

## ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3921/2019

**NEMOVITÁ VĚC:** Bytová jednotka č. 1862/4

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Strašnice  
Adresa nemovité věci: Na Hroudě 1862/65, 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

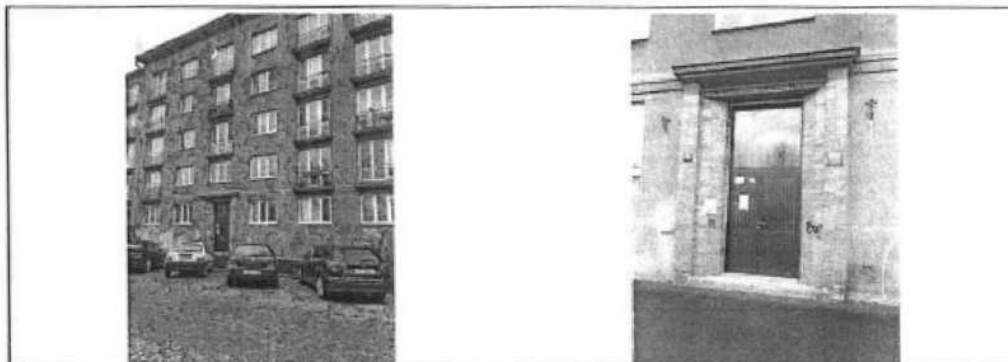
**OBJEDNAVATEL:** Městská část Praha 10

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 nemovitostí pro účely prodeje elektronickou aukcí.  
(ocení stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

3 470 000 Kč

Stav ke dni :

2.3.2019

Datum místního šetření:

9.3.2019

Počet stran: 10 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 11.3.2019

Ing. Dagmar Marvanová



### NÁLEZ

#### Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1862/4 v objektu čp. 1861 - 1864, ulice Na Hroudě, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 821/3 - 821/6 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 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 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 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. 16872 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 2 + 1 o velikosti 57 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v bloku zástavby při ulici Na Hroudě (pět vstupů). Jedná se o zástavbu bytových domů. Průčelí domu je situované do jednosměrné ulice v blízkosti areálu Gutovka. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Průběžná, Starostrašnická a V Olšinách, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr Vršovice centrum Eden. Zastávka tramvaje v Průběžné nebo V Olšinách, autobus u metra Starostrašnická, dopravní dostupnost - tramvaj stanice k metru Starostrašnická, která je vzdálená pět minut volnou chůzí. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s šesti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s valbami se střešní krytinou taškovou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Vstupní dveře plastové prosklené s nadsvětlíkem, chodbové prosklené (tzv. litací) v prosklené stěně původní, která uzavírá zádveři, schody teracové, podlahy teracové. Na mezipodestách okna dřevěná zdvojená a jsou zde umístěny hasící přístroje. Fasáda domu břízolitová v dobrém stavu, u vstupní části v oblasti při terénu lokálně poškozena. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v roce 1955. Budova obsahuje 59 bytových jednotek a 3 nebytové prostory.

### **OBSAH**

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

1. Bytová jednotka č. 1862/4

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

##### **1. Výnosová hodnota**

- 1.1. Bytová jednotka č. 1862/4

##### **2. Porovnávací hodnota**

- 2.1. Bytová jednotka č. 1862/4

### **OCENĚNÍ**

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

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1862/4
Adresa předmětu ocenění:	Na Hroudě 1862/65 100 00 Praha 10
LV:	16872
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 <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví - jednotka bez pozemku	IV	-0,02
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:

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

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 <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec:	I	0,00

Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
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 - tramvaj a autobus Průběžná a metro Starostrašnická	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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,010$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,269$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,050$$

#### 1. Bytová jednotka č. 1862/4

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC a spíže. Okna plastová se žaluziemi, dveře do koupelny, spíže a WC hladké plně do ocelové zárubně, dveře do pokoje rámové prosklené do ocelové zárubně, do druhého pokoje ocelová zárubeň se vsazenými plastovými zatahovacími dveřmi, dveře do kuchyně chybí dveřní křídlo. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně z interiéru polstrované koženkou. Podlahy v pokojích parkety vyžadující renovaci, v předsíni, spíži a kuchyni PVC, podlaha v koupelně, WC dlažba. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s keramickým obkladem stěn do úrovně dveří (cca. deset let), WC s nádržkou umístěnou v technickém prostoru s keramickým obkladem stěn s původními technickými dvířky. Kuchyň vybavena plynovým sporákem (2005), dřezem a starší linkou, proveden obklad stěny k lince. Vytápění ústřední - radiátory litinové. V předsíni původní vestavěná skříň s dřevěnými dvířky a úložný prostor pod stropní konstrukcí. Podhled v předsíni palubkový. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje stavební úpravy a opravy.

