

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4066/2020

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1303/20 v objektu čp. 1303/30, ulice Bělocerkevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1437/3 na katastrálním území Vršovice.

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1303/200

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

Adresa: Bělocerkevská 1303/30, 100 00 Praha 10

VLASTNICKÉ ÚDAJE:

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 12285, podíl 1 / 1

část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 12285, podíl 1 / 1

OBJEDNAVATEL: Městská část Praha 10

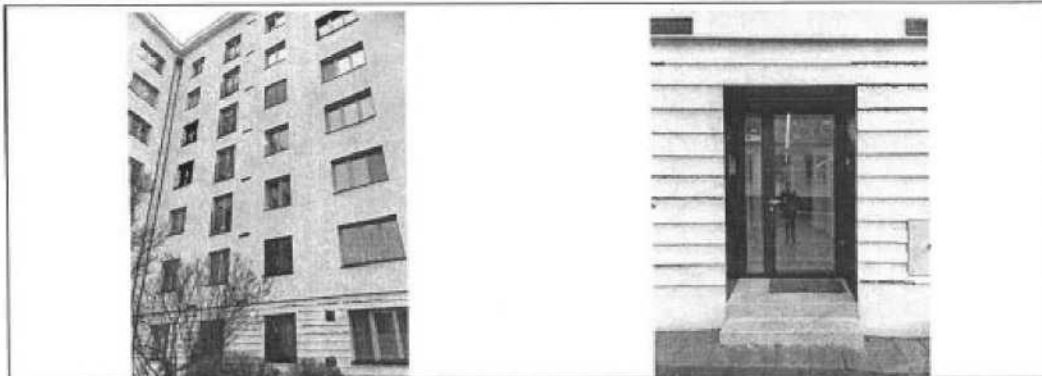
Adresa: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

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

3 889 000 Kč

Stav ke dni: 20.1.2020

Počet stran: 13 stran

Datum místního šetření: 1.3.2020

Počet příloh: 4

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 6.3.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1303/20 v objektu čp. 1303/30, ulice Bělocerkevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1437/3 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tisně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebení 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. 12285 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. 12285 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 52,80 m² dle prohlášení vlastníka. Objekt je situovaný v ulici Bělocerkevská, oddělený od komunikace zelení s přístupovým chodníkem. Jedná se o blok bytových domů v blízkosti areálu Fakultní nemocnice a frekventované křižovatky Bělocerkevská - Ruská. Lokalita má dobrou dostupnost prostředky MHD - tramvaj Vršovická a autobusová linka v ulici Bělocerkevská a 28. pluku. Nejbližší metro Flora nebo Náměstí Jiřího z Poděbrad. Občanská vybavenost dobrá, drobné prodejny 28. Pluku a před domem prodejna potravin. Nejbližší obchodní centrum Eden - stanice autobusem. Bytový dům je podsklepený s osmi nadzemními podlažími, nově zateplený, zastřešený rovnou střešou s výtahem. Vstupní dveře hliníkové prosklené, vstup na čip. Okna plastová, nová fasáda, Klempířské prvky nové z pozinkovaného plechu. Zádveří uzavřeno novými hliníkovými prosklenými dveřmi. Schody teracové, podlahy chodeb a mezipodest teracové dlažby. Na mezipodestách hasicí přístroj, osvětlení chodby plastovými okny s francouzskými dveřmi plastovými umožňující vstup na balkony. Bytový dům je z šedesátých let a jeho stavebně technický stav je udržovaný po revitalizaci. V budově je 65 bytových jednotek a 3 nebytové prostory.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1303/20
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky 1437/3

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1303/20
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1303/20

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 1303/20
 Adresa předmětu ocenění: Bělocerkevská 1303/30
 100 00 Praha 10
 LV: 12285
 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: Vlivy zvyšující cenu - dům po revitalizaci	III	0,05
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,340$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,110$$

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	0,01
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

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,434$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,188$$

1. Bytová jednotka č. 1303/20

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v sedmém nadzemním podlaží podsklepeného sedmipodlažního zatepleného objektu s výtahem. Bytová jednotka je charakterizována jako 2 + 1 a sestává ze dvou pokojů, kuchyně, koupelny, WC, předsíně. Okna dřevěná s izolačním sklem systém euro. Dveře do obývacího pokoje a dveře mezi pokojem a kuchyní prosklené do ocelové zárubně, dveře mezi pokoji prosklené s chybějícím dílem prosklení, dveře z předsíně do kuchyně prosklené s vrchním sklem prasklým, dveře do koupelny a WC hladké do ocelové zárubně. Vstupní dveře hladké původní do ocelové zárubně. Podlahy v pokojích parkety vyžadující renovaci, v

