

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ**číslo 4034/2020**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č.1264/3 v objektu čp. 1264/6, ulice Sportovní, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1954/1, 1942/3, 1942/5, 1942/4 a 1942/3 na katastrálním území Vršovice.

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1264/3

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice
Adresa: Sportovní 1264/6, 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: 603211818 e-mail: Dmarv@volny.cz

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

**OBVYKLÁ CENA****2 913 000 Kč**

Stav ke dni: 20.1.2020

Počet stran: 14 stran

Datum místního šetření:

Počet příloh: 6

19.1.2020

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 22.1.2020

NALEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1264/3 v objektu čp. 1264/6, ulice Sportovní, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1954/1, 1942/3, 1942/4, 1942/5 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 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 opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby 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. 9251 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.9251 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 + 0 o velikosti 32.70 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě bytových domů při ulici Sportovní v bloku mezi Vršovickou a drážním tělesem (Praha - Benešov). Jedná se o zástavbu bytovými domy, v sousedství škola Přípotoční a stadion Bohemians s fotbalovým hřištěm. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská a Vršovická, nákupní centrum Eden čtyři stanice tramvají. Zastávka tramvaje Bohemians 120 m v ulici Vršovická, v blízkosti Vršovické nádraží. Dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejblíže metro stanice I.P. Pavlova nebo Náměstí Míru. V dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o lokalitu navazující na centrum obce.

Objekt je zděné konstrukce podsklepený s šesti nadzemními podlažími s výtahem, zastřešený rovnou střechou (ustupující terasy) a sedlovou střechou krytou taškovou krytinou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní zdvojená a a částečně plastová na chodbách plastová, vstupní vrata prosklená plastová s nadsvětlíkem, dveře z průjezdu dřevěné prosklené (nové), vrata do prostoru dvora rovněž plastová prosklená izolačním sklem s nadsvětlíkem (otevíratelné čipem), schody z travertinových desek, podlahy chodeb a podest z dlažby. Podlaha průjezdu z dřevěné špalíkové dlažby. Na mezipodestách hasicí přístroje. Fasáda v dobrém stavu (nová), do úrovně prvního podlaží obklad z kabřince. Dvorní část zeleň se zpevněnou plochou z betonu. Stavebně technický stav objektu výborně udržovaný. Objekt byl postaven v šedesátých letech.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1264/3
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky parc.č. 1954/1, 1942/3, 1942/4 a 1942/5

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1264/3
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1264/3

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1264/3
 Adresa předmětu ocenění: Sportovní 1264/6
 100 00 Praha 10
 LV: 9251
 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 v dobrém stavu	III	0,05
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:

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

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

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

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

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

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. 1264/3

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží podsklepeného bytového domu s šesti nadzemními podlažími. Objekt je zděné konstrukce s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, předstíň, koupelny a WC, komory mimo byt dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - předstíň, komora s kuchyňskou skříňkou (bez rozvodů), koupelna s WC a pokoj, komora mimo byt. Okno v pokoji dřevěné zdvojené. Dveře do pokoje prosklené do ocelové zárubně, dveře do koupelny s WC hladké do ocelové zárubně, do komory pouze ocelová zárubeň. Vstupní dveře původní hladké do ocelové zárubně. Podlaha v pokoji parkety vyžadující repasi, v koupelně

starší dlažba a v předsíni původní dlažba, v komoře jekor. Koupelna vybavena vyzdřeným sprchovým koutem s vyspádanou podlahou z dlažby, jejíž příčka odděluje WC mísu se zavěšenou nádržkou, umyvadlo nahrazuje plastový dřez. Obklady stěn jsou nahrazeny omyvatelnou tapetou. Kuchyň chybí a je nahrazena skříňkou v komoře ve které nejsou provedeny rozvody. Vytápění ústřední (litinový radiátor) s ohřevem vody. Bytová jednotka vyžaduje stavební úpravy a modernizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	60 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1984
Základní cena ZC (příloha č. 27):	66 506,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	10,00 *	1,00 =	10,00 m ²
koupelna:	1,40 *	1,00 =	1,40 m ²
WC:	1,20 *	1,00 =	1,20 m ²
pokoj:	18,30 *	1,00 =	18,30 m ²
komora mimo byt:	1,80 *	0,80 =	1,44 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			32,34 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: 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 nevymenované - 1.NP s výtahem (zvýšené)	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - východ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna s WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - komora mimo byt	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené: Mírně snižující cenu - chybí kuchyň - v komoře (původně předsíni) nahrazuje pouze skříňka	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85
Koeficient pro stavby 36 let po celkové rekonstrukci:		
$s = 1 - 0,005 * (36 + 15) = 0,745$		

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{10} * 0,745 = 0,659$$

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 $ZCU = ZC * I_V = 66\,506,- \text{ Kč/m}^2 * 0,659 = 43\,827,45 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 32,34 \text{ m}^2 * 43\,827,45 \text{ Kč/m}^2 * 1,110 * 1,070 = 1\,683\,421,91 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 683 421,91 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky parc.č. 1954/1, 1942/3, 1942/4 a 1942/5

