha</b><br>[m <sup>2</sup> ] | <b>Jedn. cena</b><br>Kč/m <sup>2</sup> | <b>Celkový koef.</b><br>K <sub>C</sub> | <b>Upravená j. cena</b><br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 5 300 000           | 61,00                                     | 86 885                                 | 0,89                                   | 77 328  |

**Název:** Prodej bytu 2+1 58 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** ulice Kubánské náměstí, Praha 10 - část obce Vršovice

**Popis:** Nabízíme k prodeji byt v osobním vlastnictví o celkové ploše 58 metrů čtverečních na dobré adrese Kubánské náměstí. Byt je umístěn v pátém nadzemním podlaží bytového domu s výtahem. Dispozice 2+1 s chodbou, toaletou, koupelnou a komorou, která sloužila jako spíž vedle kuchyně. Byt je v původním stavu s udržovacími rekonstrukcemi. V obytných místnostech jsou na podlahách dřevěné parkety v chodbě a kuchyni linoleum. Nízké měsíční provozní náklady na byt. Dům je po revitalizaci se zatepleným pláštěm. Parkování v ulicích kolem domu nebo na parkovišti před domem. Velmi zajímavé umístění domu v dostupné vzdálenosti od veškeré občanské vybavenosti. Koupit lze financovat hypotéčním úvěrem, který Vám vyřídíme. O prohlídku volejte makléře.

**Užitná plocha:** 58,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                            |      |
|----------------------------|------|
| K1 Lokalita                | 1,00 |
| K2 Typ stavby              | 1,00 |
| K3 Stavebně technický stav | 0,95 |
| K4 Výtah                   | 0,99 |
| K5 Velikost                | 1,04 |
| K6 Vybavení                | 0,96 |
| K7 Zdroj nabídky           | 0,95 |
| K8 Prodej el. aukcí        | 0,98 |



Zdroj: www.sreality.cz

|                     |   |  |  |   |
|---------------------|---|--|--|---|
| <b>Cena</b><br>[Kč] | <b>Užitná plocha</b><br>[m <sup>2</sup> ] | <b>Jedn. cena</b><br>Kč/m <sup>2</sup> | <b>Celkový koef.</b><br>K <sub>C</sub> | <b>Upravená j. cena</b><br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 4 725 000           | 58,00                                     | 81 466                                 | 0,87                                   | 70 875  |

**Název:** Prodej bytu 2+1 60 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** ulice Jakutská, Praha 10 - část obce Vršovice

**Popis:** Nabízím k prodeji byt 2+1 o výměře 60,5 m<sup>2</sup> v osobním vlastnictví, který se nachází v 5.patře bez výtahu.

Cihlový 5ti podlažní dům je po celkové rekonstrukci. Nové zateplené fasády a střecha, nová plastová okna a veškeré stoupací rozvody. Dům je obklopený zelení a parkem v klidném místě Vršovic s veškerou občanskou vybaveností. V dochozí vzdálenosti jsou jesle, školky, školy, dětská hřiště, OC Eden, zimní a plavecký stadion. Výborná dopravní dostupnost MHD do centra.

Jedná se o příjemný udržovaný prostorný a velmi světlý byt s orientací J-S s krásnými výhledy do dálky. V bytě je plyn, samostatné WC, koupelna s vanou,

prostorně vestavěné skříně v předsíni, na podlahách parkety a PVC. Vytápění je dálkové ústřední s měřiči. Obývací pokoj na jih má velké francouzské okno. Komora v bytě. Sklep 4 m<sup>2</sup>. Byt je plně vybaven starším zachovalým nábytkem a vybaven kuchyňskou linkou s plynovým sporákem a troubou a lednicí s mrazákem, autom. pračkou, LCD TV.

**Užitná plocha:** 60,50 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

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



Zdroj: www.sreality.cz

| Cena<br>[Kč] | Užitná plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef.<br>K <sub>C</sub> | Upravená j. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|--------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--|
| 5 150 000    | 60,50                              | 85 124                          | 0,86                            | 73 207                                   |

**Název:** Prodej bytu 2+1 59 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** ulice Jerevanská, Praha 10 - část obce Vršovice

**Popis:** Prodej bytu 2+1, cihla, OV, 59,2 m<sup>2</sup>, K bytu náleží celmi dobře zabezpečené sklepní kóje. Praha 10 – Vršovice zvýšené přízemí domu s výtahem. Výhled do zeleně. Byt má dva pokoje, kuchyň, předsiň, koupelnu a WC. Pokoje jsou velmi světlé, propojuje je zeď, která není nosná. Lze tedy prostor využít a zvětšit. Okna jsou nová plastová, na podlaze je dlažba. Budova v dobrém stavu, nové vchodové dveře, kamerový systém. Nové rozvody plynovodu. V místě veškerá občanská vybavenost – supermarket, služby, ZŠ, MŠ, nákupní centrum Eden 5 minut chůze. Tram u domu. Nejbližší stanice metra Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. Sportovní centrum Eden kousek od domu. Parkování na komunikaci u domu. Poklidné bydlení poblíž centra Prahy. Byt lze financovat hypotékou.