kuchyni, předsíni na WC a koupelně lino. V předsíni původní vestavená skříň. Kuchyň s původní linkou s plastovým dřezem a nefunkčním plynovým sporákem bez digestoře s původními obklady k lince. V kuchyni spíží původní skříň. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s nižším obkladem stěn, WC samostatné s mísou se zavěšenou nádrží bez obkladů stěn. Vytápění ústřední, plechové radiátory. Objekt byl kolaudován v roce 1960. Bytová jednotka je v původním stavu k rekonstrukci. Objekt jako celek je ve výborném stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	60 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	66 506,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Pokoj:	22,00 * 1,00 =	22,00 m ²
Pokoj:	13,00 * 1,00 =	13,00 m ²
Kuchyň:	8,50 * 1,00 =	8,50 m ²
Koupelna:	2,40 * 1,00 =	2,40 m ²
WC:	0,90 * 1,00 =	0,90 m ²
Předsíň:	6,00 * 1,00 =	6,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		52,80 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná - bloky + zateplení	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 - 7.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - pokoj a kuchyň východ a pokoj západ	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana a umyvadlo, WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední vytápění	III	0,00
9. Kritérium jině neuvedené: Mírně snižující cenu - známky zatékání v kuchyni - byt pod střešní rovinou,	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 60 let:

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

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum V_i) * V_{10} * 0,700 = 0,478$$

$$i = 1$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,110$

Index polohy pozemku $I_P = 1,070$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC \cdot I_V = 66\,506,- \text{ Kč/m}^2 \cdot 0,478 = 31\,789,87 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 52,80 \text{ m}^2 \cdot 31\,789,87 \text{ Kč/m}^2 \cdot 1,110 \cdot 1,070 = 1\,993\,560,55 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 993 560,55 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky 1437/3

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2020 mapový list č. 61.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1437/3	634	6 310,00	4 000 540,-
Cenová mapa - celkem		634		4 000 540,-

Pozemky 1437/3 - zjištěná cena celkem = 4 000 540,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky 1437/3 = 4 000 540,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 4 000 540,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 993 560,55 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 000 540,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 528 / 34 096

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$4\,000\,540,- \text{ Kč} \cdot 528 / 34\,096 = 61\,951,11 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 61 951,11 Kč

Bytová jednotka č. 1303/20 - zjištěná cena = 2 055 511,66 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1303/20

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	7.NP - 2+1	53	3 182	14 000	168 000	4,50
Celkový výnos za rok:						168 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	53
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	3 182
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	168 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	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 pronajimatelného stavu		Kč	500 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 900 000

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1303/20

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	52,80 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 2+1, 55m2
Lokalita:	náměstí Svatopluka Čecha 1348, Vršovice, Praha
Popis:	Popis a vybavení nemovitosti
Nabízím Vám k prodeji byt 2+1, 55 m2, OV, v cihlovém domě s výtahem v Praze 10 – Vršovcích. Nabízím Vám k prodeji byt 2+1 v OV v cihlovém domě s výtahem v Praze 10 – Vršovcích, na náměstí Svatopluka Čecha. Byt má výměru 55,09 m2. Dům má výbornou polohu, nachází se u parku s dětským hřištěm a nedaleko parku Grébovka. Nejbližší autobusová zastávka je cca 150 m (Slovinská), tramvajová zastávka cca 300 m (Čechovo náměstí), obchodní centrum Atrium Flora a stanice metra Flora (linka A) jsou odsud vzdálené cca 1,2 km. Byt se nachází ve 2. NP ze 7. Skládá se z obývacího pokoje (22,08 m2), pokoje (13,84 m2), kuchyně (9,90 m2),	

koupelny se sprchovým koutem (2,16 m²), samostatného WC (0,92 m²) a chodby (4,91 m²). K bytu náleží zděná sklepní kóje (1,28 m²). Byt je po kompletní rekonstrukci (nová kuchyňská linka, nová dlažba, nové obklady, nové podlahové krytiny, nové interiérové dveře a obložkové zárubně, nové rozvody vody, odpadu a elektřiny). Součástí kuchyňské linky je vestavěná mikrovlnná trouba, digestoň, sklokeramická varná deska a trouba. Po dohodě je možné zanechat i myčku Bosch, lednici Samsung a pračku se sušičkou Electrolux. Všechny spotřebiče jsou stále v záruční době. Okna jsou plastová, dvojskla, s roletami typu Den a Noc. V obývacím pokoji je přípojka na internet UPC. Ohřev vody a topení je řešeno dálkově. Dům je po částečné rekonstrukci (nová střecha, nové stoupačky, nový výtah). V okolí je veškerá občanská vybavenost. Byt lze hradit hypotečním úvěrem, který pro Vás rádi vyřídíme. Pro bližší informace, případně sjednání schůzky, mě prosím neváhejte kontaktovat.

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

Použité koeficienty:

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



Zdroj: www.ceskereality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 600 000	55,00	101 818	0,75	76 364

Název: Prodej bytu 2+1, 51m²
Lokalita: 28. pluku, Vršovice, Praha
Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Prodej hezkého bytu v cihlovém domě 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.