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

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1954/1	930	6 800,00	6 324 000,-
ostatní plocha	1942/5	52	6 800,00	353 600,-
ostatní plocha	1942/4	42	6 800,00	285 600,-
ostatní plocha	1942/3	12	6 800,00	81 600,-
Cenová mapa - celkem		1 036		7 044 800,-

Pozemky parc.č. 1954/1, 1942/3, 1942/4 a 1942/5 - zjištěná cena celkem = 7 044 800,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc.č. 1954/1, 1942/3, 1942/4 a 1942/5 = 7 044 800,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 7 044 800,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 683 421,91 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 7 044 800,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 327 / 41 747

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$7\,044\,800,- \text{ Kč} * 327 / 41\,747 = 55\,181,20 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 55 181,20 Kč

Bytová jednotka č. 1264/3 - zjištěná cena = 1 738 603,11 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1264/3

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+0	33	3 119	8 500	102 000	4,50
Celkový výnos za rok:						102 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	33
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	3 119
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	102 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	96 900
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	350
Pojištění		Kč/rok	500
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	5 350
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	91 550
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	2 034 444
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	70 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 964 444

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1264/3

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	32,70 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 1+kk 34 m2
Lokalita:	Přípotoční, Praha 10 - Vršovice
Popis:	Najděte s PSN svůj ideální domov. Nově přinášíme klidné bydlení uprostřed velkoměsta. Originální prostor atelieru s celkovou plochou 34,5 m2 včetně sklepní kóje 1,1 m2. Atelier se nachází v podlaží č. 1 a je orientovaný na východ s výhledem do ulice a možností využití vnitrobloku plného zeleně.

Projekt se nachází ve Vršovicích v blízkosti Nákupního centra Eden. V okolí je dostatečná infrastruktura zajištěná mnoha tramvajovými i autobusovými linkami. V Přípotoční se nudit nebudete – jen pár metrů od domu jsou mnohá restaurační i sportovní zařízení, parky, školky, školy i úřady. Projekt Přípotoční 35 je ukázkou řadové funkcionalistické meziválečné pražské zástavby, po rozsáhlé rekonstrukci, se zachováním jeho jedinečného minimalistického a nadčasového pojetí. Součástí objektu je také moderní výtah.

Jednotku prodává přímý majitel, neplatíte provizi.

Vizualizace atelieru, domu a společných prostor nemusí odpovídat skutečnosti, slouží pro dotvoření budoucí atmosféry.

Jednotka bude k dispozici ve standardu SHELL & CORE, který Vám umožní si je dokončit zcela podle vlastních představ (zahrnuje hrubou stavbu bez vybavení). Objekt prochází rozsáhlou rekonstrukcí. Jednotky budou k předání na konci roku 2019.

Užitná plocha: 34,00 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
K6 Vybavení	0,98
K7 Podlaží	1,00
K8 Zdroj nabídky	0,95
K9 Prodej el. aukcí	0,98
K10 Ateliér 1+kk	1,03



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 890 000	34,00	85 000	0,89	75 650

Název: Prodej bytu 1+kk 27 m²

Lokalita: Ruská, Praha 10 - Vršovice

Popis: Byt 1+kk - 27 m², který se nachází ve 3.patře cihlového domu v Praze 10 - Vršovicích. V bytě jsou nové Waw a nová dřevěná okna, jinak je byt v původním stavu určený ke kompletní rekonstrukci. Bytu bude do dne předání kompletně vyklizen. Foto na vyžádání. Dům je po úpravách - nová dřevěná okna, nový výtah, stoupací vedení v plastu, elektřina v mědi, do budoucna se plánuje fasáda. Veškerá občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti. Výborná dopravní dostupnost - 5 min. Metro A, zast. Želivského. Velice nízké měsíční náklady. K bytu přísluší sklep v suterénu domu. OV - možnost financovat hypotečním úvěrem, který zdarma vyřídíme.

Užitná plocha: 27,00 m²

Použité koeficienty:

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



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 990 000	27,00	110 741	0,91	100 774

Název: Prodej bytu 1+kk 28 m²**Lokalita:** Ruská, Praha 10 - Vršovice

Popis: Nabízíme garsonku v přízemí cihlového domu v Ruské ul, naproti obvodnímu soudu. Okna jsou na jižní stranu, do vnitrobloku - zahrady. V bytě je WC a koupelna zvlášť, stavební úpravou by bylo možné mít kuchyňskou linku v předsíni. Okna jsou nová, dřevěná. byt má vysoké stropy - je možné zde mít vestavěné patro. V domě je výtah a k bytu patří sklep. Jelikož není známa energetická třída PENB, v souladu s novelou zákona 406/2000 uvádíme nejhorší energetickou třídu, tedy G. Cena včetně vybavení, provize a právního servisu.

