

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3920/2019

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1484/1

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Strašnice
Adresa nemovité věci: U Hranic 1484/11, 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 nemovitostí pro účely prodeje elektronickou aukcí.
(ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

1 687 000 Kč

Stav ke dni : 2.3.2019

Datum místního šetření: 9.3.2019

Počet stran: 11 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 12.3.2019

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1484/1 v objektu čp.1484/11, ulice U Hranic, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 674 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 kalami. 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 jednájí 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.

Vzhledem k nepronajmutelnosti s ohledem na stavebně technický stav nebyla použita.

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. 16850 ze dne 27.2.2019

kutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
enová mapa Prahy CMP 2019

Celkový popis

edná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 0 o velikosti 28,0 m² dle vymezení ednotek umístěnou v podzemním podlaží. Objekt je situovaný v ulici U Hranic, jako řadový dům v bloku bytových domů. V blízkém okolí se nachází bytové domy, sportovní areál Eden, Fakultní /inohradská nemocnice a veškerá vybavenost v oblasti Kubánského náměstí a ulici Nad Olšínami. Občanská vybavenost - nejbližší nákupní centrum Tesco tři stanice tramvají, jejíž zastávka se nachází cca. 200 m od domu v ulici Průběžná. Dopravní dostupnost dobrá - druhá stanice tramvaje z ulice Průběžná 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 ustupující, bez výtahu. Objekt je zděné konstrukce zastřešený rovnou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu břizolitová ošetřena nátěrem, soklová část pod okna prvního podlaží obložena pásky, vstupní dveře dřevěné původní prosklené ošetřené nátěrem s nadsvětlíkem. Zádveří se schody obloženými travertínem, včetně stěn a podlahou z mozaikové dlažby je uzavřeno litacími původními prosklenými dveřmi. Schody teracové, podlahy teracové. Okna plastová. Podlahy chodeb z mozaikové dlažby. Na mezipodestách prosklené atriové dveře původní dřevěné s nadsvětlíkem (do lodžii), na mezipodestách hasicí přístroje. Stavebně technický stav odpovídá stáří s běžnou údržbou. Stáří objektu polovina šedesátých let.

V budově je 14 bytových jednotek a jeden nebytový prostor.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1484/1
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 674

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1484/1

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 1484/1
Adresa předmětu ocenění:	U Hranic 1484/11 100 00 Praha 10
LV:	16850
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	0,04
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

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

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

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

Index polohy

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,256$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,040$$

1. Bytová jednotka č. 1484/1

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v podzemním podlaží podsklepeného pětipodlažního zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně, koupelny, WC dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - z pokoje přístupná ještě malá komora a v předsíni umakartová linka s plynovým sporákem. Okno v pokoji plastové a okno v předsíni (do světlíku) dřevěné jednoduché. Dveře pokoje dřevěné rámové prosklené do ocelové zárubně, dveře do koupelny a WC hladké do ocelové zárubně, do komory pouze ocelová zárubeň. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlaha v pokoji pouze lepenka bez betonové mazaniny a finální vrstvy, podlaha v předsíni, koupelně a WC novější dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, provedeny jsou keramické obklady stěn a nad vanou je umístěn boiler. (odhadem pět let), samostatné WC s mísou se zavěšenou nádržkou a provedeny jsou nižší obklady stěn. Kuchyň je umístěna v předsíni - umakartová linka s nerez dřezem a plynovým sporákem. Provedeny jsou obklady k lince lokálně chybějící. Vytápění ústřední lokální plynové WAW, které chybí, ohřev vody boilerem. Stavební technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy - omítky do výšky dvou metrů jsou odstraněny, lokálně chybí v předsíni, chybí podlaha v pokoji, nutná je oprava výstupu obvodovou stěnou pro WAW, v bytě projevující se vlhkost stěn.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
pokoj:	15,00 * 1,00 =	15,00 m ²
předsíň:	9,00 * 1,00 =	9,00 m ²
koupelna:	3,00 * 1,00 =	3,00 m ²
WC:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		28,00 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: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 1. PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu - 1.PP bez výtahu	I	-0,05
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám: Okna jen na sever nebo bez výhledu - sever	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna s vanou, umyvadlem a 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: Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW - chybí	II	-0,02
9. Kriterium jině neuvedené: Mírně snižující cenu - projevující se vlhkost stěn, omítky do cca 2 metrů odstraněné	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

