

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4076/2020

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č.390/2 v objektu čp. 390/11 ulice Voděradská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 143 na katastrálním území Strašnice.

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 390/2

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Strašnice
Adresa: Voděradská 390/11, 100 00 Praha 10

VLASTNICKÉ ÚDAJE:

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 16817, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 16817, podíl 1 / 1

OBJEDNAVATEL: Městská část Praha 10

Adresa: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

ZHOTOVITEL: Ing. Dagmar Marvanová

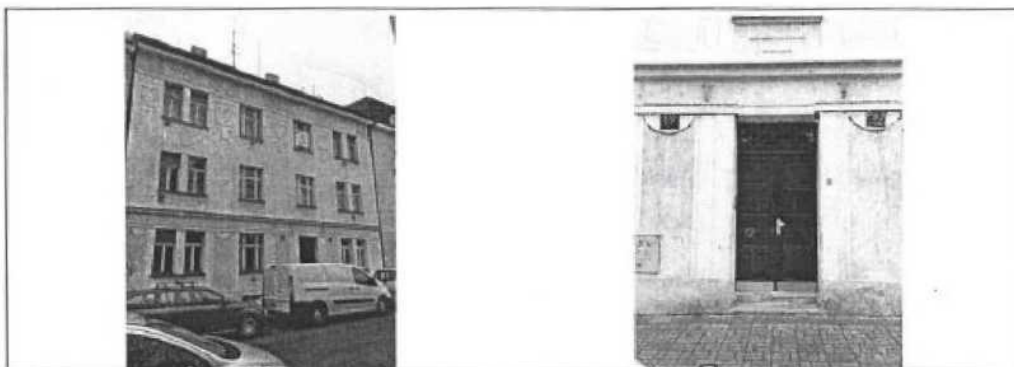
Adresa: Dačická 180, 109 00 Praha 10

IČ:

telefon:

e-mail:

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



OBVYKLÁ CENA

3 778 000 Kč

Stav ke dni: 20.1.2020

Počet stran: 14 stran

Datum místního šetření: 26.1.2020

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 28.1.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Obvyklá cena bytové jednotky č. 390/2 v objektu čp. 390/11, ulice Voděradská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 143 na katastrálním území Strašnice.

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

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

Přehled podkladů

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16817 ze dne 31.3.2020
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2020

Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.16817 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 1 + 1 o velikosti 46.50 m² dle vymezení jednotek umístěnou v prvním podlaží. Objekt je situovaný v ulici Voděradská v malém bloku bytových domů v řadové zástavbě. V blízkém okolí se nachází bytové domy, rodinné domy a střední škola Voděradská. Občanská vybavenost dobrá - nejbližší nákupní centrum Tesco Skalka a malé obchody a služby v ulici Průběžná. Dopravní dostupnost dobrá - stanice tramvaje v ulici Průběžná, stanice autobusu K rybníčkům. Nejbližší metro Starostrašnická nebo Skalka. Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený s třemi nadzemními podlažími bez výtahu. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovým krovem se střešní krytinou z tvarovaného pozinkovaného plechu a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu původní v relativně zachovaném stavu, vstupní dveře původní dřevěné s malým nadsvětlíkem ošetřené. Schody teracové, podlahy původní dlažba. Okna původní dřevěná špaletová a plastová. Stavebně technický stav odpovídá stáří se základní údržbou. Stáří objektu čtyřicátá léta.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 390/2
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č.143

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 390/2
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 390/2

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.390/2
Adresa předmětu ocenění: Voděradská 390/11
100 00 Praha 10
LV: 16817
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 _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

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

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovitě věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - tramvaj a autobus Průběžná, metro Starostrašnická nebo vzdálenější Skalka	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: Vlivy zvyšující cenu - naproti domu škola Voděradská	III	0,01

