

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3922/2019

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1796/15

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Strašnice
Adresa nemovité věci: Ke Strašnické 1796/6, 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

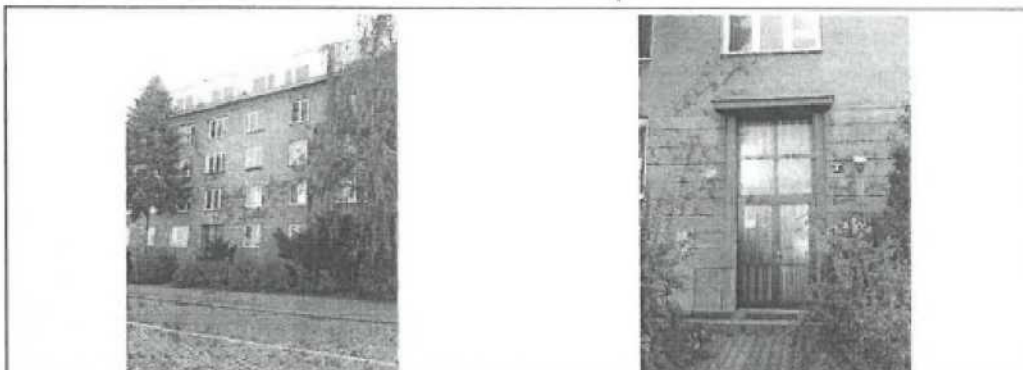
OBJEDNAVATEL: Městská část Praha 10

Adresa objednatele: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

ZHOTOVITEL : Ing. Dagmar Marvanová

Adresa zhotovitele: Dačická 180, 109 00 Praha 10

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



OBVYKLÁ CENA

1 300 000 Kč

Stav ke dni :

2.3.2019

Datum místního šetření:

16.3.2019

Počet stran: 11 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 19.3.2019

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1796/15 v objektu čp. 1796/6, ulice Ke Strašnické, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3118/49, 3118/112 na katastrálním území Strašnice.

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, 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. 16185 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 + 0 o velikosti 18.10 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je řadovým domem situovaným v bloku bytových domů při ulici Ke Strašnické a Průběžné. Jedná se o frekventovanou oblast s provozem tramvaje v Průběžné. Průčelí domu se vstupem je situované do ulice Ke Strašnické. Občanská vybavenost dobrá v místě a v dobré docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Průběžná (v době ocenění převážně s ukončeným provozem), nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje v ulici Průběžná, autobus u metra Starostrašnická nebo Skalka, stanice tramvají vlakové nádraží Praha hlavní nádraží - Benešov. Nejbližší metro Skalka nebo Starostrašnická. Parkování v přílehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Před domem bez možnosti zaparkování. Jedná se o okrajovou část obce.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažními včetně půdní vestavby s novým výtahem s nástupem na mezipodestách, zastřešený sedlovou střechou s arkýři a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu (nové). Okna dřevěná zdvojená na chodbách plastová, vstupní dveře plastové prosklené s nadsvětlíkem, zádveří s teracovými schody a teracovou dlažbou uzavřeno tzv. litacími dveřmi v prosklené stěně. Schody teracové a do sklepa betonové, podlahy chodby a mezipodestových prostor teracové. Na mezipodestách hydranty. Fasáda domu v dobrém stavu břizolitová. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v roce 1953.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1796/15
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky parc.č. 3118/49 a 3118/112

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č.1796/15
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1796/15

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1796/15
Adresa předmětu ocenění:	Ke Strašnické 1796/6 100 00 Praha 10
LV:	16185
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
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	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:

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

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

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

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,	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	0,01
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,000$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,280$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,060$$

1. Bytová jednotka č. 1796/15

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu s novým výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně, koupelny s WC. V pokoji v rohové části linka s dřezem. Okno dřevěné zdvojené se žaluziemi, dveře koupelny s WC hladké plně do ocelové zárubně, do pokoje hladké ze dvou třetin prosklené do ocelové zárubně. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokoji koberec na lino, v koupelně s WC dlažba a v předsini lino. Koupelna vybavena umyvadlem, WC mísou s nádržkou umístěnou v technickém prostoru (technická dvířka původní), proveden obklad stěn a v rohové části je umístěn sprchový kout řešen vyspádovanou dlažbou do odtokového kanálku. (2001). V pokoji umístěna malá linka s nerez dřezem (2002), bez obkladu k lince. V předsini vestavěná skříň. Vytápění ústřední (litinové těleso). Bytová jednotka vyžaduje stavební úpravy a opravy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 10
Stáří stavby:	66 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	44 536,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
předsíň:	1,70 * 1,00 =	1,70 m ²
koupelna s WC:	2,10 * 1,00 =	2,10 m ²
pokoj:	14,30 * 1,00 =	14,30 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>18,10 m²</u>

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: 2. - 4. NP s výtahem - 3.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoj jihovýchod	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - sprcha, umyvadlo, 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 - ústřední	III	0,00
9. Kriterium 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 + 0,05 pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 66 let:

$$s = 1 - 0,005 * 66 = 0,670$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,720 = 0,524$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = 1,000$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 44\,536,- \text{ Kč/m}^2 * 0,524 = 23\,336,86 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 18,10 \text{ m}^2 * 23\,336,86 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,000 = 447\,741,- \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 447 741,- Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky parc.č. 3118/49 a 3118/112

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2019 mapový list č. 74.

