

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4073/2020

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č.667/7 v objektu čp. 667/68, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1192 na katastrálním území Vršovice.

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 667/7

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice
Adresa: Moskevská 667/68, 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:

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



OBVYKLÁ CENA

3 977 000 Kč

Stav ke dni: 20.1.2020

Počet stran: 15 stran

Datum místního šetření: 4.2.2020

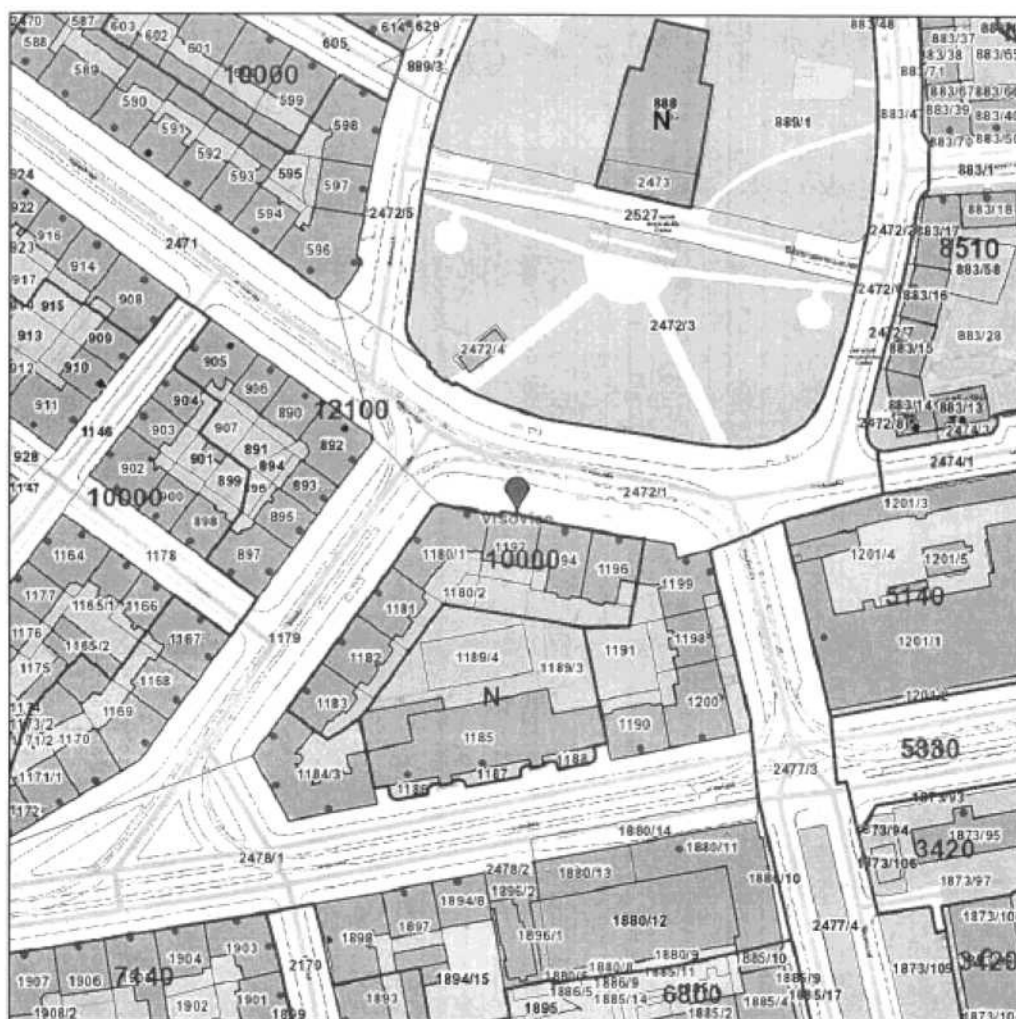
Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 5.2.2020

Ing. Dagmar Marvanová





Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	1192
Cena 2020	
Mapový list:	60
Cena:	10000 Kč/m ²
Skupina:	4147

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: 1.5.15-14.1.16	2016: 1.5.16-31.12.16
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		

Vytisknuto dne: 13.3.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 667/7 v objektu čp. 667/68, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1192 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající 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 známy 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. 11904 ze dne 2.1.2020
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2020

Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č. 11904 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěšená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

