

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3746/2018

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1195/9

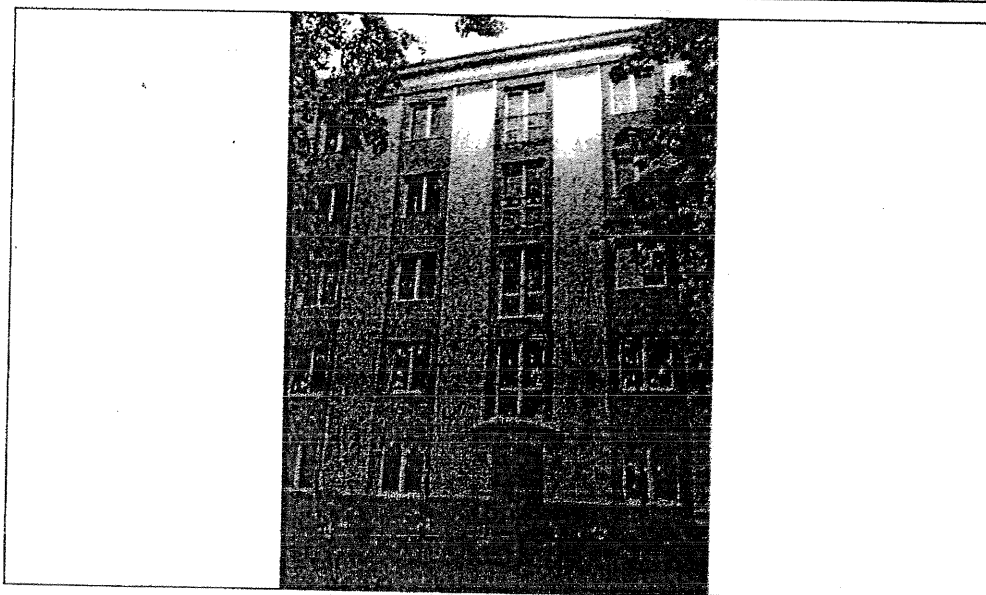
Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice
 Adresa nemovité věci: Jakutská 1195/1, 100 00 Praha 10
 Vlastníci stavby: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní
 část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní
 Vlastníci pozemku: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní
 část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: Městská část Praha 10

Adresa objednatele: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

ZHOTOVITEL : Ing. Dagmar Marvanová

Adresa zhotovitele: Dačická 180, 109 00 Praha 10

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

OBVYKLÁ CENA
4 300 000 Kč

Stav ke dni : 30.1.2018

Datum místního šetření: 20.1.2018

Počet stran: 11 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 22.1.2018

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1195/9 v objektu čp. 1195/1, ulice Jakutská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1509/1, 1505, 1504/1, 1503/1, 1504/2, 1503/5, 1502/5, 1501/6 a 1500/2 na katastrálním území Vršovice.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

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

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

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

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

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

Přehled podkladů

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 12295 ze dne 29.1.2018
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2018

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí: <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí: <input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky: <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon	Přípojky: <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): <input checked="" type="checkbox"/> MHD <input checked="" type="checkbox"/> železnice <input type="checkbox"/> autobus		Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): <input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř. <input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř.	
Poloha v obci: <input checked="" type="checkbox"/> širší centrum - smíšená zástavba			
Přístup k pozemku <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 3 + 1 o velikosti 80.70 m² dle prohlášení vlastníka. Objekt je situovaný v ulici Jakutská, která je kolmá na ulici Litevská. Jedná se o blok bytových domů v blízkosti Kubánského náměstí. Lokalita má dobrou dostupnost prostředky MHD - tramvaj - Kubánské náměstí, nebo vzdálenější autobusová linka v Ruské ulici. Neblíží metro Starostrašnická nebo Želivského. Občanská vybavenost dobrá. Bytový dům je podsklepený s dvěma podzemními podlažími (2.PP nepoužívaný kryt CO) a v 1.PP technické zázemí a společné části domu. Vrchní část domu pětipodlažní bez výtahu. Vstupní dveře plastové ze dvou třetin prosklené s nadsvětlíkem, okna plastová, objekt zateplený s novou fasádou a klempířskými prvky pozink a svody v plastu. Zádveří uzavřeno původní prosklenou dřevěnou stěnou s lítacími dveřmi. Schody teracové, podlahy chodeb a mezipodest teracové, v zádveří původní teracová dlažba. Na mezipodestách hasící přístroj. Bytový dům je užíván od roku 1955 a jeho stavebně technický stav je udržovaný. V budově je 90 bytových jednotek a 1 nebytová - kryt CO.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
- ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1195/9

- 1.1. Pozemky
- 1.2. Oceňovaný byt

Obsah tržního ocenění majetku

- I. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1195/9
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1195/9

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1195/9
 Adresa předmětu ocenění: Jakutská 1195/1
 100 00 Praha 10
 LV: 12295
 Kraj: Hlavní město Praha
 Okres: Hlavní město Praha
 Obec: Praha
 Katastrální území: Vršovice
 Počet obyvatel: 1 280 508

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

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

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: 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	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,331$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,102$$

1. Bytová jednotka č. 1195/9

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží podsklepeného (2.PP)

pětipodlažního objektu (kombinované konstrukce betonové prvky + zdivo) bez výtahu. Bytová jednotka je charakterizována jako 3 + 1 a sestává ze tří pokojů, kuchyně, koupelny, WC, předsíně a spíže - dle prohlášení vlastníka. Okna plastová, dveře do dvou pokojů hladké do ocelové zárubně, do třetího pokoje zatahovací plastové, do kuchyně dřevěná zárubně, dveře do spíže, WC a koupelny hladké dýhované do ocelové zárubně. V obývacím pokoji francouzské plastové dveře z exteriéru zajištěné zábradlím. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokojích parkety, v kuchyni a předsíni lino, v koupelně, WC a ve spíži původní dlažba. V předsíni původní vestavené skříně. Kuchyň vybavena linkou s plynovým sporákem (2007) a nerez dřezem s keramickými obklady k lince. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s obkladem stěn z keramických obkladů (odpovídá osmdesátým letům), WC samostatné s nádržkou umístěnou v technickém prostoru s keramickým obkladem stěn. Vytápění ústřední. Objekt byl kolaudován v roce 1955. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje menší stavební úpravy a modernizaci. Objekt jako celek je v dobrém stavebně technickém stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	63 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	53 366,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Pokoj:	19,80 *	1,00 =	19,80 m ²
Pokoj:	12,60 *	1,00 =	12,60 m ²
Pokoj:	21,00 *	1,00 =	21,00 m ²
Kuchyň:	9,80 *	1,00 =	9,80 m ²
Koupelna:	2,70 *	1,00 =	2,70 m ²
WC:	0,90 *	1,00 =	0,90 m ²
Předsíň:	12,50 *	1,00 =	12,50 m ²
spíž:	1,40 *	1,00 =	1,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			80,70 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná - bloky	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 3.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - dva pokoje východ a kuchyň a pokoj západ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní	I	-0,03