Užitná plocha: 28,00 m²**Použité koeficienty:**

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



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 850 000	28,00	101 786	0,92	93 643

Název: Prodej bytu 1+kk 33 m²**Lokalita:** Připotoční, Praha 10 - Vršovice

Popis: Najděte s PSN svůj ideální domov. Nově přinášíme klidné bydlení uprostřed velkoměsta. Originální prostor s celkovou plochou 32,9 m² včetně sklepní kóje 0,7 m² a možností využití vnitrobloku plného zeleně. Atelier se nachází v podlaží č.

1 a je orientovaný na západ.

Projekt se nachází ve Vršovcích v blízkosti Nákupního centra Eden. V okolí je dostatečná infrastruktura zajištěná mnoha tramvajovými i autobusovými linkami.

V Přípotoční se nudit nebudete – jen pár metrů od domu jsou mnohá restaurační i sportovní zařízení, parky, školky, školy i úřady.

Projekt Přípotoční 35 je ukázkou řadové funkcionalistické meziválečné pražské zástavby, po rozsáhlé rekonstrukci, se zachováním jeho jedinečného minimalistického a nadčasového pojetí. Součástí objektu je také moderní výtah.

Jednotku prodává přímý majitel, neplatíte provizi.

Vizualizace atelieru, domu a společných prostor nemusí odpovídat skutečnosti, slouží pro dotvoření budoucí atmosféry.

Jednotka bude k dispozici ve standardu SHELL & CORE, který Vám umožní si její dokončit zcela podle vlastních představ (zahrnuje hrubou stavbu bez vybavení).

Objekt prochází rozsáhlou rekonstrukcí. Jednotky budou k předání na konci roku 2019.

Užitná plocha: 33,00 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
K6 Vybavení	0,96
K7 Podlaží	1,00
K8 Zdroj nabídky	0,95
K9 Prodej el. aukcí	0,98
K10 Ateliér 1+kk	1,03



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 270 000	33,00	99 091	0,87	86 209

Minimální jednotková porovnávací cena	75 650 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	89 069 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	100 774 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	89 069 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	32,70 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 912 556 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1264/3	1 738 603,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 683 421,91 Kč
1.2. Pozemky parc.č. 1954/1, 1942/3, 1942/4 a 1942/5	55 181,20 Kč
	= 1 738 603,- Kč

Výsledná cena - celkem: **1 738 603,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 738 600,- Kč**

slovy: Jednomilionsedmtřicetostisícšestset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 738 600 Kč

slovy: Jednomilionsedmtřicetostisícšestset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 1264/3	1 964 444,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 1264/3	2 912 556,- Kč

Porovnávací hodnota	2 912 556 Kč
Výnosová hodnota	1 964 444 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Obvyklá cena

2 913 000 Kč

slovy: Dvamilionydevětsetřináctisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.10

Závěr

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

V Praze 22.1.2020

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: 603211818
e-mail: Dmarv@volny.cz



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. 4034/2020 znaleckého deníku.



Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4034/2020.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1264/3
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1264, 1265, 1266
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	9251
Podíl na společných částech:	327/41747

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.

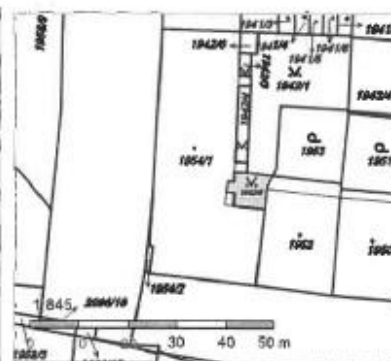
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha 8](#)

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1942/5
Obec:	Praha (5547821)
Katastrální území:	Vršovice (732257)
Číslo LV:	9250
Výměra [m ²]:	52
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



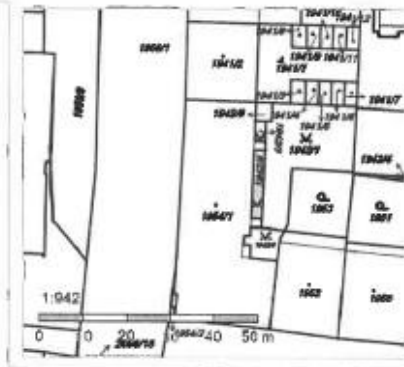
Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
	466/41747
	643/83494
	715/83494
	576/41747
	658/41747
	656/41747
	1734/41747
	808/41747
	810/41747
	1799/41747
	679/41747
	793/41747
	255/41747
	794/41747
	328/41747
	808/41747
	229/41747
	715/41747
	1225/41747
	655/41747
	808/41747
	679/41747
	655/41747
	378/41747
	715/41747

https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=231WcuMKEfsY4ucZmN77is2YIqnA1Ncy3OD_U86Xb0TykvkCgqx7Oe0sZ07BOqC... 1/3

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1942/4
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	9250
Výměra (m²):	42
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