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

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 10
Stáří stavby:	64 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	44 536,- Kč/m <sup>2</sup>

#### **Podlahové plochy bytu**

#### **koeficient dle typu**

	podlahové plochy		
kuchyň:	9,20 *	1,00 =	9,20 m <sup>2</sup>
předsíň:	10,50 *	1,00 =	10,50 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,50 *	1,00 =	2,50 m <sup>2</sup>
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m <sup>2</sup>
pokoj:	18,50 *	1,00 =	18,50 m <sup>2</sup>
pokoj:	13,80 *	1,00 =	13,80 m <sup>2</sup>
spíž:	1,50 *	1,00 =	1,50 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			57,00 m <sup>2</sup>

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána - 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 - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - jih	II	0,00
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, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: 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 64 let:

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

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,700 = \mathbf{0,637}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I<sub>T</sub> = 1,040**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,010**

### Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 44 536,- Kč/m<sup>2</sup> \* 0,637 = 28 369,43 Kč/m<sup>2</sup>

CB<sub>P</sub> = PP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 57,00 m<sup>2</sup> \* 28 369,43 Kč/m<sup>2</sup> \* 1,040 \* 1,010 = 1 698 557,21 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 698 557,21 Kč**

**Tržní ocenění majetku****1. Výnosová hodnota****1.1. Bytová jednotka č. 1862/4****Přehled pronajímáných ploch a jejich výnosů**

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	2.NP - 2+1	57	2 632	12 500	150 000	4,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>150 000</b>	

<b>Výpočet hodnoty výnosovým způsobem</b>			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	57
Reprodukční cena	RC	Kč	0
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	2 632
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	150 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	142 500
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	500
Pojištění		Kč/rok	1 200
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 200
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	5 900
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	136 600
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	3 035 556
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	10 000
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>3 025 556</b>

**2. Porovnávací hodnota****2.1. Bytová jednotka č. 1862/4**

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>
<b>Užitná plocha:</b> 57,00 m <sup>2</sup>

**Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	Prodej bytu 2+1 59 m2
<b>Lokalita:</b>	ulice Žinkovská, Praha 10 - část obce Strašnice
<b>Popis:</b>	Nabídka nemovitosti v cihlovém domě, byt 2+1 o podlahové ploše 59 m2 v žádané části pražských Strašnic, pouhých 5 minut pěší chůzí od Parku Na Solidaritě čí

parku Gutovka. K prodávané nemovitosti patří také sklepní kóje o celkové ploše 2 m<sup>2</sup>, která není započítána do podlahové plochy bytu. Nemovitost disponuje průchozím obývacím pokojem, samostatnou kuchyní, oddělenou a vyzděnou koupelnou od toalety. Na podlahách položena plovoucí podlaha či renovované parkety. V případě zájmu lze ponechat i vyobrazený nábytek. Energetická náročnost budovy se na základě rekonstrukcí z minulosti (fasáda, zateplení, plastová okna, střecha) nachází ve skupině C, tudíž úsporná třída. Pro více informací kontaktujte pověřeného makléře.

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

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,99
K6 Vybavení	0,95
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej. el. aukcí	0,98



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 590 000	59,00	77 797	0,79	61 460

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

**Lokalita:** ulice Sečská, Praha 10 - část obce Strašnice

**Popis:** Dovolujeme si Vám exkluzivně nabídnout k prodeji byt 2+1, o velikosti 60 m<sup>2</sup>, v atraktivní lokalitě Praha 10 Strašnice. Jedná se o klidné bydlení s dobrou dopravní dostupností do centra města. Byt disponuje slunným obývacím pokojem, ze kterého je vstup do stejně prosvětlené ložnice. Na chodbě se nachází vestavěné skříňe, které poskytují dostatek úložného prostoru. Předností bytu je jeho velikost a také dostatek úložných prostor v předsíni. Přijďte se sami přesvědčit o přednostech tohoto místa a kvalitách bytu. Rádi Vám poskytneme více informací.

**Užitná plocha:** 60,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

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



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 990 000	60,00	66 500	0,82	54 530

**Název:** Prodej bytu 2+1, 53m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Na hroudě, Strašnice, Praha (okres Praha 10)  
**Popis:** Popis a vybavení nemovitosti

Prodej bytu 2+1 v původním stavu. Skládá se ze dvou neprůchozích pokojů, prostorné předsíně, komory a dále koupelny s toaletou a sprchovým koutem. Kuchyňský kout lze vybudovat v předsíni nebo v jednom z pokojů. Ohřev teplé vody je řešen elektrickým bojlerem a topení pomocí plynových wafek. Okna jsou nová plastová a elektroinstalace je původní. Rekonstrukce celého domu proběhla v roce 2000. SVJ má naplánováno na rok 2019 novou fasádu celého domu.

Je zde vynikající dopravní spojení, zastávka tramvaje 2 minuty pěšky, stanice metra A-Strašnická 5 minut. Ve vnitrobloku domu je park s příjemným posezením.