- vybavení, bez dalších prostor
- | | | |
|---|-----|-------|
| 8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - centrální vytápění | III | 0,00 |
| 9. Kriterium jinde neuvedené: Významně snižující cenu - modernizace | I | -0,10 |
| 10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou -
(předpoklad provedení menších stavebních úprav) | III | 0,85 |

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

Koeficient pro stáří 63 let:

$$s = 1 - 0,005 * 63 = 0,685$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,715 = 0,590$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 53\,366,- \text{ Kč/m}^2 * 0,590 = 31\,485,94 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 80,70 \text{ m}^2 * 31\,485,94 \text{ Kč/m}^2 * 1,040 * 1,060 = 2\,801\,105,09 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 801 105,09 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1195/9

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	3.NP - 3+1	81	2 305	15 500	186 000	4,50
Celkový výnos za rok:					186 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	81
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 305
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	186 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	176 700
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	800
Pojištění		Kč/rok	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	4 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000

Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	8 800
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	167 900
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 731 111

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1195/9

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	80,70 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Prodej bytu 3+1 84 m²
Lokalita: Čeljabinská, Praha 10 - Vršovice
Popis: Prohlídky nemovitosti se konají dne 30.1.2018 mezi 16:00 a 18:30. V případě zájmu si zavolejte o svou prohlídku. Nutná rezervace prohlídky, vzhledem k velkému zájmu. V zastoupení nabízím pěkný, tichý byt po celkové rekonstrukci, který se nachází ve třetím patře (4NP) čtyř patrového cihlového domu v atraktivní lokalitě v Praze Vršovcích.

Bytová jednotka 3+1/balkon o velikosti 84m² a sklepem o velikosti 4m². Interiér bytu tvoří vstupní hala se samostatnými vstupy, prostorný obývací pokoj se vstupem na balkon, vkusně zařízená kuchyně s komorou, ložnice, dětský pokoj, koupelna s vanou, sprchou a toaletou zvlášť. Orientace oken - ložnice a dětský pokoj je na západ a obývací a kuchyň na východ.

Dům je po rekonstrukci fasády, střechy domu, stoupaček, vstupních dveří a schránek. Parkování před domem, možnost využít i placené parkoviště, které se nachází, taky před domem. MHD –tramvajová i autobusová zastávka 1 minuta pěšky. Metro Želivského 4 minuty, I.P.Pavlova 13minut, Anděl 20 minut. Veškerá občanská vybavenost v blízkosti – škola, školka, potraviny, obchodní středisko, pošta, restaurace, dětské hřiště, lékárna, zdravotní středisko, divadlo atd... Byt je vhodný pro rodinu i na investici vzhledem k lokalitě a nabízených služeb. Pro více informací si zavolejte nebo napište.

Užitná plocha: 84,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,85
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,96
K6 Vybavení	0,95
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
------	---------------	------------	---------------	------------------

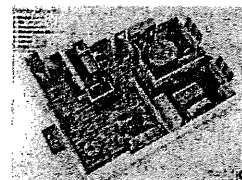
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
6 400 000	84,00	76 190	0,70	53 304

Název: Prodej bytu 3+1 78 m²
Lokalita: Čeljabinská, Praha 10 - Vršovice
Popis: Nabízíme k prodeji zrekonstruovaný byt 3+1 ve čtvrtém nadzemním podlaží cihlového domu v Praze - Vršovicích, ul. Čeljabinská. Byt je po kompletní rekonstrukci, včetně nových štuků, obkladů, kuch. linky. Dispozice bytu: kuchyň (10,2m²), obývací pokoj (29m²), ložnice (18,3m²), dětský pokoj (14,3m²), koupelna (6m²), WC a předsíň (6,7m²). V kuchyni se nachází spíž, kuch. linka s vestavěnými spotřebiči (varná deska, el.trouba). V koupelně je sprchový kout i vana, kout na pračku. Na podlahách parkety, dlažba a PVC. Dům prošel rekonstrukcí - zateplení domu, střecha, stoupačky, vchodové dveře. SVJ plánuje nový výťah. Parkování je možné na pozemku před domem za měsíční poplatek 600Kč. U domu zastávka tramvaje, poblíž zastávka autobusu. Nákupní centrum Eden 5minut chůze.

Užitná plocha: 78,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,85
K4 Výťah	1,00
K5 Velikost	1,03
K6 Vybavení	0,90
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

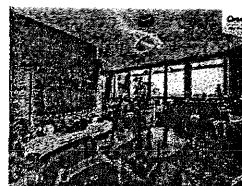
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 400 000	78,00	82 051	0,71	58 349

Název: Prodej bytu 3+1 85 m²
Lokalita: Murmanská, Praha 10 - Vršovice
Popis: Dovoluji si Vám nabídnout k prodeji nadstandardně zařízený byt 3+1 s lodžii po rekonstrukci v osobním vlastnictví, ulice Murmanská, Praha 10 Vršovice. Byt prošel kompletní rekonstrukcí v roce 2015 - 2016, nová plastová okna i dveře, nová elektroinstalace, nová kuchyňská linka, obývací pokoj a kuchyň jsou klimatizovány. Byt se nachází v posledním 7. NP panelového domu s pěkným výhledem na Prahu, výborná dopravní dostupnost do centra. Metro Želivského cca 7 minut autobusem, metro Strašnická 5 minut chůze, zastávka autobusu 2 minuty chůze, zastávka tramvaje 5 minut chůze. Možnost parkování na parkovišti zajištěném závorou, případně možnost pronájmu parkovacího místa v podzemní garáži. S případným vyřízením hypotéčního úvěru Vám rád pomohu. V případě zájmu o další informace nebo pro domluvení prohlídky mě neváhejte kdykoliv kontaktovat.

