

**ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ**

číslo 4077/2020

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1933/18 v objektu čp. 1933/1, ulice Škvorecká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2773/7, 2773/8 a 2773/9 na katastrálním území Strašnice.

**NEMOVITÁ VĚC:** Bytová jednotka č. 1933/18

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Strašnice  
Adresa: Škvorecká 1933/1, 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: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

**ZHOTOVITEL:** Ing. Dagmar Marvanová

Adresa: Dačická 180, 109 00 Praha 10

IČ:

telefon:

e-mail:

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

**OBVYKLÁ CENA****4 283 000 Kč**

Stav ke dni: 20.1.2020

Datum místního šetření: 14.3.2020

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 16.3.2020

Ing. Dagmar Marvanová



## NÁLEZ

### Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1933/18 v objektu čp. 1933/1, ulice Škvorecká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2773/7, 2773/8 a 2773/9 na katastrálním území Strašnice.

### Přehled podkladů

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 15479 ze dne 2.1.2020  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2020  
pasport bytu  
vymezení jednotek v budově

### Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.15479 jsou uvedeni jako vlastníci :  
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1  
Svěřená správa  
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

### Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 3 + 1 o velikosti 54,50 m<sup>2</sup> + balkon k výhradnímu užívání ze společných částí domu o velikosti 1,50 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě jako krajový dům při ulici Škvorecká, která je souběžná s ulicí Úvalskou a která je kolmá na ulici Černokosteleckou, v blízkosti frekventované křižovatky. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Černokostelecká, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje Černokostelecká, autobus v ulici Úvalské i Černokostelecké. Nejbližší metro depo Hostivař a Skalka (dvě stanice tramvají nebo autobusem). Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s šesti nadzemními podlažními, kde šesté podlaží tvoří podkroví s výtahem, zastřešený sedlovou střešou s arkýři s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Jižní strana obvodové stěny zateplena, východní a západní stěna bez zateplení s břizolitovou omítkou. Okna původní dřevěná zdvojená a plastová, vstupní dveře hliníkové prosklené drátěným sklem s dvěma nadsvětlíky. Zádveří uzavřeno prosklenými dvoukřídlymi dveřmi, schody teracové, podlahy z teracové dlažby. Balkony na mezipodestách jsou přístupné prosklenými plastovými atriiovými dveřmi na které navazuje okno. Na chodbě hydrant nebo hasicí přístroje. Fasáda domu břizolitová v dobrém stavu. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v šedesátých letech.

## OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1931/18
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemky parc.č. 2773/7, 2773/8 a 2773/9

## **Obsah tržního ocenění majetku**

### **1. Výnosová hodnota**

1.1. Bytová jednotka 1933/18

### **2. Porovnávací hodnota**

2.1. Bytová jednotka č. 1933/18

## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 1933/18  
 Adresa předmětu ocenění: Škvorecká 1933/1  
 100 00 Praha 10  
 LV: 15479  
 Kraj: Hlavní město Praha  
 Okres: Hlavní město Praha  
 Obec: Praha  
 Katastrální území: Strašnice  
 Počet obyvatel: 1 308 632

#### 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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

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

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

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

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: 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

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

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. 1931/18

#### 1.1. bvt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze tří pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC a balkonu k výhradnímu užívání ze společných částí domu. Okna dřevěná zdvojená. Dveře do pokojů a kuchyně rámové prosklené do ocelové zárubně a do jednoho z pokojů a kuchyně sklo nahrazuje překližka. Dveře do koupelny a WC hladké do ocelové zárubně. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokojích parkety vyžadující repasí a renovaci, v předsíni, koupelně a WC lino. Koupelna vybavena umyvadlem a