**Pozemek:** 53,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 53,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

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



Zdroj: [www.ceskereality.cz](http://www.ceskereality.cz)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 680 000	53,00	69 434	0,96	66 657

Minimální jednotková porovnávací cena	54 530 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	60 882 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	66 657 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	60 882 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>3 470 274 Kč</b>

### REKAPITULACE OCENĚNÍ

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1862/4 1 698 557,20 Kč

**Výsledná cena - celkem: 1 698 557,20 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 698 560,- Kč**

slovy: Jedenmilionšestsetdevadesátosmtisícpětsetšedesát Kč

## Cena zjištěná dle cenového předpisu

**1 698 560 Kč**

slovy: Jedenmilionšestsetdevadesátosmtisícpětsetšedesát Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1862/4

3 025 555,60 Kč

#### 2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1862/4

3 470 274,- Kč

**Porovnávací hodnota**

**3 470 274 Kč**

**Výnosová hodnota**

**3 025 556 Kč**

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - bytové jednotky č. 1862/4 je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění, porovnávací a výnosovou metodou.

## Obvyklá cena

**3 470 000 Kč**

slovy: Třimilionyčtyřístasedmdesát tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.17

### Závěr

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

V Praze 11.3.2019

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 nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3921/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3921/2019.



## Informace o jednotce

Číslo jednotky	1862/4
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<a href="#">č. p. 1861, 1862, 1863, 1864</a>
Katastrální území:	<a href="#">Strašnice, [731943]</a>
Číslo LV:	<a href="#">16872</a>
Podíl na společných částech:	570/36790

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví práce	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 údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha 2](#)

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

© 2004 - 2019 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#) - Pod sídlištěm 1800/S, Šolcova 18211 Praha 6 P  
Podání určena katastrálním úřadům a pracovištím zašlete přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.5 build 0



Hlavní město Praha

Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2019



<b>Katastrální území</b>	
Název:	Strašnice
<b>Parcela</b>	
Číslo parcely:	821/4
<b>Cena 2019</b>	
Mapový list:	61
Cena:	6310 Kč/m <sup>2</sup>
Skupina:	4276

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

Vytištěno dne: 27.2.2019

## ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3928/2019

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

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

**Vlastnické údaje:**

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

**OBJEDNAVATEL:** Městská část Praha 10

Adresa objednatele: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

**ZHOTOVITEL :** Ing. Dagmar Marvanová

Adresa zhotovitele: Dačická 180, 109 00 Praha 10

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



**OBVYKLÁ CENA**

**4 360 000 Kč**

Stav ke dni :

2.3.2019

Datum místního šetření:

17.3.2019

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 3

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 21.3.2019

Ing. Dagmar Marvanová

### NÁLEZ

#### Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1200/7 v objektu čp. 1200/11, ulice Jakutská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1509/1, 1505, 1504/1, 1503/1, 1504/2, 1503/5, 1502/5 na katastrálním území Vršovice.

## Základní pojmy a metody ocenění

### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 457/2017 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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

### Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### Metoda věcné hodnoty

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

#### Metoda výnosová

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

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

#### Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

## Přehled podkladů

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

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

#### **Celkový popis**

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 60,70 m<sup>2</sup> dle prohlášení vlastníka. Objekt je situovaný v ulici Jakutská, která je kolmá na ulici Litevská. Jedná se o blok bytových domů v blízkosti Kubánského náměstí. Lokalita má dobrou dostupnost prostředky MHD - tramvaj - Kubánské náměstí, nebo vzdálenější autobusová linka v Ruské ulici. Nejbližší metro Starostrašnická nebo Želivského. Občanská vybavenost dobrá. Bytový dům je podsklepený s dvěma podzemními podlažími (2.PP nepoužívaný kryt CO) a v 1.PP technické zázemí a společné části domu. Vrchní část domu pětipodlažní bez výťahu. Vstupní dveře plastové ze dvou třetin prosklené s nadsvětlíkem, okna plastová, objekt zateplený s novou fasádou a klempířskými prvky pozink a svody v plastu. Zádveří uzavřeno prosklenou dřevěnou stěnou s lítacími dveřmi. Schody teracové, podlahy chodeb a mezipodest teracové, v zádveří původní dlažba. Na mezipodestách hasicí přístroj. Bytový dům je užíván od roku 1955 a jeho stavebně technický stav je udržovaný. V budově je 90 bytových jednotek a 1 nebytová - kryt CO.

#### **OBSAH**

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

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

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

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

#### **OCENĚNÍ**

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

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

##### **Oceňovací předpis**

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

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci,	V	0,00

špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

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

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

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

### 1. Bytová jednotka č. 1200/7

#### 1.1. byt

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

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

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

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

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

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná - bloky	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 3.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - východ a západ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna, WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - atriové dveře se zábradlím	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - centrální vytápění	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené: Mírně snižující cenu - modernizace	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,01** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 64 let:

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

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

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,060}$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 53\,366,- \text{ Kč/m}^2 * 0,610 = 32\,553,26 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 60,70 \text{ m}^2 * 32\,553,26 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,060 = 2\,220\,214,37 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{2\,220\,214,37 \text{ Kč}}$$

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

## 1.2. Pozemky

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

### Ocenění

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

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

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

#### Ceny nemovitěho majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky = 6 758 620,-Kč

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

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

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

Zjištěná cena pozemku: 6 758 620,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 607 / 54 973