Celkový popis

Oceňovaná bytová jednotka charakteru 1 + 1 o velikosti 50,80 m² dle prohlášení vlastníka . Bytový dům ve kterém se bytová jednotka nachází je situován při ulici Moskevská v bloku bytových domů v řadové zástavbě svým průčelím do ulice Moskevská a Náměstí Svatopluka Čecha. V blízkém okolí se nachází park u SV.Václava a Koh-i-noor. Stanice tramvaje je u domu v ulici Minská, stanice Moskevská a nebo stanice tramvaje Koh-i-noor. Vlakové nádraží Vršovice (Praha hl.nádraží - Benešov) dvě stanice tramvají. Občanská vybavenost dobrá v přijatelné docházkové vzdálenosti drobné prodejny a dvě stanice tramvají obchodní středisko Eden, dopravní dostupnost dobrá, parkování zvláště ve večerních hodinách špatné. Nejbližší metro Náměstí Míru, nebo Jiřího z Poděbrad.

Objekt má sedm nadzemních podlaží je zděné konstrukce, bez výtahu. Fasáda v dobrém stavu, klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Okna dřevěná špaletová a zdvojená, dveře z mezipodest do ložní původní dvoukřídlá prosklená s nadsvětlíkem. Vstupní dveře nové dřevěné ze dvou třetin prosklené s půlkruhovým nadsvětlíkem dřevěné do dřevěné zárubně a osazené jsou nové zvonky . Vstupní část s původní dlažbou uzavřeno novými lícími prosklenými dveřmi s nadsvětlíkem. Stropní konstrukce zádveří klenbová. Stěny schodišťového prostoru natřeny latexem. Na mezipodestě hydrant. Schody kamenné, podlahy teracové. Bytový dům byl postavený ve dvacátých letech. Stavebně technický stav objektu průměrný. V budově je 22 bytových jednotek a 4 nebytové prostory.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 667/7
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č.1192

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka 667/7

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 667/7

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.667/7
 Adresa předmětu ocenění: Moskevská 667/68
 100 00 Praha 10
 LV: 11904
 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 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: 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 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	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,382$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,145$$

1. Bytová jednotka č. 667/7

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží sedmipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, koupelny, WC, předsíně a spíže - dle vymezení jednotek. Skutečný stav - dva pokoje, WC, koupelna, spíž a kuchyň v předsíni. Okna dřevěná špaletová v předsíni dřevěné jednoduché do světlíku a v koupelně dřevěné jednoduché do chodby. Dveře do pokojů dvoukřídlé dřevěné rámové ze dvou třetin prosklené, dveře do koupelny, WC a spíže původní dřevěné rámové do dřevěných zárubní s otevíráním na klíč. Vstupní dveře původní dvoukřídlé do dřevěné zárubně. Podlahy v

pokoji (původně kuchyni) opotřebení lino a bez olištování, v pokoji PVC novější, v předsíni (kuchyni) novější dlažba, ve spíži původní dlažba a v koupelně a WC novější dlažba. Koupelna je vybavena vanou a umyvadlem s obklady stěn 2000 mm, WC samostatné s novou mísou kombi s obkladem stěn (1600 mm) po stavebních úpravách. Vytápění WAW - tělesa starého typu a proveden rozvod v mědi po povrchu stěn (při podlaze a i po stěně). Ohřev vody novým boilerem umístěným v koupelně nad vanou. Kuchyňka bez vybavení proveden obklad k lince (připravenost rozvodů). Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje drobné stavební úpravy a opravy. Objekt jako celek odpovídá stáří s běžnou údržbou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	100 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		
Kuchyň:	18,30 *	1,00 =	18,30 m ²
pokoj:	19,00 *	1,00 =	19,00 m ²
předsíň:	9,10 *	1,00 =	9,10 m ²
koupelna:	2,40 *	1,00 =	2,40 m ²
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
spíž:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			50,80 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: 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 - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Okna jen na sever nebo bez výhledu - sever	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna, 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 2ks	II	-0,02
9. Kriterium jině neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + 0,08 pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 50 let po celkové rekonstrukci:

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

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,755 = 0,661$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = 1,080$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 66\,506,- \text{ Kč/m}^2 * 0,661 = 43\,960,47 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 50,80 \text{ m}^2 * 43\,960,47 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,080 = 2\,556\,558,06 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 556 558,06 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č.1192