Užitná plocha: 85,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,05
K3 Stavebně technický stav	0,85
K4 Výtah	0,98
K5 Velikost	0,95
K6 Vybavení	0,94
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 890 000	85,00	69 294	0,70	48 846

Minimální jednotková porovnávací cena	48 846 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	53 500 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	58 349 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	53 500 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	80,70 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 317 450 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Bytová jednotka č. 1195/9	2 801 105,10 Kč
1.1. Pozemky	7 459 840,- Kč
1.2. Oceňovaný byt	2 801 105,09 Kč
	<hr/>
	= 2 801 105,10 Kč

Výsledná cena - celkem: 2 801 105,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 801 110,- Kč

slovy: Dvamilionyosmsetjedentisícjednostodeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu**2 801 110 Kč**

slovy: Dvamilionyosmsetjedentisícjednostodeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 1195/9	3 731 111,10 Kč
2. Porovnávací hodnota	

2.1. Bytová jednotka č. 1195/9

4 317 450,- Kč

Porovnávací hodnota	4 317 450 Kč
Výnosová hodnota	3 731 111 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Obvyklá cena

4 300 000 Kč

slovy: Čtyřimilionytřístatisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.4

Závěr

Tržní cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, cenových map, vlastní databáze a konzultace s realitními makléři. Posouzena byla lokalita, stavebně technický stav bytové jednotky i domu jako celku, provedení a vybavení, standard a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 22.1.2018

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10



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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3746/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3746/2018.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ
číslo 3753/2018

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 756/6

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice
Adresa nemovité věci: Holandská 756/17, 100 00 Praha 10

Vlastníci stavby: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví:
výhradní

Vlastníci pozemku: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví:
výhradní
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní

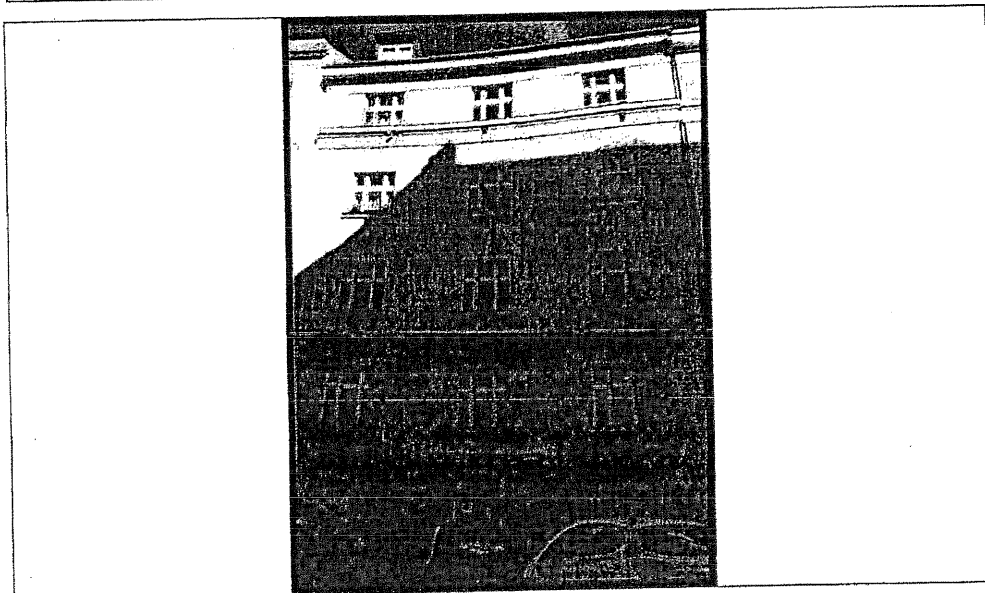
OBJEDNAVATEL: Městská část Praha 10

Adresa objednatele: Vršovická 1429/68, 101 38 Praha 10

ZHOTOVITEL: Ing. Dagmar Marvanová

Adresa zhotovitele: Dačická 180, 109 00 Praha 10

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



OBVYKLÁ CENA

2 879 000 Kč

Stav ke dni :

30.1.2018

Datum místního šetření:

20.1.2018

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 24.1.2018

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 756/6 v objektu čp. 756/17, ulice Holandská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 607 na katastrálním území Vršovice.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

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

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota 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 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. 11892 ze dne 29.1.2018
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2018
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II., III. tř.

Poloha v obci:

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 48.60 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě v ulici Holandská. Jedná se o zástavbu bytových domů v poměrně klidné lokalitě v blízkosti Heroldových sadů a Čechova náměstí. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, Kodaňská. Tři stanice tramvají k obchodnímu centru Eden, dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka v ulici Kodaňská, tramvaj Moskevská, nejbližší metro stanice Náměstí Míru. V blízkosti Heroldovy sady, tenisové kurty, v dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích omezené a zvláště ve večerních hodinách špatné malokapacitní. Jedná se o lokalitu navazující na centrum obce.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s šesti nadzemními podlažními bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. V budově je třináct bytových jednotek a dvě nebytové jednotky. Okna původní dřevěná špaletová, okna na chodbě dřevěná jednoduchá. Vstupní dveře původní dřevěné dvoukřídle prosklené okénkem, schody kamenné. Zádveří uzavřeno původními dřevěnými prosklenými lítacími dveřmi a následně mříží, podlaha teracová. Fasáda opravena a ošetřena nátěrem a v oblasti soklu nad terénem narušena omítka. Stavebně technický stav objektu působí v interiéru neudržovaně. Objekt byl postaven ve čtyřicátých letech.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Ostatní rizika:

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 756/6
 - 1.1. Pozemek parc.č. 609
 - 1.2. Oceňovaný byt

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 756/6
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 756/6

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.756/6
Adresa předmětu ocenění: Holandská 756/17
100 00 Praha 10
LV: 11892
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice
Počet obyvatel: 1 280 508

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se 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	III	1,00

- tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality
- | | | |
|--|---|------|
| 8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna | I | 1,00 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,00 |

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

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

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: 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	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

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

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koefficient $pp = I_T * I_P = 1,124$