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	3118/49	391	3 420,00	1 337 220,-
zastavěná plocha a nádvoří	3118/112	121	3 420,00	413 820,-
Cenová mapa - celkem		512		1 751 040,-

Pozemky parc.č. 3118/49 a 3118/112 - zjištěná cena celkem = 1 751 040,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc.č. 3118/49 a 3118/112 = 1 751 040,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1 751 040,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 447 741,- Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 751 040,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 181 / 13 626

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 751 040,- Kč * 181 / 13 626 = 23 259,82 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 23 259,82 Kč

Bytová jednotka č. 1796/15 - zjištěná cena = 471 000,82 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č.1796/15

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	3.NP	18	4 641	7 000	84 000	4,50
Celkový výnos za rok:						84 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	18
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	4 641
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	84 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	79 800
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	74 200
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	1 648 889
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	90 000
Výnosová hodnota	C_v	Kč	1 558 889

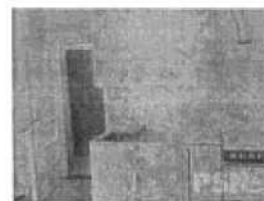
2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1796/15

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	18,10 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 1+kk, garsoniery, 24m2			
Lokalita:	Kralická, Strašnice, Praha			
Popis:	Popis a vybavení nemovitosti			
	<p>Světlý byt 1+kk o výměře 22m2 se nachází ve 2.patře menšího domu s výhledem do zeleného vnitrobloku. Jednotka má plastová okna, samostatnou toaletu a koupelnu. K bytu náleží i sklepní kóje s výměrou 2,1m2.</p> <p>Jednotka má velmi nízké náklady na topení a ohřev vody díky vlastnímu bojleru a waw.</p> <p>Díky veřejnému parkovišti se dá pohodlně zaparkovat přímo před objektem.</p> <p>Metro Strašnická je od domu vzdáleno 4 minuty.</p> <p>Předpokládaný termín nastěhování je jeden měsíc v návaznosti na dohodě se stávajícím majitelem.</p>			
Užitná plocha:	22,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita			1,00	
K2 Typ stavby			1,00	
K3 Stavebně technický stav			0,90	
K4 Výtah			1,00	
K5 Velikost			0,83	
K6 Vybavení			0,98	
K7 Zdroj nabídky			0,95	
K8 Prodej el. dražbou			0,98	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K_C	[Kč/m ²]
2 650 000	22,00	120 455	0,68	81 909



Zdroj: www.ceskereality.cz

Název:	Prodej bytu 1+kk 36 m2			
Lokalita:	ulice Za poštou, Praha 10 - část obce Strašnice			
Popis:	Vynikající investiční příležitost a nebo počáteční bydlení v širším centru Prahy.			

Jedinečná příležitost koupit si byt 1+kk, 33m² + 3m² sklep v oblíbené lokalitě Strašnice.

Byt se nachází ve 3. patře cihlového domu bez výtahu v klidné ulici za Poštou. Na metro linky "A" Strašnická je to 5 minut chůze. V centru Prahy jste metrem do 10 minut nebo můžete využít výborného tramvajového spojení za nákupy nebo zábavou na Floru nebo do oblíbených vinohradských restaurací a kaváren. V bezprostředním okolí je veškerá občanská vybavenost.

Byt je ve velmi dobře udržovaném stavu, má vstupní chodbu ze které je vstup do komory, samostatného WC, koupelny s vanou, umyvadlem a pračkou a do hlavní obytné místnosti. Obytná místnost o velikosti 22m² je vybavena kuchyňskou linkou, jídelním stolem a prostorem pro obývací pokoj se spaním.

Topení a ohřev vody je zajištěn elektrickou energií.

Neváhejte a domluvte si prohlídku ještě dnes!

Užitná plocha: 33,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,95
K4 Výtah	1,01
K5 Velikost	0,75
K6 Vybavení	0,94
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. dražbou	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]
2 998 000	33,00	90 848	0,63	57 234

Název: Prodej bytu 1+kk 26 m²

Lokalita: ulice 28. pluku, Praha 10 - část obce Vršovice

Popis: Byt s výhledem do parku o dispozici 1+kk. Jednotka se nachází v prvním patře cihlového domu a má velikost 25,6m² dále k ní náleží prostorná sklepní kóje o výměře 3,8m².

Dům je po rozsáhlé rekonstrukci zahrnující nové zateplení, společné prostory, výtah, okna i dveře, nové stoupačky a střechu. Velmi nízké náklady na topení díky vlastnímu bojleru a waw.

Stanice metra A - Želivského je vzdálená jednu stanicí autobusem, který staví přímo před domem. Nedaleko domu pohodlně zaparkujete své auto.

Užitná plocha: 25,60 m²

2.1. Bytová jednotka č. 1796/15

1 298 349,20 Kč

Porovnávací hodnota	1 298 349 Kč
Výnosová hodnota	1 558 889 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Obvyklá cena 1 300 000 Kč slovy: Jedenmiliontřistatisíc Kč
--

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.17

Závěr

Obvyklá 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, vybavení, standard, posouzena lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 19.3.2019

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10



Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Pízni 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. 3922/2019 znaleckého deníku.



Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3922/2019.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1796/15
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1796
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	16185
Podíl na společných částech:	181/13626

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřenská správa nemovitosti ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/6B, 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.

Rřízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsan 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 27.02.2019 08:00:00.“

© 2004 - 2019 Český úřad zeměměřický a katastrální, Poštovní ulice 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8, P
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu

Verze aplikace: 5.55 build 0



Katastrální území	
Název:	Strašnice
Parcela	
Číslo parcely:	3118/49
Cena 2019	
Mapový list:	61
Cena:	3420 Kč/m ²
Skupina:	4294

Zobrané 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

Vytisknuto dne: 27.2.2019

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3923/2019

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 446/43

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Malešice
Adresa nemovité věci: Nad úžlabinou 446/22, 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, 101 00 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.
(ocnění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

3 958 000 Kč

Stav ke dni :

2.3.2019

Datum místního šetření:

23.3.2019

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 26.3.2019

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č.446/43 v objektu čp. 446/22, ulice Nad úžlabinou, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemcích parcelní číslo 806/127, 806/128,806/608, 806/610, 806/611, 806/879, 806/880 a 806/633 na katastrálním území Malešice a pozemků parcelní číslo 2244/3, 2244/4, 2244/2, 2244/254, 2244/256, 2244/474 a 2244/475 na katastrálním území Strašnice na katastrálním území Malešice.

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, 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 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. 2982 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 bytu

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 3 + 1 o velikosti 73.90 m² dle prohlášení vlastníka. K bytové jednotce patří sklep o velikosti 2 m², který je započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Objekt je situovaný v ulici Nad úžlabinou a je součástí bloku bytových domů se zelení v lokalitě s převažující zástavbou bytových domů v blízkosti hlavní komunikace Počernická, v blízkosti polikliniky a navazující na novou výstavbu bytových domů. Lokalita je dostupná autobusem ze stanice v ulici Počernická k metru Skalka nebo Starostrašnická. Objekt je podsklepený, pětipodlažní typové železobetonové montované konstrukce s plochou střechou, zateplený s plastovými okny. V objektu není výtah. Vstupní dveře hliníkové dvoukřídlé ze dvou třetin prosklené. Podlahy chodeb z původní dlažby, schody železobetonové s finální vrstvou z PVC. Vytápění a ohřev TUV centrální. Bytový dům je užíván od roku 1962 a je v dobrém stavebně technickém stavu - provedeno bylo zateplení obvodového pláště a výměna oken za plastová.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 446/43
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 446/43
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 446/43

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 446/43
Adresa předmětu ocenění:	Nad úžlabinou 446/22 100 00 Praha 10
LV:	2982
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Malešice
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	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 Praha 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: 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, dobré parkovací možnosti	VI	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

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,267$$

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. 446/43

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zatepleného bytového domu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze tří pokojů, kuchyně, WC, předsíně, koupelny sklepa, který je započítán do podlahové plochy bytové jednotky - dle prohlášení vlastníka. Okna plastová a v jednom z oken žaluzie. Dveře koupelny, WC, mezi pokojem a kuchyní hladké plně do ocelových zárubní, dveře do dvou pokojů a mezi pokoji ze dvou třetin prosklené do ocelových zárubní. Podlahy v koupelně, WC, předsíni, kuchyni a v jednom z pokojů lino a ve dvou pokojích parkety vyžadující renovaci. Hygienické zázemí je siporexovým jádrem. Kuchyně vybavena původní linkou (1962) s plastovým dřezem a sporákem plynovým (1976). V koupelně vana, umyvadlo na keramické noze obklady nízké keramické. WC samostatné s mísou se zavěšenou nádržkou bez obkladu stěn pouze sokl. V předsíni vestavěná skříň (1995). Objekt byl kolaudován v šedesátých letech (1962). Stavebně technický stav bytové jednotky je neudržovaný, zanedbaný určený k provedení rozsáhlejších stavebních úprav. Objekt jako celek je v dobrém stavebně technickém stavu - výměna oken a zateplení fasády.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 10
Stáří stavby:	57 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	44 536,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyně:	8,90 * 1,00 =	8,90 m ²
pokoj:	13,90 * 1,00 =	13,90 m ²
pokoj:	22,50 * 1,00 =	22,50 m ²
pokoj:	16,70 * 1,00 =	16,70 m ²
koupelna:	2,10 * 1,00 =	2,10 m ²

WC:	0,90 * 1,00 =	0,90 m ²
předsíň:	6,90 * 1,00 =	6,90 m ²
sklep:	2,00 * 0,10 =	0,20 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>72,10 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
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 bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - východ,západ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - siporexové jádro	II	-0,10
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. Kriterium 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 + **0,01** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 57 let:

$$s = 1 - 0,005 * 57 = \mathbf{0,715}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,725 = \mathbf{0,410}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,060}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 44\,536,- \text{ Kč/m}^2 * 0,410 = 18\,259,76 \text{ Kč/m}^2$

$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 72,10 \text{ m}^2 * 18\,259,76 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 0,990 = 1\,381\,565,21 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 381 565,21 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Malešice a Strašnice 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 ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	806/127	207	3 000,00	621 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	806/128	212	3 000,00	636 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	2244/3	208	3 000,00	624 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	2244/4	211	3 000,00	633 000,-
ostatní plocha	806/608	36	3 000,00	108 000,-
ostatní plocha	806/610	75	3 000,00	225 000,-
ostatní plocha	806/611	73	3 000,00	219 000,-
ostatní plocha	806/879	8	3 000,00	24 000,-
ostatní plocha	806/880	8	3 000,00	24 000,-
ostatní plocha	806/633	606	3 000,00	1 818 000,-
ostatní plocha	2244/2	31	3 000,00	93 000,-
ostatní plocha	2244/254	80	3 000,00	240 000,-
ostatní plocha	2244/256	3	3 000,00	9 000,-
ostatní plocha	2244/474	9	3 000,00	27 000,-
ostatní plocha	2244/475	9	3 000,00	27 000,-
Cenová mapa - celkem		1 776		5 328 000,-