Pozemek: 51,00 m²
Užitná plocha: 51,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,95
K4 Výtah	1,00



K5 Velikost		1,00	Zdroj: www.ceskereality.cz	
K6 Vybavení		0,95		
K7 balkon, lodžie		1,00		
K8 Zdroj nabídky		0,95		
K9 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]
4 360 000	51,00	85 490	0,84	71 812

Název: Prodej bytu 2+1 60 m²
Lokalita: Jakutská, Praha 10 - Vršovice
Popis: V exkluzivním zastoupení nabízíme byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1 a celkové výměře 60 m² ve 3. patře cihlového domu v pražských Vršovcích. Byt prošel 4 roky nazpět kompletní rekonstrukcí. Okna všech tří místností jsou orientována směrem na jih. K bytu náleží sklep o výměře cca 1,5 m². Objekt je ve velmi dobrém stavu, výtah zde není. V okolí objektu kompletní občanská vybavenost. Obchodní centrum Eden 10 min chůze od objektu, Fakultní nemocnice Královské Vinohrady 3 min chůze. Doprava do centra bezproblémová, 3 minuty od domu zastávka tramvaje Kubánské náměstí, 2 minuty zastávka autobusu Volyňská. Poplatky za byt činí cca 3.800,- Kč měsíčně bez energií. Topení zajištěno dálkově. Pro bližší info a/nebo prohlídku mě neváhejte kontaktovat. Zajištění financování a rekonstrukce na míru je u nás samozřejmostí.

Užitná plocha: 60,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,95
K4 Výtah	1,01
K5 Velikost	0,99
K6 Vybavení	0,95
K7 balkon, lodžie	1,00
K8 Zdroj nabídky	0,95
K9 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]
5 200 000	60,00	86 667	0,84	72 800

Minimální jednotková porovnávací cena	71 812 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	73 659 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	76 364 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	73 659 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	52,80 m ²

Výsledná porovnávací hodnota 3 889 195 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1303/20	2 055 512,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 993 560,55 Kč
1.2. Pozemky 1437/3	61 951,11 Kč
	<u>= 2 055 512,- Kč</u>

Výsledná cena - celkem: **2 055 512,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 055 510,- Kč**

slovy: Dvamilionypadesátpěttisícpětsetdeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 055 510 Kč

slovy: Dvamilionypadesátpěttisícpětsetdeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 1303/20	2 900 000,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 1303/20	3 889 195,- Kč

Porovnávací hodnota	3 889 195 Kč
Výnosová hodnota	2 900 000 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Obvyklá cena

3 889 000 Kč

slovy: Trimilionyosmsetosmdesátdevěttisíc Kč

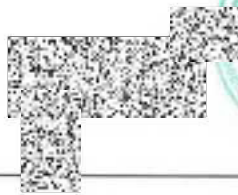
zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.10

Závěr

Obvyklá cena nemovitosti - bytové jednotky 1303/20 je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, vlastní databáze, konzultace s realitními makléři, cenových map. Zohledněn byl stavebně technický stav bytové jednotky a domu jako celku, vybavení, standard, podlaží, výtah, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 6.3.2020

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. 4066/2020 znaleckého deníku.



Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4066/2020.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1303/20
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<u>č. p. 1302, 1303, 1304</u>
Katastrální území:	<u>Vršovice (732257)</u>
Číslo LV:	<u>12285</u>
Podíl na společných částech:	528/34096

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

Typ
Poznámka spornosti

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

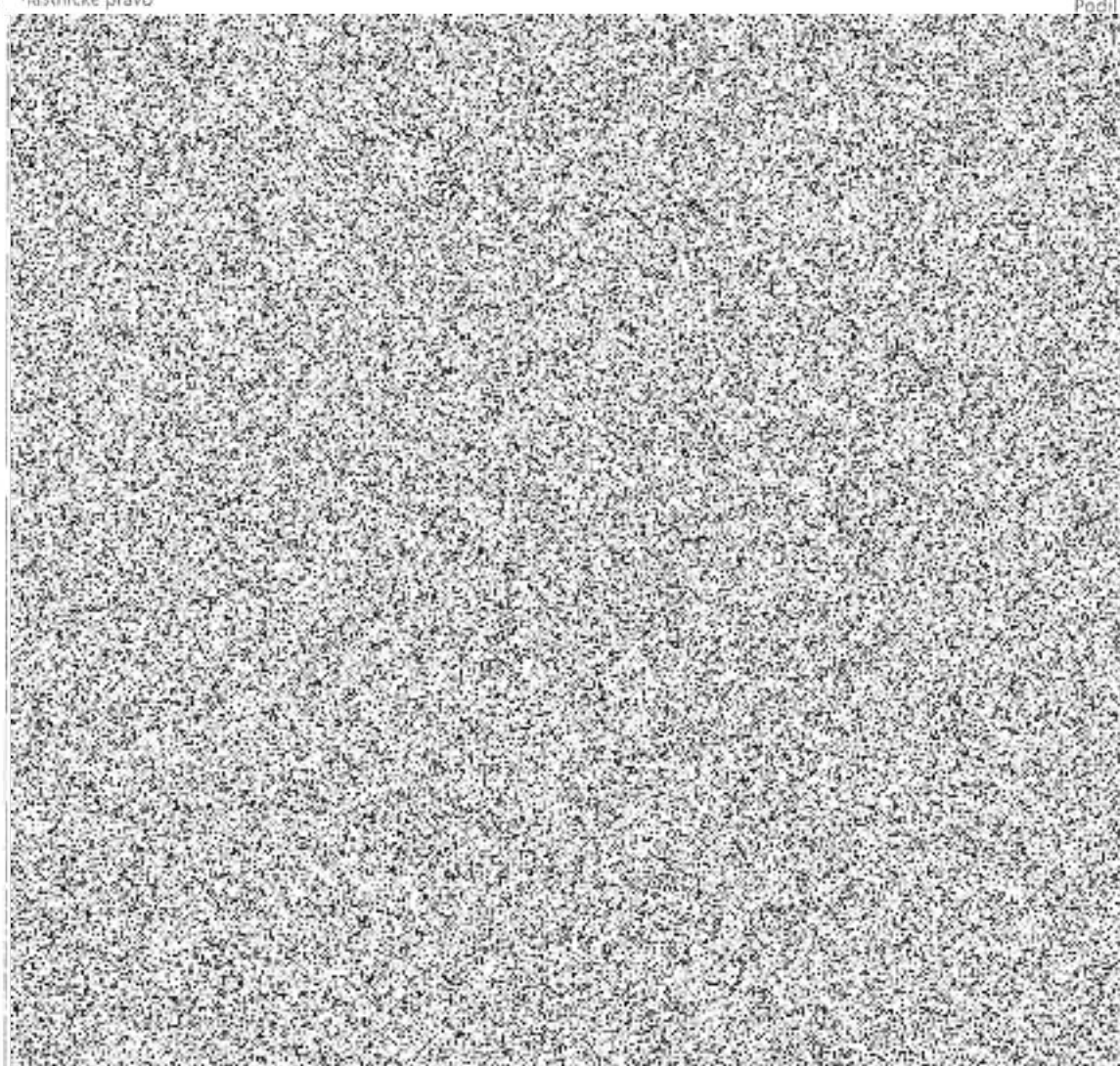
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 13.05.2020 09:00:01.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>1437/32</u>
Obec:	<u>Praha [554782]2</u>
Katastrální území:	<u>Vršovice [732257]</u>
Číslo LV:	<u>12264</u>
Výměra [m ²]:	634
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<u>č. p. 1302, 1303, 1304</u>