1. Bytová jednotka č. 756/6

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny a WC - dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - pokoj, pokoj se spíží, kuchyň s koupelnou, WC a předsíň. Okna dřevěná špaletová, dveře do koupelny s kuchyní - pouze dřevěná zárubeň bez dveřního křídla, dveře na WC a do pokoje dřevěné rámové z poloviny prosklené do dřevěných zárubní, dveře do spíže a do pokoje dřevěné rámové do dřevěných zárubní. Vstupní dveře dřevěné rámové do ocelové zárubně. Podlaha v kuchyni (pokoj se spíží), WC a předsíni lino, v pokoji parkety vyžadující renovaci, v předsíni poškozené lino a v koupelně s kuchyňkou betonová mazanina se zbytky lina a ve spíži původní dlažba. Koupelna vybavena vanou neobezděnou, umyvadlem, dřezem a plynovým sporákem (1970), stěny jsou částečně obloženy umakartem a pod stropní konstrukcí je umístěn el. boiler (1970). WC samostatné s mísou a zavěšenou nádržkou pod stropní konstrukcí, obklady chybí. Ohřev vody el. boilerem (1970). Vytápění WAW (2 ks 1970). Vedení plynu po povrchu stěn. Část stěny v předsíni obložena palubkami. V pokoji trhlínky na stěnách, v rohové části na stropní konstrukci a částečně na stěně stopy po zatékání a to i v předsíni a WC. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy a opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemek parc.č. 609

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2018 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	607	265	8 470,00	2 244 550,-
Cenová mapa - celkem		265		2 244 550,-

Pozemek parc.č. 609 - zjištěná cena = 2 244 550,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemek parc.č. 609 = 2 244 550,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 2 244 550,- Kč

1.2. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	75 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1970
Základní cena ZC (příloha č. 27):	53 366,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyň:	15,30 *	1,00 = 15,30 m ²
předsíň:	8,60 *	1,00 = 8,60 m ²
koupelna:	3,40 *	1,00 = 3,40 m ²
WC:	1,20 *	1,00 = 1,20 m ²
pokoj:	20,10 *	1,00 = 20,10 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		48,60 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána - 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 obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoj jihozápad s výhledem na protější dům a kuchyň severovýchod	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo, WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - vedení plynu po povrchu stěn, kuchyň (sporák s dřezem v koupelně)	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stavby 48 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (48 + 15) = 0,685$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,685 = 0,441$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 53\,366,- \text{ Kč/m}^2 * 0,441 = 23\,534,41 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 48,60 \text{ m}^2 * 23\,534,41 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,060 = 1\,285\,142,59 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 1\,285\,142,59 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 244 550,- Kč
 Spoluvlastnický podíl: 486 / 7 856
 Hodnota spoluvlastnického podílu:
 2 244 550,- Kč * 486 / 7 856 = 138 855,82 Kč
 Spoluvlastnický podíl příslušenství a pozemku

+ 138 855,82 Kč

Bytová jednotka č. 756/6 - zjištěná cena

= 1 423 998,41 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 756/6

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. [%]
	I. Obytné prostory	3.NP - 1+1	49	2 346	9 500	114 000	4,50
Celkový výnos za rok:						114 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	49
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ² .	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 346
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	114 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	108 300
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	700
Pojištění		Kč/rok	800
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	7 500
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	100 800
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	2 240 000
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	150 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 090 000

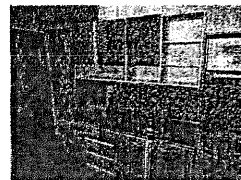
2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 756/6

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	48,60 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 1+1 48 m²			
Lokalita:	K Louži, Praha 10 - Vršovice			
Popis:	Nabízíme pěkný světlý ihned obyvatelný byt s výhledem do zeleného vnitrobloku. 1+1/B/S, 48 m ² , OV, 3.p./5., cihla, dům bez výtahu, Praha 10-Vršovice. Byt je v původním velice udržovaném stavu, jeho dispozici je možné změnit na 2+kk. Na podlahách dlažba, původní parkety a laminátová plovoucí podlaha. Kuchyň je umístěna do předsíně. V koupelně vana, umyvadlo, místo pro pračku a toaleta, zděné jádro. Topení plynové WAW, ohřev teplé vody plyn. karmou MORA TOP. Dům po většinové rekonstrukci (plastová okna, rozvody plynu a elektřiny, střecha, výmalba, nyní se plánují další opravy). K bytu náleží sklep cca 2 m ² a je možné využívat společný balkon v mezipatře. Měsíční zálohy jsou 2.900,- Kč včetně fondu oprav + vlastní spotřeba plynu a elektřiny v bytě. V okolí se nachází kompletní občanská vybavenost (velké množství obchodů, restaurací a služeb), výborná dopravní dostupnost do centra, tram, BUS-denní i noční linky 3 minuty od domu. Energetická náročnost budovy třída E-Nehospodárná. Doporučuji pro klidné bydlení v širším centru Prahy s výbornou občanskou vybaveností a dostupností do centra! Prohlídky možné kdykoliv dle domluvy.			
Užitná plocha:	48,00 m ²			
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			0,85	
K7 Zdroj nabídky			0,95	
K8 Prodej el. aukcí			0,95	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 650 000	48,00	76 042	0,70	53 025

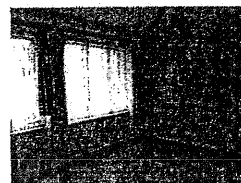


Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej bytu 1+1 43 m²			
Lokalita:	Minská, Praha 10 - Vršovice			
Popis:	Nabízíme k prodeji menší byt 1+1 situovaný v 2.patře cihlového domu. Byt je orientován do klidného vnitrobloku. Byt má 2 průchozí pokoje. V obývacím pokoji jsou položeny dubové parkety, v kuchyni je plovoucí podlaha a v ostatních částech je lino a dlažba. V obývacím pokoji jsou dvě třídičná okna což zaručuje dostatek světla do bytu. Koupelna je vybavena sprchovým koutem a teplá voda je zajištěna el. bojlerem. Vytápění zajišťují plynové kamna WAW. Pro moderní bydlení je potřeba byt rekonstruovat. Dům je svojí lokací na výborném místě, v okolí je dostatek tram. a bus. zastávek a kompletní občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti. Byt je volný. Prohlídky po domluvě .			
Užitná plocha:	43,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Výtah	0,98
K5 Velikost	1,13
K6 Vybavení	0,89
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