neobezdřenou vanou se společnou baterií pro umyvadlo a vanu, bez obkladu stěn (nižší nátěr), WC samostatné s mísou se zavěšenou nádržkou bez obkladů stěn. Hygienické zázemí je siporexovým jádrem. Kuchyň vybavena původní spíží skříní, starou rozpadající se plechovou linkou s plechovým dřezem a plynovým sporákem. Obklady nahrazeny umakartovou deskou. Vytápění ústřední s litinovými radiátory. V předsíni původní vestavené skříně a v kuchyni vestavená spížka. Bytová jednotka je v původním stavu a vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 10
Stáří stavby:	60 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	60 124,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyň:	6,00 * 1,00 =	6,00 m <sup>2</sup>
předsín:	6,70 * 1,00 =	6,70 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,00 * 1,00 =	2,00 m <sup>2</sup>
WC:	0,80 * 1,00 =	0,80 m <sup>2</sup>
pokoj:	18,00 * 1,00 =	18,00 m <sup>2</sup>
pokoj:	10,80 * 1,00 =	10,80 m <sup>2</sup>
pokoj:	10,20 * 1,00 =	10,20 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		54,50 m <sup>2</sup>

#### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce 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: Ostatní podlaží nevyjmenované - 5.NPs výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - východ do ulice Úvalské	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - siporexové jádro - koupelna, WC	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - 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 pro stáří 60 let:

$$s = 1 - 0,005 * 60 = 0,700$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,700 = 0,450$$

i = 1

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  $ZCU = ZC * I_V = 60\,124,- \text{ Kč/m}^2 * 0,450 = 27\,055,80 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 54,50 \text{ m}^2 * 27\,055,80 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,000 = 1\,563\,013,57 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 563 013,57 Kč**

#### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

##### 1.2. Pozemky parc.č. 2773/7, 2773/8 a 2773/9

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2020 mapový list č. 62.

#### Ocenění

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

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2773/7	254	3 410,00	866 140,-
zastavěná plocha a nádvoří	2773/8	241	3 410,00	821 810,-
zastavěná plocha a nádvoří	2773/9	240	3 410,00	818 400,-
Cenová mapa - celkem		735		<b>2 506 350,-</b>

**Pozemky parc.č. 2773/7, 2773/8 a 2773/9 - zjištěná cena celkem = 2 506 350,- Kč**

#### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc.č. 2773/7, 2773/8 a 2773/9 = 2 506 350,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 2 506 350,- Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 563 013,57 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 2 506 350,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 545 / 30 986

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,506\,350,- \text{ Kč} * 545 / 30\,986 = 44\,083,16 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 44 083,16 Kč

**Bytová jednotka č. 1931/18 - zjištěná cena = 1 607 096,73 Kč**

### **Tržní ocenění majetku**

#### 1. Výnosová hodnota

##### 1.1. Bytová jednotka 1931/18

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory	5.NP - 3+1	55	3 633	16 500	198 000	4,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>198 000</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	55
Reprodukční cena	RC	Kč	0
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	3 633
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	198 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	188 100
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	600
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 600
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	181 500
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	4 033 333
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	600 000
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>3 433 333</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Bytová jednotka č. 1933/18

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	54,50 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej bytu 3+1 63 m2</b>
<b>Lokalita:</b>	Dětská, Praha 10 - Strašnice
<b>Popis:</b>	Prodej bytu Praha 10 - Strašnice, s dispozicí 3+1 a výměrou 63m2, který se nachází v 5NP cihlového domu s novým výtahem. Byt má nová plastová okna, v pokojích na podlahách zachovalé dřevěné parkety, nové odpady a stoupačky. K bytu přísluší sklep o velikosti cca 2,5m2. Orientace V+Z. Dům má zrekonstruované společné prostory (vstupní dveře, zvonky, schránky, malby, elektroinstalace včetně osvětlení a vypínačů) a nyní se plánuje bezbariérový vstup. V domě k dispozici kočárkárna, sušárna a skladové prostory. Za domem ve vnitrobloku nově zrekonstruované hřiště. Veškerá občanská vybavenost včetně obchodů a MHD jen pár minut od domu. Metro A 600m od domu, zastávka tram 100m. Hypotéku zařídíme rychle a

výhodněji než je běžná nabídka na trhu. Ukazatel energetické náročnosti: G\* - štítek PENB zatím nedodán, proto ze zákona dočasně značíme nejhorší možnou třídu.