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

Koeficient pro stáří 64 let:

$$s = 1 - 0,005 * 64 = 0,680$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,690 = 0,417$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,040$

Index polohy pozemku $I_P = 1,000$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 44 536,- Kč/m² * 0,417 = 18 571,51 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 28,00 m² * 18 571,51 Kč/m² * 1,040 * 1,000 = 540 802,37 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 540 802,37 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 674

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	674	469	6 310,00	2 959 390,-
Cenová mapa - celkem		469		2 959 390,-

Pozemek parc.č. 674 - zjištěná cena celkem = **2 959 390,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 674 = 2 959 390,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **2 959 390,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **540 802,37 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 959 390,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 280 / 7 972

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 959 390,- Kč * 280 / 7 972 = 103 942,45 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 103 942,45 Kč

Bytová jednotka č. 1484/1 - zjištěná cena = **644 744,82 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1484/1

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	28,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 1+kk 36 m2
Lokalita:	ulice Za poštou, Praha 10 - část obce Strašnice
Popis:	Jedinečná příležitost koupit si byt 1+kk, 33m2 + 3m2 sklep v oblíbené lokalitě Strašnice. Vynikající investiční příležitost a nebo počáteční bydlení v širším centru Prahy.
	Byt se nachází ve 3. patře cihlového domu bez výtahu v klidné ulici za Poštou. Na metro linky "A" Strašnická je to 5 minut chůze. V centru Prahy jste metrem do 10 minut nebo můžete využít výborného tramvajového spojení za nákupy nebo

zábavou na Floru nebo do oblíbených vinohradských restaurací a kaváren. V bezprostředním okolí je veškerá občanská vybavenost.

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

Topení a ohřev vody je zajištěn elektrickou energií.

Neváhejte a domluvte si prohlídku ještě dnes!

Užitná plocha: 36,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,89
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,70
K6 Vybavení	0,95
K9 Podlaží	0,98
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 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]
2 998 000	36,00	83 278	0,54	44 970

Název: Prodej bytu 1+kk 24 m²

Lokalita: ulice Kralická, Praha 10 - část obce Strašnice

Popis: Prodej bytu v oblíbené lokalitě Prahy 10 – Strašnice, s perfektní dopravní obslužností a občanskou vybaveností. Nabízený byt je umístěn ve 2. patře (3.NP) cihlového domu bez výtahu. Tento udržovaný byt, který je dispozičně řešený jako 1+kk o ploše 22 m² obsahuje obývací pokoj (16 m²) s kuchyňskou linkou, koupelna (2,4 m²), samostatná toaleta (1,2 m²) a předsiň (1,2 m²). Byt je orientovaný do klidného vnitrobloku (severozápad). Okna jsou plastová. K dispozici je také sklepní kóje (2,1 m²). V okolí je veškerá občanská vybavenost a perfektní dopravní obslužnost (metro A – Strašnická 8 min. chůze, tram 1 min. chůze). Skvělá investiční příležitost.

Užitná plocha: 22,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,80
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,20



Zdroj: www.sreality.cz

K6 Vybavení			0,80	
K9 Podlaží			0,98	
K7 Zdroj nabídky			0,95	
K8 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]
2 650 000	22,00	120 455	0,70	84 319

Název:	Prodej bytu 1+kk 35 m²			
Lokalita:	ulice V olšínách, Praha 10 - část obce Strašnice			
Popis:	Dovolujeme si Vám nabídnout světlý byt 1 kk umístěný ve zvýšeném přízemí cihlového domu. Orientace bytu je do zahrady, okna umístěná cca 4 m nad zemí. Byt má celkovou plochu 36 m ² . Na podlaze jsou koberce. Byt je v udržovaném stavu. Koupelna s vanou. Do bytu je zaveden plyn. Výborná lokalita s dostupností do centra. V blízkosti plavecký stadion. Park. Doporučujeme			
Užitná plocha:	35,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita			1,00	
K2 Typ stavby			1,00	
K3 Stavebně technický stav			0,90	
K4 Výtah			0,99	
K5 Velikost			0,80	
K6 Vybavení			0,93	
K9 Podlaží			0,99	
K7 Zdroj nabídky			0,95	
K8 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]
2 950 000	35,00	84 286	0,61	51 414