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

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. 390/2

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží podsklepeného třípodlažního zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, WC, předsině, koupelny a spíže - dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - pokoj, kuchyň, předsině, WC s malým umyvadlem a koupelna pouze se sprchou. Okna dřevěná špaletová ošetřená a na WC dřevěné jednoduché (do světlíku). Vstupní dveře dřevěné rámové do dřevěných zárubní dvoukřídlé. Dveře do kuchyně

dřevěné rámové prosklené dvěma okénky z nichž jedno chybí, dveře do pokoje dřevěné rámové částečně prosklené dvěma okénky z nichž je jedno prasklé, dveře do koupelny a WC dřevěné rámové plně pouze s dveřní zástrčkou bez venkovní kliky. Podlaha v pokoji plovoucí laminátová bez olištování, podlaha v kuchyni, předsíni PVC, na WC a koupelně dlažba. Koupelna vybavena pouze sprchovou vaničkou s výškou obkladů 2100 mm. WC samostatné s mísou se zavěšenou nádržkou, malé umyvadlo a pod stropem zavěšený boiler. Kuchyň se standardní linkou s nerez dřezem, plynovým sporákem a digestoří. Lince chybí troje dvířka, proveden je keramický obklad k lince. Vytápění lokální WAW (2ks) a ohřev vody boilerem umístěným na WC. Stavebně technický stav bytové jednotky je dobrý a vyžaduje drobné opravy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 10
Stáří stavby:	75 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2010
Základní cena ZC (příloha č. 27):	60 124,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	18,10 *	1,00 =	18,10 m ²
pokoj:	16,10 *	1,00 =	16,10 m ²
předsíň:	9,60 *	1,00 =	9,60 m ²
koupelna:	1,0 *	1,00 =	1,00 m ²
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
spíž:	0,70 *	1,00 =	0,70 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			46,50 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: Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - jihovýchod	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - sprcha a samostatné WC s malým umyvadlem	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 2 ks	II	-0,02
9. Kriteria jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 10 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (10 + 15) = 0,875$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,875 = \mathbf{0,910}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

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

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * $I_V = 60\,124,- \text{ Kč/m}^2 * 0,910 = 54\,712,84 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 46,50 \text{ m}^2 * 54\,712,84 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,010 = 2\,723\,763,84 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 723 763,84 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č.143

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice 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 ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	143	358	5 120,00	1 832 960,-
Cenová mapa - celkem		358		1 832 960,-

Pozemek parc.č.143 - zjištěná cena celkem = 1 832 960,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č.143

= 1 832 960,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:

= 1 832 960,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu

= 2 723 763,84 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 832 960,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 465 / 4 964

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,832\,960,- \text{ Kč} * 465 / 4\,964 = 171\,701,53 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 171 701,53 Kč

Bytová jednotka č. 390/2 - zjištěná cena

= 2 895 465,37 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 390/2

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+1 - 1.NP	47	3 226	12 500	150 000	4,50
Celkový výnos za rok:					150 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	47
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	3 226
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	150 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	142 500
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	500
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 500
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	136 000
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	3 022 222
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	10 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 012 222

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 390/2

Oceňovaná nemovitá věc
Užitná plocha: 46,50 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 1+1 39 m2
Lokalita:	Ke Strašnické, Praha 10 - Strašnice
Popis:	Hledáte byt, ve kterém bude již vše hotové, do kterého se nastěhuje a jen si pověsíte záclony a připevníme obrázky?
	Už hledat nemusíte!
	Světlý byt 1+1/ komora, 39 m2, který se nachází v 1. patře cihlového domu Praha 10 - Strašnice. Vše nové po kompletní rekonstrukci v roce 2019. Kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči - Nadstandardní plynová deska, digestoř, zděná koupelna s

vanou, WC společné, nové dveře, do pokoje dvoukřídlé dveře, bezpečnostní plastová okna, nové rozvody elektřiny v mědi, nové rozvody vody v plastu, nové štuky. Na podlahách plovoucí podlaha, velkoformátová dlažba a PVC. Orientace bytu na jihozápad. K bytu přísluší sklep a společná oplocená zahrada. Dům - nová střecha, nový výtah, elektřina v mědi, stoupačky v plastu, plastová okna na chodbách, nové vchodové dveře, schránky a zvonky. Veškerá občanská vybavenost do místě. Výborná dopravní dostupnost Bus - zast. Nádraží Strašnice před domem, Tram - zast. Nádraží Strašnice 100m, Metro A - zast. Skalka nebo Strašnická cca 10 min., ČD vlak - zast. Nádraží Strašnice 5 min. OV - možnost financovat hypotečním úvěrem, kteří vám rádi zdarma vyřídíme. Volné ihned. Volejte pro více informací.