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
	

https://nahilzenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=f6P-FwyYOz48ff6k1MjWYVqjSqQCSgQXVdO5nho-dAPSZ_u4m5Hsno2GLKSNaT... 1/3

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 1302, 1303, 1304
Obec:	Praha [554782]Ø
Část obce:	Vršovice [490237]Ø
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	12284
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1437/3
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Vymezené jednotky

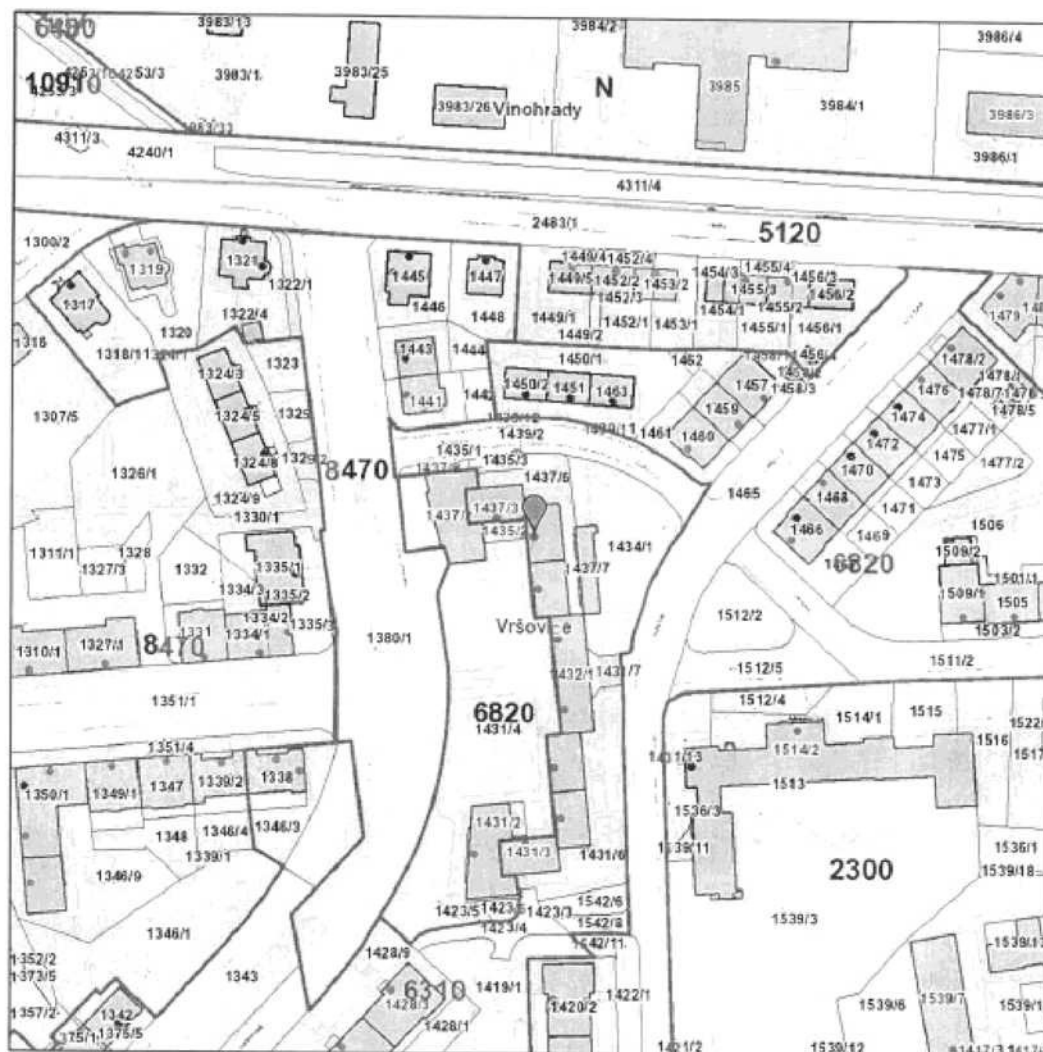
1302/1, 1302/2, 1302/3, 1302/4, 1302/5, 1302/6, 1302/7, 1302/8, 1302/9, 1302/10, 1302/11, 1302/12, 1302/13, 1302/14, 1302/15, 1302/16, 1302/17, 1302/18, 1302/19, 1302/20, 1302/21, 1302/22, 1302/23, 1302/24, 1303/1, 1303/2, 1303/3, 1303/4, 1303/5, 1303/6, 1303/7, 1303/8, 1303/9, 1303/10, 1303/11, 1303/12, 1303/13, 1303/14, 1303/15, 1303/16, 1303/17, 1303/18, 1303/19, 1303/20, 1303/21, 1303/22, 1303/23, 1304/1, 1304/2, 1304/3, 1304/4, 1304/5, 1304/6, 1304/7, 1304/8, 1304/9, 1304/10, 1304/11, 1304/12, 1304/13, 1304/14, 1304/15, 1304/16, 1304/17, 1304/18, 1304/19, 1304/20, 1304/21