**Užitná plocha:** 63,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokality	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,92
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,95
K7 Podlaží	1,00
K8 balkon, lodžie	1,01
K9 Zdroj nabídky	0,95
K10 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
5 850 000	63,00	92 857	0,82	76 143

**Název:** Prodej bytu 3+1 63 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Černokostecká, Praha

**Popis:** Nabízíme vám ke koupi byt 3+1, který se nachází v Praze 10 Strašnicích v ulici Černokostecká.

Byt je umístěn v pátém patře bytového domu s výtahem. Byt je v původním stavu, bez úprav v perfektním a udržovaném stavu po kompletní nové výmalbě.

Velkou výhodou bytu je velmi nízký fond oprav, cca 900,- Kč měsíčně.

V místě je kompletní občanská vybavenost a přímo u vchodu do domu je tramvajová zastávka. Byt je okamžitě volný.

Zajištění nejvýhodnějšího financování je pro nás samozřejmostí. ID: 56433

**Užitná plocha:** 63,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokality	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,95
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,97



Zdroj: www.sreality.cz

K7 Podlaží			1,00	
K8 balkon, lodžie			1,01	
K9 Zdroj nabídky			0,95	
K10 Prodej el. aukcí			0,98	
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
5 900 000	63,00	93 651	0,87	<b>81 476</b>

**Název:** Prodej bytu 3+1, 65 m<sup>2</sup>  
**Lokalita:** Pod strání, Praha 10 - Strašnice  
**Popis:** Byt 3+1 se zasklenou lodží a s nádherným výhledem

Zájemcům o rodinné bydlení nabízím ke koupi tichý a slunný byt 3+1 s komorou a zasklenou lodží o velikosti 65 m<sup>2</sup>. Byt se nachází v 6. patře (z celkových 13. pater), je z něho krásný výhled na metropoli a je výborně strategicky umístěný.

Byt je orientován na západ, je v původním udržovaném stavu a celkově je vhodný k rekonstrukci, kterou lze výrazně zvýšit jeho hodnotu a kvalitu bydlení v žádané lokalitě. Návrhy vizualizace jednotlivých pokojů i návrh řešení nové dispozice můžete zhlédnout v galerii. Jádru je umakartové, okna jsou plastová. Na podlaže je plovoucí podlaha, lino a dlažba. V chodbě je velmi prostorná vestavěná skříň, v bytě je také zánovní a plně funkční klimatizační jednotka. K bytu náleží sklepní kóje.

Dům prošel v minulých letech revitalizací, je čistý, spořádaný a udržovaný. SVJ hospodaří s vyrovnaným rozpočtem a není zatíženo žádnými úvěry.

V bezprostředním okolí se nachází veškerá občanská vybavenost – školy, školky, sportoviště, obchody, služby apod., množství kaváren a restaurací, pro chvíle odpočinku park Gutovka či nedaleký Hostivařský lesopark.

Vynikající dopravní dostupnost: v docházkové vzdálenosti zastávka tramvaje i stanice metra A - Skalka, kterým jste v centru za 10 minut. V blízkosti také nájezd na Jižní spojku a zastávka vlaku.

Pro bližší informace a pro prohlídku této nemovitosti mě, prosím, kontaktujte emailem nebo telefonicky.

Koupi lze financovat hypotečním úvěrem, který Vám za výhodných podmínek ráda zprostředkuji.

**Užitná plocha:** 65,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,01
K3 Stavebně technický stav	0,96
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,97



Zdroj: [www.reality.idnes.cz](http://www.reality.idnes.cz)

K7 Podlaží			1,00	
K8 balkon, lodžie			1,00	
K9 Zdroj nabídky			0,95	
K10 Prodej el. aukcí			0,98	
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
5 770 000	65,00	88 769	0,88	78 117

Minimální jednotková porovnávací cena	76 143 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	78 579 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	81 476 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	78 579 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	54,50 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>4 282 556 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1931/18	1 607 097,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 563 013,57 Kč
1.2. Pozemky parc.č. 2773/7, 2773/8 a 2773/9	44 083,16 Kč
	<hr/>
	= 1 607 097,- Kč

**Výsledná cena - celkem:** **1 607 097,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **1 607 100,- Kč**

slovy: Jedenmilionšestsetšedmtisícjedensto Kč

### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**1 607 100 Kč**

slovy: Jedenmilionšestsetšedmtisícjedensto Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka 1933/18 3 433 333,- Kč

#### 2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1933/18 4 282 556,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>4 282 556 Kč</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>3 433 333 Kč</b>

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu 188/2019 Sb. platného ke dni ocenění, porovnávací metodou a výnosovou metodou.