Hodnota spoluvlastnického podílu:

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

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

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

## Tržní ocenění majetku

### 1. Výnosová hodnota

#### 1.1. Bytová jednotka č. 1200/7

#### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

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

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

Reprodukční cena	RC	Kč	0
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	2 471
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	150 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	142 500
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	600
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 200
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 300
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	136 200
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	3 026 667
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	35 000
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>2 991 667</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Bytová jednotka č. 1200/7

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

#### Srovnatelné nemovité věci:

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

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

<b>Název:</b>	<b>Prodej bytu 2+1 58 m<sup>2</sup></b>			
<b>Lokalita:</b>	ulice Kubánské náměstí, Praha 10 - část obce Vršovice			
<b>Popis:</b>	Nabízíme k prodeji byt v osobním vlastnictví o celkové ploše 58 metrů čtverečních na dobré adrese Kubánské náměstí. Byt je umístěn v pátém nadzemním podlaží bytového domu s výtahem. Dispozice 2+1 s chodbou, toaletou, koupelnou a komorou, která sloužila jako spíž vedle kuchyně. Byt je v původním stavu s udržovacími rekonstrukcemi. V obytných místnostech jsou na podlahách dřevěné parkety v chodbě a kuchyni linoleum. Nízké měsíční provozní náklady na byt. Dům je po revitalizaci se zatepleným pláštěm. Parkování v ulicích kolem domu nebo na parkovišti před domem. Velmi zajímavé umístění domu v dostupné vzdálenosti od veškeré občanské vybavenosti. Koupit lze financovat hypotéčním úvěrem, který Vám vyřídíme. O prohlídku volejte makléře.			
<b>Užitná plocha:</b>	58,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Lokalita			1,00	
K2 Typ stavby			1,00	
K3 Stavebně technický stav			0,95	
K4 Výtah			0,99	
K5 Velikost			1,04	
K6 Vybavení			0,96	
K7 Zdroj nabídky			0,95	
K8 Prodej el. aukcí			0,98	
<b>Cena</b> [Kč]	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> K <sub>C</sub>	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 725 000	58,00	81 466	0,87	70 875



Zdroj: www.sreality.cz

<b>Název:</b>	<b>Prodej bytu 2+1 60 m<sup>2</sup></b>			
<b>Lokalita:</b>	ulice Jakutská, Praha 10 - část obce Vršovice			
<b>Popis:</b>	Nabízím k prodeji byt 2+1 o výměře 60,5 m <sup>2</sup> v osobním vlastnictví, který se nachází v 5.patře bez výtahu.			
	Cihlový 5tí podlažní dům je po celkové rekonstrukci. Nové zateplené fasády a střecha, nová plastová okna a veškeré stoupačí rozvody. Dům je obklopený zelení a parkem v klidném místě Vršovic s veškerou občanskou vybaveností. V dochozí vzdálenosti jsou jesle, školky, školy, dětská hřiště, OC Eden, zimní a plavecký stadion. Výborná dopravní dostupnost MHD do centra.			
	Jedná se o příjemný udržovaný prostorný a velmi světlý byt s orientací J-S s krásnými výhledy do dálky. V bytě je plyn, samostatné WC, koupelna s vanou,			

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

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

**Použité koeficienty:**

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



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

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

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

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

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

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

**Použité koeficienty:**

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



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

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

Minimální jednotková porovnávací cena

65 914 Kč/m<sup>2</sup>

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

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

**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

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

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

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

slovy: Dvamilionydvěstědevadesátčtyřitisicosmsetčtyřicet Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>
<b>2 294 840 Kč</b>
slovy: Dvamilionydvěstědevadesátčtyřitisicosmsetčtyřicet Kč

**Rekapitulace tržního ocenění majetku**

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

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

**Komentář ke stanovení výsledné ceny**

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

<b>Obvyklá cena</b>
<b>4 360 000 Kč</b>
slovy: Čtyřmilionytristašedesáttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AČ, verze: 3.9.17

**Závěr**

Obvyklá cena nemovitosti je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, odborné literatury, cenových map a konzultace s realitními makléři. Zohledněn byl stavebně technický stav bytové jednotky a objektu jako celku, vybavení, standard, velikost, poloha, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.  
V Praze 21.3.2019

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

**Znalecká  
doložka:**

Znalecký posudek jsem pořadil 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. 3928/2019 znaleckého deníku.

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





## Informace o jednotce

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

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo:	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce:	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název:
památkově chráněné území

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsan cenový údaj
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává <a href="#">Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha 8</a>
zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 27.02.2019 08:00:00.