Informace z RÚ:AN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
[Zde je zobrazený výkres mapy s vyznačenými parcelami a jejich vlastníky. Mapa je velmi rozostřená a nečitelná.]	

Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2020



Katastrální území

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 1437/3

Cena 2020

Mapový list: 61

Cena: 6310 Kč/m²

Skupina: 4256

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:

1.1.2020-

Vytištěno dne: 13.5.2020

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4075/2020

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č.1191/4 v objektu čp. 1191/16, ulice Bajkalská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1560/2 na katastrálním území Vršovice.

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1191/4

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice
Adresa: Bajkalská 1191/16, 100 00 Praha 10

VLASTNICKÉ ÚDAJE:

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 9301, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 9301, podíl 1 / 1

OBJEDNAVATEL: Městská část Praha 10

Adresa: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

ZHOTOVITEL: Ing. Dagmar Marvanová

Adresa: Dačická 180, 109 00 Praha 10

IČ:

telefon:

e-mail:

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



OBVYKLÁ CENA

4 659 000 Kč

Stav ke dni: 20.1.2020

Počet stran: 13 stran

Datum místního šetření: 23.2.2020

Počet příloh: 3

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 25.2.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1191/4 v objektu čp. 1191/16, ulice Bajkalská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1560/2 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných 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 věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

Přehled podkladů

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 9301 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. 9301 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 + 2 o velikosti 59.90 m² dle prohlášení vlastníka. Objekt je situovaný v ulici Bajkalská, která je rovnoběžná s ulicí Vršovická. 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. Nejbližší metro Starostrašnická nebo Želivského. Občanská vybavenost v ulici Vršovické a Kubánské náměstí drobné prodejny a stanice tramvají nákupní středisko Eden. Bytový dům je rohový podsklepený šestipodlažní s novým výtahem. Střecha sedlová s taškovou krytinou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Vstupní dveře plastové prosklené (otevírání na čip) s vnějším obkladem fasády v oblasti vstupu, okna dřevěná zdvojená a plastová, fasáda břízolitová vstupní část s obkladem v oblasti dveří. Zádveří s podlahou z původní dlažby, zadní vstup uzavřen plastovými dvoukřídlými prosklenými dveřmi. Schody teracové a stěny u schodiště natřeny latexem, podlahy dlažby. Na mezipodestách hasicí přístroj nebo hydrant. Vstupy na společné balkony z podest jsou zajištěny plastovými francouzskými dveřmi. Bytový dům je užíván od roku 1950 a jeho stavebně technický stav je udržovaný. V budově je 87 bytových jednotek.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1191/5
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek 1560/2

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1191/4
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1191/4

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1191/4
 Adresa předmětu ocenění: Bajkalská 1191/16
 100 00 Praha 10
 LV: 9301
 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

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

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

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

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	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