Zdroj: www.sreality.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	44 970 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	60 234 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	84 319 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	60 234 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	28,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 686 552 Kč
REKAPITULACE OCENĚNÍ	

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:	
1. Bytová jednotka č. 1484/1	644 744,80 Kč
1.1. Oceňovaný byt	540 802,37 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 674	103 942,45 Kč
	= 644 744,80 Kč

Výsledná cena - celkem: **644 744,80 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **644 740,- Kč**

slovy: Šestsetčtyřicetčtyřítisícšedsmsetčtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

644 740 Kč

slovy: Šestsetčtyřicetčtyřítisícšedsmsetčtyřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

I.1. Bytová jednotka č. 1484/1

1 686 552,- Kč

Porovnávací hodnota

1 686 552 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - bytové jednotky č. 1484/1 je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění a porovnávací metodou. Výnosová metoda vzhledem ke stavu neprorajmutelnosti s ohledem na stavebně technický stav a výši potřebných nákladů nebyla použita.

Obvyklá cena

1 687 000 Kč

slovy: Jedenmiliónšestsetosmdesátšedmtisíc 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, náklady na uvedení do stavu obytelnosti, lokalita, dopravní spojení a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 12.3.2019

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. 3920/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3920/2019.



Informace o jednotce

Číslo jednotky	1484/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1484
Katastrální území:	Strahov [721943]
Číslo LV:	16850
Podíl na společných částech:	280/7972

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Rízení, 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 8

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



Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2019



Katastrální území	
Název:	Strašnice
Parcela	
Číslo parcely:	674
Cena 2019	
Mapový list:	61
Cena:	6310 Kč/m ²
Skupina:	4272

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 38.42/2018

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 444/1

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Strašnice
Adresa nemovité věci: Nad Primaskou 444/49, 100 00 Praha 10
Vlastníci stavby: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní
Vlastníci pozemku: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní

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 tržní ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

4 664 000 Kč

Stav ke dni : 15.7.2018

Datum místního šetření: 15.7.2018

Počet stran: 11 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 21.7.2018

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 444/1 v objektu čp. 444/49, ulice Nad Primaskou, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1196/2 a 1196/1 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

Přehled podkladů

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16823 ze dne 17.7.2018
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2018
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 64.70 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v bloku bytových domů, jako rohový situovaný při ulici Nad Primaskou, která je kolmá na ulici Starostrašnickou a Saratovská, která je kolmá na ulici Černokosteleckou. Průčelí domu se vstupem je situované do poměrně klidné ulice. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Starostrašnická a Černokostelecká, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje Starostrašnická nebo Černokostelecká, autobus u metra Starostrašnická, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru Želivského tři stanice nebo docházková vzdálenost metro Starostrašnická (stanice tramvají). Parkování v přílehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s šesti nadzemními podlažími s novým výtahem do pátého podlaží, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu (nové). Okna plastová, vstup do domu je zajištěn přes průchod vraty prosklenými plastovými (nové), chodba se schodišťovým prostorem uzavřena plastovými prosklenými dveřmi, schody teracové, podlahy teracové. Na mezipodestách hydranty. Fasáda domu nově provedená s nově oplechovanou římsou. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v padesátých letech. Budova obsahuje 28 bytových jednotek a 1 nebytový prostor (v době prohlídky nevyužitý).