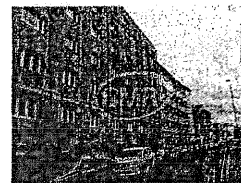
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 150 000	43,00	73 256	0,80	58 645

Název: Prodej bytu 1+1 36 m²**Lokalita:** Na Louži, Praha 10 - Vršovice

Popis: Byt 1+1 36 m² OV v 1. patře cihlového domu situovaného v lukrativní, vyhledávané lokalitě P-10 Vršovice. Byt prošel částečnou rekonstrukcí v roce 2016, nové podlahy, nová plastová okna s orientací na V do vnitrobloku. Koupelna s WC původní, vhodné k rekonstrukci. Dům je také po částečné rekonstrukci, nová fasáda se zateplením, stoupačky v plastu, nové el. rozvody, plánuje se rekonstrukce výtahu. Možnost využívat komoru hned vedle bytu. V místě veškerá občanská vybavenost, výborné dopravní spojení do centra. Všele doporučuji prohlídku!!!

Užitná plocha: 36,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,01
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,87
K4 Výtah	0,98
K5 Velikost	1,35
K6 Vybavení	0,90
K7 Zdroj nabídky	0,92
K8 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 600 000	36,00	72 222	0,91	66 043

Minimální jednotková porovnávací cena	53 025 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	59 238 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	66 043 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	59 238 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	48,60 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 878 967 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 756/6	1 423 998,40 Kč
1.1. Pozemek parc.č. 609	138 855,82 Kč
1.2. Oceňovaný byt	1 285 142,59 Kč
	<hr/>
	= 1 423 998,40 Kč

Výsledná cena - celkem: **1 423 998,40 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 424 000,- Kč**

slovy: Jedenmiliončtyřistadvacetčtyřtisíc Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu**1 424 000 Kč**

slovy: Jedenmiliončtyřistadvacetčtyřtisíc Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 756/6	2 090 000,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 756/6	2 878 967,- Kč

Porovnávací hodnota	2 878 967 Kč
Výnosová hodnota	2 090 000 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění tržní ceny nemovitosti je provedeno dle cenové vyhlášky platné ke dni ocenění, porovnávací metodou a výnosovou metodou

Obvyklá cena**2 879 000 Kč**

slovy: Dvamilionyosmsetsedmdesátdevět tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.3

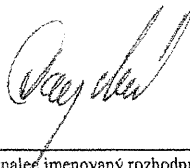
Závěr

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

V Praze 24.1.2018

Ing. Dagmar Marvanová

Dačická 180
109 00 Praha 10



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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3753/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3753/2018.



Informace o jednotce

Číslo jednotky	756/6
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<u>č. p. 756</u>
Katastrální území:	<u>Vršovice [732257]</u>
Číslo LV:	<u>11892</u>
Podíl na společných částech:	486/7856

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Státní 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.

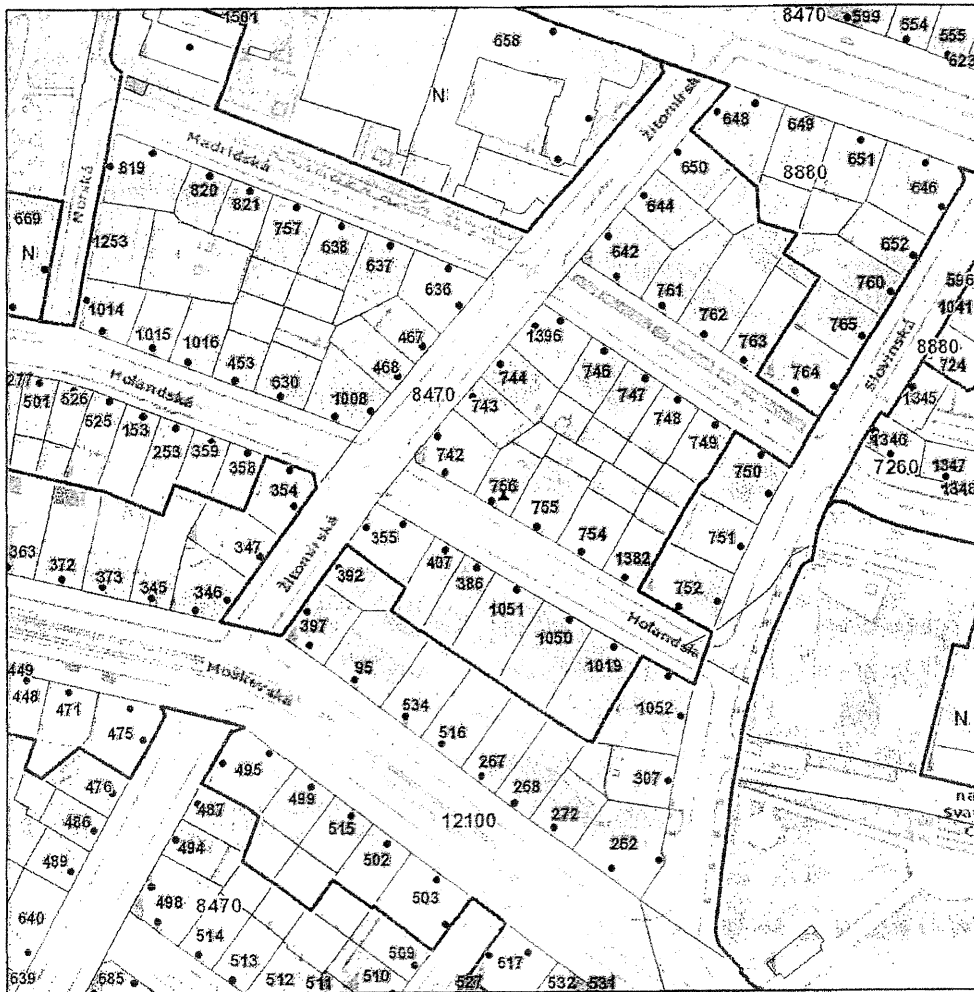
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 29.01.2018 14:00:00.