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

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

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

1. Bytová jednotka č. 1191/5

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží podsklepeného zděného objektu s šesti nadzemními podlažími, kde šesté podlaží tvoří podkroví s výtahem. Bytová jednotka je charakterizována jako 1 + 2 a sestává ze dvou pokojů, koupelny, WC, předsině, kuchyně. Okna původní dřevěná zdvojená, okno v koupelně a WC jednoduché dřevěné do světlíku. Dveře do ob. pokoje hladké z jedné třetiny prosklené do ocelové zárubně, do pokoje a kuchyně rámové prosklené, do koupelny a WC hladké do ocelové zárubně s plastovými klikami původní. Vstupní dveře hladké původní do ocelové zárubně. Podlaha v pokojích parkety vyžadující renovaci, v

kuchyni lino, na WC, předsíni a koupelně původní dlažba. Kuchyň vybavena původní linkou s nerez dřezem, plynovým sporákem bez digestoře, obklad k lince staršího data. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s původním nižším obkladem stěn a část stěny natřená latexem. WC samostatné s mísou kombi bez obkladu stěn s nízkým soklíkem. V kuchyni původní spíží skříň a v předsíni starší vestavěná skříň. Vytápění ústřední. Objekt byl kolaudován v roce 1950. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rekonstrukci. V kuchyni na stropní konstrukci v oblasti nad linkou stopy po zatékání a na WC nad mísou. Objekt jako celek je v dobrém stavebně technickém stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	70 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	66 506,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Pokoj:	22,00 * 1,00 =	22,00 m ²
Pokoj:	17,30 * 1,00 =	17,30 m ²
Koupelna:	2,60 * 1,00 =	2,60 m ²
WC:	1,60 * 1,00 =	1,60 m ²
Předsíň:	6,80 * 1,00 =	6,80 m ²
kuchyň:	9,60 * 1,00 =	9,60 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		59,90 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdíváná - zděná - bloky	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem - 2.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoj jih do vnitrobloku, pokoj a kuchyň sever	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo a samostatné 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. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + 0,04 pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 70 let:

$$s = 1 - 0,005 * 70 = 0,650$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,690 = 0,498$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = 1,070$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 66\,506,- \text{ Kč/m}^2 * 0,498 = 33\,119,99 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 59,90 \text{ m}^2 * 33\,119,99 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,070 = 2\,250\,125,09 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 250 125,09 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek 1560/2

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2020 mapový list č. 61.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1560/2	1 419	6 820,00	9 677 580,-
Cenová mapa - celkem		1 419		9 677 580,-

Pozemek 1560/2 - zjištěná cena celkem = 9 677 580,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek 1560/2 = 9 677 580,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 9 677 580,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 2 250 125,09 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 9 677 580,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 599 / 50 418

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$9\,677\,580,- \text{ Kč} * 599 / 50\,418 = 114\,976,21 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 114 976,21 Kč

Bytová jednotka č. 1191/5 - zjištěná cena = 2 365 101,30 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1191/4

Přehled pronajímáných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	2.NP - 1+2	60	3 306	16 500	198 000	4,50
Celkový výnos za rok:						198 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	60
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	3 306
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	198 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	188 100
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	700
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	6 700
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	181 400
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	4 031 111
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	500 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 531 111

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1191/4

Oceňovaná nemovitá věc
Užitná plocha: 59,90 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 2+1 63 m2
Lokalita:	Jerevanská, Praha 10 - Vršovice
Popis:	Ideální pro bydlení nebo jako investice - lze velmi dobře a rychle pronajmout. Byt v původní zástavbě se nachází ve 3. NP s orientací na jihovýchod, což zaručuje dostatek slunce a světla po celý den. Byt prošel částečnou rekonstrukcí, původní parkety jsou repasované. Majitelka záměrně nechala koupelnu a WC (4,1 m2) v původním stavu, aby si nový majitel mohl upravit dle své vkusu. Kuchyň (10 m2) je vybavena novou kuchyňskou linkou s vestavnými spotřebiči. Obývací pokoj (17,4 m2) a ložnice (15 m2) jsou vzájemně neprůchozí. V prostorné chodbě (12,7 m2) je prostorná vestavná skříň s dostatkem úložného místa. Výhodou bytu je kompletní

občanská vybavenost a bydlení v původním vršovickém duchu. K bytu náleží sklepní koje. Společné prostory prošly nedávnou rekonstrukcí, je zde nový výtah, nová plastová okna a v plánu jsou další investice do domu

Užitná plocha: 63,00 m²

Použité koeficienty:

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



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 690 000	63,00	90 317	0,88	79 479

Název: Prodej bytu 2+1 60 m²

Lokalita: Jakutská, Praha 10 - Vršovice

Popis: V exkluzivním zastoupení nabízíme byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1 a celkové výměře 60 m² ve 3. patře cihlového domu v pražských Vršovcích. Byt se nachází 5 minut chůze od zastávky tramvaje - Kubánské náměstí. Byt prošel 4 roky nazpět kompletní rekonstrukcí. Okna všech tří místností jsou orientována směrem na jih. K bytu náleží sklep o výměře cca 1,5 m². Objekt je ve velmi dobrém stavu, výtah zde není. V okolí objektu kompletní občanská vybavenost. Obchodní centrum Eden 10 min chůze od objektu, Fakultní nemocnice Královské Vinohrady 3 min chůze. Doprava do centra bezproblémová, 3 minuty od domu zastávka tramvaje Kubánské náměstí, 2 minuty zastávka autobusu Volyňská. Poplatky za byt činí cca 3.800,- Kč měsíčně bez energií. Topení zajištěno dálkově. Pro bližší info a/nebo prohlídku mě neváhejte kontaktovat. Zajištění financování a rekonstrukce na míru je u nás samozřejmostí.