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 444/1
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky parc.č. 1196/2 a 1196/1

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 444/1
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 444/1

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.444/1
Adresa předmětu ocenění: Nad Primaskou 444/49
100 00 Praha 10
LV: 16823

Kraj: Hlavní město Praha
 Okres: Hlavní město Praha
 Obec: Praha
 Katastrální území: Strašnice
 Počet obyvatel: 1 280 508

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 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:

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

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: 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	0,02
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:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,293$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,071$$

1. Bytová jednotka č. 444/1

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem (do 5.NP). Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíň, koupelny, WC, spíže a komory dle vymezení jednotek v budově. Okna plastová. Dveře do koupelny, WC, spíže, komory hladké do ocelových zárubní, dveře do kuchyně a pokojů prosklené do ocelových zárubní, vstupní dveře hladké do ocelové zárubně z interiéru upravené dřevěným tvarovaným povrchem a s bezpečnostním zajištěním. Podlaha v předsíni, koupelně a WC PVC imitace dřeva, ve spíži PVC a komoře teracová dlažba, v kuchyni dlažba, v pokojích parkety a v jednom z pokojů vyžadující renovaci. V předsíni jsou původní vestavěné skříně a věšáková stěna. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s ker. obklady stěn do výšky 1500 mm. WC se zavěšenou nádržkou umístěnou v technickém prostoru bez obkladu stěn. Kuchyň vybavena standardní linkou s plynovým sporákem bez digestoře s nerez dřezem s obkladem k lince. Vytápění ústřední. Bytová jednotka je v udržovaném stavu, odhadem stavebně upravena v osmdesátých letech a kuchyně v roce 2006. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje drobné opravy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 10
Stáří stavby:	68 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1990
Základní cena ZC (příloha č. 27):	44 536,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyň:	8,20 * 1,00 =	8,20 m ²
předsíň:	13,90 * 1,00 =	13,90 m ²
koupelna:	2,40 * 1,00 =	2,40 m ²
WC:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	18,20 * 1,00 =	18,20 m ²
pokoj:	18,00 * 1,00 =	18,00 m ²
spíž:	1,50 * 1,00 =	1,50 m ²
komora:	1,50 * 1,00 =	1,50 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		64,70 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: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
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 - pokoje východ a kuchyň západ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana a umyvadlo , WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - komora v bytě	II	-0,01
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 v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient stáří upraven o + **0,03** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 28 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (28 + 15) = \mathbf{0,785}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,815 = \mathbf{0,921}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = 1,010$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 44\,536,- \text{ Kč/m}^2 * 0,921 = 41\,017,66 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 64,70 \text{ m}^2 * 41\,017,66 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,010 = 2\,841\,203,89 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 841 203,89 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky parc.č. 1196/2 a 1196/1

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2018 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	1196/2	279	8 470,00	2 363 130,-
zastavěná plocha a nádvoří	1196/1	276	8 470,00	2 337 720,-
Cenová mapa - celkem		555		4 700 850,-

Pozemky parc.č. 1196/2 a 1196/1 - zjištěná cena = 4 700 850,- Kč

Ceny nemovitěho majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc.č. 1196/2 a 1196/1

= 4 700 850,-Kč

Celková cena nemovitěho majetku pro stanovení podílu:

= 4 700 850,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu

= 2 841 203,89 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 700 850,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 647 / 19 230

Hodnota spoluvlastnického podílu:

4 700 850,- Kč * 647 / 19 230 = 158 161,72 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 158 161,72 Kč

Bytová jednotka č. 444/1 - zjištěná cena

= 2 999 365,61 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 444/1

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	2.NP - 2 + 1	65	2 226	12 000	144 000	4,50
Celkový výnos za rok:					144 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	65
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 226
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	144 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	136 800
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	700
Pojištění		Kč/rok	2 000
Opravy a údržba		Kč/rok	10 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	15 700
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	121 100
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 691 111