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

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů: 2000: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 | 2006: 1.2.06-31.1.2.06 | 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

## ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3924/2019

**NEMOVITÁ VĚC:** Bytová jednotka č. 1413/28

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice  
Adresa nemovité věci: Taškentská 1413/8, 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

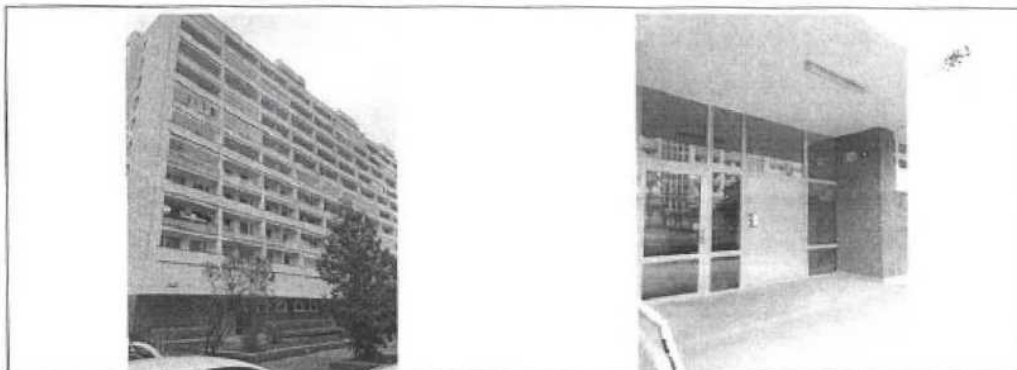
**OBJEDNAVATEL:** Městská část Praha 10

Adresa objednavatele: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

**ZHOTOVITEL :** Ing. Dagmar Marvanová

Adresa zhotovitele: Dačická 180, 109 00 Praha 10

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Pro stanovení obvyklé ceny nemovitostí pro účely prodeje elektronickou aukcí (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**3 495 000 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 5.3.2019

Ing. Dagmar Marvanová

### NÁLEZ

#### Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1413/28 v objektu čp. 1413/8, ulice Taškentská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1873/25 - 1873/28 na katastrálním území Vršovice.

## Základní pojmy a metody ocenění

### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 457/2017 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, 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. 9878 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 2 + 1 o velikosti 56.80 m<sup>2</sup> včetně sklepa 2.0 m<sup>2</sup> + lodžie 10.40 m<sup>2</sup> k užívání ze společných částí domu dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v oblasti zastavěné panelovou výstavbou kolmou na ulici Vršovická při ulici Taškentská. Jedná se o zástavbu bytových domů, administrativní budovy, včetně Městského úřadu Prahy 10, komplex objektu Koochi-nor. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, nákupní centrum Eden stanice tramvají. Zastávka tramvaje v ulici Vršovická, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejblíže metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. V dobrém dosahu areál Vínohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách.

Objekt je panelovým zatepleným domem, podsklepený s dvanácti nadzemními podlažimi s dvěma novými výtahy, zastřešený rovnou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová, vstupní dveře hliníkové v prosklené stěně a plochou pro zvonky otevíravé pomocí čipu. Vstup do objektu je předsazenými schody na ochoz, který je v celé šířce objektu. Zádveří tvoří hala s podlahou z keramické dlažby a dvěma výtahy. Provedeny jsou keramické obklady stěn. Schody betonové s finální vrstvou z PVC, podlahy chodeb PVC. Fasáda nová včetně zateplení. Stavebně technický stav objektu v dobrém stavu udržovaný po revitalizaci. Objekt byl postaven v roce 1972. V budově je 120 bytových jednotek a 9 nebytových prostor.

### **OBSAH**

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

1. Bytová jednotka č. 1413/28
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemky

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

1. Výnosová hodnota
  - 1.1. Bytová jednotka č. 1413/28
2. Porovnávací hodnota
  - 2.1. Bytová jednotka č. 1413/28

### **OCENĚNÍ**

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

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1413/28
Adresa předmětu ocenění:	Taškentská 1413/8 100 00 Praha 10
LV:	9878
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha

Katastrální území: Vršovice  
Počet obyvatel: 1 294 513

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Výrobní	V	-0,10

objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí - koohinor, administrativní budovy, drážní těleso		
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: Přijezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo přijezd 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	0,01
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,930$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,190$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,986$$

### **1. Bytová jednotka č. 1413/28**

#### **1.1. byt**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v jedenáctém nadzemním podlaží dvanáctipodlažního podsklepeného panelového zatepleného domu s dvěma výtahy. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíň, komory, koupelny, WC, spíže a dvou ložní. K bytové jednotce patří sklep. Okna plastová, dveře do pokojů hladké ze dvou třetin prosklené do ocelové zárubně, dveře do komory chybí pouze ocelová zárubně, dveře do koupelny, WC hladké umakartové do ocelové zárubně, do spíže hladké do ocelové zárubně a dveře mezi pokojem a kuchyní dvoukřídlé ze dvou třetin prosklené do ocelového jádra. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Veškeré dveře původní. Dveře plastové francouzské do ložní. (V jedné z tabulí prasklinka). Podlahy v předsíni, komoře, koupelně, WC, spíži, pokoji a kuchyni lino a v pokoji PVC imitace korku. Podlahy ložní z dlažby. Hygienické zázemí prefabrikovaným umakartovým jádrem - koupelna vybavena vanou a umyvadlem částečně umístěným nad vanou (osazené na pohyblivé páce), WC samostatné s mísou kombi a chybí zde dvířka do technického prostoru. Kuchyně vybavena umakartovou linkou povrchově upravenou dřevěným obkladem s plastovým dřezem plynovým sporákem a digestoří (původní), proveden je částečně obklad k lince ze starších keramických obkladů. V předsíni původní vestavěná skříň. Vytápění ústřední, v koupelně původní infrazářič. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	47 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	53 366,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyň:	9,20 * 1,00 =	9,20 m <sup>2</sup>
předsíň:	6,00 * 1,00 =	6,00 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,60 * 1,00 =	2,60 m <sup>2</sup>
WC:	1,0 * 1,00 =	1,00 m <sup>2</sup>
pokoj:	18,50 * 1,00 =	18,50 m <sup>2</sup>
pokoj:	14,30 * 1,00 =	14,30 m <sup>2</sup>
komora v bytě:	2,30 * 1,00 =	2,30 m <sup>2</sup>
spíž:	0,90 * 1,00 =	0,90 m <sup>2</sup>
sklep:	2,00 * 0,80 =	1,60 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		56,40 m <sup>2</sup>