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny 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	1192	387	10 000,00	3 870 000,-
Cenová mapa - celkem		387		3 870 000,-

Pozemek parc.č.1192 - zjištěná cena celkem = 3 870 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č.1192 = 3 870 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 3 870 000,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 2 556 558,06 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 870 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 508 / 12 897

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$3\,870\,000,- \text{ Kč} * 508 / 12\,897 = 152\,435,45 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 152 435,45 Kč

Bytová jednotka č. 667/7 - zjištěná cena = 2 708 993,51 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka 667/7

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 2.NP	51	3 307	14 000	168 000	4,50
Celkový výnos za rok:						168 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	51
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	3 307
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	168 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	159 600
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	600
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 600
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	153 000
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	3 400 000
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	5 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 395 000

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 667/7

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	50,80 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 2+1 54 m2
Lokalita:	V olšinách, Praha 10 - Vršovice
Popis:	Exkluzivně zprostředkujeme prodej bytové jednotky 2+1 s balkonem ve zvýšeném přízemí čtyřpatrového cihlového domu v Praze 10 Vršovicích poblíž stanice metra Strašnická a Kubánského náměstí. Nemovitost prošla částečnou rekonstrukcí, zděné jádro, plastová okna, bezpečnostní dveře, plovoucí podlaha, dlažba a vysokožátěžové PVC. Dispozičně 2 samostatné neprůchozí pokoje - obývací pokoj s balkonem orientovaný na jih (3,15 metru nad zemí), ložnice situovaná na sever

do travnatého vnitrobloku se vzrostlými stromy (2,4 metru nad zemí), kuchyně, předsiň, koupelna s WC a sklep chráněný kamerovým systémem. V domě nové stoupačky, rozvody teplé vody, opravená střecha, sušárna. V blízkém okolí kompletní občanská vybavenost, metro Strašnická 2 minuty tramvají, vedle domu supermarket Albert, v dojezdové vzdálenosti park Gutovka, obchodní centrum Eden, Vinohradská nemocnice a množství sportovních a kulturních aktivit. Byt je k nastěhování od 1.7.2020. Doporučujeme prohlídku.

Užitná plocha: 54,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,98
K4 Výtah	1,00
K5 Vybavení	0,98
K6 Velikost	1,00
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]
4 500 000	54,00	83 333	0,89	74 166

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 vestavěná 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 předsiňi 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	0,95
K4 Výtah	0,99
K5 Vybavení	0,95
K6 Velikost	1,01
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. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 700 000	46,00	102 174	0,83	84 804

Název: Prodej bytu 2+1 51 m²

Lokalita: 28. pluku, Praha 10 - Vršovice

Popis: Prodej hezkého bytu v cihlovém domě, okna do vnitrobloku, v atraktivní lokalitě Pražských Vršovíc se skvělou dostupností do centra. Byt se skládá z předsíně, dvou pokojů (ložnice, obývací prostor) a kuchyňského koutu. V koupelně je vana a wc. Koupelna byla rekonstruována před cca 15lety. Plastová okna. Byt je situován do travnatého vnitrobloku. Plánují se v domě opravy, které uvedou dům do skvělého stavu. Umístěn v přízemí, nad suterénním bytem. Dálkové vytápění. Skvělá dopravní dostupnost, bus, tram, metro. OC Eden.

Užitná plocha: 51,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,98
K4 Výtah	0,99
K5 Vybavení	0,98
K6 Velikost	1,00
K7 Podlaží	1,01
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. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 360 000	51,00	85 490	0,89	76 086

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 Vršovcích, 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. Přímě 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 (nejdou 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	1,01
K4 Výtah	0,99
K5 Vybavení	0,99
K6 Velikost	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

K7 Podlaží			1,00		
K8 Balkon, lodžie			1,00		
K9 Zdroj nabídky			0,95		
K10 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]	
4 500 000	53,00	84 906	0,92	78 114	

Minimální jednotková porovnávací cena	74 166 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	78 293 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	84 804 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	78 293 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	50,80 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 977 284 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 667/7	2 708 994,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 556 558,06 Kč
1.2. Pozemek parc.č.1192	152 435,45 Kč
	<u>= 2 708 994,- Kč</u>

Výsledná cena - celkem: **2 708 994,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 708 990,- Kč**

slovy: Dvamilionysedmssetosmtisícdevětsetdevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 708 990 Kč

slovy: Dvamilionysedmssetosmtisícdevětsetdevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka 667/7	3 395 000,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 667/7	3 977 284,- Kč

Porovnávací hodnota	3 977 284 Kč
Výnosová hodnota	3 395 000 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Obvyklá cena

3 977 000 Kč

slovy: Třimilionydevětsetsedmdesátsedmtisíc 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, vybavení, standard, lokalita, dopravní spojení, stav trhu a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 5.2.2020

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 nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4073/2020 znaleckého deníku.



Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4073/2020.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	667/7
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 667
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11904
Podíl na společných částech:	508/12897

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 2](#)

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

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 12
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.8 build 0

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4071/2020

O ceně nemovitosti - obvyklé ceně nemovitosti bytové jednotky č. 104/4 v objektu čp. 104/52, ulice Černokostelecká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2794/13, 2794/84, 2794/85 2794/86 a 2794/12 na katastrálním území Strašnice.

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 104/4,

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Strašnice
Adresa: Černokostelecká 104/52, 100 00 Praha 10

VLASTNICKÉ ÚDAJE:

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 15182, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 15182, 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:

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



OBVYKLÁ CENA

5 428 000 Kč

Stav ke dni: 20.1.2020

Počet stran: 15 stran

Datum místního šetření:

Počet příloh: 2

29.2.2020

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 12.3.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 104/4 v objektu čp. 104/52, ulice Černokostelecká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2794/13, 2794/84, 2794/85, 2794/86 a 2794/12 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládávaná 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 způsobů stanovení tržní hodnoty je také ovlivněno i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

Přehled podkladů

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 15182 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.15182 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 + 3 o velikosti 77 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v bloku bytových domů v řadové zástavbě situovaný při ulici Černokostelecká. Průčelí domu se vstupem je situované přes zeleň do ulice Černokostelecké na jižní stranu sousedící se zástavbou řadovými rodinnými domky. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Starostrašnická a Černokostelecká, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje Černokostelecká, autobus u metra Skalka nebo Starostrašnická, dopravní dostupnost tramvaj k metru Želivského. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová a dřevěná špaletová, na chodbách okna plastová. Vchodové dveře původní dřevěné prosklené s drátěným sklem. Omítka bížolitová, sokl z kábrincových pásků včetně oblasti vstupních dveří. Otevírání na čip. Podlaha chodby a podest je teracová a schody teracové. Stěny u schodiště natřeny latexem. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v šedesátých letech. Budova obsahuje 37 bytových jednotek a 2 nebytové prostory.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 104/4
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 104/4
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 104/4

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 104/4
 Adresa předmětu ocenění: Černokostelecká 104/52
 100 00 Praha 10
 LV: 15182
 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 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 - špatné parkovací možnosti zvláště ve večerních hodinách	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - Tramvaj ulice Černokostecká, metro Skalka nebo Starostrašnická	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,280$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,060$$

1. Bytová jednotka č. 104/4

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží podsklepeného zděného objektu se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze tří pokojů, kuchyně, předsíně, spíže, komory, šatny, WC a koupelny dle vymezení jednotek. Okna špaletová dřevěná, mezi WC a předsíníkou na prosvětlení luxvery, dřevěné jednoduché okno na WC. Dveře do

spíže, komory, šatny, WC , předsínky u WC, koupelny, dvou pokojů hladké do ocelových zárubní. Dveře do kuchyně a jednoho z pokojů hladké z jedné třetiny prosklené do ocelových zárubní a u dveří do kuchyně prosklení chybí. Vstupní dveře hladké původní do ocelové zárubně. Podlaha v pokojích parkety k renovaci, v kuchyni, spíži, předsíni a komoře lino. V koupelně, WC, předsínce u koupelny a WC původní dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, starým infrazářičem s původním obkladem stěn (část chybí), chybí karma a v koupelně je projevující se vlhkost a plíseň. WC mísa s chybějící zavěšenou nádrží, bez obkladu stěn. Kuchyň bez vybavení pouze původní obklady k lince a dožitý plynový sporák. Vytápění ústřední, ohřev vody karmou (chybí). Bytová jednotka vyžaduje rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	6,80 *	1,00 =	6,80 m ²
koupelna:	3,70 *	1,00 =	3,70 m ²
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	25,20 *	1,00 =	25,20 m ²
pokoj:	13,10 *	1,00 =	13,10 m ²
pokoj:	13,60 *	1,00 =	13,60 m ²
kuchyně:	8,80 *	1,00 =	8,80 m ²
spíže:	0,80 *	1,00 =	0,80 m ²
šatna:	2,30 *	1,00 =	2,30 m ²
komora:	1,70 *	1,00 =	1,70 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			77,00 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - sever a jih	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo a WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - komora v bytě	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00