**Užitná plocha:** 59,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                            |      |
|----------------------------|------|
| K1 Lokalita                | 1,00 |
| K2 Typ stavby              | 1,00 |
| K3 Stavebně technický stav | 0,95 |
| K4 Výtah                   | 0,99 |
| K5 Velikost                | 1,02 |
| K6 Vybavení                | 0,97 |
| K7 Zdroj nabídky           | 0,95 |
| K8 Prodej el. aukcí        | 0,98 |



Zdroj: www.sreality.cz

| Cena<br>[Kč] | Užitná plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef.<br>K <sub>C</sub> | Upravená j. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|--------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--|
| 4 470 000    | 59,00                              | 75 763                          | 0,87                            | 65 914                                   |

Minimální jednotková porovnávací cena

65 914 Kč/m<sup>2</sup>

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 71 831 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 77 328 Kč/m <sup>2</sup> |

|   |                          |
|---|--------------------------|
| <b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b> |                          |
| Průměrná jednotková cena                                    | 71 831 Kč/m <sup>2</sup> |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci               | 60,70 m <sup>2</sup>     |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>                         | <b>4 360 142 Kč</b>      |

### REKAPITULACE OCENĚNÍ

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| 1. Bytová jednotka č. 1200/7 | 2 294 841,60 Kč   |
| 1.1. Oceňovaný byt           | 2 220 214,37 Kč   |
| 1.2. Pozemky                 | 74 627,22 Kč      |
|                              | = 2 294 841,60 Kč |

**Výsledná cena - celkem: 2 294 841,60 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 294 840,- Kč**

slovy: Dvamilionydvěšestědevadesátčtyřitisícsmsetčtyřicet Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**  
**2 294 840 Kč**

slovy: Dvamilionydvěšestědevadesátčtyřitisícsmsetčtyřicet Kč

#### Rekapitulace tržního ocenění majetku

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| <b>1. Výnosová hodnota</b>     |                 |
| 1.1. Bytová jednotka č. 1200/7 | 2 991 666,70 Kč |
| <b>2. Porovnávací hodnota</b>  |                 |
| 2.1. Bytová jednotka č. 1200/7 | 4 360 141,70 Kč |

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| <b>Porovnávací hodnota</b> | <b>4 360 142 Kč</b> |
| <b>Výnosová hodnota</b>    | <b>2 991 667 Kč</b> |

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - bytové jednotky číslo 1200/7 je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění, výnosovou a porovnávací metodou.

**Obvyklá cena**  
**4 360 000 Kč**

slovy: Čtyřmilionytristašedesáttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.17

## Závěr

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

V Praze 21.3.2019

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10



|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Znalecká doložka:</b> | Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze 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. 3928/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3928/2019.



30P

82. Jednotka č. 1200/07 je byt 2 + 1 umístěný ve 2. N. P.  
Celková výměra jednotky je 60,70 m<sup>2</sup>

| název místnosti | plocha                     |
|-----------------|----------------------------|
| kuchyň          | 9,60 m <sup>2</sup>        |
| pokoj           | 19,00 m <sup>2</sup>       |
| pokoj           | 14,60 m <sup>2</sup>       |
| předsíň         | 12,60 m <sup>2</sup>       |
| koupelna        | 2,60 m <sup>2</sup>        |
| WC              | 0,90 m <sup>2</sup>        |
| spíž            | 1,40 m <sup>2</sup>        |
|                 |                            |
| <b>celkem</b>   | <b>60,70 m<sup>2</sup></b> |
|                 |                            |

**Vybavení jednotky:** základní sanitární vybavení v koupelně a WC

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 60,70 m<sup>2</sup>.

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, obklady stěn, vnitřní omítky, nenosné příčky, bytové jádro, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu.

Součástí jednotky jsou dále veškerá vnitřní instalace, vnitřní rozvody vody, plynu, elektroinstalace, odvody odpadních vod a vnitřní rozvody tepla a teplé užitkové vody kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, vnitřní rozvody společné televizní a rozhlasové antény.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu o velikosti 607/54973.

## Informace o jednotce

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Číslo jednotky               | 1200/7  |
| Typ jednotky:                | jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů   |
| Způsob využití:              | byt   |
| Budova:                      | <a href="#">č. p. 1195</a> , <a href="#">1196</a> , <a href="#">1197</a> , <a href="#">1198</a> , <a href="#">1199</a> , <a href="#">1200</a> |
| Katastrální území:           | <a href="#">Vršovice [732257]</a>   |
| Číslo LV:                    | <a href="#">12295</a>   |
| Podíl na společných částech: | 607/54973   |

## Vlastníci, jiní oprávnění

|   |       |
|---|-------|
| Vlastnické právo  | Podíl |
| HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 |       |
| Svěřená správa nemovitosti 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](#)

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



|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| <b>Katastrální území</b> |                        |
| Název:                   | Vršovice               |
| <b>Parcela</b>           |                        |
| Číslo parcely:           | 1500/2                 |
| <b>Cena 2019</b>         |                        |
| Mapový list:             | 61                     |
| Cena:                    | 6820 Kč/m <sup>2</sup> |
| Skupina:                 | 4258                   |

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