Pozemky - zjištěná cena celkem = 5 328 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky = 5 328 000,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 5 328 000,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 381 565,21 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 5 328 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 7 390 / 330 630

Hodnota spoluvlastnického podílu:

5 328 000,- Kč * 7 390 / 330 630 = 119 087,56 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 119 087,56 Kč

Bytová jednotka č. 446/43 - zjištěná cena = 1 500 652,77 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 446/43

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 - 3+1	72	2 580	15 500	186 000	4,50
Celkový výnos za rok:					186 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	72
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	2 580
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	186 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	176 700
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	700
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	6 400
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	170 300
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	3 784 444
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	150 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 634 444

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 446/43

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	72,10 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 3+1 72 m2
Lokalita:	ulice Chotutická, Praha - část obce Malešice
Popis:	Nabízíme na prodej pěkný byt 3+1 o celkové ploše 72,20 m ² (obývací pokoj 22,51 m ² , kuchyň 8,89 m ² , ložnice 13,98 m ² , ložnice 16,73 m ² , koupelna 1,94 m ² , toaleta 0,86 m ² , předstíň 7,29 m ² + sklepní koje 1,32 m ²) umístěného ve zvýšeném přízemí na úrovni 1. patra (1. NP) panelového domu s výtahem, v příjemné lokalitě Praha 10 – Malešice. Byt je v osobním vlastnictví. Byt je v původním, udržovaném stavu. V současné době byt sestává ze vstupní předstíň, obývacího pokoje, kuchyně, dvou ložnic, koupelny a samostatné toalety. K bytu náleží sklepní koje. Dům je zateplen včetně osazení plastových oken. Parkování u domu. V místě veškerá občanská vybavenost (obchody, poliklinika s lékárnou, školka, základní a střední školy, restaurace, velký park aj.). Docházková vzdálenost na autobusovou zastávku. Cca 10 min. na metro Želivského. Doporučujeme.

Užitná plocha: 72,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,98
K4 Výtah	0,99
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,99
K7 Balkon, lodžie	1,00
K8 Zdroj nabídky	0,95
K9 Prodej el. dražbou	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]
4 500 000	72,00	62 500	0,89	55 625

Název: Prodej bytu 3+1 73 m²

Lokalita: ulice Počernická, Praha 10 - část obce Malešice

Popis: Nabízíme prodej krásného bytu 3+1 v osobním vlastnictví o výměře 78m² s balkonem a sklepem v zachovalém panelovém domě v pražských Malešicích.

Byt prošel rozsáhlou a nákladnou rekonstrukcí (2016), která i změnila standardní dispozici této tradiční bytové jednotky. V bytě je položena vinylová podlaha, v koupelně a na WC jsou obklady RAKO, interiérové dveře ERKADO, kompletně nové rozvody elektřiny (jistič 25A, příprava pro 3 fáze), v celém bytě štuk, perlínka, na chodbě, v kuchyni, koupelně a WC sádrokartonové podhledy, všechny místnosti mají LED osvětlení a datovou přípojku, v koupelně je otopný žebřík. Kuchyň od firmy ORESI.

Orientace bytu je S+V, na východ je pak orientována ložnice s balkonem.

V bytě se hned za vstupními dveřmi nachází komora, k bytu navíc ještě patří sklep.

V okolí lze nalézt veškerou občanskou vybavenost: supermarket LIDL a ICELAND, restaurace, kavárny, kadeřnictví, wellness&fitness, banka, pojišťovna, lahůdky, čistírna, pošta, poliklinika. 5 minut autobusem na metro Želivského, 15 minut na Florenc. Přímou přes ulici pak můžete užívat klidu nebo naopak sportu v Malešickém parku. Celkově se jedná o klidnou lokalitu, která ale nabízí vše, co je k životu třeba.

Naše společnost je schopna zařídit pronájem parkovacího stání v garážích v nedalekém (100m) projektu ByTy Malešice.

Prohlídky kdykoliv po předchozí domluvě, volný ihned.

Užitná plocha: 73,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,92
K4 Výtah	0,99
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,90
K7 Balkon, lodžie	0,99
K8 Zdroj nabídky	0,95
K9 Prodej el. dražbou	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]
5 190 000	73,00	71 096	0,76	54 033

Název: Prodej bytu 3+1 71 m²**Lokalita:** ulice Sečská, Praha 10 - část obce Strašnice

Popis: Prodej prostorného bytu 3+1 v osobním vlastnictví v klidné lokalitě v ulici Sečská, Praha 10 - Strašnice. Jedná se o bytovou jednotku s výměrem 71 m² umístěnou ve zvýšeném přízemí v zatepleném domě. Byt prošel menší rekonstrukcí. Byla instalována plastová okna a upravena koupelna. Byt je plně funkční, ale spíše je vhodný k částečné rekonstrukci (podlahové krytiny, kuchyně, vymalování) nebo k nenáročnému bydlení či pronájmu. K bytu patří sklepni kóje umístěná v suterénu budovy. Ohřev vody a vytápění je dálkové. V kuchyni je instalován plynový sporák. Byt je v lokalitě s dobrou dopravní dostupností na tramvaj, metro Strašnická i autobus stanice Štěchovická. S vyřízením případného financování hypotečním úvěrem Vám rádi pomůžeme. První prohlídky jsou možné od 22.2.2019. Pro rezervaci termínu Vaší prohlídky a poskytnutí více informací mne prosím kontaktujte.

