

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3929/2019

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 781/4

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

Adresa nemovité věci: Žitomířská 781/48, 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

2 855 000 Kč

Stav ke dni : 2.3.2019

Datum místního šetření: 2.3.2019

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 8.3.2019

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 781/4 v objektu čp. 781/48, ulice Žitomířská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 714 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 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. 12068 ze dne 27.2.2019

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

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 45.20 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě v konečné části ulice Žitomířská. Jedná se o zástavbu bytových domů v těsné blízkosti Ruské ulice. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, Kodaňská. Tři stanice tramvají k obchodnímu centru Eden, dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka v ulici Kodaňská, Ruská, tramvaj Moskevská, nejbližší metro stanice Jiřího z Poděbrad nebo Náměstí Míru. V okolí Heroldovy sady, tenisové kurty, ve velmi dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přílehlých ulicích omezené a zvláště ve večerních hodinách špatné malokapacitní. Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s šesti nadzemními podlažními s výtahem, zastřešený rovnou střechou, která je v místech ustupujícího podlaží využita jako terasy k bytovým jednotkám s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu (nové). V budově je sedmnáct bytových jednotek a tři nebytové prostory. Jedná se o rohový dům se vstupem do objektu pod úroveň komunikace a předzahrádky. Okna původní zdvojená dřevěná, na chodbách jednoduchá. Vstupní dveře původní prosklené (drátěné a čiré sklo), zádveří uzavřeno původními prosklenými lítacími dveřmi, schody teracové se stěnami natřenými latexem. U vstupní části domu předzahrádka. Podlaha v zádveří dlažba v kombinaci s travertinem, stěny obloženy travertinem. Fasáda relativně v pořádku, vlivem zatékání v oblasti římsy opadaná. Soklová část do úrovně prvního podlaží s obkladem z pásků. Stavebně technický stav objektu základně udržovaný. Objekt byl postaven v šedesátých letech. V budově je 24 bytových jednotek a 3 nebytové jednotky.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 781/4
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 714

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 781/4
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 781/4

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.781/4
Adresa předmětu ocenění: Žitomířská 781/48
100 00 Praha 10
LV: 12068
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 _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 spoluvl. 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 - 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 _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:	I	0,04

Rezidenční zástavba		
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	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,080$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,382$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,145$$

1. Bytová jednotka č. 781/4

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží šestipodlažního částečně podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny, WC a spíže. Okna dřevěná zdvojená vyžadující renovaci, dveře do kuchyně původní dřevěné rámové prosklené (jedna tabulka skla chybí), dveře do pokoje dřevěné rámové původní prosklené do ocelových zárubní, dveře do koupelny a na WC hladké do ocelové zárubně (dveře WC chybí klika) a dveře do spíže rámové s otevíráním na klíč do dřevěné zárubně. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v předsíni, koupelně a WC dlažba, v kuchyni část dlažba a část plovoucí laminátová podlaha, v pokoji parkety. Parkety v pokoji vzedmuty pravděpodobně včetně podkladního betonu, tak že podlaha je vypouklá. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, obklady stěn do úrovně dveří (2003) a WC s mísou s nádržkou (2003) bez obkladu stěn pouze soklík. Podlaha spíže z betonu. Kuchyň bez vybavení, proveden obklad k lince. Vytápění a ohřev vody ústřední. Stavebně technický stav bytové jednotky kromě koupelny a WC vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy. Vzednutí podlahy je zapříčiněné vytopením bytu (havarie) před rokem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha 21

Stáří stavby:
Základní cena ZC (příloha č. 27):

59 let
53 366,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	12,10 *	1,00 =	12,10 m ²
předsíň:	8,60 *	1,00 =	8,60 m ²
koupelna:	3,20 *	1,00 =	3,20 m ²
WC:	1,0 *	1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	19,30 *	1,00 =	19,30 m ²
spíž:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			45,20 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Okna jen na sever nebo bez výhledu - severozápad do ulice	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo, WC mísa	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 jině 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 + **0,05** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 59 let:

$$s = 1 - 0,005 * 59 = \mathbf{0,705}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,755 = \mathbf{0,520}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku **I_P = 1,080**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 53 366,- Kč/m² * 0,520 = 27 750,32 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 45,20 m² * 27 750,32 Kč/m² * 1,060 * 1,080 = 1 435 939,20 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 435 939,20 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 714

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2019 mapový list č. 60.