### Obvyklá cena

**4 283 000 Kč**

slovy: Čtyřmilionydvěstěšedesátřitisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.7

### Závěr

Obvyklá cena nemovitosti - bytové jednotky č. 1933/18 je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, cenových map, vlastní databáze, konzultace s realitními makléři. Zohledněn byl stavebně technický stav, vybavení, standard, podlaží, příslušenství, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 16.3.2020

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10  
telefon: [REDACTED]  
e-mail: [REDACTED]



**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. 4077/2020 znaleckého deníku.



Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4077/2020.

## Informace o jednotce

Číslo jednotky	1933/18
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1931, 1932, 1933
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	15479
Podíl na společných částech:	545/30986

## 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.

<input checked="" type="checkbox"/> 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 Praha2](#)

brazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 02.01.2020 12:00:00.



## ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4064/2020

O ceně nemovitosti - obvyklá hodnota bytové jednotky č.656/7 v objektu čp. 656/4, ulice Bajkalská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1392/2 a 1393/7 na katastrálním území Vršovice.

**NEMOVITÁ VĚC:** Bytová jednotka č. 656/7

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice  
Adresa: Bajkalská 656/4, 100 00 Praha 10

### VLASTNICKÉ ÚDAJE:

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 8641, podíl 1 / 1  
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 8641, podíl 1 / 1

**OBJEDNAVATEL:** Městská část Praha 10

Adresa: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

**ZHOTOVITEL:** Ing. Dagmar Marvanová

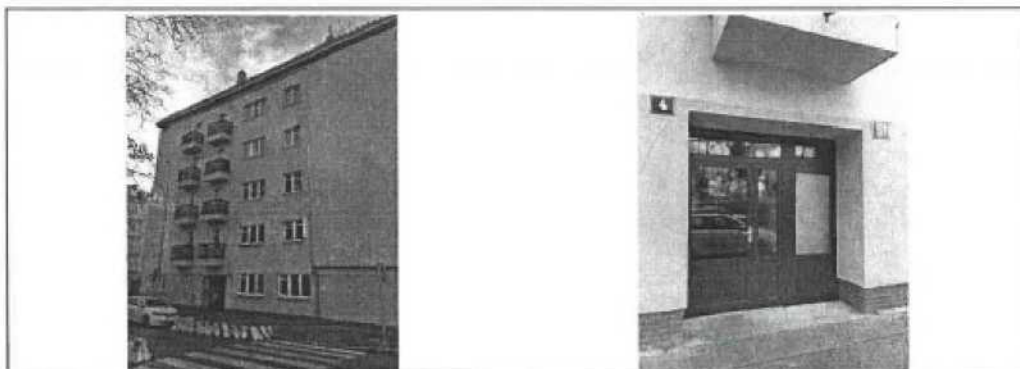
Adresa: Dačická 180, 109 00 Praha 10

IČ:

telefon:

e-mail:

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



**OBVYKLÁ CENA**

**3 471 000 Kč**

Stav ke dni: 20.1.2020  
Počet stran: 13 stran

Datum místního šetření: 23.2.2020  
Počet příloh: 4  
Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 2.3.2020

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 656/7 v objektu čp. 656/4, ulice Bajkalská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1392/2 a 1393/7 na katastrálním území Vršovice.

### Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 188/2019 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

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

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

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

#### Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### Metoda 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 známe 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. 8641 ze dne 2.1.2020  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2020

#### **Vlastnické a evidenční údaje**

Na LV č. 8641 jsou uvedeni jako vlastníci :  
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1  
Svěřená správa  
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

#### **Celkový popis**

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 46.40 m<sup>2</sup> a lodžie ze společných částí domu k výhradnímu užívání o velikosti 1,5 m<sup>2</sup> dle prohlášení vlastníka budovy. Objekt je rohovým domem situovaným při ulici Bajkalská a Gruzínská v zástavbě bytových domů. Bajkalská je souběžná s hlavní ulicí Vršovická, kde se nachází stanice tramvaje. Občanská vybavenost - drobné prodejny v ulici Vršovická a v docházkové vzdálenosti nákupní centru Eden. Dopravní dostupnost tramvají z ulice Vršovická nebo autobus z ulice Bělocerkevská. Nejbližší metro Starostrašnická (pět stanic) nebo Flora.