Užitná plocha: 60,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavaby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,94
K4 Vybavení	0,94
K5 Velikost	1,00
K6 Balkon, lodžie	1,00
K7 Výtah	1,01
K8 Podlaží	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]
5 200 000	60,00	86 667	0,83	71 934

Název: Prodej bytu 2+1 55 m²
Lokalita: náměstí Svatopluka Čecha, Praha 10 - Vršovice
Popis: Nabízím Vám k prodeji byt 2+1, 55 m², OV, v cihlovém domě s výtahem v Praze 10 – Vršovicích. Nabízím Vám k prodeji byt 2+1 v OV v cihlovém domě s výtahem v Praze 10 – Vršovicích, na náměstí Svatopluka Čecha. Byt má výměru 55,09 m². Dům má výbornou polohu, nachází se u parku s dětským hřištěm a nedaleko parku Grébovka. Nejbližší autobusová zastávka je cca 150 m (Slovinská), tramvajová zastávka cca 300 m (Čechovo náměstí), obchodní centrum Atrium Flora a stanice metra Flora (linka A) jsou odsud vzdálené cca 1,2 km. Byt se nachází ve 2. NP ze 7. Skládá se z obývacího pokoje (22,08 m²), pokoje (13,84 m²), kuchyně (9,90 m²), koupelny se sprchovým koutem (2,16 m²), samostatného WC (0,92 m²) a chodby (4,91 m²). K bytu náleží zděná sklepní kóje (1,28 m²). Byt je po kompletní rekonstrukci (nová kuchyňská linka, nová dlažba, nové obklady, nové podlahové krytiny, nové interiérové dveře a obložkové zárubně, nové rozvody vody, odpadu a elektřiny). Součástí kuchyňské linky je vestavěná mikrovlnná trouba, digestoř, sklokeramická varná deska a trouba. Po dohodě je možné zanechat i myčku Bosch, lednici Samsung a pračku se sušičkou Electrolux. Všechny spotřebiče jsou stále v záruční době. Okna jsou plastová, dvojskla, s roletami typu Den a Noc. V obývacím pokoji je přípojka na internet UPC. Ohřev vody a topení je řešeno dálkově. Dům je po částečné rekonstrukci (nová střecha, nové stoupačky, nový výtah). V okolí je veškerá občanská vybavenost. Byt lze hradit hypotečním úvěrem, který pro Vás rádi vyřídíme. Pro bližší informace, případně sjednání schůzky, mě prosím neváhejte kontaktovat.

Užitná plocha: 55,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Vybavení	0,90
K5 Velikost	0,99
K6 Balkon, lodžie	1,00
K7 Výtah	1,00
K8 Podlaží	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]
5 600 000	55,00	101 818	0,75	76 364

Název: Prodej bytu 2+1 63 m²
Lokalita: Kodaňská, Praha 10 - Vršovice
Popis: Ve výhradním zastoupení majitele Vám nabízím byt ve 2.patře cihlového domu v Praze - Vršovicích. Původními dvoukřídlými dřevěnými dveřmi vstupujeme do

zádveří, které přechází v chodbu s vestavěnou skříní. Z chodby vedou dveře postupně na samostatné WC, do koupelny s oknem a s rohovou vanou. Chodba přechází do otevřené jídelny s kuchyňským koutem. Dvoukřídlými dveřmi vstoupíme do obývacího pokoje, za ním následuje ložnice. Z oken obou místností je výhled do Heroldových sadů. Byt prošel rozsáhlou rekonstrukcí, má nové rozvody vody i elektřiny. V zádveří a jídelně je plovoucí podlaha, v kuchyňském koutě, WC a koupelně dlažba. V obývacím pokoji jsou původní dřevěné parkety, v ložnici koberec. Okna jsou dřevěná, špaletová, dveře původní dřevěné, obložky dveří dřevěné. V kuchyňském koutě je nová na míru zhotovená kuchyňská linka. SVBJ vlastní jednu nebytovou jednotku v přízemí domu, díky tomu jsou platby do fondu oprav jen 1875,- Kč, celkové platby včetně vodného, stočného a poplatků za výtah a provoz domu jsou 3.572,- Kč. V poplatcích nejsou zahrnuty zálohy na plyn a elektřinu. V současné době probíhá rekonstrukce suterénu domu, po jejím dokončení bude mít byt v suterénu velký sklep (přibližně 10 m²). Dům je umístěn jen pár kroků od Heroldových sadů v jednosměrné ulici. Stanice tramvaje je minutu od domu. Hezké procházky nabízí i nedaleký park Grébovka. Lokalita je tichá. PENB dům nemá, proto je dle zákona uvedena hodnota G.

