

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4065/2020

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č.699/8 v objektu čp. 699/74, ulice Vršovická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1846/2 na katastrálním území Vršovice.

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 699/8

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice
Adresa: Vršovická 699/74, 100 00 Praha 10

VLASTNICKÉ ÚDAJE:

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 11897, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 11897, 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: 60321 / 818

e-mail: Dmarv@volny.cz

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



OBVYKLÁ CENA

6 715 000 Kč

Stav ke dni: 20.1.2020

Počet stran: 13 stran

Datum místního šetření:

Počet příloh: 3

20.1.2020

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 21.1.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 699/8 v objektu čp. 699/74, ulice Vršovická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1846/2 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávání (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. 11897 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.11897 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 3 + 1 situovanou ve třetím nadzemním podlaží o velikosti 77.40 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný jako koncový dům bloku Jerevanská a Vladivostocká při ulici Vršovická. Jedná se o zástavbu bytovými domy. Průčelí domu se vstupem je situované do ulice Vršovická. Občanská vybavenost výborná v místě drobné prodejny - ulice Vršovická a v docházkové vzdálenosti nákupní centrum Eden. Zastávka tramvaje cca 20 m v ulici Vršovická, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší metro stanice Starostrašnická nebo Flora. V dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce podsklepený se sedmi nadzemními podlažími s výtahem, zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová, vstupní dveře hliníkové ze dvou třetin prosklené s nadsvětlíkem, vstupní část obložena skleněným obkladem a je uzavřena tzv. lítacími původními dveřmi prosklenými, schody teracové, podlahy teracové. Dům vybaven hydranty. Fasáda v dobrém stavu břizolitová. Stavebně technický stav objektu s pravidelnou údržbou. Objekt byl postaven v šedesátých letech 1958. V budově je 86 bytových jednotek a 9 nebytových prostor.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 699/8
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek 1846/2

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 699/8
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 699/8

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.699/8
 Adresa předmětu ocenění: Vršovická 699/74
 100 00 Praha 10
 LV: 11897
 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:

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

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: 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. 699/8

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží podsklepeného zděného objektu se sedmi, nadzemními podlažími s výtahem. Bytová jednotka sestává ze tří pokojů, kuchyně, před síně, koupelny, WC a spíže - dle prohlášení vlastníka. Okna plastová se žaluziemi. Dveře vstupní původní hladké do dřevěné zárubně z interiéru polstrované koženkou. Dveře interiérové dřevěné rámové do dřevěných zárubní, dveře do koupelny a kuchyně plastové zatahovací lamely. Jeden z pokojů (obývací) je otevřen do prostoru před síně. Podlahy ve dvou pokojích prkenné, v obývacím parkety vyžadující repasi, v před síně, v koupelně, WC a kuchyni

dlažba a ve spíži teraco. Koupelna vybavena vanou a kulatým keramickým umyvadlem v desce, obklady do úrovně dveří (cca. 2005) a proveden je polystyrenový podhled. WC samostatné vybavené mísou se zavěšenou nádrží, obklady provedeny z polystyrenových pásků odstínů imitace dřeva. Kuchyň vybavena pouze nerez dřezem ve zbytku linky, proveden obklad stěny k lince (dva typy). Vytápění cirkulové. Bytová jednotka vyžaduje drobné stavební úpravy a opravy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	62 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	66 506,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
předsíň:	11,10 * 1,00 =	11,10 m ²
koupelna:	2,50 * 1,00 =	2,50 m ²
pokoj:	23,50 * 1,00 =	23,50 m ²
pokoj:	13,60 * 1,00 =	13,60 m ²
pokoj:	17,90 * 1,00 =	17,90 m ²
kuchyň:	7,20 * 1,00 =	7,20 m ²
spíž:	0,70 * 1,00 =	0,70 m ²
WC:	0,90 * 1,00 =	0,90 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		77,40 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: 2. - 4. NP s výtahem - 3. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - kuchyň sever, dva pokoje západ, jeden pokoj sever	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna s vanou a umyvadlem, 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: Podlahové nebo velkoplošné stěnové vytápění apod. - cirkulové - stěnové	V	0,10
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu - žaluzie vnitřní	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + 0,02 pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 62 let:

$$s = 1 - 0,005 * 62 = 0,690$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,710 = 0,736$$