© 2004 - 2018 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.1 build 0



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	607
Cena 2018	
Mapový list:	60
Cena:	8470 Kč/m ²
Skupina:	14560

Uvedené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat podle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena vztahuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:
 1999: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 |
 2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 |
 2012: 1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: 1.1.14-30.4.14, 1.5.14-14.1.15 | 2015: 15.1.15-14.1.16 | 2016: 15.1.16-31.12.16 |
 2017: 1.1.17-31.12.17 | 2018: od 1.1.18

Vytlačeno dne: 29.1.2018

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3754/2018

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1067/1

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

Adresa nemovité věci: Jerevanská 1067/1, 100 00 Praha 10

Vlastníci stavby: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní

část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní

Vlastníci pozemku: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní

část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní

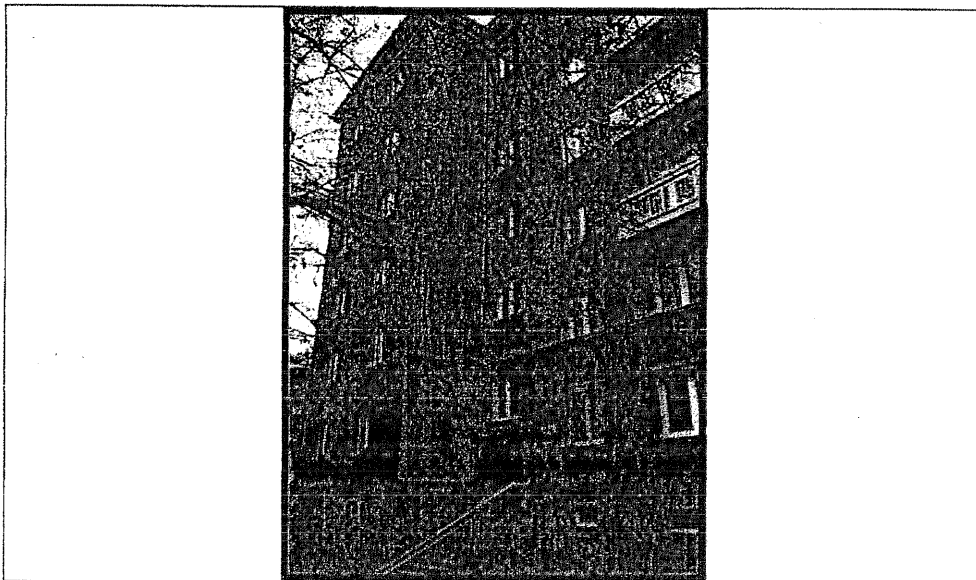
OBJEDNAVATEL: Městská část Praha 10

Adresa objednavatele: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

ZHOTOVITEL: Ing. Dagmar Marvanová

Adresa zhotovitele: Dačická 180, 109 00 Praha 10

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



OBVYKLÁ CENA

2 629 000 Kč

Stav ke dni:

30.1.2018

Datum místního šetření:

20.1.2018

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 24.1.2018

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1067/1 v objektu čp. 1067/1, ulice Jerevanská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1847/2, 1852/15, 1852/16, 1852/1, 1847/6 a 1847/7 na katastrálním území Vršovice.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

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

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

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

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

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda 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. 9367 ze dne 29.1.2018
 skutečnosti a výměry zjištěné na místě
 informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
 cenová mapa Prahy CMP 2018

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.			
Poloha v obci:	okrajová část - smíšená zástavba				
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace				

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 55,60 m². Objekt je situovaný při ulici Jerevanská v řadové zástavbě bytových domů, která jsou spojkou mezi Vršovickou a Vladivostockou. Objekt je koncovým domem. V blízkém okolí v docházkové vzdálenosti se nachází nákupní středisko Eden a sportovní středisko s kulturním Eden (Slavie). Občanská vybavenost výborná - nákupní centrum Eden a malé obchody a služby v ulici Vršovické. Dopravní dostupnost dobrá - stanice tramvaje v ulici Vršovická. Nejbližší metro Starostrašnická (čtyři stanice). Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné. Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený šestipodlažní s výtahem. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovým krovem se střešní krytinou taškovou a novými klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu původní břízlolitová v relativně zachovaném stavu, vstupní dveře nové plastové ze dvou třetin prosklené s otevíráním šipem. Vstup do objektu betonovými ošetřenými předsazenými schody. Podlaha zádveří teracová, schody teracové, podlahy podest a chodeb z původní dlažby. Okna plastová. Na každém meziplodlaží hydrant nebo hasicí přístroj. Objekt je běžně udržovaný postavený v roce 1958.

RIZIKA**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

OBSAH**Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Bytová jednotka č. 1067/1
 - 1.1. Pozemky

1.2. Oceňovaný byt

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1067/1

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1067/1

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1067/1

Adresa předmětu ocenění: Jerevanská 1067/1

100 00 Praha 10

LV: 9367

Kraj: Hlavní město Praha

Okres: Hlavní město Praha

Obec: Praha

Katastrální území: Vršovice

Počet obyvatel: 1 280 508

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

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

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

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

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: 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	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

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

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

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

1. Bytová jednotka č. 1067/1

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním podzemním podlaží podsklepeného

šestipodlažního zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, koupelny s WC, předstíň - dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav tři pokoje, kuchyňský kout v předstíni, koupelna s WC. Okna plastová s mřížemi (cca. 1 metr nad terénem), dveře do dvou pokojů, koupelny s WC dřevěné rámové do ocelových zárubní, dveře do pokojů hladké prosklené do ocelové zárubně. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně z interiéru polstrované koženou (poškozena). Podlahy ve dvou pokojích a předstíni s KK plovoucí laminátové a v pokoji parkety (po zatečení), v koupelně s WC novější dlažba. Koupelna vybavena vanou, menším umyvadlem a WC mísou kombi s ker. obklady do výšky 2100 mm. Kuchyň umístěna v předstíni u vstupu do koupelny s WC bez linky s obkladem stěny k lince a plynovým sporákem (1975). Předstíň do výšky 1200 mm obložena palubkami. V bytové jednotce byly provedeny stavební úpravy hygienického zázemí plovoucí podlahy, obklad v předstíni a přemístění kuchyně (v různém časovém úseku). Vzhledem k tomu, že bytová jednotka je po vytopení vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemky

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2018 mapový list č. 61.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1847/2	383	5 120,00	1 960 960,-
zastavěná plocha a nádvoří	1852/15	368	5 120,00	1 884 160,-
zastavěná plocha a nádvoří	1852/16	366	5 120,00	1 873 920,-
zastavěná plocha a nádvoří	1852/1	233	5 120,00	1 192 960,-
ostatní plocha	1847/6	430	5 120,00	2 201 600,-
ostatní plocha	1847/7	25	5 120,00	128 000,-
Cenová mapa - celkem		1 805		9 241 600,-

Pozemky - zjištěná cena = **9 241 600,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemky = **9 241 600,- Kč**

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 9 241 600,- Kč

1.2. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha 21
 Stáří stavby: 60 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 53 366,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

**koeficient dle typu
podlahové plochy**

kuchyň:	5,50 * 1,00 =	5,50 m ²
pokoj:	15,00 * 1,00 =	15,00 m ²
pokoj:	11,70 * 1,00 =	11,70 m ²
předsíň:	15,60 * 1,00 =	15,60 m ²
koupelna s WC:	7,80 * 1,00 =	7,80 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>55,60 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 1. PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu - 1. PP s výtahem	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Okna jen na sever nebo bez výhledu - jih	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna s vanou, umyvadlem, WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - chybí kuchyňská linka, vedení rozvodu topení po povrchu stěn,	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + 0,05 pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 60 let:

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

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,750 = 0,468$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 53 366,- Kč/m² * 0,468 = 24 975,29 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 55,60 m² * 24 975,29 Kč/m² * 1,060 * 1,060 = 1 560 260,31 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 560 260,31 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 9 241 600,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 556 / 55 252
Hodnota spoluvlastnického podílu:
9 241 600,- Kč * 556 / 55 252 = 92 998,07 Kč
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 92 998,07 Kč

Bytová jednotka č. 1067/1 - zjištěná cena

= 1 653 258,38 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1067/1

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	1.PP - 2+1	56	1 942	9 000	108 000	4,50
Celkový výnos za rok:						108 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	56
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	1 942
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	108 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	102 600
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitostí		Kč/rok	600
Pojištění		Kč/rok	900
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	7 500
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	95 100
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	2 113 333
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	50 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 063 333

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1067/1

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	55,60 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

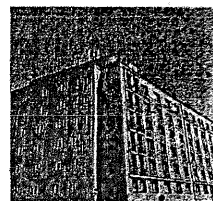
Název: Prodej bytu 2+1 54 m2
Lokalita: Na Louži, Praha 10 - Vršovice
Popis: Exklusivně nabízíme k prodeji byt s dispozicí 2+1, který se nachází ve druhém nadzemním podlaží zrekonstruovaného činžovního domu s výtahem v ulici Na Louži, v Praze 10.

Celý dům prošel kompletní rekonstrukcí, v rámci které byla udělána nová fasáda včetně zateplení, nová plastová okna v celém domě, nový vstup do domu na čípy, proběhla výměna rozvodu IS v domě s tím, že v letošním roce bude dodělán výtah a malba ve společných prostorách. Velikost bytu je 54 m2 a náleží k němu sklep. Byt je možné bez většího technického zásahu předělat na 3+kk. Jednotka je v původním stavu a jsou zde plastová okna dělána v rámci rekonstrukce domu. Orientace celého bytu je na západ do ulice. Byt se nachází v lokalitě činžovních domů s plnou občanskou vybaveností a pohodlnou dostupností do centra.

Užitná plocha: 54,00 m²

Použité koeficienty:

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



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 790 000	54,00	70 185	0,67	47 105

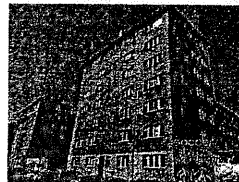
Název: Prodej bytu 2+1 58 m2
Lokalita: Vladivostocká, Praha 10 - Vršovice
Popis: Prodej bytu 2+1/sklep, 56 m2 + cca 2 m2, ul. Vladivostocká, Praha 10 – Vršovice. Jedná se o byt v osobním vlastnictví, který se nachází v 6NP cihlového domu s výtahem. Dům má celkem 7NP a stojí naproti stadionu fotbalového stadionu. Jeho výhodou jsou dva samostatné a neprůchozí pokoje a tím je ideální i jako investiční byt. Byt se skládá z předsíně (7,95 m2), k které jsou samostatné vstupy do pokojů (21,65 a 14,23 m2), kuchyně (7,38 m2), koupelny, WC a spíže. Byt je v původním stavu, na domě rekonstrukce proběhla výtahu r. 2015, střechy r. 2005, vodovodních stoupaček r. 2004, zvonky, dveře. Vybavení, které by v bytě mohlo zůstat (sedačka, kuchyňská linka, stůl - židle, myčka). Na podlaze položeny parkety a koberce. Topení ústřední ve stěnách a v podlahách. Okna jsou plastová a jejich orientace je na západ a jih. Vlastní sklep v suterénu domu. Parkování je možné před domem. K dispozici internet přes O2 nebo UPC a společná anténa. Ve vnitrobloku domu společná zahrada. V přízemí domu kočárkárna. SVJ je společenství 5ti vchodů, SVJ nemá žádné dluhy. Měsíční náklady, ty činí 4.273,- + elektrina. V těsné blízkosti domu jsou i základní služby (obchodní centrum, lékaři, kavárny, restaurace,

obchody, nedaleko je mateřská školka a škola, sportovní vyžití). Dopravní dostupnost - autobusem či tramvaj na metro A nebo B. Ideální byt jako investice či pro pár. Koupí bytu je možné financovat z hypotečního úvěru, který Vám rádi vyřídíme. Třída energetické náročnosti nebyla dosud určena, z tohoto důvodu je udávána nejnižší možná. V případě zájmu o prohlídku této nemovitosti kontaktujte níže uvedeného makléře. Zaručujeme příjemné a profesionální jednání. Jsme tu pro Vás 7 dní v týdnu.