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	714	338	8 470,00	2 862 860,-
Cenová mapa - celkem		338		2 862 860,-

Pozemek parc.č. 714 - zjištěná cena celkem = 2 862 860,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 714 = 2 862 860,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 2 862 860,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 435 939,20 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 862 860,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 452 / 12 908

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 862 860,- Kč * 452 / 12 908 = 100 248,89 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 100 248,89 Kč

Bytová jednotka č. 781/4 - zjištěná cena = 1 536 188,09 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 781/4

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	1.NP - 1 + 1	45	2 655	10 000	120 000	4,50
Celkový výnos za rok:						120 000	

Podlahová plocha	Výpočet hodnoty výnosovým způsobem	PP	m ²	45
------------------	---	----	----------------	----

Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 655
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	120 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	114 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	400
Pojištění		Kč/rok	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 200
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	5 600
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	108 400
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	2 408 889
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	150 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 258 889

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 781/4

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	45,20 m ²

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Prodej bytu 1+1 42 m²
Lokalita:	ulice Holandská, Praha 10 - část obce Vršovice
Popis:	V exkluzivním zastoupení Vám nabízím hezký byt 1+1 (42,4m ²) s vysokými stropy a sklepem v širším centru Prahy, jen několik stanic tramvají od stanice metra Náměstí Míru nebo I.P.Pavlova. Okna směřují do vnitrobloku na společný dvorek, který lze také využívat. Byt se nachází ve 3.patře cihlového domu bez výtahu. Díky svému umístění je uvnitř dostatek světla i úplný klid. Byt má příjemnou dispozici a proběhla zde rekonstrukce, kdy byla opravena koupelna, vyměněny rozvody elektřiny, byt je nově vymalován a parkety byly zrekonstruovány. Další informace Vám moc rád poskytnu při prohlídce, na kterou Vás srdečně zvu.
	Holandská ulice přímo sousedí s Heroldovými sady. K dalším procházkám, sportu a relaxaci je možné využít i Havlíčkovi sady, které jsou coby kamenem dohodil. Okolí disponuje veškerou občanskou vybaveností a skvělou dostupností MHD. Hledáte-li příjemné bydlení nebo zajímavou investici pro krátkodobé i dlouhodobé pronájmy, může Vás tato nabídka zaujmout. V případě potřeby financování je zde připraven hypoteční specialista.

Užitná plocha: 42,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,80
K4 Výtah	1,01
K5 Velikost	1,03
K6 Vybavení	0,90
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Podlaží	0,98
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 900 000	42,00	92 857	0,68	63 143

Název: Prodej bytu 1+1 48 m²

Lokalita: ulice Vršovická, Praha 10 - část obce Vršovice

Popis: Prodej bytu 1+1/B, 48 m², Vršovice, Praha 10, ulice Vršovická, zvýšené přízemí. Byt je v původním stavu vhodný k rekonstrukci, koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a elektrickým bojlerem, WC samostatné, okna dřevěná špaletová, na podlahách PVC a dlažba, vytápění plynové lokální WAW. Malý balkon přístupný z předsíně. Budova se nachází ve velmi vyhledávané lokalitě z důvodu snadné dopravní dostupnosti, veškeré občanské vybavenosti. Ke spojení lze využít tramvaje i autobusů s návazností na metro. Nemovitost se nachází nedaleko Čechova nám. Lokalita prošla v poslední době značnou revitalizací týkající se rovněž místních komunikací, tramvajových tratí a místní zeleně.

Užitná plocha: 48,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Výtah	1,01
K5 Velikost	0,95
K6 Vybavení	0,95
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Podlaží	0,99
K9 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	48,00	78 958	0,73	57 639

Název: Prodej bytu 1+1 42 m²

Lokalita: ulice Přípotoční, Praha 10 - část obce Vršovice

Popis: Nabízíme k prodeji byt 1+1 o velikosti 42 m². Byt se nachází ve druhém patře průběžně rekonstruovaného domu v ulici Přípotoční a je situovaný do vnitrobloku.