10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce) V 0,40

Koeficient pro stáří 60 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 60 = 0,700$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \cdot V_{10} \cdot 0,700 = 0,302$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = 1,000$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC \cdot I_v = 60\,124,- \text{ Kč/m}^2 \cdot 0,302 = 18\,157,45 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 77,00 \text{ m}^2 \cdot 18\,157,45 \text{ Kč/m}^2 \cdot 1,060 \cdot 1,000 = 1\,482\,011,07 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 482 011,07 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Strašnice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2020 mapový list č. 62

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2794/13	211	4 460,00	941 060,-
zastavěná plocha a nádvoří	2794/84	211	4 460,00	941 060,-
zastavěná plocha a nádvoří	2794/85	212	4 460,00	945 520,-
zastavěná plocha a nádvoří	2794/86	215	4 460,00	958 900,-
ostatní plocha - zeleň	2794/12	3 234	4 460,00	14 423 640,-
Cenová mapa - celkem		4 083		18 210 180,-

Pozemky - zjištěná cena celkem = 18 210 180,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky = 18 210 180,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 18 210 180,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 482 011,07 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 18 210 180,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 770 / 26 848

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$18\,210\,180,- \text{ Kč} \cdot 770 / 26\,848 = 522\,267,53 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 522 267,53 Kč

Bytová jednotka č. 104/4 - zjištěná cena

= 2 004 278,60 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 104/4

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	1.NP - 1+3	77	2 883	18 500	222 000	4,50
Celkový výnos za rok:						222 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	77
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	2 883
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	222 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	210 900
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	800
Pojištění		Kč/rok	2 000
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	7 300
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	203 600
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	4 524 444
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	1 300 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 224 444

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 104/4

Oceňovaná nemovitá věc
Užitná plocha: 77,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 3+1 64 m2
Lokalita:	Dětská, Praha 10 - Strašnice

Popis: Byt 3+1, 64 m², který se nachází ve 4. patře cihlového domu v Praze 10 - Strašnice. Byt je pouze po částečných úpravách - Kuchyňská linka se spotřebiči, kombinovaný sporák, lednice s mrazákem, pračka, koupelna s vanou, WC zvlášť, jádro původně obložené, nové stoupačky v plastu, nová plastová okna, vestavěná skříň na míru v předsíni, na podlahách zachovalé parkety a dlažba. Orientace oken na Z a V. K bytu náleží sklep a je možné užívat společný balkon na mezipatře. Dům je po úpravách - Nová střecha, nový výtah, nová plastová okna, stoupačky v plastu, nové rozvody elektřiny v mědi, nové vchodové dveře, zvonky a schránky, úprava společných prostor. Výborná dopravní dostupnost - 5 min. chůze na metro A zast. Strašnická. Byt je v OV - možné financovat pomocí hypotečního úvěru.

Užitná plocha: 64,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Výtah	0,99
K5 Velikost	0,99
K6 Vybavení	0,90
K7 Balkon, lodži	1,00
K8 Podlaží	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]
5 850 000	64,00	91 406	0,73	66 726

Název: Prodej bytu 3+1 82 m²

Lokalita: Prusická, Praha - Strašnice

Popis: Velmi krásný, čistý, prostorný byt 3+1 k prodeji se nachází ve 2. patře cihlového viladomu, v tiché ulici, nedaleko metra Skalka. Prostorný obývací prostor je spojen se zcela vybavenou kuchyňskou linkou. Z obývacího pokoje je výhled do klidné části vilové čtvrti a do zahrady. Obě ložnice jsou prostorné, poskytují pohodlné bydlení i prostor pro vestavěné skříň. Na zemi je plovoucí podlaha, v koupelně dlažba. Topení je na elektrokotel. V domě jsou velice nízké poplatky za správu domu, 1500,-Kč měsíčně + elektřina (cca 750 Kč) + voda. K bytu patří prostorný sklep. Zahrada je k užívání pro všechny obyvatele domu. Dům není veliký, je zde cca 6 bytů. Výhodou tohoto bytu je bezesporu jeho výborná lokalita - v zeleni a klidu, přitom v pěší vzdálenosti od stanice metra Skalka.