Bytový dům patří do souboru šesti funkčně propojených objektů. Bytový dům je podsklepený s šesti nadzemními podlažními, zděné konstrukce, zastřešený sedlovou střechou s valbou s taškovou krytinou, nově zateplený s plastovými okny. V objektu je nový výtah. Soklová část z kabřincových obkladů. Oplechování z pozinkovaného plechu. Vstupní dveře hliníkové ze dvou třetin prosklené s nadsvětlíkem s otevíráním na čip. Zádveří uzavřeno tzv. původními lítacími prosklenými dveřmi s novou dlažbou. Schody teracové a podlahy chodeb teracové. Stěny u schodiště natřeny latexem. Dům je v dobrém stavu.

### **OBSAH**

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

1. Bytová jednotka č. 656/7
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemky

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

1. Výnosová hodnota
  - 1.1. Bytová jednotka č. 656/7
2. Porovnávací hodnota
  - 2.1. Bytová jednotka č. 656/7

## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 656/7  
 Adresa předmětu ocenění: Bajkalská 656/4  
 100 00 Praha 10  
 LV: 8641  
 Kraj: Hlavní město Praha  
 Okres: Hlavní město Praha  
 Obec: Praha  
 Katastrální území: Vršovice  
 Počet obyvatel: 1 308 632

#### 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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

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

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

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

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

Index polohy

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

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

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

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. 656/7

#### 1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží podsklepeného zděného zatepleného objektu s šesti nadzemními podlažními s výtahem. (žel.bet.vyzděná konstrukce). Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, spíže, koupelny, WC a předsíně. K bytové jednotce patří balkon ze společných částí domu k výhradnímu užívání. Okna plastová, prosvětlení koupelny luxvery, okénko z WC do kuchyně rovněž luxverové a dřevěné jednoduché do světlíku. Dveře na WC, pokoje, koupelny, obývacího pokoje a spíže hladké původní do drobné dřevěné zárubně. Dveře do kuchyně prosklené do dřevěné zárubně a mezi pokojem a kuchyní pouze dřevěná

zárubeň, dveře do spiže hladké otevíravé na klíč. Podlaha v předsíni, WC, spíži, koupelně, kuchyni původní dlažba, v obývacím pokoji parkety vyžadující renovaci, v pokoji lino na dřevotřísku a na balkoně vymývaná dlažba na terče. Koupelna vybavena vanou a malým umyvadlem, obklady původní přetřeně malbou (1600 mm), malby oprýskané. WC samostatné bez obkladů stěn s mísou s přímým splachováním. V kuchyni stará linka s nerez dřezem s původními obklady k lince, sporák chybí. Vytápění ústřední (litinové radiátory). V kuchyni zatékalo a na WC stopy po zatékání na stropní konstrukci. Objekt byl kolaudován v padesátých letech. Stavebně technický stav bytové jednotky je zastaralý vyžadující rekonstrukci, objekt udržovaný po revitalizaci.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	62 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	66 506,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
pokoj:	20,00 *	1,00 =	20,00 m <sup>2</sup>
pokoj:	11,10 *	1,00 =	11,10 m <sup>2</sup>
předsíň:	2,60 *	1,00 =	2,60 m <sup>2</sup>
Koupelna:	3,60 *	1,00 =	3,60 m <sup>2</sup>
WC:	1,0 *	1,00 =	1,00 m <sup>2</sup>
kuchyně:	7,50 *	1,00 =	7,50 m <sup>2</sup>
spiž:	0,60 *	1,00 =	0,60 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			46,40 m <sup>2</sup>

#### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná se zateplením	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: Okna jen na sever nebo bez výhledu - sever	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna s vanou a malým umyvadlem, samostatné WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - balkon k výhradnímu užívání	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - centrální vytápění TUV	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 62 let:

$$s = 1 - 0,005 * 62 = 0,690$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,690 = 0,507$$

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  $ZCU = ZC * I_v = 66\,506,- \text{ Kč/m}^2 * 0,507 = 33\,718,54 \text{ Kč/m}^2$

$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 46,40 \text{ m}^2 * 33\,718,54 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,070 = 1\,774\,501,56 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 774 501,56 Kč**

#### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

##### 1.2. Pozemky

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2020 mapový list č. 61.