Užitná plocha: 39,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,97
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,99
K6 Vybavení	0,98
K7 Podlaží	0,99
K8 Balkon, lodžie	1,00
K9 dispozice	1,00
K10 Zdroj nabídky	0,95
K11 Prodej el. aukci	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 990 000	39,00	102 308	0,87	89 008

Název: Prodej bytu 2+kk, 47m2
Lokalita: Průběžná, Strašnice, Praha
Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Prodej bytu 2+kk, 47 m2, ulice Průběžná, Praha 10 – Strašnice.

Jedná se o byt, který se nachází ve 2. patře cihlového domu s novou fasádou bez výtahu. Pokoje v bytě jsou průchozí. Obývací pokoj (26 m2) je orientován na severovýchod do ulice, kuchyň (13,3 m2) je pak na jihozápad a orientována do klidného dvora ve vnitrobloku, který je pod uzamčením a k dispozici všem rezidentům. Prostorná koupelna (4,4 m2) je s vanou a WC dohromady. K bytu náleží sklep v suterénu domu, Součástí bytu také komora.

Na podlahách jsou položeny parkety a dlažba. V kuchyni je vestavěné patro na spaní. Topení plynové WAW, v koupelně bojler 80 l. K bytu je vstup přes pavlač, kde jsou 3 byty.

Dům se nachází v atraktivní lokalitě, před domem je park Gutovka, kde je k dispozici lanové centrum, skatepark, dětské hřiště, minigolf a restaurace. Dále v těsné blízkosti základní a mateřské škola, lékárna a několik kaváren a restaurací.

400 metrů od domu se nachází stanice metra „A“ Strašnická, přímo před domem je pak tramvajová a autobusová zastávka Průběžná.

Pozemek: 47,00 m²
Užitná plocha: 47,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,99
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,98
K7 Podlaží	0,99
K8 Balkon, lodžie	0,99
K9 dispozice	0,99
K10 Zdroj nabídky	0,95
K11 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.ceskereality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 740 000	47,00	79 574	0,88	70 025

Název: Prodej bytu 2+kk 50 m²

Lokalita: Černokostecká, Praha 10 - Strašnice

Popis: Nabízíme k prodeji velmi příjemný, slunný byt 2+kk, 50 m² se sklepem (5 m²), se společnou prostornou zahradou, osobní vlastnictví, žádaná lokalita Praha 10 - Strašnice, ul. Černokostecká. Světlý, útulný byt po částečné rekonstrukci se nachází v 2.NP (z 5NP) cihlového domu s novým výtahem. Dispozičně nabízí vstupní předstí, prostorný kuchyňský kout vč. el. spotřebičů (s plynovým sporákem, el. troubou, myčkou, lednicí s mrazákem, digestoří, pračkou), obývací pokoj, ložnici. Zděná koupelna s vanou, oddělené WC. Byt je po částečné rekonstrukci (plastová okna, nové rozvody vody/ odpadu, rozvody topení v mědi). Plovoucí podlaha v pokojích (obývací pokoj, ložnice), dlažba (předstí, kuchyňský kout, koupelna/WC). Vytápění a ohřev vody zajišťuje vlastní, udržovaný plynový kotel. V pokojích radiátory. Byt situovaný na S (obývací pokoj, ložnice) a na Z (ložnice). Součástí oken jsou interierové rolety. Bezpečnostní dveře. Dům po revitalizaci (střecha, plastová okna, společné prostory, výtah), výhledové v plánu fasáda domu. K bytu náleží sklep (cca 5 m²). Nízké provozní náklady (fond oprav á 1690,-/ měsíc předplacen do konce roku 2021). Fungující SVJ. Součástí domu je společná útulná oplocená zahrada pro odpočinek a společná setkání. Velmi žádaná lokalita, vynikající dopravní dostupnost (metro A Strašnická, Želivského, Skalka), tram stanice před domem, v okolí veškerá občanská vybavenost (nákupní možnosti, školka, škola, lékař, pošta, restaurace). Velmi dobré dopravní spojení do centra (metro, tram). Relax vyžití v blízkých parcích (Malešický park, Gutovka), volné parkování před domem. Vhodné i jako investiční příležitost k pronájmu.

Doporučujeme prohlídku Třída G - Mimořádně nehospodárná – Energetický štítek budovy (PENB) nebyl dodán.