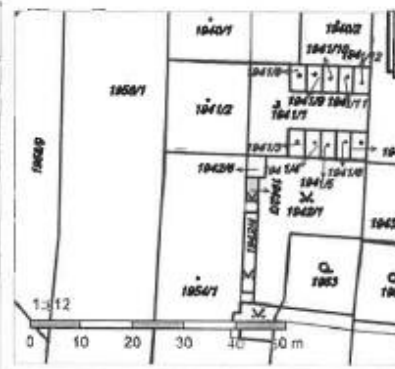
Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
	466/41747
	643/83494
	715/83494
	576/41747
	658/41747
	656/41747
	1734/41747
	808/41747
	810/41747
	1799/41747
	679/41747
	793/41747
	255/41747
	794/41747
	328/41747
	808/41747
	229/41747
	715/41747
	1225/41747
	655/41747
	808/41747
	679/41747
	655/41747
	378/41747
	715/41747

<https://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=06milPj0K543oYgF-MNsHrCu4YOY1V74H22dLN2-gFznJvIDpSaOFBogsUp9rC075y...> 1/3

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1942/30
Obec:	Praha [554782]0
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	9250
Výměra [m²]:	12
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha

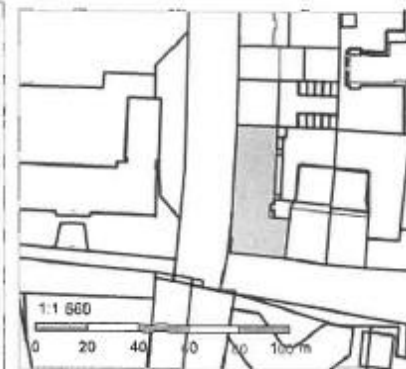


Vlastníci, jiní oprávnění

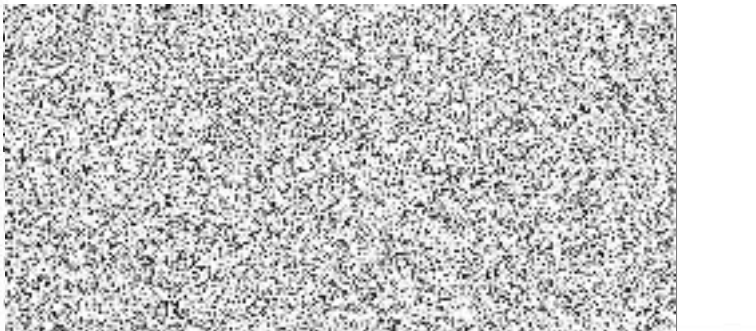
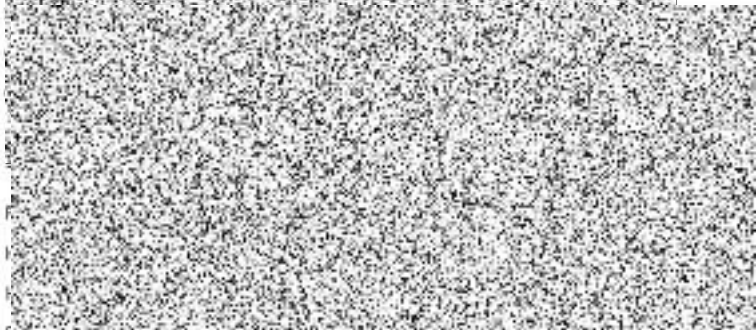
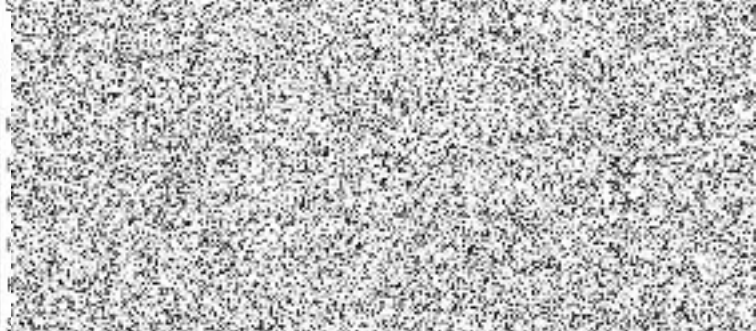
Vlastnické právo	Podíl
	466/41747
	643/83494
	715/83494
	576/41747
	658/41747
	656/41747
	1734/41747
	808/41747
	810/41747
	1799/41747
	679/41747
	793/41747
	255/41747
	794/41747
	328/41747
	808/41747
	229/41747
	715/41747
	1225/41747
	655/41747
	808/41747
	679/41747
	655/41747
	378/41747
	715/41747

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>1954/1</u>
Obec:	<u>Praha [554782]</u>
Katastrální území:	<u>Vršovice [732257]</u>
Číslo LV:	<u>9250</u>
Výměra [m ²]:	930
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. 1264, 1265, 1266</u>