#### Ocenění

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

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1392/2	575	6 820,00	3 921 500,-
ostatní plocha	1393/7	132	6 820,00	900 240,-
Cenová mapa - celkem			707	<b>4 821 740,-</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem = 4 821 740,- Kč**

##### **Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. Pozemky = 4 821 740,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 4 821 740,- Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 774 501,56 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 4 821 740,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 4 640 / 624 740

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$4\,821\,740,- \text{ Kč} * 4\,640 / 624\,740 = 35\,811,50 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 35 811,50 Kč

**Bytová jednotka č. 656/7 - zjištěná cena = 1 810 313,06 Kč**

#### **Tržní ocenění majetku**

##### **1. Výnosová hodnota**

### 1.1. Bytová jednotka č. 656/7

#### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory	2.NP - 2+1	46	4 138	16 000	192 000	4,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>192 000</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	46
Reprodukční cena	RC	Kč	0
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	4 138
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	192 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	182 400
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	600
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 600
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	175 800
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	3 906 667
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	800 000
<b>Výnosová hodnota</b>	Cv	<b>Kč</b>	<b>3 106 667</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Bytová jednotka č. 656/7

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	46,40 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej bytu 2+1 51 m2</b>
<b>Lokalita:</b>	28. pluku, Praha 10 - Vršovice
<b>Popis:</b>	Prodej hezkého bytu v cihlovém domě, okna do vnitrobloku, v atraktivní lokalitě Pražských Vršovíc se skvělou dostupností do centra. Byt se skládá z předsíně, dvou pokojů (ložnice, obývací prostor) a kuchyňského koutu. V koupelně je vana a wc. Koupelna byla rekonstruována před cca 15lety. Plastová okna. Byt je situován do travnatého vnitrobloku. Plánují se v domě opravy, které uvedou dům do skvělého stavu. Umístěn v přízemí, nad suterénním bytem. Dálkové vytápění. Skvělá

dopravní dostupnost, bus, tram, metro. OC Eden.

**Užitná plocha:** 51,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,95
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,95
K7 Balkon, lodžie	1,01
K8 Podlaží	1,01
K9 Zdroj nabídky	0,95
K10 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

<b>Cena</b> [Kč]	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> Kc	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 360 000	51,00	85 490	0,86	<b>73 521</b>

**Název:** Prodej bytu 2+1, 55m<sup>2</sup>

**Lokalita:** náměstí Svatopluka Čecha 1348, Vršovice, Praha

**Popis:** Popis a vybavení nemovitosti

Nabízím Vám k prodeji byt 2+1, 55 m<sup>2</sup>, OV, v cihlovém domě s výtahem v Praze 10 – Vršovicích. Nabízím Vám k prodeji byt 2+1 v OV v cihlovém domě s výtahem v Praze 10 – Vršovicích, na náměstí Svatopluka Čecha. Byt má výměru 55,09 m<sup>2</sup>. Dům má výbornou polohu, nachází se u parku s dětským hřištěm a nedaleko parku Grébovka. Nejbližší autobusová zastávka je cca 150 m (Slovinská), tramvajová zastávka cca 300 m (Čechovo náměstí), obchodní centrum Atrium Flora a stanice metra Flora (linka A) jsou odsud vzdálené cca 1,2 km. Byt se nachází ve 2. NP ze 7. Skládá se z obývacího pokoje (22,08 m<sup>2</sup>), pokoje (13,84 m<sup>2</sup>), kuchyně (9,90 m<sup>2</sup>), koupelny se sprchovým koutem (2,16 m<sup>2</sup>), samostatného WC (0,92 m<sup>2</sup>) a chodby (4,91 m<sup>2</sup>). K bytu náleží zděná sklepní kóje (1,28 m<sup>2</sup>). Byt je po kompletní rekonstrukci (nová kuchyňská linka, nová dlažba, nové obklady, nové podlahové krytiny, nové interiérové dveře a obložkové zárubně, nové rozvody vody, odpadu a elektřiny). Součástí kuchyňské linky je vestavěná mikrovlnná trouba, digestoř, sklokeramická varná deska a trouba. Po dohodě je možné zanechat i myčku Bosch, lednici Samsung a pračku se sušičkou Electrolux. Všechny spotřebiče jsou stále v záruční době. Okna jsou plastová, dvojskla, s roletami typu Den a Noc. V obývacím pokoji je přípojka na internet UPC. Ohřev vody a topení je řešeno dálkově. Dům je po částečné rekonstrukci (nová střecha, nové stoupačky, nový výtah). V okolí je veškerá občanská vybavenost. Byt lze hradit hypotečním úvěrem, který pro Vás rádi vyřídíme. Pro bližší informace, případně sjednání schůzky, mě prosím neváhejte kontaktovat.