**Výpočet indexu cenového porovnání**

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená - panel + zateplení	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 - 11.NP s dvěma výtahy	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - západ a východ	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplně mimo byt nebo umakartové bytové jádro - koupelna a samostatné WC - umakartové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - sklep a 2 x lodžie k výhradnímu užívání	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu - chybí kuchyňská linka, zasklená lodžie a žaluzie	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 47 let:

$$s = 1 - 0,005 * 47 = 0,765$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,765 = 0,462$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku  $I_P = 0,930$

#### Ocenění

Základní cena upravená ZCU =  $ZC * I_V = 53\,366,- \text{ Kč/m}^2 * 0,462 = 24\,655,09 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 56,40 \text{ m}^2 * 24\,655,09 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 0,930 = 1\,370\,801,31 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 370 801,31 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. 60.

#### Ocenění

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

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1873/25	328	3 420,00	1 121 760,-
zastavěná plocha a nádvoří	1873/26	351	3 420,00	1 200 420,-
zastavěná plocha a nádvoří	1873/27	355	3 420,00	1 214 100,-
zastavěná plocha a nádvoří	1873/28	337	3 420,00	1 152 540,-
Cenová mapa - celkem		1 371		<b>4 688 820,-</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem = 4 688 820,- Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. Pozemky = 4 688 820,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 4 688 820,- Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 370 801,31 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 4 688 820,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 568 / 78 992

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$4\,688\,820,- \text{ Kč} * 568 / 78\,992 = 33\,715,44 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 33 715,44 Kč

**Bytová jednotka č. 1413/28 - zjištěná cena = 1 404 516,75 Kč**

#### **Tržní ocenění majetku**

##### **1. Výnosová hodnota**

###### **1.1. Bytová jednotka č. 1413/28**

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory	11.NP - 2+1/L, sklep	57	2 746	13 000	156 000	4,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>156 000</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	57
Reprodukční cena	RC	Kč	0
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	2 746
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	156 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	148 200
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	500
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	5 700
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	142 500
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	3 166 667
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	80 000
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>3 086 667</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Bytová jednotka č. 1413/28

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	56,80 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej bytu 2+1 56 m2</b>
<b>Lokalita:</b>	ulice U Slavie, Praha - část obce Vršovice
<b>Popis:</b>	Praktická dispozice. Komora v bytě. Dobrá adresa. Předmětem prodeje je byt o dispozici 2+1, o výměře 53,19 m <sup>2</sup> + balkon + sklep, který se nachází v prvním patře (2. NP ze šesti) zděného domu s výtahem v ul. U Slavie, Praha 10 Vršovice. Byt sestává z předsíně, koupelny s vanou, samostatné toalety, dále z praktické komory, dvou ložnic (jedna s balkonem) a samostatné kuchyně. K bytu navíc náleží sklepní kóje. Podlahy jsou kryté kombinací parket, PVC, resp. keramické dlažby v koupelně a na toaletě. Vytápění je ústřední, dálkové. Dále je k dispozici vysokorychlostní

připojení k internetu a kabelová televize (UPC i O2). Technický stav bytu odpovídá svému stáří a velmi dobré udržovanosti. Samotný dům je - s výjimkou zateplení - po celkové rekonstrukci, která zahrnovala střechu, výtah, stoupačí vedení, plastová okna, balkony atp. Společenství vlastníků funguje a hospodaří velmi dobře, s přebytkem. Dům má dva vchody, z nichž jeden je bezbariérový. Parkování je v místě naprosto bezproblémové. Celkově se jedná o zajímavou příležitost ke koupi klasického, zděného bytu s dostatkem úložného prostoru, v dosahu všech služeb (nákupní centrum Eden přes ulici) a řadou možností sportovního nebo kulturního využití, který může sloužit k vlastnímu bydlení, stejně jako k dalšímu pronájmu (poptávka je v místě dlouhodobě stabilní). Více informací sdělí makléř.

