

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3925/2019

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 906/4

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Strašnice
Adresa nemovité věci: V Olšínách 906/12, 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

3 333 000 Kč

Stav ke dni : 2.3.2019

Datum místního šetření: 27.3.2019

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 28.3.2019

Ing. Dagmar Marvanová



NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 906/4 v objektu čp. 906/12, ulice V Olšínách, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 711 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající 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 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. 12717 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 2 + 1 o velikosti 50,50 m², včetně sklepa započítaného do plochy bytové jednotky o velikosti 1,80 m² dle vymezení jednotek a balkon o velikosti 1,7 m² ze společných částí domu. Objekt je situovaný v ulici V Olšínách v bloku bytových domů v řadové zástavbě. V blízkém okolí se nachází bytové domy, sportovní areál Eden, Fakultní Vínohradská nemocnice a veškerá vybavenost v oblasti Kubánského náměstí a Vršovické ulice. Občanská vybavenost dobrá - nejbližší nákupní centrum Eden tři stanice tramvají, jejíž zastávka se nachází cca. 100 m od domu. Dopravní dostupnost dobrá - druhá stanice tramvaje v ulici V Olšínách k metru Starostrašnická. Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený s pěti nadzemními podlažními, kde páté podlaží je ustupujícím podlažím s využitím jako terasy. Objekt s výtahem. Objekt je zděné konstrukce zastřešený rovnou střešou se střešní krytinou živičnou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu původní břizolitová opravená a ošetřená nátěrem, vstupní dveře plastové dvoukřídlé prosklené (odstínu imitace dřeva). Schody teracové, podlahy chodeb a mezipodest původní dlažba. Okna objektu původní dřevěná zdvojená, plastová. Na chodbách plastová. Stavebně technický stav odpovídá stáří s běžnou údržbou. Objekt byl kolaudován v roce 1953.

V budově je 14 bytových jednotek a 1 nebytový prostor.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 906/4
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 711

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Výnosová hodnota**
 - 1.1. Bytová jednotka č. 906/4
- 2. Porovnávací hodnota**
 - 2.1. Bytová jednotka č. 906/4

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 906/4
Adresa předmětu ocenění:	V Olšínách 906/12 100 00 Praha 10
LV:	12717
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 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 _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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
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. 906/4

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží zděného podsklepeného bytového domu s pěti nadzemními podlažími s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně s předsíní, WC, komory, spíže a balkonu. Okna dřevěná zdvojená. Dveře do spíže, komory, WC a koupelny zatahovací plastová osazená do ocelových zárubní, dveře do pokoje dýhované plně do ocelové zárubně, dveře do pokoje s balkonem chybí pouze ocelová zárubeň. Vstupní dveře původní hladké z interiéru polstrované koženkou do ocelové zárubně. Dveře na balkon dřevěné zdvojené dvoukřídlé prosklené s nadsvětlikem. Podlahy v pokoji parkety vyžadující renovaci, ve druhém pokoji lino imitace korku, v kuchyni, komoře a kuchyni (předsíň) lino, ve spíži tech. koberec, v koupelně a WC dlažba. Na balkoně (do ulice V Olšínách) dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, provedeny jsou keramické obklady stěn, WC samostatné s mísou kombi bez obkladů stěn, pouze soklík. Ohřev vody karmou (2015) umístěnou v koupelně, vytápění dálkové. Kuchyň vybavena pouze el. sporákem se sklokeramickou deskou a provedeny jsou keramické obklady k lince (1996). Část stěny v předsíni s kuchyní obložena palubkami. V pokoji provedeno dřevěné patro na spaní. V rohové části pokoje, předsíně s kuchyní a koupelně (strop a část stěny) stopy po zatečnění. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

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 + kuchyň:	6,20 * 1,00 =	6,20 m ²
pokoj:	22,80 * 1,00 =	22,80 m ²
pokoj:	13,60 * 1,00 =	13,60 m ²
koupelna:	2,70 * 1,00 =	2,70 m ²
WC:	1,30 * 1,00 =	1,30 m ²
spíž:	0,80 * 1,00 =	0,80 m ²
komora:	1,30 * 1,00 =	1,30 m ²
sklep:	1,80 * 0,80 =	1,44 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		50,14 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: 2. - 4. NP s výtahem - 2.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoj s balkonem na severní stranu, pokoj do vnitrobloku jižní	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo a samostatné WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - balkon k užívání, komora	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - centrální	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:

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

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,720 = 0,538$$

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 $ZCU = ZC * I_V = 44\,536,- \text{ Kč/m}^2 * 0,538 = 23\,960,37 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 50,14 \text{ m}^2 * 23\,960,37 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,000 = 1\,273\,455,33 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 273 455,33 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 711

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Strašnice 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	711	343	6 820,00	2 339 260,-
Cenová mapa - celkem		343		2 339 260,-

Pozemek parc.č. 711 - zjištěná cena celkem = 2 339 260,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 711 = 2 339 260,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 2 339 260,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 273 455,33 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 339 260,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 5 050 / 83 160

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,339\,260,- \text{ Kč} * 5\,050 / 83\,160 = 142\,054,63 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 142 054,63 Kč

Bytová jednotka č. 906/4 - zjištěná cena = 1 415 509,96 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 906/4

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha	nájem	nájem	nájem	míra kapit.
----	---------------	---------	----------------	-------	-------	-------	-------------

		[m ²]	[Kč/m ² /rok]	[Kč/měsíc]	[Kč/rok]	[%]
1.Obytné prostory	2.NP - 2+1/B	51	2 970	12 500	150 000	4,50
Celkový výnos za rok:					150 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	51
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 970
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj + PP	Kč/rok	150 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	142 500
Náklady (za rok)			
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
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	136 800
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	3 040 000
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	80 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 960 000

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 906/4

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	50,14 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 2+1 51 m2
Lokalita:	ulice Černokostelecká, Praha 10 - část obce Strašnice
Popis:	Prodej bytu 2+1/S, 51 m2, ulice Černokostelecká, Praha 10 - Strašnice. Jižně orientovaný byt se nachází v 8.NP /z 8.NP cihlového domu s krásným výhledem na Prahu. Jedná se o slunný a teplý byt o celkové velikosti 51,18 m2, z toho byt 49,8 m2 + sklep 1,38 m2. Pokoje jsou neprůchozí. Dispozice: kuchyně (8,59 m2), pokoj 1 (16,83 m2), pokoj 2 (16,83 m2), předsiň (4,5 m2), koupelna s vanou (2,1 m2) a samostatné WC (0,95 m2). Podlahy – parkety a PVC. Dálkové ústřední topení. Kabelová TV a internet (O2, UPC). Měsíční poplatky 3697,- + elektřina a plyn. Možnost využití společné sušárny a kolárny. Původní stav kuchyně, koupelny a WC - jsou tedy připraveny k rekonstrukci podle Vašich představ. Výborná dopravní dostupnost věc. metra (3-4 minuty tram na metro „A,, Strašnická, DEPO Hostivař a

Želivského), tram zastávka „Zborov - Strašnické divadlo,, přímo před domem. V místě je veškerá občanská vybavenost – Albert supermarket, restaurace, poliklinika Malešice, školy, školky a další. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií. Možnost zaslání virtuální prohlídky...

Užitná plocha: 51,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,95
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,98
K7 balkon, lodžie	1,01
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. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 799 000	51,00	74 490	0,88	65 551

Název: Prodej bytu 2+1 52 m²

Lokalita: ulice V olšínách, Praha - Praha 10

Popis: Nabízíme k prodeji velmi pěkný byt 2+1 ve Vršovicích s praktickou dispozicí o velikosti 52m². Byt se nachází ve 2. z celkových 3 pater bez výtahu. Jeden pokoj o velikosti 20m² je situován na jih do ulice a druhý, také 20m², na sever do klidného vnitrobloku. Byt je světlý s vysokými stropy a s vestavěnými úložnými prostory. V ložnici se nachází i malá komůrka/kumbálek na ukládání drobností jako např. vysavače, žehlicího prkna apod. Koupelna s vanou je oddělená od toalety. Teplá voda je zajištěna boilerem. Vytápění formou WAV. Majitel a architekt v jedné osobě se při drobných úpravách bytu držel charakteru nemovitosti a žádné zásadní změny nedělal a i díky tomu má byt příjemnou atmosféru. Dveře jsou původní dřevěné s novou výplní, okna také původní, pouze repasovaná. Velkou výhodou je, že byt je prodáván včetně veškerého vybavení a tudíž v případě investičního bydlení je ihned připraven k pronájmu. Byt je vhodný i pro spolubydlení, pokoje jsou neprůchozí o stejné velikosti, dostatek soukromí i pohodlí. V okolí veškerá občanská vybavenost, školy, školky, obchody. Výborná dostupnost MHD, tramvaj a zastávka Kubánské náměstí 1' od domu, metro A Strašnická 2 zastávky tramvají. Plavecký bazén Eden vzdálen 10' chůze. Vřele doporučujeme byt k prohlídce!