Užitná plocha: 71,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	0,99
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,98
K4 Výtah	0,99
K5 Velikost	1,01
K6 Vybavení	0,98
K7 Balkon, lodžie	1,00
K8 Zdroj nabídky	0,95
K9 Prodej el. dražbou	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]
4 390 000	71,00	61 831	0,89	55 030

Minimální jednotková porovnávací cena

54 033 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

54 896 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena	55 625 Kč/m ²
---------------------------------------	--------------------------

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	54 896 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	72,10 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 958 002 Kč
REKAPITULACE OCENĚNÍ	

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 446/43	1 500 652,80 Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 381 565,21 Kč
1.2. Pozemky	119 087,56 Kč
	= 1 500 652,80 Kč

Výsledná cena - celkem: 1 500 652,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 500 650,- Kč

slovy: Jedenmilionpětsettisícšestsetpadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
1 500 650 Kč
slovy: Jedenmilionpětsettisícšestsetpadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 446/43	3 634 444,40 Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 446/43	3 958 001,60 Kč

Porovnávací hodnota	3 958 002 Kč
Výnosová hodnota	3 634 444 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - bytové jednotky č. 446/43 je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění, porovnávací a výnosovou metodou.

Obvyklá cena
3 958 000 Kč
slovy: Třimilionydevětsetpadesátosmtisíc 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, standard, poloha, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 26.3.2019

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

**Znalecká
doložka:**

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 nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3923/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3923/2019.



Informace o jednotce

Číslo jednotky	446/43
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 443, 444, 445, 446
Katastrální území:	Malešice [732451]
Číslo LV:	2982
Podíl na společných částech:	7390/330630

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřena správě nemovitosti ve vlastnictví státu	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.

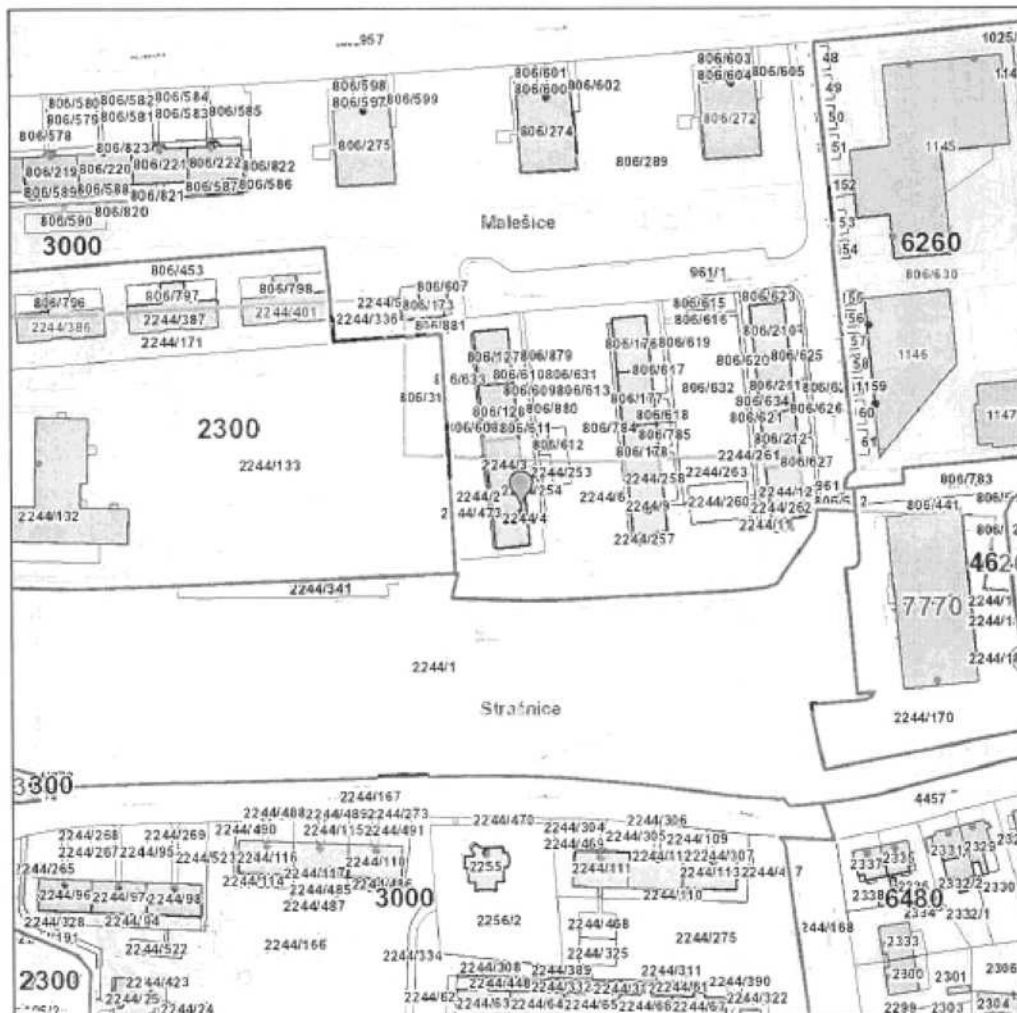
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán veřejný úpis

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.