**Užitná plocha:** 56,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	0,98
K3 Stavebně technický stav	0,98
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,98
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Balkon, lodžie	1,00
K9 Prodej elektronickou aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 135 000	56,00	73 839	0,88	64 978

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

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

**Popis:** Nabízíme velmi příjemný, klidný byt v centrální části Prahy 10, v docházkové vzdálenosti od NC Eden, výborná dopravní dostupnost do centra, v místě kompletní občanská vybavenost. Byt orientován do klidného pásu zeleně mezi domy. Dispozice: dva neprůchozí pokoje, kuchyně (varná deska, horkovzdušná trouba, myčka, lednice prostorná předsíň s vestavěnou skříní, koupelna, WC samostatně. Byt je po rekonstrukci - elektrika, podlahy, kuchyňská linka se spotřebiči, plastová okna, bezpečnostní dveře, etc. V roce 2019 generální oprava fasády včetně zateplení domu. Byt je ihned volný.

**Užitná plocha:** 60,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,95
K6 Vybavení	0,90
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Balkon, lodžie	1,05
K9 Prodej elektronickou aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 240 000	60,00	70 667	0,75	53 000

**Název:** Prodej bytu 2+1 58 m<sup>2</sup>  
**Lokalita:** ulice Karpatská, Praha 10 - část obce Vršovice  
**Popis:** Exkluzivně nabízíme k prodeji byt v osobním vlastnictví s dispozicí 2+1/balkon, sklep, celková výměra 66,4 m<sup>2</sup> (obytná plocha 58,7 m<sup>2</sup>) v lukrativní lokalitě Praha 10 - Vršovice. Jedná se o byt v původním stavu, vhodném k rekonstrukci, jehož standard je následující: podlahové krytiny tvořeny kombinací dlažby, parket, plovoucí podlahy a PVC, stěny jsou štukované s výmalbou, dřevěné zárubně a dveře, vstupní dveře s přidavným zámekem, původní kuchyňská linka s plynovým sporákem, v přední původní vestavěné skříně, v koupelně keramické umyvadlo, smaltovaná vana 160 cm, kombi WC. Koupelna i wc jsou prosvětlené a odvětrané okny. Byt je situován do 5. nadzemního podlaží z celkových sedmi podlaží klidného cihlového domu z počátku padesátých let. Na domě již byla rekonstruovaná střecha, plastová okna, vodovodní stoupačky včetně vodoměrů, na radiátorech poměrová měřidla spotřebovaného tepla, páteř elektroinstalace, páteř plynu, nový výtah, systém zvonků a též poštovní schránky jsou nové. V plánu oprav na příští rok je zahrnuta rekonstrukce společných částí domu, rekonstrukce balkonů a digitální, radiové měřiče spotřebovaného tepla. Veškerá občanská vybavenost v blízkém okolí domu, dopravní obslužnost zajištěna četnými tramvajovými a autobusovými spoji. Více informací v RK.

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

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	0,98
K3 Stavebně technický stav	0,98
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,99
K6 Vybavení	0,98
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Balkon, lodžie	1,00
K9 Prodej elektronickou aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 490 000	58,00	77 414	0,87	67 350

**Název:** Prodej bytu 2+1 56 m<sup>2</sup>  
**Lokalita:** ulice Uzbecká, Praha 10 - část obce Vršovice  
**Popis:** Exkluzivní nabídka prodeje bytu 2+1 se dvěma balkóny, ul. Uzbecká, Praha-Vršovice.

Byt v osobním vlastnictví o podlahové ploše 56m<sup>2</sup> + 10m<sup>2</sup> lodžie a 1,5m<sup>2</sup> zděný sklep se nachází v 10. nadzemním podlaží revitalizovaného panelového domu.

V domě jsou nové stoupačky v plastu, nová střecha, plastová okna, nové výtahy, zateplení budovy, spol. prostory, vchodové dveře a schránky.

Obývací pokoj a kuchyň s balkonem 6,6m<sup>2</sup> na severovýchod a ložnice s balkonem 3,3m<sup>2</sup> na jihozápad.

TOP lokalita, pár kroků Nákupní centrum Eden, Bus i tramvaj před domem, tři zastávky tramvají na vlak.nádraží Vršovice a polikliniku, v blízkosti také školy a školky.

Nenechte si ujít tuto lákavou nabídku prodeje bytu v žádané lokalitě.

Domluvte si prohlídku.

Volejte kdykoliv!