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 444/1

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	64,70 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 2+1 68 m2	
Lokalita:	ulice Na padesátém, Praha 10 - část obce Strašnice	
Popis:	Prodej hezkého, prostorného bytu 2+1 v osobním vlastnictví s dispozicí 2+1 a celkové podlahové ploše 68m2 v Praze 10 Strašnicích. Nemovitost je situována v 1.patře zatepleného cihlového domu a prošla částečnou rekonstrukcí. Výborné spojení na metro "A", dům se nachází minutu cesty autobusem od stanice metra Skalka. Dispozičně dva samostatné neprůchozí pokoje (18,58m a 17,82m), kuchyně, předsiň, koupelna s vanou a samostatné WC. K bytu náleží sklep v suterénu domu. Zděné jádro, dvojitá plastová okna, na zemi dlažba a koberec, vytápění ústřední dálkové. Klidná lokalita, blízkém okolí kompletní občanská vybavenost. Doporučujeme prohlídku.	
Užitná plocha:	68,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Lokalita	1,00	Zdroj: www.sreality.cz
K2 Typ stavby	1,00	
K3 Stavebně technický stav	0,99	

K4 Výtah			1,00	
K5 Velikost			0,95	
K6 Vybavení			0,99	
K7 Zdroj nabídky			0,95	
K8 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]
5 900 000	68,00	86 765	0,87	75 212

Název: Prodej bytu 2+1, 55m²
Lokalita: Na hroudě 1955, Strašnice, Praha
Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Světlý byt 2+1 s velmi příjemnou atmosférou, po kompletní rekonstrukci, nacházející se ve 3. patře cihlového domu s výtahem, ve vyhledávané lokalitě Prahy 10 - Strašnice, kousek od stanice metra A.

Byt v osobním vlastnictví má celkovou plochu 55 m² a svou dobře řešenou dispozicí i lokalitou zaručuje komfortní bydlení s rychlým spojením do centra i směrem z Prahy. Byt sestává z ložnice, obývacího pokoje, kuchyně, předsině, samostatné toalety a koupelny s vanou. K bytu náleží též sklepní kóje v suterénu domu a balkon v mezipatře.

Kompletní rekonstrukce bytu proběhla v r. 2018: nová dlažba, renovované parkety, nové obklady. Okna plastová s orientací na jih, nové stylové dveře, elektrika, stoupačky v plastu.

V místě je veškerá občanská vybavenost: školka, škola, OC Eden, koupaliště, bazén, stadion, rozsáhlé relaxační a sportovní centrum Park Gutovka. Vynikající dopravní spojení, zastávka tramvaje 2 minuty pěšky, stanice metra A-Strašnická 5 minut. Autem velmi rychle a pohodlně na městský okruh či ven z Prahy. Parkování přímo před domem, bez modrých zón!

K dispozici ihned. PENB-C. ID nemovitosti MDO0305-201803170415.

Pozemek: 55,00 m²
Užitná plocha: 55,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,18
K6 Vybavení	0,92
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 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]
---------------------	---	--	--	---

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 999 370 Kč

slovy: Dvamilionydevětsetdevadesátdevěttisícťřístasedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 444/1	2 691 111,10 Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 444/1	4 664 482,- Kč

Porovnávací hodnota	4 664 482 Kč
Výnosová hodnota	2 691 111 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění tržní ceny nemovitosti bylo použito ocenění dle cenového předpisu platného ke dni ocenění, výnosová metoda a porovnávací metoda.

Obvyklá cena

4 664 000 Kč

slovy: Čtyřmilionyšestsetšedesátčtyřtisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.8

Závěr

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

V Praze 21.7.2018

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. 3842/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3842/2018.



Informace o jednotce

Číslo jednotky	444/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 282, 444
Katastrální území:	Strašnice (731943)
Číslo LV:	16823
Podíl na společných částech:	647/19230

Vlastníci, jiná oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha .

„obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 17.07.2018 13:00:00.