Užitná plocha: 50,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,97
K4 Výtah	0,99
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,98
K7 Podlaží	0,99
K8 Balkon, lodžie	1,00
K9 dispozice	0,99
K10 Zdroj nabídky	0,95
K11 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 600 000	50,00	92 000	0,86	79 120

Název: Prodej bytu 2+kk 50 m²
Lokalita: Škvorecká, Praha 10 - Strašnice
Popis: 3D prohlídka bytu zde: <http://bit.ly/skvorecka>

Ve výhradním zastoupení majitele si Vám dovoluujeme nabídnout designový byt 2+kk z roku 2012 na prodej. Jednotka se nachází v 5. patře a je z ní krásný výhled na východní a západní světovou stranu. Kvalitní dřevěná okna, jsou vybavena předokenními roletami. V domě je nový výtah. V bytě se nachází bezpočet vestavěných skříní na míru a velmi praktická "americká půda". (Plocha půdy je cca 8m² a není započtena v celkové podlahové ploše bytu). Kuchyňská linka je vybavena kvalitními vestavěnými spotřebiči: myčka, lednice, mrazák, trouba, plynový sporák. V koupelně se střešním oknem je umístěná vana, umyvadlo s toaletní skříňkou, pračka a sušička. Toaleta je samostatná. Ohřev vody a vytápění bytu zajišťuje samostatný plynový kotel. Veškerá občanská vybavenost v okolí. Zastávka tramvaje 1 min od domu. Volné parkování před domem s dostatkem parkovacích míst. Doporučujeme prohlídku! Pro více informací neváhejte kontaktovat realitního makléře.

Užitná plocha: 50,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,97
K4 Výtah	0,99
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,99
K7 Podlaží	0,99
K8 Balkon, lodžie	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

K9 dispozice			0,99	
K10 Zdroj nabídky			0,95	
K11 Prodej el. aukcí			0,98	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 990 000	50,00	99 800	0,87	86 826

Minimální jednotková porovnávací cena	70 025 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	81 245 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	89 008 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	81 245 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	46,50 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 777 893 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 390/2	2 895 465,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 723 763,84 Kč
1.2. Pozemek parc.č.143	171 701,53 Kč
	<u>= 2 895 465,- Kč</u>

Výsledná cena - celkem: 2 895 465,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 895 470,- Kč

slovy: Dvamilionyosmsetdevadesátpěttisícčtyřistasedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 895 470 Kč

slovy: Dvamilionyosmsetdevadesátpěttisícčtyřistasedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 390/2 3 012 222,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 390/2 3 777 893,- Kč

Porovnávací hodnota 3 777 893 Kč

Výnosová hodnota 3 012 222 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Obvyklá cena

3 778 000 Kč

slovy: Třimilionysedmsetsedmdesátosmtisíc 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. Zohledněn byl stavebně technický stav bytové jednotky, vybavení, standard, podlaží, technologie objektu, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 28.1.2020

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



Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4076/2020 znaleckého deníku.



Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4076/2020.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	390/2
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 390
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	16817
Podíl na společných částech:	465/4964

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

*brazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 21.05.2020 11:00:00.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4062/2020

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č.946/8 v objektu čp. 946/88, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1258 na katastrálním území Vršovice.

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 946/8

Katastrální údaje: Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice

Adresa: Ruská 946/88, 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

4 241 000 Kč

Stav ke dni: 20.1.2020

Datum místního šetření: 8.2.2020

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 12.2.2020

Ing. Dagmar Marvanová



NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 946/8 v objektu čp. 946/88, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1258 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládáná 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. 9455 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.9455 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 1 + 1 o velikosti 53,60 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Ruská. Jedná se o zástavbu bytových domů. V sousedství se nachází Justiční palác Na Míčankách, bytové domy a zástavba činžovními vilami a blízkém okolí Heroldovy sady. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Kodaňská a 28. pluku, nejbližší nákupní centrum Flora. V blízkosti se nachází areál Fakultní nemocnice Vinohradská. Zastávka tramvaje Moskevská, Francouzská, autobus v ulici Ruská ve vzdálenost 230 m, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený dvěma podzemními podlažími a se šesti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová a dřevěná špaletová, vstupní dveře dřevěné ze dvou třetin prosklené s nadsvětlíkem, schody teracové, podlahy chodeb a mezipodest teracové. Na mezipodestách dřevěná jednoduchá okna a jsou zde osazeny hasicí přístroje. Zádveří domu uzavřeno dřevěnými renovovanými lítacími prosklenými dveřmi s nadsvětlíkem. Fasáda domu v dobrém stavu, sokl v úrovni terénu opadávající. Stavebně technický stav objektu s pravidelnou údržbou. Objekt byl postaven v polovině padesátých letech. V prvním podlaží nebytová jednotka - restaurace U kuřátka a prodejna.