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
	466/41747
	643/83494
	715/83494
	576/41747
	658/41747
	656/41747
	1734/41747
	808/41747
	810/41747
	1799/41747
	679/41747
	793/41747
	255/41747
	794/41747
	328/41747
	808/41747
	229/41747
	715/41747
	1225/41747
	655/41747
	808/41747
	679/41747
	655/41747
	378/41747
	715/41747

https://nahlizemidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=JgPaw5K6ZI31qle0mctv2xXr8KmKIngu_nUMauUF9tCAI6ZEs-tNlepTjOfUoIXHjqE... 1/3

Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2020



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	1954/1
Cena 2020	
Mapový list:	60
Cena:	6800 Kč/m ²
Skupina:	4161

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-

Vytisknuto dne: 13.5.2020

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4072/2020

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č.1425/10 v objektu čp. 1425/8, ulice Kazašská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1873/72 na katastrálním území Vršovice.

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1425/10

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

Adresa: Kazašská 1425/8, 100 00 Praha 10

VLASTNICKÉ ÚDAJE:

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 7266, podíl 1 / 1

část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 7266, 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: 603211818

e-mail: Dmarv@volny.cz

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



OBVYKLÁ CENA

6 677 000 Kč

Stav ke dni: 20.1.2020

Počet stran: 14 stran

Datum místního šetření:

Počet příloh: 3

26.2.2020

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 4.3.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1425/10 v objektu čp. 1425/8, ulice Kazašská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1873/72 na katastrálním území Vršovice.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

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

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

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

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

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

Přehled podkladů

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 7266 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.7266 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svččená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 4 + 1 o velikosti 93 m² + tři lodžie - 3.2 m² + 6.4m² + 6.2 m² k užívání ze společných částí domu dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v oblasti zastavěné panelovou výstavbou kolmou na ulici Vršovická při ulici Kazašská a je posledním objektem v sousedství s nákupním centrem Eden a kulturním domem Eden. Jedná se o zástavbu bytových domů, administrativní budovy, včetně Městského úřadu Prahy 10, komplex objektu Koohi-nor, nákupní centru. Občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, nákupní centrum Eden v místě. Zastávka tramvaje v ulici Vršovická, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru , nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. V dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Objekt je panelovým zatepleným domem, podsklepený s dvanácti nadzemními podlažími s dvěma výtahy, zastřešený rovnou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová, vstupní dveře hliníkové v prosklené stěně. Vstup do objektu je předsazenými schody na ochoz, který je v celé šířce objektu. Zádveří tvoří hala s podlahou z keramické dlažby a dvěma výtahy. Schody betonové s finální vrstvou z PVC, podlahy chodeb PVC . Fasáda nová včetně zateplení .Stavebně technický stav objektu v dobrém stavu udržovaný po revitalizaci. Objekt byl postaven v roce 1972.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1425/10
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek 1873/72

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1425/10
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1425/10

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1425/10
 Adresa předmětu ocenění: Kazašská 1425/8
 100 00 Praha 10
 LV: 7266
 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 - nákupní centrum, administrativní budovy, drážní těleso	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. 1425/10

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v šestém nadzemním podlaží podsklepeného bytového domu s dvanácti nadzemními podlažími, panelového zatepleného domu s dvěma výtahy. Bytová jednotka sestává ze čtyř pokojů, kuchyně, předsíně, chodby, koupelny, WC, spíže a tří lodžii. Okna plastová, dveře papundeklové do ocelové zárubně, dveře do koupelny, WC umakartové, dveře do spíže plastové zatahovací. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Veškeré dveře původní a v době prohlídky pět dveří vysazených. Dveře plastové francouzské do

lodžii. Podlahy v celé bytové jednotce PVC. Podlahy lodžii z dlažby. V jednom z pokojů a kuchyni staré zničené tapety. Hygienické zázemí prefabrikovaným umakartovým jádrem - koupelna vybavena vanou a umyvadlem nefunkčním částečně umístěným nad vanou, WC samostatné s mísou kombi bez poklopu nádržky. Kuchyň bez vybavení pouze baterie ke dřezu. V jednom z pokojů a v předsíni původní vestavěné skříně. Vytápění ústřední. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	48 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	66 506,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	7,00 *	1,00 =	7,00 m ²
předsín:	5,50 *	1,00 =	5,50 m ²
chodba:	12,30 *	1,00 =	12,30 m ²
koupelna:	2,50 *	1,00 =	2,50 m ²
WC:	1,10 *	1,00 =	1,10 m ²
pokoj:	15,80 *	1,00 =	15,80 m ²
pokoj:	12,40 *	1,00 =	12,40 m ²
pokoj:	9,50 *	1,00 =	9,50 m ²
pokoj:	26,10 *	1,00 =	26,10 m ²
spíž:	0,80 *	1,00 =	0,80 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			93,00 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená - panel + zateplení	III	0,00
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 - 6.NP s dvěma výtahy	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - západ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - koupelna a samostatné WC - umakartové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - 3 x lodžie k výhradnímu užívání	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu - chybí kuchyňská linka, zasklená lodžie a žaluzie	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad	IV	0,65

provedení rozsáhlejších stavebních úprav)