Byt je v udržovaném stavu, ale alespoň částečná rekonstrukce by mu jistě prospěla. Na podlahách parkety, PVC, dlažba a teraco. V koupelně vana, WC samostatně. Pokoje jsou neprůchozí. V mezipatře lodžie ke společnému užívání. K bytu náleží sklep 4 m². Pouze 2 min chůze na tramvajovou zastávku Bohemians. Součástí prodeje je i podíl na bytu 28 m² a nebytovém prostoru v suterénu domu. Velmi nízké měsíční poplatky.

Užitná plocha: 42,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,85
K4 Výtah	1,01
K5 Velikost	1,03
K6 Vybavení	0,95
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Podlaží	0,98
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 690 000	42,00	87 857	0,77	67 650

Název: Prodej bytu 1+1 44 m²

Lokalita: ulice Lvovská, Praha 10 - část obce Vršovice

Popis: Nabízíme k prodeji byt 1+1 v osobním vlastnictví, o rozloze 44 m², 5. nadzemní patro s výtahem, v ulici Lvovská, Praha 10 – Vršovice. Jedná se o cihlový dům, který prošel částečnou rekonstrukcí, jsou zde plastová okna, nový výtah. Byt je v původním stavu – prostorná kuchyně s komorou (cca 12 m²), pokoj (cca 20 m²), chodba (cca 7 m²), k bytu náleží sklepní kóje (cca 1 m²). Koupelna a WC jsou oddělené, obě místnosti mají odvětrávací okna do světlíku. Vytápění je podlahovým topením. Byt má nízké provozní náklady – fond oprav spolu s nájemným činí 2.700 Kč měsíčně. Dům je umístěn v bezprostřední blízkosti mateřské školky a základní školy, cca 300 m je nákupní středisko Tesco, další obchody a služby jsou na Vršovické ulici a Kubánském náměstí. K bytu náleží podíl na nebytových prostorách domu. V případě zájmu zprostředkujeme financování koupě bytu hypotékou nebo jiným způsobem financování. Doporučujeme prohlídku. Průkaz energetické náročnosti budovy G je uveden jen dočasně do doby obdržení informace o skutečné energetické náročnosti budovy. Další informace získáte u makléře.

Užitná plocha: 44,00 m²

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	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

K7 Zdroj nabídky			0,95	
K8 Podlaží			0,98	
K9 Prodej el. aukcí			0,98	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 250 000	44,00	73 864	0,87	64 262

Minimální jednotková porovnávací cena	57 639 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	63 174 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	67 650 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	63 174 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	45,20 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 855 465 Kč
REKAPITULACE OCENĚNÍ	

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 781/4	1 536 188,10 Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 435 939,20 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 714	100 248,89 Kč
	= 1 536 188,10 Kč

Výsledná cena - celkem: 1 536 188,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 536 190,- Kč

slovy: Jedenmilionpětsetřicetšesttisícjedenstodevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 536 190 Kč

slovy: Jedenmilionpětsetřicetšesttisícjedenstodevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 781/4	2 258 888,90 Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 781/4	2 855 464,80 Kč

Porovnávací hodnota	2 855 465 Kč
Výnosová hodnota	2 258 889 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - bytové jednotky č. 781/4 je provedeno dle cenového předpisu 457/2017 Sb. platného ke dni ocenění., porovnávací metodou a výnosovou metodou se zohledněním nutných vynaložených nákladů na uvedení do pronajmutelného stavu.

Obvyklá cena

2 855 000 Kč

slovy: Dvamilionyošmsetpadesátpěttisíc 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, vybavení, příslušenství, standard, velikost, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 8.3.2019

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10



Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3929/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3929/2019.



Informace o jednotce

Číslo jednotky	781/4
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 781
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	12068
Podíl na společných částech:	452/12908

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](#)

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



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	714
Cena 2019	
Mapový list:	60
Cena:	8470 Kč/m ²
Skupina:	4130

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