OBSAH

Obsah oceňení prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 946/8
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 1256

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 946/8

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 946/8

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.946/8
Adresa předmětu ocenění: Ruská 946/88
100 00 Praha 10
LV: 9455
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 _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: Obec 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:

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

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přijezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo 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:

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

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

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

1. Bytová jednotka č. 946/8

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží zděného objektu. Objekt je dvoupodlažně podsklepen a má šest nadzemních podlaží, bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně spíže, koupelny a WC - dle vymezení jednotek. Okna dřevěná špaletová, okno v předsíni, koupelně, WC a spíži jednoduché dřevěné do světlíku. Dveře do pokoje a kuchyně dřevěné rámové prosklené do dřevěné zárubně, dveře na WC, spíže a koupelny původní dřevěné rámové do dřevěné zárubně otevíravé na klíč. Vstupní dveře dřevěné rámové do dřevěné zárubně původní. Podlaha v pokoji parkety vyžadující ošetření, v kuchyni podlaha prkenná a v

části pod linkou travertinové desky, ve spíži původní dlažba, v předsíni a WC lino, v koupelně teraco. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s nátěrem stěn latexem nahrazujícím obklady. WC samostatné s mísou kombi s nátěrem stěn latexem. Kuchyň vybavena umakartovou linkou s nerez dřezem a plynovým sporákem. Obklad k lince z umakartové desky a u dřezu latexový nátěr. Vytápění WAW 1 ks v kuchyni, v koupelně starý zářič a plynová karma nad vanou. Stavebně technický stav bytové jednotky : vyžaduje stavební úpravy a modernizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	76 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1970
Základní cena ZC (příloha č. 27):	66 506,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
předsín:	11,30 * 1,00 =	11,30 m ²
koupelna:	3,10 * 1,00 =	3,10 m ²
WC:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	20,30 * 1,00 =	20,30 m ²
kuchyň:	16,90 * 1,00 =	16,90 m ²
spíž:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		53,60 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: Ostatní podlaží nevyjmenované - 3.NP bez výtahu	II	0,00
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 - 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: Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW - 1KS a starý zavěšený zářič	II	-0,02
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 stavby 50 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (50 + 15) = 0,675$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum V_i) * V_{10} * 0,675 = 0,562$$

i-1

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 $ZCU = ZC * I_V = 66\,506,- \text{ Kč/m}^2 * 0,562 = 37\,376,37 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 53,60 \text{ m}^2 * 37\,376,37 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,070 = 2\,272\,226,15 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 272 226,15 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 1256

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2020 mapový list č. 60.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1258	663	10 000,00	6 630 000,-
Cenová mapa - celkem		663		<u>6 630 000,-</u>

Pozemek parc.č. 1256 - zjištěná cena celkem = 6 630 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 1256 = 6 630 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 6 630 000,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 2 272 226,15 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 6 630 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 536 / 25 176

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$6\,630\,000,- \text{ Kč} * 536 / 25\,176 = 141\,153,48 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 141 153,48 Kč

Bytová jednotka č. 946/8 - zjištěná cena = 2 413 379,63 Kč

Tržní ocenění majetku

I. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 946/8

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory	1+1 - 3.NP	54	2 575	11 500	138 000	4,50
Celkový výnos za rok:						138 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	54
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 575
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	138 000
Dosažitelné procento pronajímání		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	131 100
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	500
Pojištění		Kč/rok	1 200
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 200
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	124 900
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	2 775 556
Náklady na uvedení do pronajímání stavu		Kč	30 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 745 556

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 946/8

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	53,60 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 1+1 53 m2
Lokalita:	Vršovická, Praha - Vršovice
Popis:	Nabízím Vám exkluzivně byt o dispozici 1+1 s užitnou plochou 53m2 v udržovaném cihlovém domě ve Vršovických, který je určený ke kompletní rekonstrukci (vše v původním stavu). K bytu náleží také vlastní sklep o rozloze 6m2. Bytová jednotka se nachází ve 2. nadzemním podlaží s novým výtahem na výborné adrese u zastávky Bohemians orientovaná na druhou stranu od stadionu.
	Po vstupu do bytu se nacházíme v prostorné chodbě, ze které je vstup na WC a vstup do hlavní části bytu a to kuchyně s jídelnou, která je ve středu bytu. Navazují

na ni samostatná prostorná ložnice, menší pokoj a technická místnost pro plynový kotel (případně elektro) a koupelna.