Užitná plocha: 52,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,94
K4 Výtah	1,01
K5 Velikost	0,99
K6 Vybavení	0,98
K7 balkon, lodžie	1,01



Zdroj: www.sreality.cz

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]
4 300 000	52,00	82 692	0,87	71 942

Název: Prodej bytu 2+1, 52m²
Lokalita: Na hroudě, Strašnice, Praha
Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+kk, který je po celkové nákladné rekonstrukci a je situovaný ve zvýšeném přízemí cihlového činžovního domu. Rekonstrukce celého domu proběhla v roce 2000 a na rok 2019 je naplánována výměna oken a fasáda celého domu. Vstup do bytu je tvořen prostornou předsíní, z které je vstup do dvou samostatných neprůchozích pokojů. V jednom ze dvou pokojů je příprava na kuchyňskou linku. Dále je z předsíně vstup do samostatné koupelny se sprchovým koutem a toaletou. Je zde také technická místnost, kde je nový elektrokotel s bojlerem pro zásobu teplé vody. Okna jsou plastová, podlahy jsou plovoucí a v koupelně je dlažba. Elektroinstalace je po kompletní rekonstrukci a topení je pomocí topných radiátorů napojených na elektrokotel. Byt je situovaný do klidné ulice Na Hroudě. Výhodou jsou nízké měsíční náklady na bytovou jednotku. V blízkosti je kompletní dopravní infrastruktura (tram, autobus) včetně metra A - Strašnická. Byt je vzhledem k poloze a dispozici vhodný jak na vlastní bydlení, tak případnou investici.

Užitná plocha: 52,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,94
K4 Výtah	1,01
K5 Velikost	0,99
K6 Vybavení	0,95
K7 balkon, lodžie	1,01
K8 Zdroj nabídky	0,95
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.ceskereality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 950 000	52,00	75 962	0,84	63 808

Název: Prodej bytu 2+1, 53m²
Lokalita: Na hroudě, Strašnice, Praha
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

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

1.1. Bytová jednotka č. 906/4

2 960 000,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 906/4

3 332 755,70 Kč

Porovnávací hodnota**3 332 756 Kč****Výnosová hodnota****2 960 000 Kč****Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - bytové jednotky č. 906/4 je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění, porovnávací a výnosovou metodou.

Obvyklá cena**3 333 000 Kč**

slovy: Třímilionytřístatřicettřítisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.17

Závěr

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

V Praze 28.3.2019

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. 3925/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3925/2019.



Informace o jednotce

Číslo jednotky	906/4
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 906
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	12717
Podíl na společných částech:	5050/83160

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 1429/6B, 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.

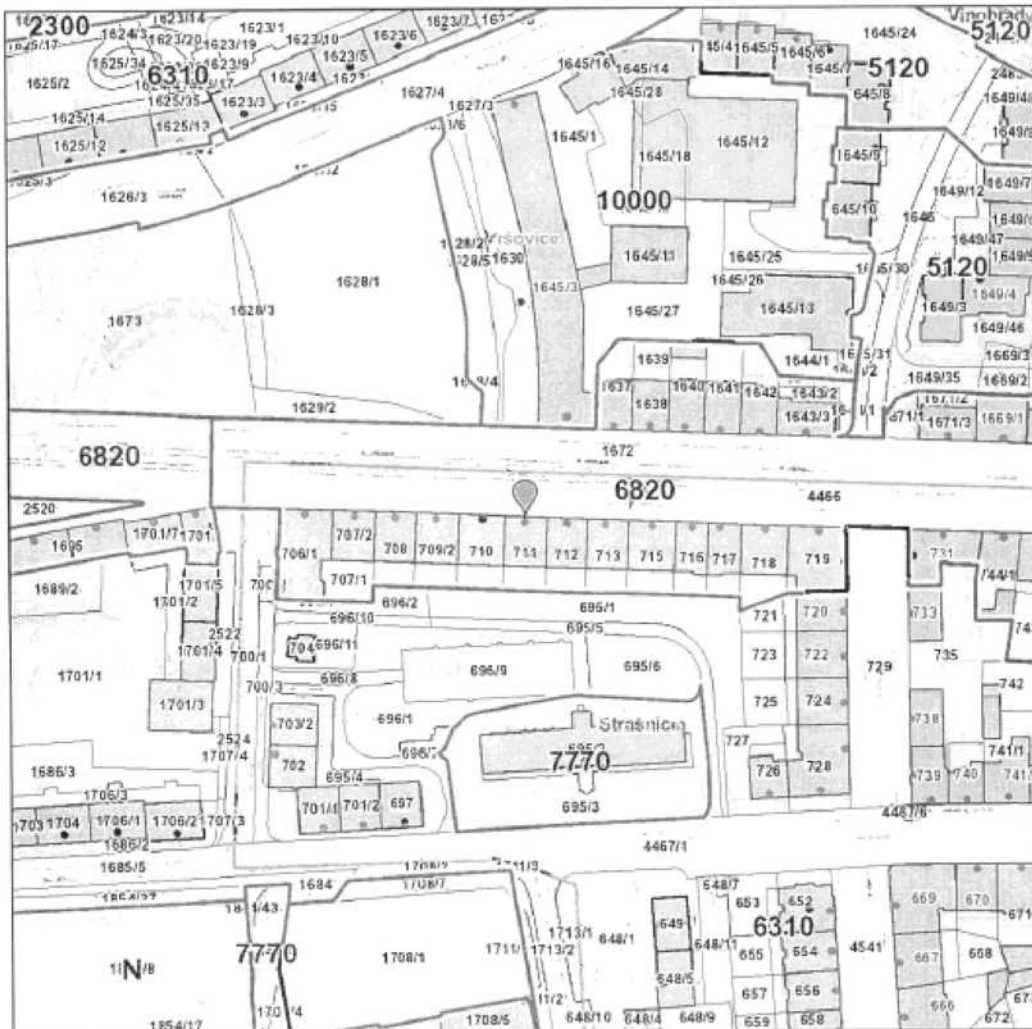
¹ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