Koeficient pro stáří 48 let:

$$s = 1 - 0,005 * 48 = 0,760$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,760 = 0,445$$

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 $ZCU = ZC * I_v = 66\,506,- \text{ Kč/m}^2 * 0,445 = 29\,595,17 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 93,00 \text{ m}^2 * 29\,595,17 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,070 = 3\,121\,716,29 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 121 716,29 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek 1873/72

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	1873/72	1 313	3 420,00	4 490 460,-
Cenová mapa - celkem		1 313		4 490 460,-

Pozemek 1873/72 - zjištěná cena celkem = 4 490 460,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek 1873/72 = 4 490 460,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 4 490 460,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 3 121 716,29 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 490 460,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 9 300 / 812 560

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$4\,490\,460,- \text{ Kč} * 9\,300 / 812\,560 = 51\,394,70 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 51 394,70 Kč

Bytová jednotka č. 1425/10 - zjištěná cena = 3 173 110,99 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1425/10

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	6.NP - 4+1/L,	93	3 226	25 000	300 000	4,50
Celkový výnos za rok:						300 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	93
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	3 226
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	300 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	285 000
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	277 700
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	6 171 111
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	1 200 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	4 971 111

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1425/10

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	93,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 4+1, 103 m2
Lokalita:	Madridská, Vršovice, Praha
Popis:	Popis a vybavení nemovitosti
Dovolujeme si Vám exkluzivně nabídnout prodej kompletně rekonstruovaného bezbarierového bytu s dispozicí 4+1 o celkové ploše 106,7 m2, který se nachází ve 3. p. cihlového domu (nový výtah) v klidné ulici vyhledávané lokality pražských	

Vršovic. Dispozice bytu : hala, kuchyně s jídelnou, obývací pokoj (23,7 m²), dětský pokoj (19,2 m²) s balkonem (1,6 m²), ložnice (17,4 m²) s balkonem (1,9 m²), pracovna (11,5 m²), koupelna s vanou, sprchovým koutem a toaletou, další samostatná toaleta, komora, spižina. K bytu náleží dva propojené sklepy (2,2 a 2,5 m²). Logistika bytu je velmi citlivě a prakticky řešená architektem, a to včetně designu. Byt je světlý, krásně orientovaný (na jih obývací pokoj a dětský pokoj, na sever ložnice a pracovna) a je klimatizovaný. Z bytu je výhled na krásný kostel sv. Václava navržený architektem Josefem Gočárem. Výborná dostupnost do centra Prahy. V nejbližším okolí veškerá občanská vybavenost, školy, školky státní i soukromé, shopping centrum, ale i malé obchůdky, kavárny a restaurace, banky atd. K odpočinku slouží blízké Heroldovy sady s dětským hřištěm, v dalším menším parku je hřiště pro malinké děti, nedaleko je cyklostezka okolo potoku Botič nádherný park Havlíčkovy sady (Grébovka), jogacentrum, fitness atd.. Koupí bytu je možné financovat pomocí hypotečního úvěru, s jehož vyřízením Vám ochotně a zdarma pomohou naši zkušení hypoteční poradci. Průkaz energetické náročnosti se právě vyhotovuje.

Užitná plocha: 103,00 m²

Použité koeficienty:

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



Zdroj: www.ceskereality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
12 500 000	103,00	121 359	0,73	88 592

Název: Prodej bytu 4+1, 115m²

Lokalita: Archangelská., Vršovice, Praha

Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Zprostředkujeme Vám exkluzivně prodej krásného prostorného bytu 115 m² 4+1 na Praze 10 - Vršovice. Byt se nachází ve 2.patře cihlového domu s výtahem, který prošel celkovou rekonstrukcí.

V bytě jsou původní parkety, nová kuchyňská linka na míru s vestavnými spotřebiči. Koupelna a toaleta též po rekonstrukci. Z ložnice se vejde na 1 balkon. 2 balkon se nachází u dětských pokojů, oba pokoje mají na balkon vstup. V předsíni a kuchyni jsou francouzská okna. U kuchyně se nachází velice prostorná komora. Dále v předsíni jsou umístěny dvě vestavěné skříně. Celkově byt má spousta úložného prostoru. Vytápění je zajištěno topením v podlaze. K bytu lze zřídit parkovací místo.

V blízkosti obchodní centrum TESCO EDEN, mateřská škola, škola, mnoho dětských hřišť, obchody, lékárna, pošta a velký výběr kaváren, bister i restaurací. Z tramvajové zastávky jezdí linky ke stanici metra na náměstí Míru a do centra, které je vzdáleno jen pár minut jízdy. Energetická náročnost budovy je - C. Nízké náklady na bydlení. Vřele doporučujeme a s financováním Vám rádi pomůžeme v naší kanceláři.