Byt je určený ke kompletní rekonstrukci, jsou zde pouze nová dřevěná okna. Byt je svou orientací velmi světlý. Přímo před domem je TRAM zastávka Bohemians, odkud se snadno a rychle dostanete téměř kamkoliv po Praze. Zároveň zde máte možnost parkovat kdekoli v blízkosti bytu (nejsou modré placené zóny). Koupí je možnost financovat pomocí hypotečního úvěru, který Vám rád pomohu zdarma vyřídit. PENB nebyl dodán - proto uvádím třídu G. Doporučuji prohlídku.

Užitná plocha: 53,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	1,00
K4 Vybavení	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Výtah	0,99
K7 Podlaží	1,00
K8 balkon, lodžie	1,00
K9 Zdroj nabídky	0,95
K10 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 500 000	53,00	84 906	0,92	78 114

Název: Prodej bytu 1+1 46 m²

Lokalita: 28. pluku, Praha 10 - Vršovice

Popis: Dovolujeme si vám nabídnout nadstandardní byt po nákladné a precizní rekonstrukci, která byla dokončena před třemi lety.

Kuchyně je vybavena prostornou německou kuchyňskou linkou v provedení vysoký lesk. Samozřejmostí jsou vestavná horkovzdušná i mikrovlnná trouba, indukční deska a nerezový dřez s kvalitní baterií. Součástí je také vestavná pračka a samostatná úsporná (A+++) lednice s mrazničkou BOSCH. V kuchyňské lince je kompletní příprava na vestavnou myčku nádobí.

Z kuchyně je přímý vstup na balkon s výhledem do velmi klidného rozlehlého parku, kde zapomenete, že jste v širším centru Prahy.

Obývací pokoj je, stejně jako kuchyně, orientován severně, s výhledem do parku.

Prostorná koupelna je vybavena kvalitní vanou, toaleta se zabudovaným splachováním Geberit je doplněna bidetovou sprchou. V koupelně je také instalován větrák s regulací vlhkosti.

V prostorné předsíni je k dispozici velká šatní skříň se zrcadly.

Na podlahách je velkoformátová dlažba, v pokoji odolná laminátová podlaha.

Topení je krytalové, skryté ve stěnách a podlahách, v bytě tedy nejsou žádné radiátory.

Klid a bezpečí poskytují bezpečnostní vstupní dveře NEXT.

K bytu náleží sklepní kóje v suterénu domu o výměře 2 m².

Dům prošel částečnou revitalizací (vstup na čip, nové osvětlení, stoupačky, výtah a kompletní rekonstrukce střechy).

Výborná dopravní dostupnost a kompletní občanská vybavenost.

Parkování zdarma kdekoli před domem nebo v jeho okolí.

Při více zájemcích může být upřednostněna výhodnější nabídka.

Užitná plocha: 46,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Vybavení	0,90
K5 Velikost	1,01
K6 Výtah	0,99
K7 Podlaží	1,00
K8 balkon, lodžie	0,99
K9 Zdroj nabídky	0,95
K10 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 700 000	46,00	102 174	0,75	76 631

Název: byt 1+1, 64 m², osobní

Lokalita: Ruská, Praha 10 - Vršovice

Popis: Prodej zrekonstruovaného bytu o dispozici 1+1 umístěného na pomezí Vinohrad a Vršovic, ulice Ruská. Bytová jednotka o podlahové ploše 64m² se nachází v 5. patře kompletně zrekonstruovaného cihlového domu bez výtahu. Obývací pokoj s kuchyňskou linkou s orientací na severní stranu (do ulice). Ložnice s přípravou prostoru pro vestavěnou skříň je orientována do vnitrobloku na jižní stranu. Předsíň nabízí dostatek možností pro vytvoření vestavěné skříňe, popřípadě měl majitel v

plánu zde vybudovat menší pracovnu v místech, kde jsou dveře na toalety. Vytápění a ohřev vody zajišťuje novým plynovým kotlem. Nemovitost je vhodná jako investiční příležitost či vlastní bydlení s vysokou mírou dopravní obslužnosti na metro A , C (Flora - pěšky cca 15min., Náměstí míru, Florenc). Technický stav jednotky je kompletně zrekonstruovaný s důrazem na zachování původní atmosféry. Pro sjednání osobní prohlídky i zajištění financování kontaktujte realitního makléře.
PENB: G, 0.0 kWh/m2