**Pozemek:** 55,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 55,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,01
K6 Vybavení	0,90
K7 Balkon, lodžie	1,01
K8 Podlaží	1,00
K9 Zdroj nabídky	0,95
K10 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.ceskereality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
5 600 000	55,00	101 818	0,77	78 400

**Název: Prodej bytu 2+1 54 m<sup>2</sup>****Lokalita:** Vršovice

**Popis:** Exkluzivně zprostředkujeme prodej bytové jednotky 2+1 s balkonem ve zvýšeném přízemí čtyřpatrového cihlového domu v Praze 10 Vršovicích poblíž stanice metra Strašnická a Kubánského náměstí. Nemovitost prošla částečnou rekonstrukcí, zděné jádro, plastová okna, bezpečnostní dveře, plovoucí podlaha, dlažba a vysokozátěžové PVC. Dispozičně 2 samostatné neprůchozí pokoje - obývací pokoj s balkonem orientovaný na jih ( 3,15 metru nad zemí ), ložnice situovaná na sever do travnatého vnitrobloku se vzrostlými stromy ( 2,4 metru nad zemí ), kuchyně, předsiň, koupelna s WC a sklep chráněný kamerovým systémem. V domě nové stoupačky, rozvody teplé vody, opravená střecha, sušárna. V blízkém okolí kompletní občanská vybavenost, metro Strašnická 2 minuty tramvají, vedle domu supermarket Albert, v dojezdové vzdálenosti park Gutovka, obchodní centrum Eden, Vinohradská nemocnice a množství sportovních a kulturních aktivit. Byt je k nastěhování od 1.7.2020. Doporučujeme prohlídku.

**Užitná plocha:** 54,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,95
K4 Výtah	1,01
K5 Velikost	1,01
K6 Vybavení	0,96
K7 Balkon, lodžie	1,00
K8 Podlaží	1,01
K9 Zdroj nabídky	0,95
K10 Prodej el. aukcí	0,98



Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 500 000	54,00	83 333	0,87	72 500

Minimální jednotková porovnávací cena	72 500 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	74 807 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	78 400 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>74 807 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	46,40 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>3 471 045 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 656/7	1 810 313,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 774 501,56 Kč
1.2. Pozemky	35 811,50 Kč
	<hr/>
	= 1 810 313,- Kč

**Výsledná cena - celkem:** **1 810 313,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **1 810 310,- Kč**

slovy: Jedenmilionosmsetdesettisícťřistadeset Kč

### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**1 810 310 Kč**

slovy: Jedenmilionosmsetdesettisícťřistadeset Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

<b>1. Výnosová hodnota</b>	
1.1. Bytová jednotka č. 656/7	3 106 667,- Kč
<b>2. Porovnávací hodnota</b>	
2.1. Bytová jednotka č. 656/7	3 471 045,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>3 471 045 Kč</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>3 106 667 Kč</b>

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu 188/2019 Sb. platného ke dni ocenění, porovnávací metodou a výnosovou metodou.

### Obvyklá cena

**3 471 000 Kč**

slovy: Třímilionyčtyřístasedmdesátjednatisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.11

### Závěr

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

V Praze 2.3.2020

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10  
telefon: [REDACTED]  
e-mail: [REDACTED]



**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. 4064/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4064/2020.