© 2004 - 2019 Český úřad zeměměřičký a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.5 build 0



Katastrální území	
Název:	Strašnice
Parcela	
Číslo parcely:	2244/4
Cena 2019	
Mapový list:	61
Cena:	3000 Kč/m ²
Skupina:	4353

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

Vytisknuto dne: 27.2.2019

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3927/2019

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1234/44

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice
Adresa nemovité věci: Ruská 1234/162, 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

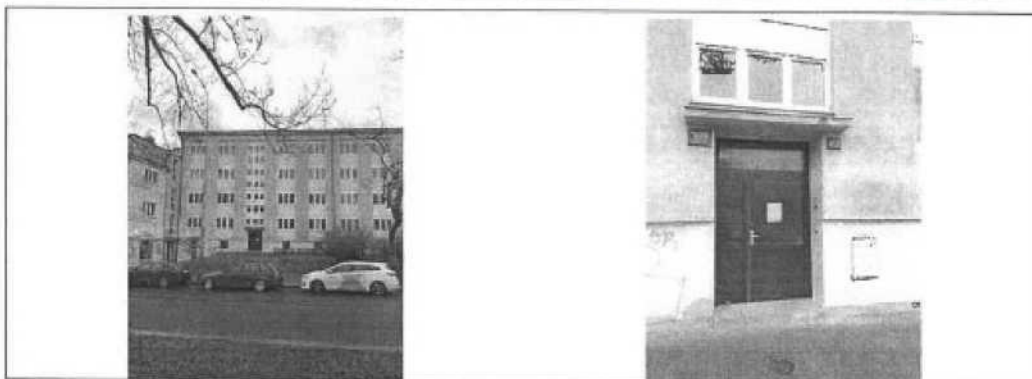
Adresa objednatele: Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10

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

4 078 000 Kč

Stav ke dni : 2.3.2019

Datum místního šetření: 10.3.2019

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 14.3.2019

Ing. Dagmar Marvanová



NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1234/44 v objektu čp. 1234/162, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1585/3 - 1585/6, 1583/2, 1585/7 - 1585/6 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 Sč. Z. 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 kalami. 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 určuje 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 nebo dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účast jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současné ekonomické 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 tržní ekonomiky, hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsobů stanovení tržní hodnoty je také ovlivněno 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 snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebované 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 odpovídajícího 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 nedávno minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Přehled podkladů

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 8973 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 54.50 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep o velikosti 1.8 m² který je započítán do podlahové plochy bytu. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Ruská, kde přes ulici se nachází areál Vinohradské fakultní nemocnice. V blízkém sousedství se tedy nachází nemocnice, administrativní budova pojišťovny a bytové domy, frekventovaná Ruská ulice. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - Kubánské náměstí, nejbližší nákupní centrum Eden. Dopravní dostupnost cca. 50 m stanice autobusu v ulici Ruská k metru Flora nebo Náměstí Míru, tramvaj Kubánské náměstí. Parkování v přílehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o lokalitu, která je na rozmezí Strašnic a Vršovic.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený dvěma podlažními s pěti nadzemními podlažními bez výtahu, zastřešený nízkou sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Vstup do objektu je ze severní strany domu plastovými ze dvou třetin prosklenými dveřmi s nadsvětlíkem. Okna plastová, schody teracové, podlaha teracová dlažba. Zádveří u zadního vstupu je uzavřeno původními prosklenými litacími dveřmi v prosklené stěně. Fasáda opravená. Stavebně technický stav objektu běžně udržovaný. Objekt byl postaven v padesátých letech (Netolický).

Dům obsahuje 8 bytových jednotek a dva nebytové prostory.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1234/44
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka 1234/44
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1234/44

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1234/44
Adresa předmětu ocenění:	Ruská 1234/162 100 00 Praha 10
LV:	8973
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	0,04
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	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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,256$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,040$$

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 - zlom	III	-0,05

Strašnice-Vršovice		
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 - autobus k metru Flora	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

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,000$$

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

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_p = 1,256$$

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

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_p = 1,040$$

1. Bytová jednotka č. 1234/44

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním podzemním podlaží pětipodlažního bytového domu podsklepeného dvěma podlažními. Objekt je zděné konstrukce bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny, komory, spíže a WC. K bytové jednotce patří sklep, který je započítán do podlahové plochy bytové jednotky - dle prohlášení vlastníka. Okna plastová, dveře do pokoje a kuchyně dřevěné rámové z 1/3 prosklené do ocelové zárubně, dveře do spíže, komory, WC, koupelny původní dřevěné rámové do ocelových zárubní. Vstupní hladké do ocelové zárubně. Podlahy v předsíni, kuchyni PVC, ve spíži, WC, koupelně a komoře původní dlažba, v pokoji parkety vyžadující repasi. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s obklady stěn původními polepenými tapetou. Samostatné WC s mísou se zavěšenou nádržkou v technickém prostoru, bez obkladu stěn pouze soklík. Technická dvířka původní ve špatném stavu. Kuchyň vybavena původní linkou s plastovým dřezem a plynovým sporákem (1998), obklad k lince původní ze skleněných desek. V předsíni dvě vestavěné původní skříně. Vytápění ústřední. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje stavební úpravy a modernizaci. Nad kuchyňskou linkou v rohové části na stropní konstrukci stopy po zatékání a rovněž na WC.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