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

© 2004 - 2019 Český úřad zeměměřičský a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určené 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:	711
Cena 2019	
Mapový list:	61
Cena:	6820 Kč/m ²
Skupina:	4275

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

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3926/2019

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1425/13

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice
Adresa nemovité věci: Kazašská 1425/8, 100 00 Praha 10

Vlastnické údaje:

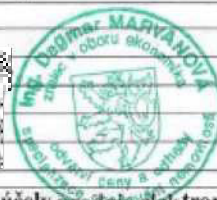
MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, podíl 1 / 1

OBJEDNAVATEL: Městská část Praha 10

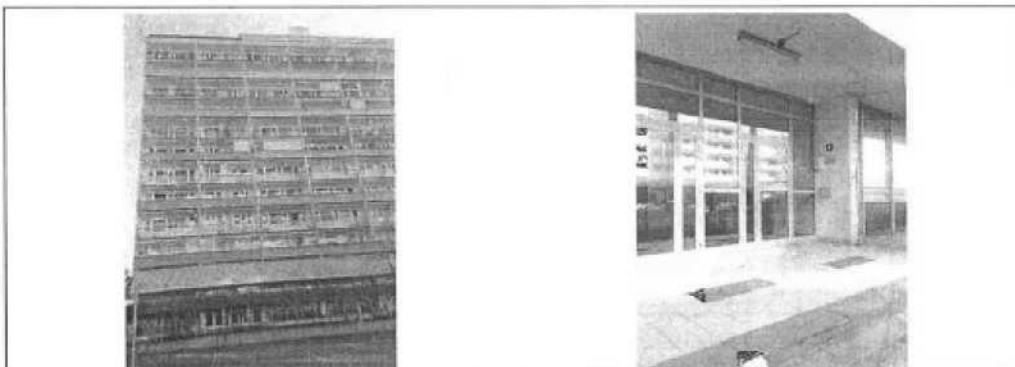
Adresa objednatele: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

ZHOTOVITEL : Ing. Dagmar Marvanová

Adresa zhotovitele: Dačická 180, 109 00 Praha 10



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



OBVYKLÁ CENA

4 727 000 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 25.3.2019

Ing. Dagmar Marvanová



NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1425/13 v objektu čp. 1425/8, ulice Kazašská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1873/70 - 1873/73 na katastrálním území Vršovice.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

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

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných 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 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 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. 7266 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 3 + 1 o velikosti 91.30 m² + tři lodžie - 5.8m² + 6.4m² + 3.2 m² 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 Kazašská a je posledním objektem v sousedství s nákupním centrem Eden a kulturním domem Eden. Jedná se o zástavbu bytových domů, administrativní budovy, včetně Městského úřadu Prahy 10, komplex objektu Koohi-nor, nákupní centru. Občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, nákupní centrum Eden v místě. Zastávka tramvaje v ulici Vršovická, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru , nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. V dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách.