**Užitná plocha:** 56,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,99
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	1,00
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Balkon, lodžie	1,00
K9 Prodej elektronickou aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 699 000	56,00	66 054	0,92	60 770

Minimální jednotková porovnávací cena	53 000 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	61 525 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	67 350 Kč/m <sup>2</sup>

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	61 525 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	56,80 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>3 494 620 Kč</b>

### REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:	
1. Bytová jednotka č. 1413/28	1 404 516,80 Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 370 801,31 Kč
1.2. Pozemky	33 715,44 Kč
	<hr/>
	= 1 404 516,80 Kč

**Výsledná cena - celkem: 1 404 516,80 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**1 404 520,- Kč**

slovy: Jedenmiliončtyřistačtyřítisícpětsetdvacet Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**1 404 520 Kč**

slovy: Jedenmiliončtyřistačtyřítisícpětsetdvacet Kč

**Rekapitulace tržního ocenění majetku**

**1. Výnosová hodnota**

1.1. Bytová jednotka č. 1413/28

3 086 666,70 Kč

**2. Porovnávací hodnota**

2.1. Bytová jednotka č. 1413/28

3 494 620,- Kč

**Porovnávací hodnota**

**3 494 620 Kč**

**Výnosová hodnota**

**3 086 667 Kč**

**Komentář ke stanovení výsledné ceny**

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

**Obvyklá cena**

**3 495 000 Kč**

slovy: Třimilionyčtyřistadevadesátpěttisíc 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. Zohledněna byla lokalita, stavebně technický stav, vybavení, standard, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 5.3.2019

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 nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3924/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3924/2019.



## Informace o jednotce

Číslo jednotky	1413/28
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1413, 1414, 1415, 1416
Katastrální území:	Vršovice (732257)
Číslo LV:	987B
Podíl na společných částech:	568/78992

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnickém právu	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.

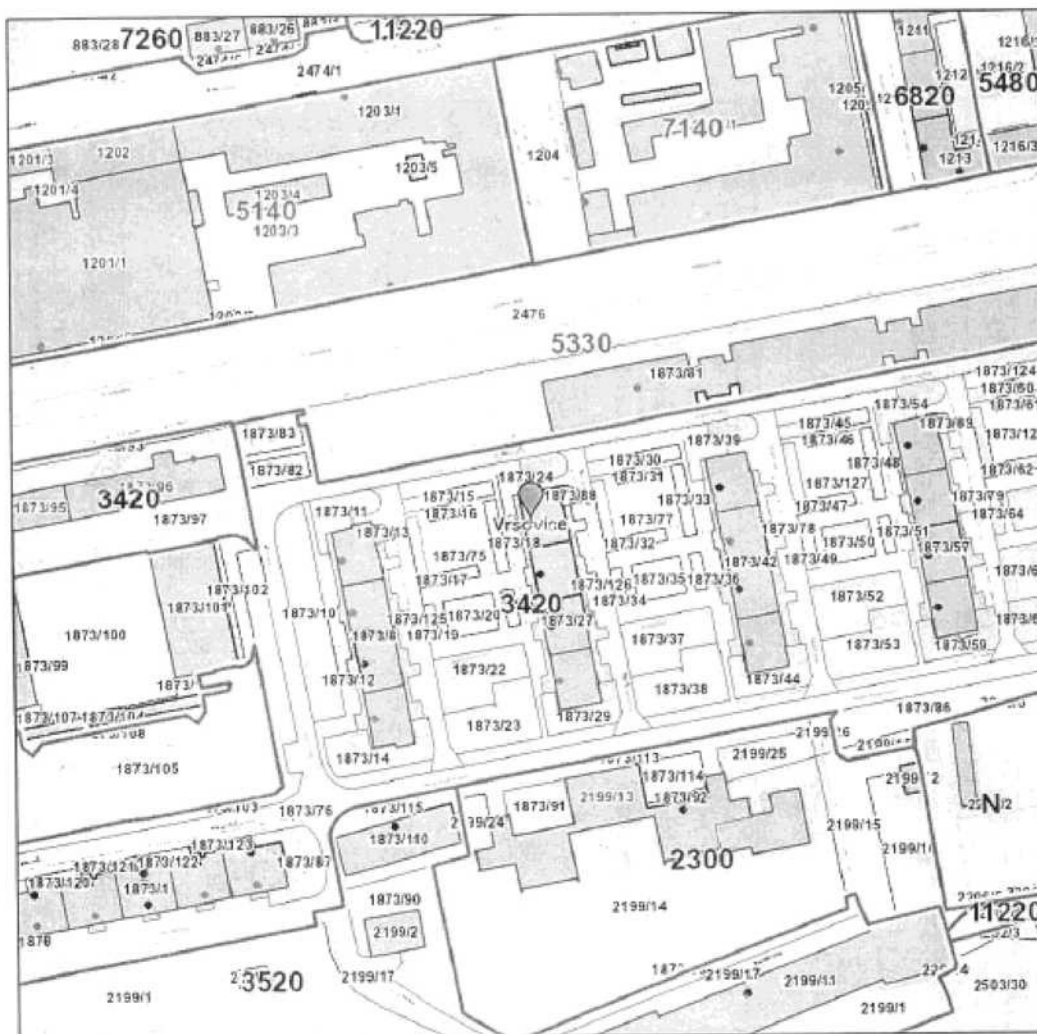
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán právní ústoj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha8

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

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

Verze aplikace: 5.5.5 build 0



<b>Katastrální území</b>	
Název:	Vršovice
<b>Parcela</b>	
Číslo parcely:	1873/27
<b>Cena 2019</b>	
Mapový list:	60
Cena:	3420 Kč/m <sup>2</sup>
Skupina:	4166

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