Kupní cena včetně odměny RK a právního servisu. Pro vážné zájemce prostor k jednání o ceně. Ev. číslo: 27177. Bližší informace Vám sdělí Zlata Roudná, 774 894 090, 774 894 090, roudna@home4people.cz

Pozemek: 115,00 m²

Užitná plocha: 115,00 m²

Použité koeficienty:

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



Zdroj: www.ceskreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
9 500 000	115,00	82 609	0,74	61 131

Název: Prodej bytu 4+1, 106 m²

Lokalita: Archangelská, Praha 10 - Vršovice, okres Praha

Popis: Exklusivně slunný, cihlový OV byt 4+1/1x terasa, 1x balkon, 1x lodžie, 106m²+garáž. stání, P10, Vršo

Exklusivně slunný, cihlový OV byt 4+1/1x terasa, 1x balkon, 1x lodžie, 106m²+garáž. stání v ceně v osobním vlastnictví naproti v domě, to vše se nachází na rozhraní Strašnic a Vršovíc na adrese Praha 10, Vršovice, ulice Archangelská. Přednosti bytu: velice zajímavé půdorysné řešení, východní a západní strana, žádný hluk v bytě, topení dálkové v podlahách bez radiátorů, ohřev vody přes plynovou karmu v koupelně, 2x WC, spíž u kuchyně, původní parkety, stylové dveře a garážové stání naproti v domě v osobním vlastnictví. Dům je z 50-tých let kompletně zrekonstruován: okna, balkony, fasáda, rozvody, společné prostory, výtah, včetně sklepů. Poplatky k bytu jsou 6.200,-Kč, včetně fondu oprav ve výši 3.118,-Kč. Zajímavý byt v žádané lokalitě s kompletní dopravní obsluhou v místě včetně nákupního střediska Tesco u domu. Těším se na Vás Petr Kohout

Užitná plocha: 106,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	0,99
K3 Stavebně technický stav	0,95
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,99
K6 Vybavení	0,95
K7 balkon, lodžie	1,00
K8 garáž. park. stání	0,97
K9 Zdroj nabídky	0,95
K10 Prodej elektronickou aukcí	0,98

Zdroj: www.reality.idnes.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 699 999	106,00	82 075	0,80	65 660

Minimální jednotková porovnávací cena	61 131 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	71 794 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	88 592 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	71 794 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	93,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	6 676 842 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1425/10	3 173 111,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	3 121 716,29 Kč
1.2. Pozemek 1873/72	51 394,70 Kč
	<u>= 3 173 111,- Kč</u>

Výsledná cena - celkem: **3 173 111,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 173 110,- Kč**

slovy: Třímilionyjednostosedmdesátitřítisícjedenstodeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

3 173 110 Kč

slovy: Třímilionyjednostosedmdesátitřítisícjedenstodeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 1425/10	4 971 111,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 1425/10	6 676 842,- Kč

Porovnávací hodnota	6 676 842 Kč
Výnosová hodnota	4 971 111 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle platného cenového předpisu, porovnávací a výnosovou metodou.

Obvyklá cena

6 677 000 Kč

slovy: Šestmilionůšestsetsedmdesátsedmtisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.10

Závěr

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

V Praze 4.3.2020

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: 603211818
e-mail: Dmarv@volny.cz



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. 4072/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4072/2020.



Informace o jednotce

Číslo jednotky	1425/10
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1425, 1426, 1427, 1428
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	7266
Podíl na společných částech:	9300/812560

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.

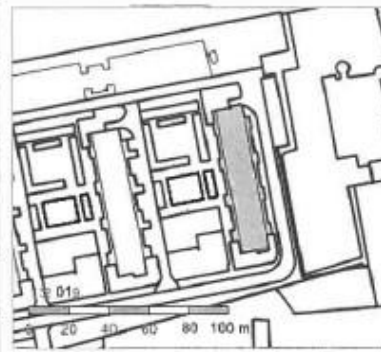
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha 8](#)