Objekt je panelovým zatepleným domem, podsklepený s dvanácti nadzemními podlažimi s dvěma výtahy, zastřešený rovnou střešou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová, vstupní dveře hliníkové v prosklené stěně. Vstup do objektu je přesazeny schody na ochoz, který je v celé šířce objektu. Zádveří tvoří hala s podlahou z keramické dlažby a dvěma výtahy. 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..

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1425/13
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1425/13
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1425/13

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1425/13
Adresa předmětu ocenění:	Kazašská 1425/8 100 00 Praha 10
LV:	7266
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 294 513

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	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: Režidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P ₁
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Režidenční zástavba - nákupní centrum, administrativní budovy, drážní těleso	1	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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,070$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,370$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,134$$

1. Bytová jednotka č. 1425/13

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v osmém nadzemním podlaží podsklepeného bytového domu s dvanácti nadzemními podlažími, panelového zatepleného domu s dvěma výtahy. Bytová jednotka sestává ze tří pokojů, kuchyně, haly, chodby, komory, koupelny, WC, spíže a tří lodžii. Okna plastová, dveře do pokojů, mezi pokojem a kuchyní a mezi halou a chodbou (k hyg. zázemí) hladké ze dvou třetin prosklené do ocelové zárubně, dveře do komory, dvou pokojů, spíže hladké plně do ocelových zárubní a dveře do koupelny, WC a kuchyně z koupelny hladké umakartové do ocelové zárubně. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Veškeré dveře původní. Dveře plastové francouzské do lodžii. Podlahy v celé bytové jednotce PVC. Podlahy lodžii z dlažby. Hygienické zázemí prefabrikovaným umakartovým jádrem - koupelna vybavena vanou a umyvadlem částečně umístěným nad vanou, WC samostatné s mísou kombi. Kuchyň vybavena umakartovou linkou s plastovým dřezem (1972) plynovým sporákem (1996) a digestoří (původní). V hale a chodbě vestavěné skříně původní (1972). Vytápění ústřední. 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 ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	7,00 *	1,00 =	7,00 m ²
hala:	11,60 *	1,00 =	11,60 m ²
chodba:	4,00 *	1,00 =	4,00 m ²
koupelna:	2,50 *	1,00 =	2,50 m ²
WC:	1,10 *	1,00 =	1,10 m ²
pokoj:	27,50 *	1,00 =	27,50 m ²
pokoj:	16,90 *	1,00 =	16,90 m ²
pokoj:	16,50 *	1,00 =	16,50 m ²
komora v bytě:	3,40 *	1,00 =	3,40 m ²
spíž:	0,80 *	1,00 =	0,80 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			91,30 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
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 - 8.NP s dvěma výtahy	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - západ a východ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné 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) - 3 x lodžie k výhradnímu užívání	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kříterium 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:

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

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,765 = 0,448$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = 1,070$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_v = 53 366,- Kč/m² * 0,448 = 23 907,97 Kč/m²
 CB_p = PP * ZCU * I_T * I_p = 91,30 m² * 23 907,97 Kč/m² * 1,060 * 1,070 = 2 475 729,11 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 475 729,11 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 ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1873/70	319	3 420,00	1 090 980,-
zastavěná plocha a nádvoří	1873/71	328	3 420,00	1 121 760,-
zastavěná plocha a nádvoří	1873/72	333	3 420,00	1 138 860,-
zastavěná plocha a nádvoří	1873/73	333	3 420,00	1 138 860,-
Cenová mapa - celkem		1 313		4 490 460,-

Pozemky - zjištěná cena celkem = 4 490 460,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky = 4 490 460,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 4 490 460,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 2 475 729,11 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 490 460,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 9 130 / 812 560

Hodnota spoluvlastnického podílu:

4 490 460,- Kč * 9 130 / 812 560 = 50 455,23 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 50 455,23 Kč

Bytová jednotka č. 1425/13 - zjištěná cena = 2 526 184,34 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1425/13

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	8.NP - 3+1/L,	91	2 103	16 000	192 000	4,50

Celkový výnos za rok:	192 000
------------------------------	----------------

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	91
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 103
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	192 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	182 400
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	700
Pojištění		Kč/rok	1 800
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 200
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 700
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	175 700
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	3 904 444
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	80 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 824 444