Užitná plocha: 64,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Vybavení	0,92
K5 Velikost	0,99
K6 Výtah	1,00
K7 Podlaží	1,00
K8 balkon, lodžie	1,00
K9 Zdroj nabídky	0,95
K10 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.reality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 960 000	64,00	108 750	0,76	82 650

Minimální jednotková porovnávací cena	76 631 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	79 132 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	82 650 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	79 132 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	53,60 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 241 475 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 946/8	2 413 380,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 272 226,15 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 1256	141 153,48 Kč
	<hr/>
	= 2 413 380,- Kč

Výsledná cena - celkem: 2 413 380,- Kč

slovy: Dvamilionyčtyřistatřináctisíctřistaosmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 413 380 Kč

slovy: Dvamilionyčtyřistatřináctisíctřistaosmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 946/8	2 745 556,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 946/8	4 241 475,- Kč

Porovnávací hodnota	4 241 475 Kč
Výnosová hodnota	2 745 556 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného k datu ocenění 188/2019, porovnávací metodou a výnosovou metodou.

Obvyklá cena

4 241 000 Kč

slovy: Čtyřmilionydvěstěčtyřicetjeden tisíc Kč

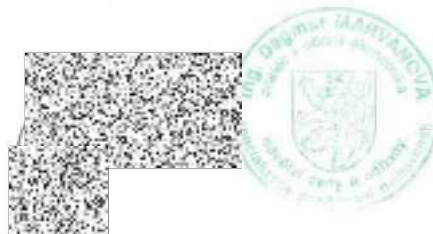
zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.7

Závěr

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

V Praze 12.2.2020

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. 4062/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4062/2020.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	946/8
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 946
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	9455
Podíl na společných částech:	536/27878

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti


Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

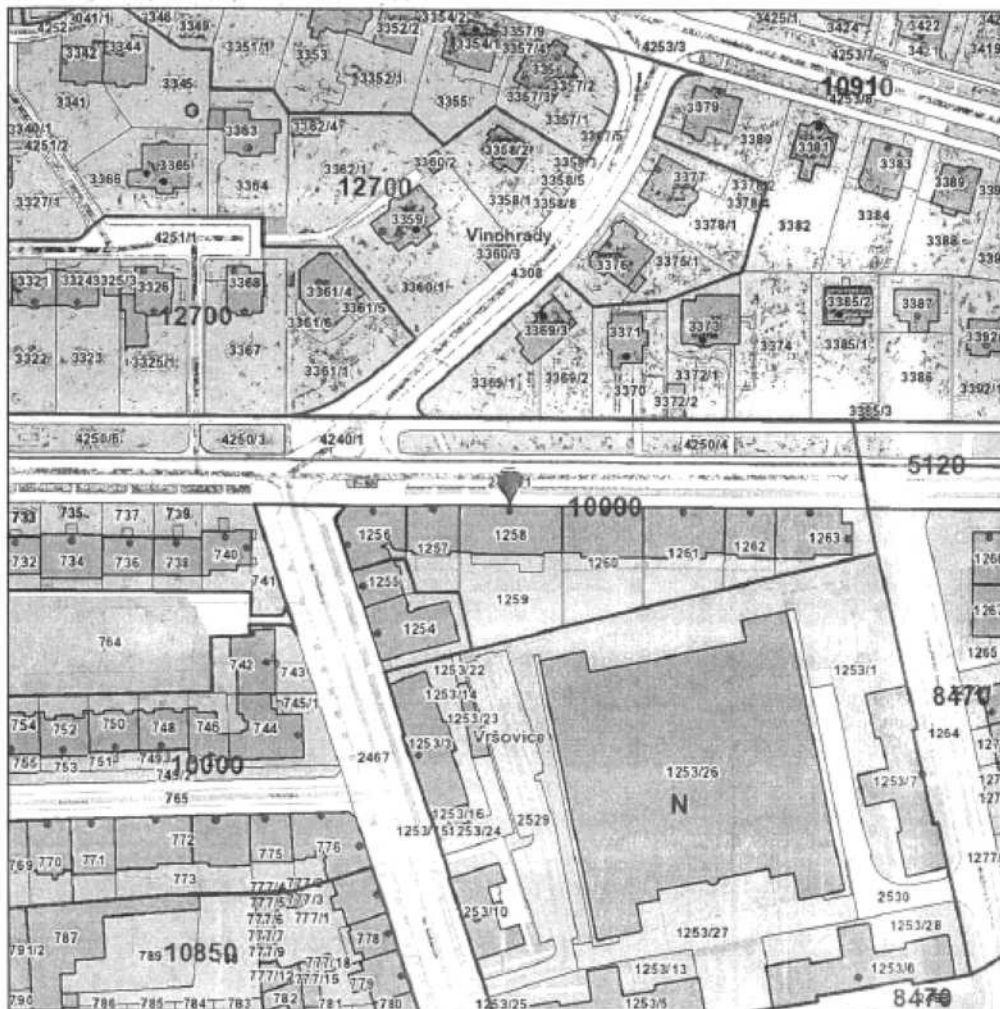
 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