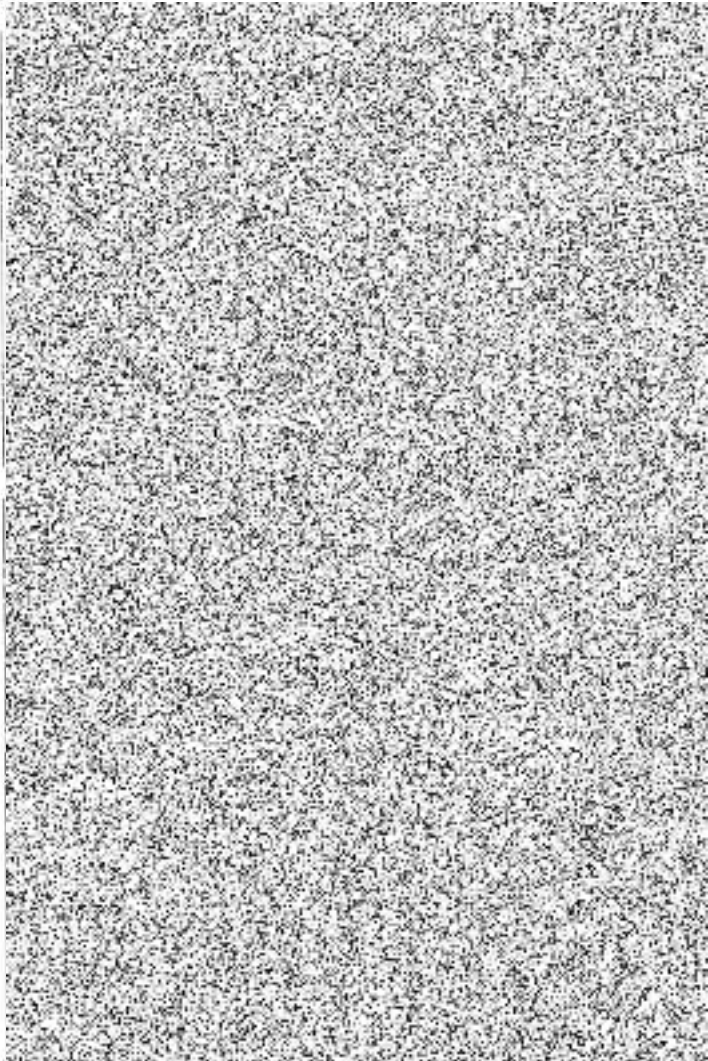
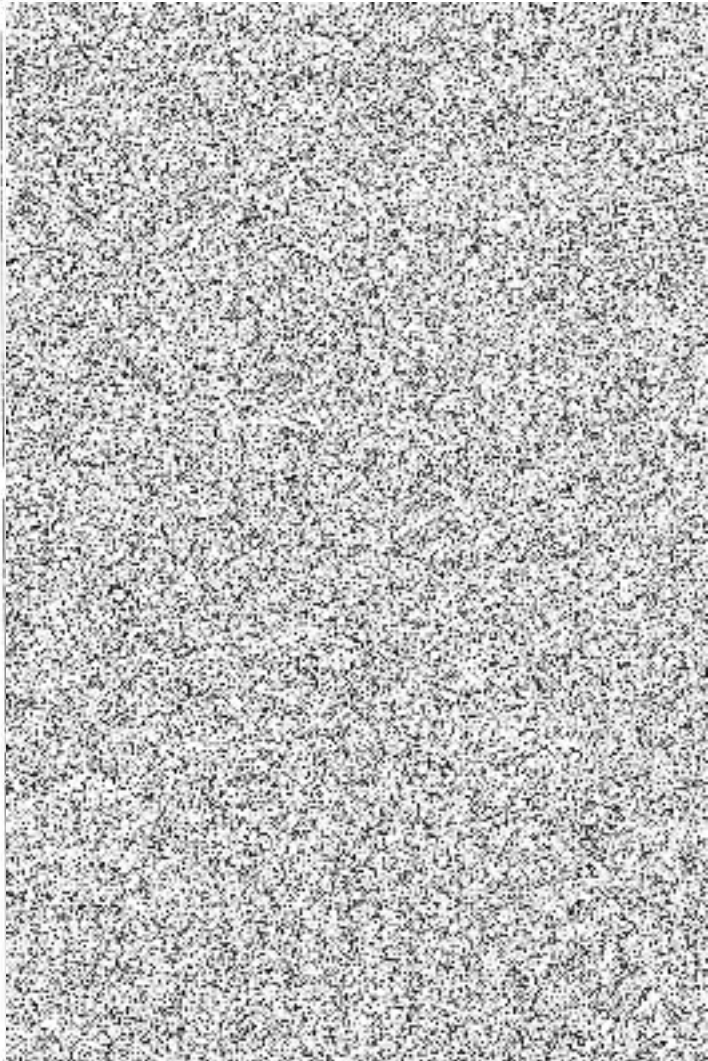
brazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 13.05.2020 11:00:02.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1873/72Ø
Obec:	Praha [554782]Ø
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	7265
Výměra [m ²]:	1313
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1425, 1426, 1427, 1428



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
	911/81256
	465/81256
	927/81256
	913/81256
	233/20314
	116/10157
	457/40628
	457/81256
	457/81256
	116/10157
	927/81256
	116/10157
	59/20314
	915/81256
	233/406280
	465/40628
	929/81256
	457/40628
	915/81256
	453/40628
	909/81256
	463/40628
	927/81256
	155/40628
	155/40628

https://maminizemrozm.kc.cz/zobrazobjek.aspx?encrytpid=jelcyvcdzrvd_bpxkxpbm5r0mnaKvynpEBysxfU3oKYGpu2ch2Mjlf_WYsZnxKc0... 1/4



Katastrální území	
Název:	Vrřovice
Parcela	
Číslo parcely:	1873/72
Cena 2020	
Mapový list:	61
Cena:	3420 Kč/m ²
Skupina:	4166

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