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1425/13

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	91,30 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 3+1 86 m2
Lokalita:	ulice Turkmenská, Praha 10 - část obce Vršovice
Popis:	Prodej příjemného slunného bytu 3 + 1 o celkové výměře 86 m2 s úžasným výhledem v nejvyšším (10. NP) patře domu v samém srdci Prahy 10- Vršovcích. Byt je velmi vzdušný a překvapivě klidný. Má ideální orientaci na jihozápad a jihovýchod. Disponuje dvěma prostornými lodžemi (celkem 14 m2), každá na opačnou světovou stranu- s dechberoucím výhledem na Prahu. Dvě prostorné ložnice (2x 16,3 m2) , vstupní chodba s dostatkem prostoru pro vestavěné skříně, obývací pokoj lehce propojitelný s kuchyní (celkem 30 m2), komora a praktická úložná šatna přímo v bytě. Vše perfektně udržované, původní stav. Dům je po celkové revitalizaci, zateplení, zrekonstruované chodby, nové schránky,

přístupy na čip.

Vlastní sklep v sutěrně domu, bezproblémové SVJ.

Tramvajová zastávka pouze pár kroků od domu, v místě je veškerá občanská vybavenost. Parkování a dětská hřiště před domem.

V ulici je dostatek vzrostlé zeleně. Centrum Eden 2 min pěšky.

Bydlení pro klienty, kteří chtějí mít na osah všechny výhody velkoměsta, zároveň si však užívat klid "nad Prahou".

Užitná plocha: 86,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,06
K6 Vybavení	0,94
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Balkon, lodžie	1,00
K9 Prodej elektronickou aukci	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]
4 990 000	86,00	58 023	0,83	48 159

Název: Prodej bytu 3+1 85 m²

Lokalita: ulice Turkmenská, Praha 10 - část obce Vršovice

Popis: Dovolujeme si vám nabídnout světlý byt 3+1 se dvěma ložnicemi v nejvyšším patře panelového domu.

Byt je v původním, ale udržovaném stavu a vybízi k rekonstrukci podle vašich představ.

Obývací pokoj s kuchyní je orientován na jihozápad, obě ložnice na jihovýchod.

Plastová okna jsou osazena vnitřními žaluziemi.

V předsíni a větší ložnici jsou prostorné vestavné skříně.

Byt poskytuje otevřený výhled na jižní část Prahy.

Sklep je umístěn v sutěrně domu pod dvojitým uzamčením.

V domě jsou k dispozici dva výtahy.

Dům je po revitalizaci (zateplení, stoupačky, vstupní portály, lodžie), vstupy do domu jsou na čip.

Tramvaj 4 minuty chůze, parkování zdarma kdekoli u domu nebo v jeho okolí.

Byt lze financovat hypotékou, kterou vám rádi pomůžeme zdarma zařídit.

Při více zájemcích může být upřednostněna výhodnější nabídka.

Užitná plocha: 85,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,97
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,07
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 ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 800 000	85,00	56 471	0,95	53 647

Název: Prodej bytu 3+1 87 m²

Lokalita: ulice Baškirská, Praha 10 - část obce Vršovice

Popis: Nabízíme k prodeji světlý a prostorný byt 3+1 o velikosti 87 m² se dvěma lodžemi. Byt se nachází v 9. NP z 10 NP, k bytu náleží sklep.

Byt má krásný výhled, je slunný, světlý. Je určen k rekonstrukci. WC a koupelna oddělené. V kuchyni je samostatná spíž. Bytový dům prošel v roce 2006 rekonstrukcí – zateplení, fasáda a v roce 2010 došlo k výměně stoupacího vedení a k výměně výtahů (osobního i nákladního). V lokalitě je veškerá občanská vybavenost, zastávka tramvaje 3 min. chůze. Byt volný ihned, možnost financování hypotékou.

Užitná plocha: 87,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,99
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,05



K6 Vybavení		1,00	Zdroj: www.sreality.cz	
K7 Zdroj nabídky		0,95		
K8 Balkon, lodžie		1,00		
K9 Prodej elektronickou aukcí		0,98		
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 800 000	87,00	55 172	0,97	53 517

Minimální jednotková porovnávací cena	48 159 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	51 774 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	53 647 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	51 774 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	91,30 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 726 966 Kč
REKAPITULACE OCENĚNÍ	

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:	
1. Bytová jednotka č. 1425/13	2 526 184,30 Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 475 729,11 Kč
1.2. Pozemky	50 455,23 Kč
	= 2 526 184,30 Kč

Výsledná cena - celkem: 2 526 184,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 526 180,- Kč

slovy: Dvamilionypětsetdvacetšesttisícjednostoosmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
2 526 180 Kč
slovy: Dvamilionypětsetdvacetšesttisícjednostoosmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku	
1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 1425/13	3 824 444,40 Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 1425/13	4 726 966,20 Kč
Porovnávací hodnota	4 726 966 Kč
Výnosová hodnota	3 824 444 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Obvyklá cena**4 727 000 Kč**

slovy: Čtyřimilionysedmsetdvacetsedmtisíc 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 25.3.2019

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. 3926/2019 znaleckého deníku.



Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3926/2019.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1425/13
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1425, 1426, 1427, 1428
Katastrální území:	Vršovice (732257)
Číslo LV:	7266
Podíl na společných částech:	9130/812560

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitosti ze vlastnictví úce	Podíl
léstská 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.

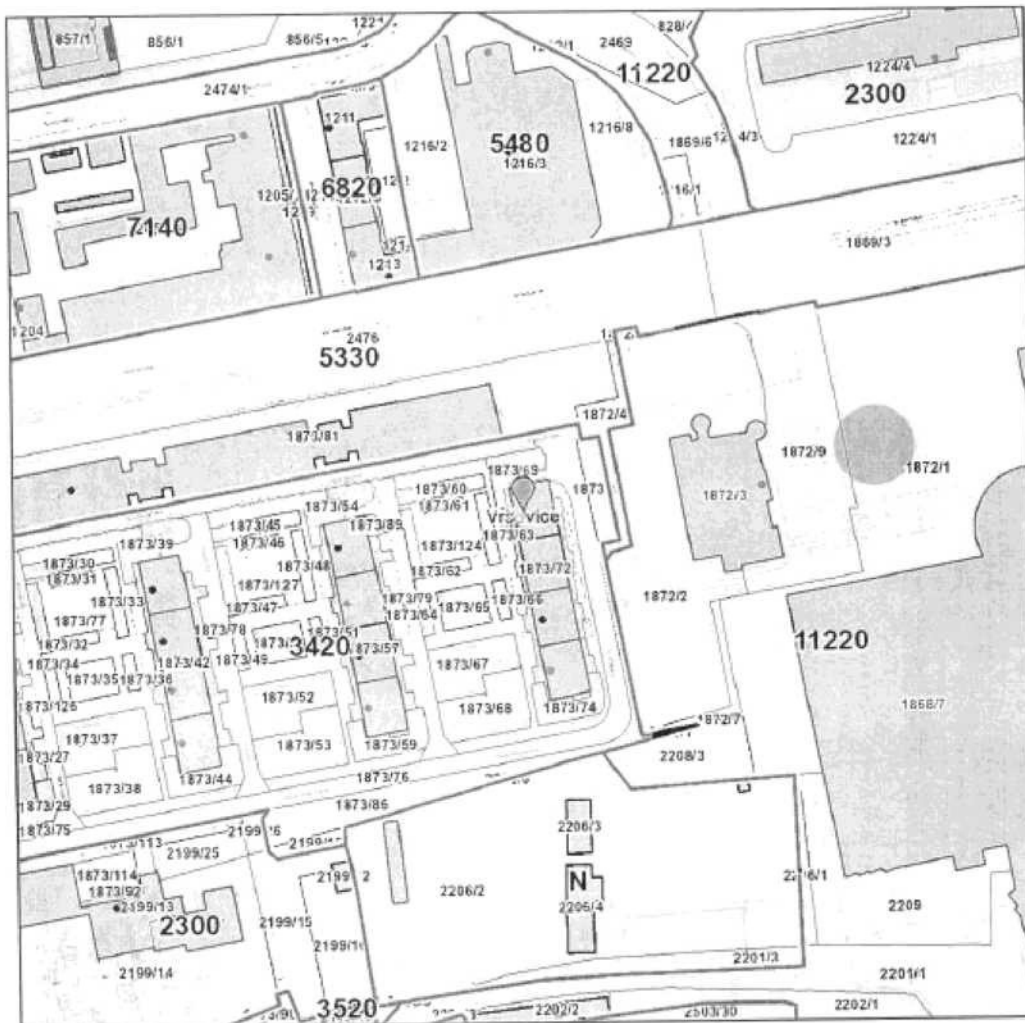
Řízení, v rámci kterého je poskytnuta tato zpráva, obsahuje údaje

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

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

© 2004 - 2019 [Český úřad zeměměřičký a katastrální](#)®, Pod sídlištěm 1800/9, Kolpyšy, 18211 Praha 8®
Podání určená katastrálními úřady a pracovišti zasílejte přímo na jejich e-mail adresy®

Verze aplikace: 5.5.5 build 0



Katastrální území

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 1873/72

Cena 2019

Mapový list: 60

Cena: 3420 Kč/m²

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

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3929/2019

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 781/4

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice
Adresa nemovité věci: Žitomířská 781/48, 100 00 Praha 10