Katastrální území	
Název:	Strašnice
Parcela	
Číslo parcely:	1196/2
Cena 2018	
Mapový list:	61
Cena:	8470 Kč/m ²
Skupina:	4238

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: od 1.1.18

Vytisknuto dne: 17.7.2018

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3843/2018

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1823/4

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Strašnice
Adresa nemovité věci: Průběžná 1823/57, 100 00 Praha 10
Vlastníci stavby: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní
Vlastníci pozemku: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní

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: Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí (ocenění stávajícího stavu)

**OBVYKLÁ CENA****4 935 000 Kč**

Stav ke dni :

15.7.2018

Datum místního šetření:

8.8.2018

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 16.8.2018**Ing. Dagmar Marvanová****NÁLEZ****Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1823/4 v objektu čp. 1823/57, ulice Průběžná, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3118/59 - 3118/62, 3118/69, 3118/81 a 3127/9 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 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 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. 15630 ze dne 17.7.2018
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2018
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 3 + 1 o velikosti 73.80 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v bloku bytových domů jako konečný situovaný při ulici Průběžná se vstupem z boku domu. Průčelí domu je situované do poměrně frekventované ulice. Občanská vybavenost dobrá v místě a v dobré docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Průběžná, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje cca 20 m v ulici Průběžná, autobus u metra Starostrašnická nebo Skalka, stanice tramvají vlakové nádraží Praha hlavní nádraží - Benešov. Nejbližší metro Skalka nebo Starostrašnická. Parkování v přilehlých ulicích, ve večerních hodinách zhoršené. Jedná se o okrajovou část obce. Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s šesti nadzemními podlažními (šesté podlaží půdní prostor) bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s valbou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová, na chodbách plastové francouzské dveře z exteriéru opatřena zábradlím. Vstupní dveře hliníkové ze dvou třetin prosklené s nadsvětlíkem. Schody teracové (stěny u schodišťových ramen ošetřeny latexovým nátěrem), podlahy z teracové dlažby. Na mezipodestách hasicí přístroje nebo hydrant. Fasáda domu v dobrém stavu břizolitová do úrovně prvního podlaží ošetřena zpevňujícím fasádním nátěrem. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v roce 1953. Stavebně technicky a funkčně se jedná o jednu budovu se čtyřmi popisnými čísly 1823 - 1826.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1823/4
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky parc.č. 3118/59 - 3118/62, 3118/69, 3118/81 a 3127/9

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 723/4
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 723/4

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1823/4
Adresa předmětu ocenění: Průběžná 1823/57
100 00 Praha 10
LV: 15630

Kraj: Hlavní město Praha
 Okres: Hlavní město Praha
 Obec: Praha
 Katastrální území: Strašnice
 Počet obyvatel: 1 280 508

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 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: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
-------------	----	----------------

1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
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:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,293$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,071$$

1. Bytová jednotka č. 1823/4

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží podsklepeného zděného objektu s šesti nadzemními podlažními, kde šesté podlaží tvoří půdní prostor, bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze tří pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC a spíže - dle prohlášení vlastníka. Okna plastová, dveře do pokojů, mezi pokoji a kuchyně prosklené do ocelových zárubní, dveře do spíže, koupelny a WC hladké do ocelové zárubně. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokojích parkety s vyžadující renovaci, v kuchyni, spíži, koupelně a WC původní dlažba a v předsíni lino. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s nižšími bílými obklady, WC s nádržkou zavěšenou v technickém prostoru šachty, bez obkladu stěn. Kuchyně vybavena původní linkou s plechovým dřezem a plynovým sporákem. Obklad k lince nahrazený tapetou. V předsíni původní vestavěná skříň. Vytápění ústřední, osazeny původní plechová tělesa. Bytová jednotka je v původním udržovaném stavu. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje menší stavební úpravy a modernizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Praha 10

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

65 let
44 536,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyň:	10,00 * 1,00 =	10,00 m ²
předsíň:	12,00 * 1,00 =	12,00 m ²
koupelna:	2,40 * 1,00 =	2,40 m ²
WC:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	20,00 * 1,00 =	20,00 m ²
pokoj:	12,20 * 1,00 =	12,20 m ²
pokoj:	14,80 * 1,00 =	14,80 m ²
spíž:	1,40 * 1,00 =	1,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		73,80 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 - 3.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - dva pokoje severozápad, pokoj a kuchyň severovýchod	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. Kriterium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - modernizace	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 65 let:

$$s = 1 - 0,005 * 65 = \mathbf{0,675}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,675 = \mathbf{0,585}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,010}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 44\,536,- \text{ Kč/m}^2 * 0,585 = \mathbf{26\,053,56 \text{ Kč/m}^2}$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_p = 73,80 \text{ m}^2 * 26\,053,56 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,010 = 2\,058\,499,07 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 058 499,07 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky parc.č. 3118/59 - 3118/62, 3118/69, 3118/81 a 3127/9