Užitná plocha: 58,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,95
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,96
K6 Vybavení	0,97
K7 podlaží	0,80
K8 Prodej el. aukcí	0,95
K9 Zdroj nabídky	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 800 000	58,00	65 517	0,64	41 846

Název: Prodej bytu 2+1 52 m²

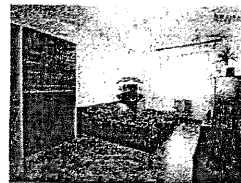
Lokalita: Bělocerkevská, Praha 10 - Vršovice

Popis: Nabízíme k prodeji byt 2+1, 51,50m² se sklepem, v OV v žádané lokalitě Prahy 10 - Vršovice. Byt se nachází v prvním patře (2.NP) renovovaného a zatepleného cihlového domu s výtahem. Byt se skládá z předsíně s vestavěnou skříní, samostatné kuchyně s oknem, prostorného obývacího pokoje a prostornou ložnicí, dále koupelna po rekonstrukci s vanou, WC je samostatné. Byt prošel částečnou rekonstrukcí (nová dřevěná okna, nové rozvody elektřiny, nová koupelna a wc, nová kuchyně) na podlahách je plovoucí podlaha a dlažba. Měsíční náklady (4.300,-Kč/měs.). Výborná občanská vybavenost a dostupnost MHD, kousek od velkého nákupního centra EDEN. Možnost financování hypotékou, kterou Vám rádi zařídíme (podrobné informace u makléře nabídky). Prohlídky možné ihned, které vřele doporučuji!

Užitná plocha: 52,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,07
K6 Vybavení	0,92
K7 podlaží	0,80
K8 Prodej el. aukcí	0,95
K9 Zdroj nabídky	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 300 000	52,00	82 692	0,64	52 895

Minimální jednotková porovnávací cena	41 846 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	47 282 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	52 895 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	47 282 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	55,60 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 628 879 Kč
REKAPITULACE OCENĚNÍ	

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1067/1	1 653 258,40 Kč
1.1. Pozemky	92 998,07 Kč
1.2. Oceňovaný byt	1 560 260,31 Kč
	= 1 653 258,40 Kč

Výsledná cena - celkem: 1 653 258,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 653 260,- Kč

slovy: Jedenmilionšestsetpadesáttřítisícdvěstěšedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 653 260 Kč

slovy: Jedenmilionšestsetpadesáttřítisícdvěstěšedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 1067/1	2 063 333,30 Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 1067/1	2 628 879,- Kč

Porovnávací hodnota	2 628 879 Kč
Výnosová hodnota	2 063 333 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Obvyklá cena

2 629 000 Kč

slovy: Dvamilionyšestsetdvacetdevěttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.3

Závěr

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

V Praze 24.1.2018

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10



Znalecká doložka:

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3754/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3754/2018.



Informace o jednotce

Číslo jednotky	1067/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<u>č. p. 1064, 1065, 1066, 1067</u>
Katastrální území:	<u>Vršovice [732257]</u>
Číslo LV:	<u>9367</u>
Podíl na společných částech:	556/57637

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
Památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

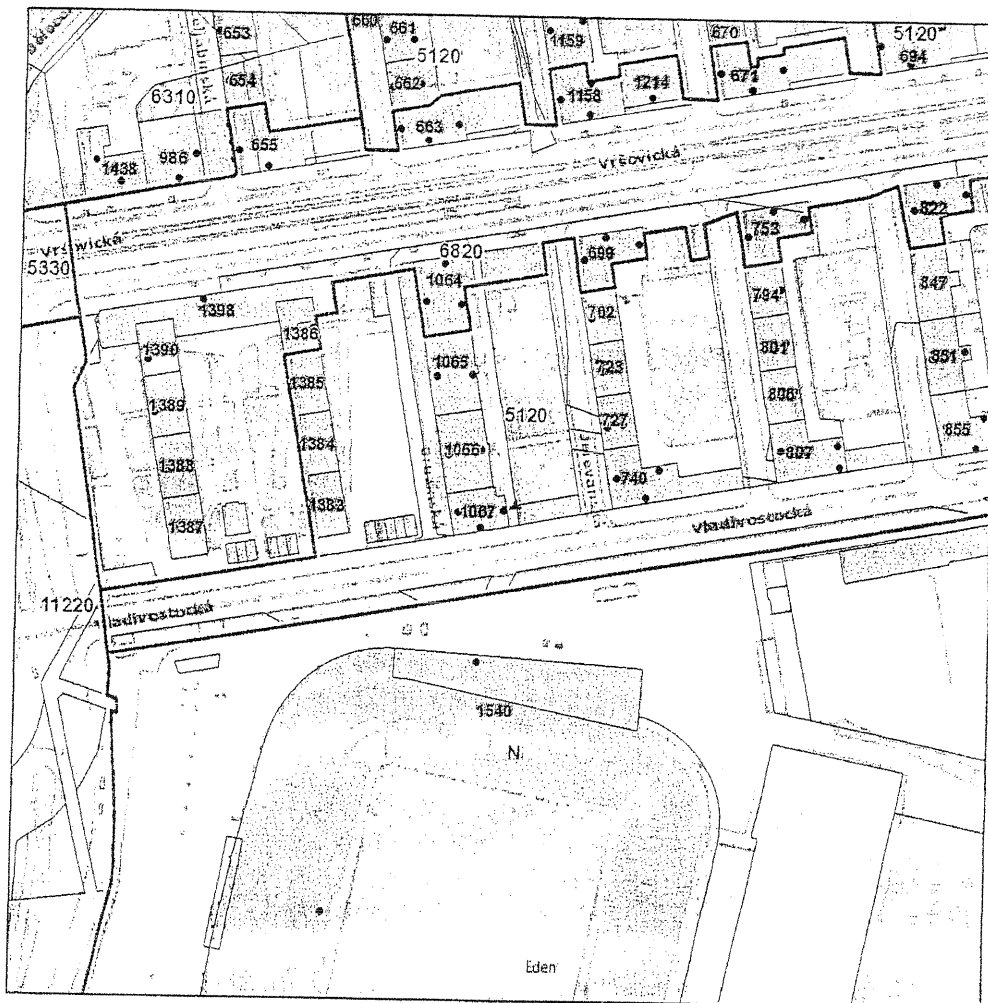
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 29.01.2018 14:00:00.

© 2004 - 2018 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Dotazy určené katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.1 build 0



Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2018



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	1847/2
Cena 2018	
Mapový list:	61
Cena:	5120 Kč/m ²
Skupina:	4314

Prázené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat
vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena
týče. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:
0: 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 |
6: 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 |
2: 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 |
7: 1.1.17-31.12.17 | 2018: od 1.1.18

Vytisknuto dne: 29.1.2018