Vlastnické údaje:

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

OBJEDNAVATEL: Městská část Praha 10

Adresa objednatele: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

ZHOTOVITEL : Ing. Dagmar Marvanová

Adresa zhotovitele: Dačická 180, 109 00 Praha 10

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



OBVYKLÁ CENA

2 855 000 Kč

Stav ke dni : 2.3.2019

Datum místního šetření: 2.3.2019

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 8.3.2019

Ing. Dagmar Marvanová



NÁLEZ

Znalecký úkol

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

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

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

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

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

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

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající 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 odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

Přehled podkladů

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 12068 ze dne 27.2.2019

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

Celkový popis

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

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

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

Obsah tržního ocenění majetku

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

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.781/4
Adresa předmětu ocenění:	Žitomířská 781/48 100 00 Praha 10
LV:	12068
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha

Katastrální území: Vršovice
Počet obyvatel: 1 294 513

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

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

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

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

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí:	I	0,04

Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_r * I_p = 1,382$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_r * I_p = 1,145$$

1. Bytová jednotka č. 781/4

1.1. byt

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

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

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

59 let
53 366,- Kč/m²

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

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Okna jen na sever nebo bez výhledu - severozápad do ulice	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo, WC mísa	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium 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 59 let:

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

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

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

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

Ocenění

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

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

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 435 939,20 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 714

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

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	714	338	8 470,00	2 862 860,-
Cenová mapa - celkem		338		2 862 860,-

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

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

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

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

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

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 862 860,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 452 / 12 908

Hodnota spoluvlastnického podílu:

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

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

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

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 781/4

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

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

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	45

Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 655
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	120 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	114 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	400
Pojištění		Kč/rok	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 200
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	5 600
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	108 400
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	2 408 889
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	150 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 258 889

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 781/4

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	45,20 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

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

Užitná plocha: 42,00 m²

Použité koeficienty:

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



Zdroj: www.sreality.cz

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

Název: Prodej bytu 1+1 48 m²

Lokalita: ulice Vršovická, Praha 10 - část obce Vršovice

Popis: Prodej bytu 1+1/B, 48 m², Vršovice, Praha 10, ulice Vršovická, zvýšené přízemí. Byt je v původním stavu vhodný k rekonstrukci, koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a elektrickým bojlerem, WC samostatné, okna dřevěná špaletová, na podlahách PVC a dlažba, vytápění plynové lokální WAW. Malý balkon přístupný z předsíně. Budova se nachází ve velmi vyhledávané lokalitě z důvodu snadné dopravní dostupnosti, veškeré občanské vybavenosti. Ke spojení lze využít 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	0,90
K4 Výtah	1,01
K5 Velikost	0,95
K6 Vybavení	0,95
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Podlaží	0,99
K9 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 790 000	48,00	78 958	0,73	57 639

Název: Prodej bytu 1+1 42 m²

Lokalita: ulice Přípotoční, Praha 10 - část obce Vršovice

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

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

Užitná plocha: 42,00 m²

Použité koeficienty:

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



Zdroj: www.sreality.cz

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

Název: Prodej bytu 1+1 44 m²

Lokalita: ulice Lvovská, Praha 10 - část obce Vršovice

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

Užitná plocha: 44,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,95
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

K7 Zdroj nabídky			0,95	
K8 Podlaží			0,98	
K9 Prodej el. aukcí			0,98	
Cena [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	0,87	64 262

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

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

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:	
1. Bytová jednotka č. 781/4	1 536 188,10 Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 435 939,20 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 714	100 248,89 Kč
	= 1 536 188,10 Kč

Výsledná cena - celkem: **1 536 188,10 Kč**

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

slovy: Jedenmilionpětsetřicetšesttisícjedenstodevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
1 536 190 Kč
slovy: Jedenmilionpětsetřicetšesttisícjedenstodevadesát Kč

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

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

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Obvyklá cena

2 855 000 Kč

slovy: Dvamilionyošmsetpadesátpěttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.17

Závěr

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

V Praze 8.3.2019

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10



Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v 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. 3929/2019 znaleckého deníku.

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



Informace o jednotce

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

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

ozražené 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 B-P
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu

Verze aplikace: 5.55 build 0



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

obrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat
le vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena
lštíuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:
00: 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 |
06: 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 |
12: 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 |
17: 1.1.17-31.12.17 | 2018: 1.1.18-31.12.18 | 2019: od 1.1.19

Vytlačeno dne: 27.2.2019