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

69 let

53 366,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	15,10 *	1,00 =	15,10 m ²
předsín:	11,60 *	1,00 =	11,60 m ²
koupelna:	2,80 *	1,00 =	2,80 m ²
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	18,90 *	1,00 =	18,90 m ²
komora:	2,40 *	1,00 =	2,40 m ²
spíž:	0,90 *	1,00 =	0,90 m ²
sklep:	1,8 *	0,80 =	1,44 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			54,14 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: 1. PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu - 1.PP bez výtahu	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Okna jen na sever nebo bez výhledu - pokoj a kuchyň jih	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo, WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - komora a sklep	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu - bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,02** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 69 let:

$$s = 1 - 0,005 * 69 = \mathbf{0,655}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,675 = \mathbf{0,597}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,040}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,000}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 53 366,- Kč/m² * 0,597 = 31 859,50 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 54,14 m² * 31 859,50 Kč/m² * 1,040 * 1,000 = 1 793 868,26 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 793 868,26 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn 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 ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1585/3	232	5 120,00	1 187 840,-
zastavěná plocha a nádvoří	1585/4	230	5 120,00	1 177 600,-
zastavěná plocha a nádvoří	1585/5	232	5 120,00	1 187 840,-
zastavěná plocha a nádvoří	1585/6	232	5 120,00	1 187 840,-
zastavěná plocha a nádvoří	1585/6	232	5 120,00	1 187 840,-
zastavěná plocha a nádvoří	1585/6	232	5 120,00	1 187 840,-
zastavěná plocha a nádvoří	1585/6	232	5 120,00	1 187 840,-
ostatní plocha	1583/2	266	5 120,00	1 361 920,-
ostatní plocha	1585/7	832	5 120,00	4 259 840,-
zastavěná plocha a nádvoří	1585/8	272	5 120,00	1 392 640,-
ostatní plocha	1587/2	138	5 120,00	706 560,-
Cenová mapa - celkem		3 130		16 025 600,-

Pozemky - zjištěná cena celkem = 16 025 600,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky = 16 025 600,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 16 025 600,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 793 868,26 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 16 025 600,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 5 450 / 349 540

Hodnota spoluvlastnického podílu:

16 025 600,- Kč * 5 450 / 349 540 = 249 869,89 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 249 869,89 Kč

Bytová jednotka č. 1234/44 - zjištěná cena = 2 043 738,15 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka 1234/44

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+1	54	2 992	13 500	162 000	4,50
Celkový výnos za rok:						162 000	

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)	2 992
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	162 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	153 900
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	500
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	6 200
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	147 700
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	3 282 222
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	80 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 202 222

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1234/44

Oceňovaná nemovitá věc
Užitná plocha: 54,14 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 1+1 47 m ²
Lokalita:	ulice Užocká, Praha 10 - část obce Vršovice
Popis:	Prodej bytu 1+1/B, 47m ² , OV, cihla, Praha 10 - Vršovice, ulice Užocká, 3. patro domu s výtahem. Byt v původním stavu, zděné jádro, koupelna s vanou a umyvadlem, WC je samostatné, plastová okna, na podlahách parkety a PVC, vytápění dálkové, součástí bytu je balkon. Orientace na západní stranu s výhledem

do klidného zatravněného vnitrobloku. K dispozici je rovněž sklepní kóje. Budova po částečné rekonstrukci - nové stoupačí rozvody, plastová okna, opravené vnitřní prostory, nové schránky a střeška. Plocha bytu 42,5 m² + 1,6 m² balkon a 2,5 m² sklep. Umístění v klidné ulici s dostatkem zeleně v okolí. Velmi vyhledávaná atraktivní lokalita poblíž centra, nedaleko od domu Kubánské náměstí. Výborná dopravní dostupnost (metro A Strašnická 2 stanice, tramvaj do centra 12 min.) Veškerá občanská vybavenost v okolí - škola, školka, nedaleko stadion Slavia, obchodní centrum Eden, plavecký bazén, obchody, restaurace, lékaři. Byt lze financovat hypotékou.

Užitná plocha: 47,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	1,00
K4 Výtah	0,99
K5 Velikost	1,15
K6 Vybavení	0,97
K7 Podlaží	0,98
K8 Zdroj nabídky	0,95
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]
3 650 000	47,00	77 660	1,01	78 437

Název: Prodej bytu 1+1 57 m²

Lokalita: ulice Moskevská, Praha 10 - část obce Vršovice

Popis: Prodej bytu v OV, 1+1, 57 m², Praha 10 - Vršovice, Moskevská, zvýšené přízemí. V bytě právě probíhá kompletní rekonstrukce, nová okna, podlaha plovoucí a keramická dlažba, nové rozvody vody, kanalizace a elektřiny. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, WC samostatné. V bytě je šatna. Orientace oken směrem na Čechovo náměstí. Budova průběžně udržovaná s opravenou fasádou, opravená střeška. Obytná plocha bytu 51,5 m² + 5 m² sklep. Nemovitost je umístěna v atraktivní lokalitě s výbornou dopravní dostupností - zastávka tramvaji a autobusů u domu, jízda do centra trvá pouhých 9 minut. Tramvaje navazují na stanice metra „Nám. Míru“ nebo „Jiřího z Poděbrad“. Vršovice jsou velmi vyhledávanou lokalitou v širším centru, s výbornou občanskou vybaveností po revitalizaci okolí - pěší zóna, parková úprava, oprava tramvajových tratí. V okolí dostatek zeleně, parků a odpočinkových zón. Byt lze financovat hypotékou.