prázené údaje mají informativní charakter. Platnost k 02.01.2020 14:00:00.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřičský a katastrální, Po. i sídlištěm 1800/9 Kobylsy, 18211 Praha 6
Podání určené katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mailovou adresu.

Verze aplikace: 5.5.8 build 0



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	1258
Cena 2020	
Mapový list:	60
Cena:	10000 Kč/m ²
Skupina:	4130

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: 1.1.19 - 31.12.19 | 2020: od 1.1.20

Vytlačeno dne: 2.1.2020

Stanovisko právního odd. KS

Interní sdělení

Odbor majetkoprávní
oddělení prodeje nemovitého
majetku a privatizace
Bc. Iva Petřinová
vedoucí oddělení

odbor KS

oddělení Právní

referent **Mgr. Adam Jareš**

datum **20. 11. 2020**

číslo jednací **P10-173634/2020**

věc **Stanovisko k materiálu č. j. P10-158906/2020**

Vážená paní vedoucí,

oddělení právní Kanceláře starostky (dále jen „Oddělení“) obdrželo k připomínkování materiál „Návrh na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 31.“, č. j. P10-158906/2020, předkládaný k projednání na schůzi Rady městské části Praha 10.

Předmětem posouzení byl soulad návrhu usnesení v předloženém materiálu se zákonem. Oddělení nemá na základě tohoto posouzení k materiálu připomínky.

S pozdravem



Mgr. Adam Jareš

vedoucí oddělení právního Kanceláře starostky

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo

ze dne

k návrhu na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 31.

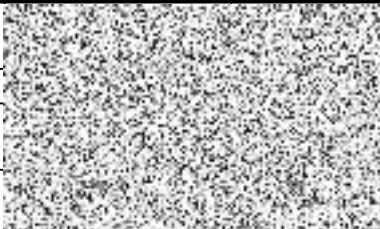
Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. bere na vědomí

informaci o průběhu výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 31., dle důvodové zprávy předloženého materiálu

II. schvaluje

- a) vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 31., dle přílohy č. 2 předloženého materiálu
- b) prodej volných bytových jednotek na základě výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 31., včetně souvisejících spoluvlastnických podílů na společných částech domu a spoluvlastnických podílů na pozemcích, dle této tabulky:

Pořadí	Ulice	č.p.	č.o.	č. bytové jednotky dle PV	Veli - kost byt u	Odhadní cena v Kč	Kupní cena v Kč	Kupující	Datum narození/ IČO
1	Škvorecká	1933	1	1933/18	3+1	4 283 000	4 338 000		
2	Bajkalská	656	4	656/7	2+1	3 471 000	4 205 000		
3	Voděradská	390	11	390/02	1+1	3 778 000	3 778 000		
4	Ruská	946	88	946/8	1+1	4 241 000	4 400 000		

III. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

- 1.1. uzavřít kupní smlouvy na prodej volných bytových jednotek dle bodu II. tohoto usnesení

Termín: 30. 6. 2021

Předkladatel: Ing. Beneš, místostarosta
Číslo tisku: P10-158908/2020