Užitná plocha: 82,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

K7 Balkon, lodži			1,00	
K8 Podlaží			0,99	
K9 Zdroj nabídky			0,95	
K10 Prodej el. aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 772 000	82,00	106 976	0,75	80 232

Název:	Prodej bytu 3+1 84 m2
Lokalita:	Nosická, Praha 10 - Strašnice
Popis:	Nabízíme k prodeji velice prostorný slunný byt o dispozici 3+1 a celkové užitné ploše 84 m2 se zasklenou lodžii 6 m2 ve 2.patře/5 nízkopodlažního bytového domu s výtahem na Praze 10 Strašnice ul. Nosická. Dům prošel kompletní revitalizací a má již novou střechu, fasádu včetně zateplení, stoupačky, plastová okna, vstup do domu na čip. Jako podlahová krytina je použito převážně PVC, v koupelně a na chodbě je položena dlažba. Bytové jádro je zděné se sprchovým koutem, umyvadlem a prostorem na pračku, WC samostatně. Kuchyňská linka vyrobena na míru s elektrickým sporákem a digestoří. Orientace všech pokojů na jih, okno v kuchyni na východ. Internet, tel., UPC zavedeno. Měsíční poplatky činí 3800,-Kč. Parkování před domem. Součástí nabídky je komora na patře u bytu a sklep v suterénu domu. Vytápění ústřední dálkové. HYPO lze - rychlé a bezproblémové vyřízení. Jedná se o lokalitu s kompletní občanskou vybaveností a výbornou dopravní dostupností - metro A Strašnická, tramvaj či bus v pěší dostupnosti. Ohledně doplňujících informací či zájmu o prohlídku mě neváhejte kdykoliv kontaktovat.
Užitná plocha:	78,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,01
K3 Stavebně technický stav	0,95
K4 Výtah	0,99
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,95
K7 Balkon, lodži	0,99
K8 Podlaží	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]
6 600 000	78,00	84 615	0,82	69 384

Název: byt 3+1, 73 m², panel, osobní**Lokalita:** U trati, Praha 10 - Strašnice

Popis: Nabízíme nadstandardní slunný byt 3+1 s balkonem v žádané lokalitě se spoustou zeleně - Praha 10,. Byt prošel koncem loňského roku nákladnou rekonstrukcí - výkonná klimatizace v záruce, přestavba kuchyně a její propojení s obývacím pokojem, nová koupelna s toaletou, podlahy i nové rozvody elektroinstalace (zásuvky s dětskými pojistkami, vysoký počet zásuvek, USB a datové zásuvky). Dále pak nové bezpečnostní dveře zn. NEXT, dotykové podsvícení v kuchyni a koupelně a také řešený úložný prostor vestavnou skříní v chodbě a prostornou šatnou. Prosperující dům nabízí vysokou rezervu ve fondu oprav s pravidelnými zhodnocením, dva nové výtahy, bezpečnostní vstupy, vlastní prádelnu, kolárnu a sklep. Nabízíme nadčasové a moderní bydlení hned u školy, školky a dětských hřišť, výborné dopravní spojení - autobus, tramvaj i metro jsou zde samozřejmostí, stejně jako další občanská vybavenost. Neváhejte a domluvte si prohlídku.

Užitná plocha: 73,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,01
K3 Stavebně technický stav	0,95
K4 Výtah	0,99
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,92
K7 Balkon, lodži	0,99
K8 Podlaží	0,99
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]
5 990 000	73,00	82 055	0,80	65 644

Minimální jednotková porovnávací cena	65 644 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	70 497 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	80 232 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	70 497 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	77,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 428 269 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 104/4	2 004 279,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 482 011,07 Kč
1.2. Pozemky	522 267,53 Kč
	<u>= 2 004 279,- Kč</u>

Výsledná cena - celkem: **2 004 279,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 004 280,- Kč**

slovy: Dvamilionyčtyřitisícdevětšedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 004 280 Kč

slovy: Dvamilionyčtyřitisícdevětšedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 104/4	3 224 444,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 104/4	5 428 269,- Kč

Porovnávací hodnota	5 428 269 Kč
Výnosová hodnota	3 224 444 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Obvyklá cena

5 428 000 Kč

slovy: Pětmilionůčtyřistadvacetosmtisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.9

Závěr

Obvyklá cena bytové jednotky č. 104/4 je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, cenových map, vlastní databáze a konzultace s realitními makléři. Zohledněn byl stavebně technický stav, vybavení, standard, podlaží, poloha, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 12.3.2020

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



Znalecká doložka:

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4071/2020 znaleckého deníku.



Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4071/2020.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	104/4
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 104, 2796, 2797, 2798
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	15182
Podíl na společných částech:	770/26848

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.

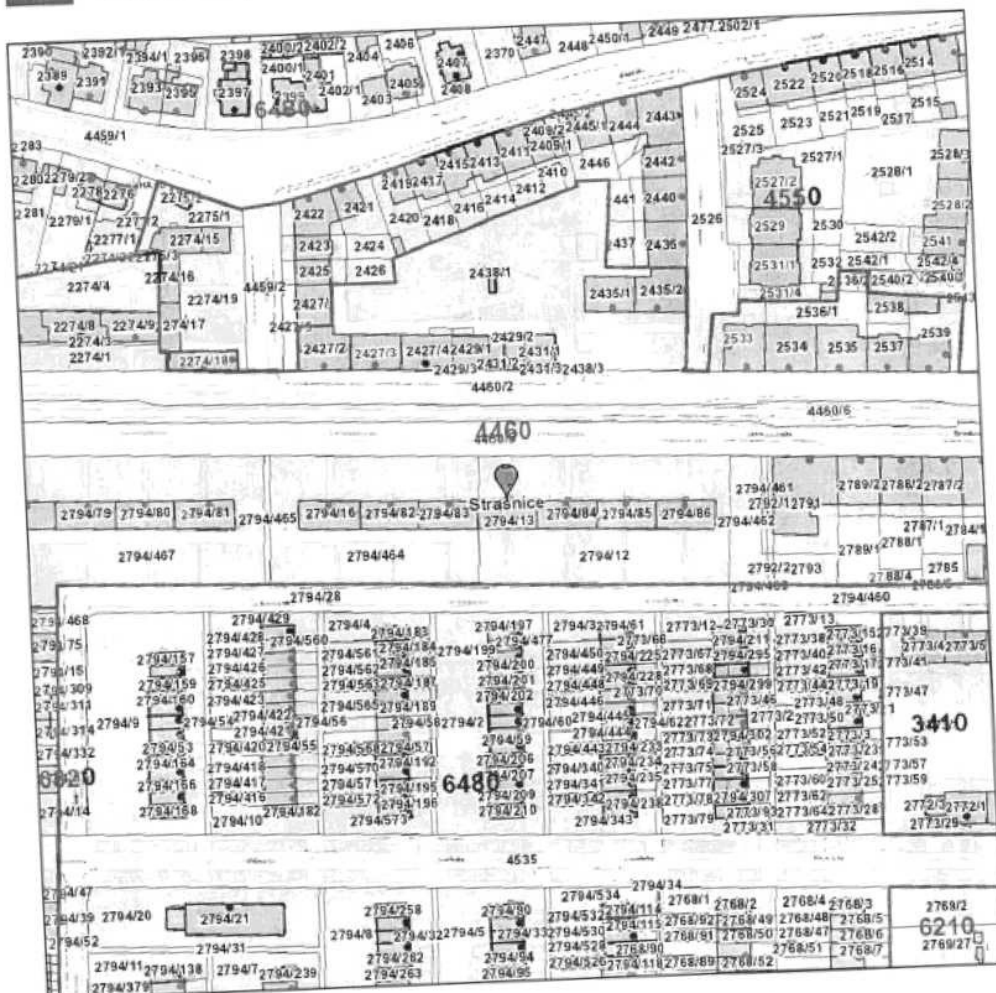
Jiné zápisy

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 2.
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 06.05.2020 17:00:04.



Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2020



Katastrální území	
Název:	Strašnice
Parcela	
Číslo parcely:	2794/13
Cena 2020	
Mapový list:	62
Cena:	4460 Kč/m ²
Skupina:	4384

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:

Vytisknuto dne: 6.5.2020

1.1.2020-