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2018 mapový list č. 74.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	3118/59	273	3 420,00	933 660,-
zastavěná plocha a nádvoří	3118/60	227	3 420,00	776 340,-
zastavěná plocha a nádvoří	3118/61	227	3 420,00	776 340,-
zastavěná plocha a nádvoří	3118/62	226	3 420,00	772 920,-
zastavěná plocha a nádvoří	3118/69	170	3 420,00	581 400,-
zastavěná plocha a nádvoří	3118/81	466	3 420,00	1 593 720,-
ostatní plocha	3127/9	172	3 420,00	588 240,-
Cenová mapa - celkem		1 761		6 022 620,-

Pozemky parc.č. 3118/59 - 3118/62, 3118/69, 3118/81 a 3127/9 - zjištěná cena = 6 022 620,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc.č. 3118/59 - 3118/62, 3118/69, 3118/81 a 3127/9 = 6 022 620,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 6 022 620,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 2 058 499,07 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 6 022 620,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 738 / 37 323

Hodnota spoluvlastnického podílu:

6 022 620,- Kč * 738 / 37 323 = 119 087,25 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 119 087,25 Kč

Bytová jednotka č. 1823/4 - zjištěná cena = 2 177 586,32 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 723/4

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

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

		plocha			kapit.	
		[m ²]	[Kč/m ² /rok]	[Kč/měsíc]	[Kč/rok]	[%]
1. Obytné prostory	3.NP - 3+1	74	2 683	16 500	198 000	4,50
Celkový výnos za rok:					198 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	74
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 683
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	198 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	188 100
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	800
Pojištění		Kč/rok	1 800
Opravy a údržba		Kč/rok	4 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 200
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	7 800
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	180 300
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	4 006 667
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	10 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 996 667

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 723/4

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	73,80 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 3+1 78 m²
Lokalita:	ulice Průběžná, Praha 10 - část obce Strašnice
Popis:	Nabízíme Vám exkluzivně k prodeji byt o velikosti 3+1 s balkónem nedaleko Obchodního centra Eden v Průběžné ulici. Byt je dispozičně řešen následovně. Ze vstupní haly 19 m ² vcházíte do obou ložnic 8,7 a 18 m ² , obývacího pokoje 18 m ² , kuchyně 8,5 m ² , koupelny 2,5 m ² , samostatného WC a technické místnosti 1,5 m ² . V obýváku je i balkón. Byt je velice pěkně dispozičně řešený a náleží k němu i sklepní kóje. Velkou výhodou je dopravní dostupnost, kdy v docházkové vzdálenosti se nachází metro A stanice Skalka nebo Strašnická, tramvaj a BUS, ale také vlaková zastávka Strašnice. Zároveň je zde i plavecký bazén Eden a koupaliště. Občanská obslužnost je na velice dobré úrovni. Doporučujeme prohlídku a v případě zájmu o hypotéku Vám velice rádi pomůžeme.

Užitná plocha: 78,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,98
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,95
K6 Vybavení	0,96
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prode 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]
6 199 000	78,00	79 474	0,83	66 130