Užitná plocha: 63,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Vybavení	0,90
K5 Velikost	1,00
K6 Balkon, lodžie	1,00
K7 Výtah	1,00
K8 Podlaží	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]
7 000 000	63,00	111 111	0,75	83 333

Minimální jednotková porovnávací cena	71 934 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	77 778 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	83 333 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	77 778 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	59,90 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 658 902 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1191/5	2 365 101,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 250 125,09 Kč
1.2. Pozemek 1560/2	114 976,21 Kč
	<u>= 2 365 101,- Kč</u>

Výsledná cena - celkem: **2 365 101,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 365 100,- Kč**

slovy: Dvamilionytřistašedesátpěttisícjedensto Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 365 100 Kč

slovy: Dvamilionytřistašedesátpěttisícjedensto Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 1191/4	3 531 111,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 1191/4	4 658 902,- Kč

Porovnávací hodnota	4 658 902 Kč
Výnosová hodnota	3 531 111 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

4 659 000 Kč

slovy: Čtyřmilionyšestsetpadesátdevěttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.10

Závěr

Obvyklá cena nemovitosti 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, velikost, vybavení, standard, poloha, dopravní dostupnost, lokalita a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 25.2.2020

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



Znalecká doložka:

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4075/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4075/2020.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1191/4
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1191, 1192, 1193, 1194
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	9301
Podíl na společných částech:	599/50418

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 2.
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 13.05.2020 11:00:02.

© 2004 - 2020 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: 5.6.2 build 0

Informace o pozemku

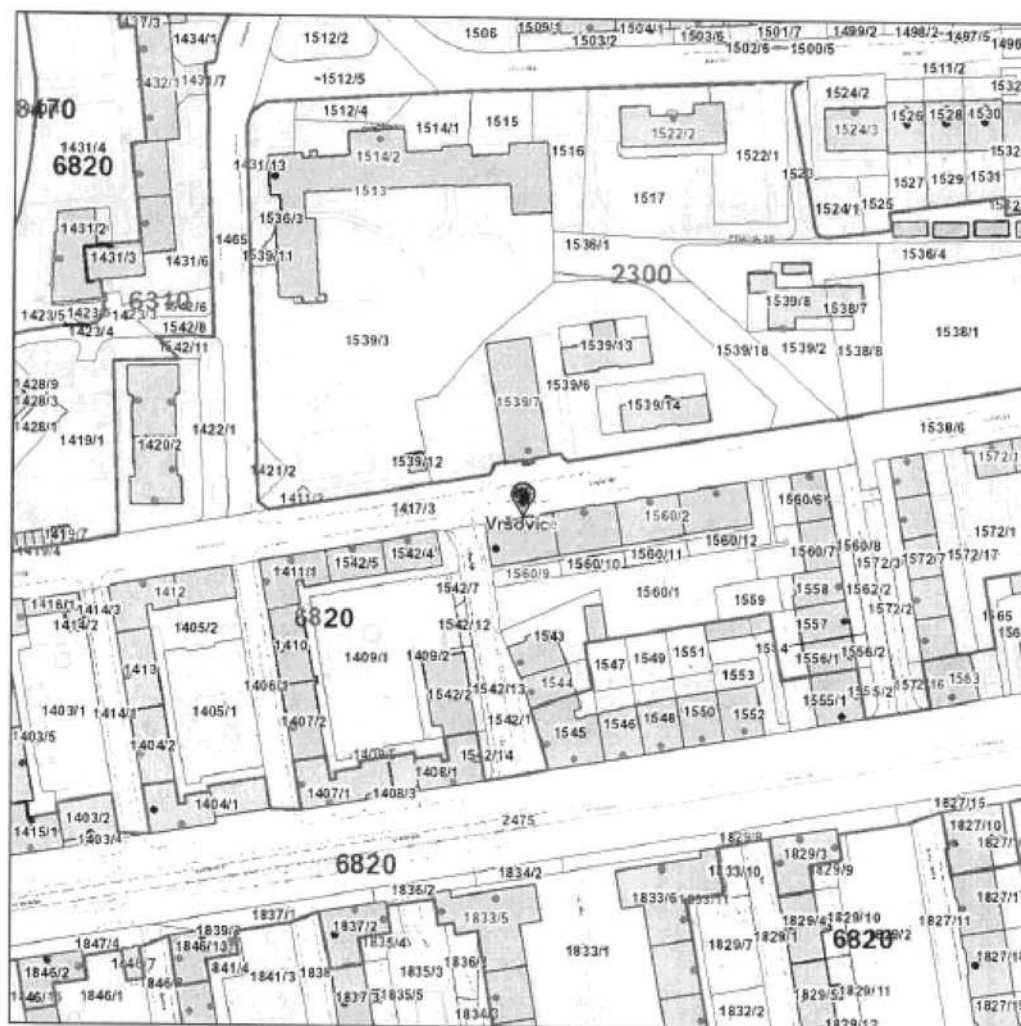
Parcelní číslo:	<u>1560/22</u>
Obec:	<u>Praha [55478212]</u>
Katastrální území:	<u>Vršovice [732257]</u>
Číslo LV:	<u>9299</u>
Výměra [m ²]:	1419
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<u>č. p. 1191, 1192, 1193, 1194</u>



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=R3icXyCWUe_-Ft-UBGjxSnEV37CMDKpd9OGAr6Sap0raxx3LE_E87WqySGJO9zaf... 1/4



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	1560/2
Cena 2020	
Mapový list:	61
Cena:	6820 Kč/m ²
Skupina:	4258

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:

1.1.2020-

Vytištěno dne: 13.5.2020