Užitná plocha: 57,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,93
K4 Výtah	0,99
K5 Velikost	1,01
K6 Vybavení	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

K7 Podlaží			0,99	
K8 Zdroj nabídky			0,95	
K9 Prodej el. aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 550 000	57,00	79 825	0,84	67 053

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 tramvají 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	0,99
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,13
K6 Vybavení	0,97
K7 Podlaží	0,99
K8 Zdroj nabídky	0,95
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]
3 790 000	48,00	78 958	1,00	78 958

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	1,00
K4 Výtah	0,99
K5 Velikost	1,15
K6 Vybavení	1,00
K7 Podlaží	0,98
K8 Zdroj nabídky	0,95
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]
3 250 000	44,00	73 864	1,04	76 819

Minimální jednotková porovnávací cena	67 053 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	75 317 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	78 958 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	75 317 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	54,14 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 077 662 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1234/44	2 043 738,10 Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 793 868,26 Kč
1.2. Pozemky	249 869,89 Kč
	<hr/>
	= 2 043 738,10 Kč

Výsledná cena - celkem: 2 043 738,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 043 740,- Kč

slovy: Dvamilionýčtyřicettřítisícšedmsetčtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 043 740 Kč

slovy: Dvamilionýčtyřicettřítisícšedmsetčtyřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku**1. Výnosová hodnota**

1.1. Bytová jednotka 1234/44

3 202 222,20 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1234/44

4 077 662,40 Kč

Porovnávací hodnota**4 077 662 Kč****Výnosová hodnota****3 202 222 Kč****Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - bytové jednotky č. 1234/44 je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění, porovnávací a výnosovou metodou.

Obvyklá cena**4 078 000 Kč**

slovy: Čtyřmilionysedmšedesátstisíc 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, poloha, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 14.3.2019

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. 3927/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3927/2019.



Informace o jednotce

Číslo jednotky	1234/44
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	Č. j. 1231, 1232, 1233, 1234
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	8973
Podíl na společných částech:	5450/349540

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.

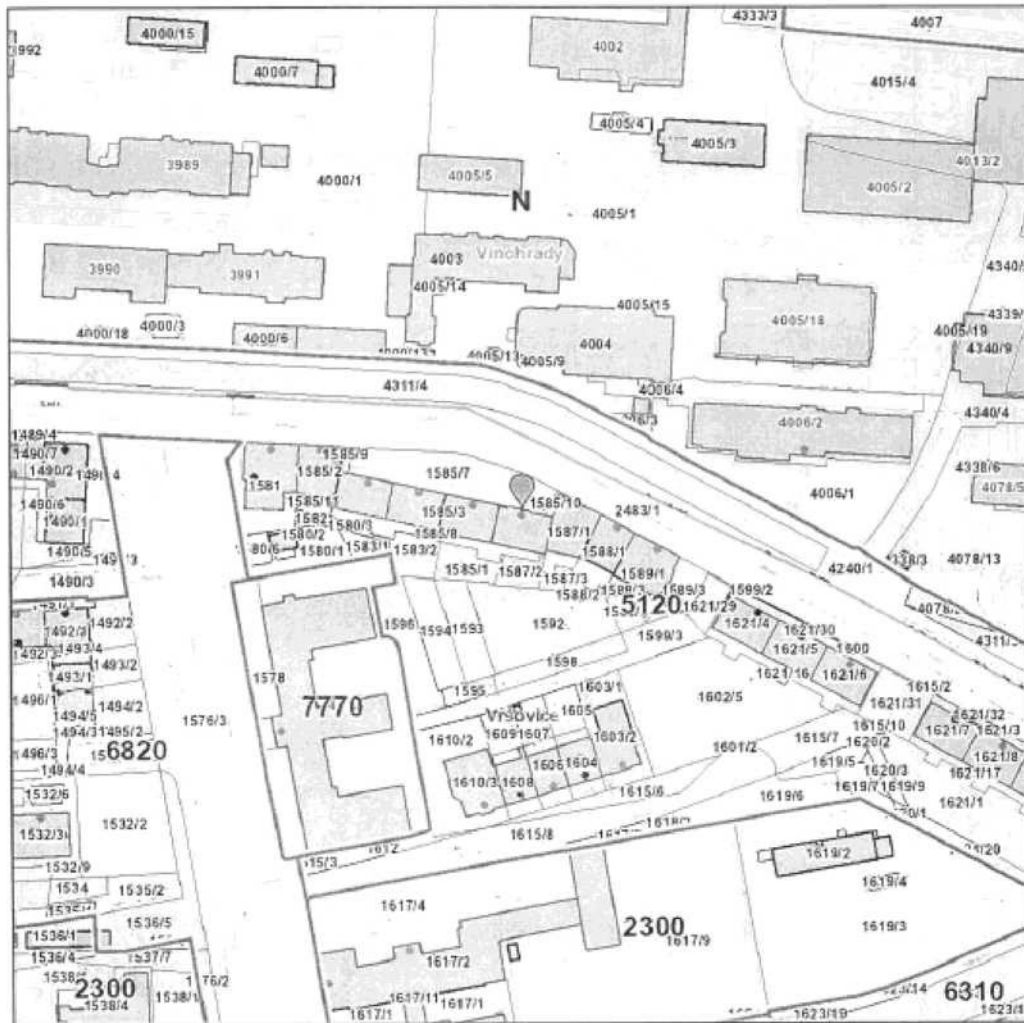
[Řízení, v rámci kterých byt k nemovitosti získal cenový údaj](#)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitosti ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální úřad území Praha 10](#)

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

© 2004 - 2019 Český úřad zeměměřický a katastrální. Pod sídlištěm 18200/9, Kobylisy, 18211 Praha 6. Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.5 build 0



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	1585/3
Cena 2019	
Mapový list:	61
Cena:	5120 Kč/m ²
Skupina:	4257

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

Vytlačeno dne: 27.2.2019