## Informace o jednotce

Číslo jednotky	656/7
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 656, 657, 660, 661, 662, 663
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	8641
Podíl na společných částech:	4640/624740

## 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 úřadoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 21.05.2020 09:00:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>1392/2P</u>
Obec:	<u>Praha [554782]P</u>
Katastrální území:	<u>Vršovice [732257]</u>
Číslo LV:	<u>8653</u>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	575
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<u>č. p. 656, 657, 660, 661, 662, 663</u>



## Vlastníci, jiní oprávnění

/lastnické právo	Podíl
SJM Barták Vojtěch a Bartáková Vladislava Mgr., Vršovická 663/73, Vršovice, 10000 Praha 10	699/62474
Beyerlová Eva, Vítězné náměstí 997/13, Bubeneč, 16000 Praha 6	567/62474
Bilej Ivan, Bajkalská 656/4, Vršovice, 10000 Praha 10	463/62474
Bilejová Jaroslava, Bajkalská 656/4, Vršovice, 10000 Praha 10	655/62474
Bodmerová Soňa, Gruzínská 660/16, Vršovice, 10000 Praha 10	683/62474
Bráza Josef, Nad Spáleným mlýnem 618, 25722 Čerčany	341/62474
Bráza Oldřich, Gruzínská 662/12, Vršovice, 10000 Praha 10	341/62474
Bubníková Jaroslava MUDr., Gruzínská 657/18, Vršovice, 10000 Praha 10	683/62474
Çankaya Yonca, Vršovická 663/73, Vršovice, 10000 Praha 10	537/62474
Cezner Dan Ing., Gruzínská 662/12, Vršovice, 10000 Praha 10	671/62474
Cimlová Pavla Ing., Gruzínská 661/14, Vršovice, 10000 Praha 10	681/62474
ČM Cincibuch Petr a Cincibuchová Alena, Gruzínská 662/12, Vršovice, 10000 Praha 10	342/31237
Cinka Aleš Ing., Gruzínská 661/14, Vršovice, 10000 Praha 10	683/62474
Crouchley Lenka, Gruzínská 657/18, Vršovice, 10000 Praha 10	168/31237
Crouchley Shayne Alexander, Gruzínská 657/18, Vršovice, 10000 Praha 10	168/31237
Čížkovský David, Bajkalská 656/4, Vršovice, 10000 Praha 10	463/62474
SJM Daniel Jan a Danielová Jaroslava, Bajkalská 656/4, Vršovice, 10000 Praha 10	307/62474
Dismanová Michaela Mgr., č. p. 389, 51791 Deštné v Orlických horách	673/62474
SJM Dolejší Jaroslav a Dolejší Dita, Bajkalská 656/4, Vršovice, 10000 Praha 10	677/62474
Dubský Milan, Šubertova 1353/4, Vinohrady, 12000 Praha 2	261/31237
Dvořák Daniel Mgr., Solidarity 2784/97, Strašnice, 10000 Praha 10	108/31237
Dvořák Václav MgA, Vršovická 663/73, Vršovice, 10000 Praha 10	537/62474
SJM Gomes André Filipe Pinheiro a Gomes Lenka, Gomes André Filipe Pinheiro, Rua de Crujaes 413, 4755-536 Várzea, Portugalská republika Gomes Lenka, Vršovická 663/73, Vršovice, 10000 Praha 10	703/62474
SJM Gospodinov Tomáš Ing. a Gospodinová Vanda Ing. Mgr., Kuzmínova 832, Lobečok, 27801 Kralupy nad Vltavou	108/31237
Habásková Hana, Bajkalská 656/4, Vršovice, 10000 Praha 10	681/62474

[https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=A6!Q-U5MgfSC4LQfp3EpK97CC!BY5!krKmZ-z2glZk3\\_r\\_pSK06jNZ7VMbLnyu5RIKL...](https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=A6!Q-U5MgfSC4LQfp3EpK97CC!BY5!krKmZ-z2glZk3_r_pSK06jNZ7VMbLnyu5RIKL...) 1/4