Název: Prodej bytu 3+1 71 m²

Lokalita: ulice Průběžná, Praha 10 - část obce Strašnice

Popis: Exkluzivně nabízíme světlý byt 3+1 v cihlovém domě s velkým potenciálem v žádané lokalitě Prahy - Strašnic. Díky "klasickému uspořádání" tohoto bytu, tzn. všech místností přímo přístupných z před síně a tedy vzájemně neprůchozích, se jedná o byt s atraktivním potenciálem jak pro případnou investici, přes ideální bydlení vícečlenné rodiny až po vhodné řešení bytové otázky třeba pro seniory. Byt se nachází v lokalitě s výbornou dopravní dostupností (TRAM a BUS 50 m, ČD zast. Strašnice 300 m, METRO Strašnická 3 min.), možnost parkování u domu, kompletní občanskou vybaveností (MŠ, ZŠ, SŠ, VŠ, zdravotní služby, restaurace, hřiště, park Gutovka atd.) a s dostatkem zeleně a klidných lokalit. Byt je orientován v ose SSV-JJZ, tzn., že oba pokoje (19 m² a 18 m²) mají dostatek poledního a odpoledního slunce, ložnice (13 m²) a kuchyně (9 m²) pak využívají klid "vnitrobloku" na opačné straně BD. Celý dům je podsklepen a k bytu náleží sklep (2 m²). Byt se nachází ve zvýšeném 1. NP, což jej činí dobře dostupným pro seniory i malé děti. Aktuální výše poplatků činí 4 900 Kč/měs. S řešením případné hypotéky či úvěru na rekonstrukci Vám může pomoci náš finanční specialista. Rozhodně doporučuji prohlídku.

Užitná plocha: 71,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,98
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,04
K6 Vybavení	1,00
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prode 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]
5 390 000	71,00	75 915	0,95	72 034

Název: Prodej bytu 3+1 80 m²
Lokalita: ulice Nedvězská, Praha 10 - část obce Strašnice
Popis: Exkluzivně nabízíme k prodeji kompletně zrekonstruovaný byt s krásným výhledem o dispozici 3+1 ve zděném domě s vynikající dostupností. Celková výměra činí 80m². K bytu náleží sklepní komora. Zděný dům přináší díky svému strategickému umístění vysoký komfort. Byt byl kompletně zrekonstruován a díky umístění v posledním patře si můžete vychutnat krásný výhled do okolí a klidný relax, jelikož nad Vámi již nikdo nebydlí. Do bytu se vchází přes předsíň, centrální chodba zajišťuje vstup do koupelny s rohovou vanou, sprchovým koutem, prostorem pro pračku a umyvadlem, samostatného WC, ložnice, pokoje a obytné místnosti se vstupem do kuchyně a do dalšího pokoje. Nadstandardní vybavenost jen pár kroků od domu. Dětské hřiště, večerka, restaurace, tramvajová zastávka 200m, autobusová a vlaková zastávka 650m, zastávka metra Skalka 700m, státní školky, státní školy a další aktivity v okolí. Byt je možné financovat hypotečním úvěrem, s jehož vyřízením Vám zdarma a rádi pomůžeme. Vhodná investiční příležitost. Doporučujeme!

Užitná plocha: 80,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,87
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,92
K6 Vybavení	0,90
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prode 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]
7 450 000	80,00	93 125	0,67	62 455

Minimální jednotková porovnávací cena	62 455 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	66 873 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	72 034 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	66 873 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	73,80 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 935 227 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1823/4	2 177 586,30 Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 058 499,07 Kč
1.2. Pozemky parc.č. 3118/59 - 3118/62, 3118/69, 3118/81 a 3127/9	119 087,25 Kč
	<hr/>
	= 2 177 586,30 Kč

Výsledná cena - celkem: **2 177 586,30 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 177 590,- Kč**

slovy: Dvamilionyjednostosedmdesátsedmtisícpětsetdevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 177 590 Kč

slovy: Dvamilionyjednostosedmdesátsedmtisícpětsetdevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 723/4

3 996 666,70 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 723/4

4 935 227,- Kč

Porovnávací hodnota

4 935 227 Kč

Výnosová hodnota

3 996 667 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Obvyklá cena

4 935 000 Kč

slovy: Čtyřmilionydevěttřicetpěttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.9

Závěr

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

V Praze 16.8.2018

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. 3843/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3843/2018.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1823/4
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1823, 1824, 1825, 1826
Katastrální území:	Strašnice (731943)
Číslo LV:	15630
Podíl na společných částech:	738/37323

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 17.07.2018 13:00:00.

© 2004 - 2018 [Český úřad zeměměřičký a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800-9, Kobylisy, 18211 Praha 8-
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.2 build 0