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 $ZCU = ZC * I_v = 66\,506,- \text{ Kč/m}^2 * 0,736 = 48\,948,42 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 77,40 \text{ m}^2 * 48\,948,42 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,070 = 4\,297\,038,86 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 4 297 038,86 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek 1846/2

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	1846/2	1 280	6 820,00	8 729 600,-
Cenová mapa - celkem		1 280		8 729 600,-

Pozemek 1846/2 - zjištěná cena celkem = 8 729 600,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek 1846/2 = 8 729 600,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 8 729 600,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 4 297 038,86 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 8 729 600,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 774 / 61 269

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$8\,729\,600,- \text{ Kč} * 774 / 61\,269 = 110\,279,43 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl příslušenství a pozemku + 110 279,43 Kč

Bytová jednotka č. 699/8 - zjištěná cena = 4 407 318,29 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 699/8

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	3.NP - 3+1	77	2 713	17 500	210 000	4,50
Celkový výnos za rok:						210 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	77
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 713
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	210 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	199 500
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	700
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	7 200
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	192 300
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	4 273 333
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	50 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	4 223 333

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 699/8

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	77,40 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 3+1 72 m2
Lokalita:	Jerevanská, Praha 10 - Vršovice
Popis:	Exkluzivně nabízíme k prodeji, velmi pěkný a světlý byt 3+1 o ploše 72,3 m2 v 5. patře cihlového domu s výtahem, v žádané a výborně dostupné lokalitě. V roce 2016 byt prošel kompletní rekonstrukcí. Byt je tvořen 2 neprůchozími pokoji, obývacím pokojem se vstupem do kuchyně, kde se nachází kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči – plynová varná deska, el. trouba, myčka, samostatně stojící lednice s mrazákem. V koupelně s oknem je sprchový kout, částečně oddělené WC

a úložný prostor. V rámci rekonstrukce byly použity kvalitní materiály - armatury Grohe, sanita Villeroy & Boch, svítidla Philips. Podlahy jsou dřevěné, parkety, dlažba a na chodbě teraco. Okna jsou plastová, nové rozvody elektřiny, topení dálkové – podlahové. K bytu náleží sklep v suterénu domu. Dům je ve velmi dobrém stavu – plastová okna, nový výtah a interiéry. Orientace bytu V, Z. Veškerá infrastruktura v místě, v blízkosti NC Eden, ZŠ, MŠ, dětská a sportovní hřiště, plavecký bazén. Vynikající dostupnost, zastávka tram 1 min. chůzí od domu, tram 5 min. k metru Strašnická, 11 min. k metru Náměstí Míru a 20 min. přímo na Václavské náměstí. Nedaleko je i OC Atrium Flora (kino IMAX), jedinečná lokalita Vinohrady kde je spousta restaurací, divadlo atd. a autem jste do 10 min. i v OC Chodov Westfield. Bezproblémové parkování, před domem nejsou zóny. Osobní vlastnictví, lze financovat hypotékou, kterou Vám rádi vyřídíme.

Užitná plocha: 72,00 m²

Použité koeficienty:

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



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 900 000	72,00	95 833	0,90	86 250

Název: Prodej bytu 3+1 71 m²

Lokalita: Vladivostocká, Praha 10 - Vršovice

Popis: Nabízíme prostorný investiční byt 3+1 ve Vršovcích, kde pokoje jsou velké a všechny samostatně přístupné z chodby bytu, stejně jako i kuchyně a koupelna + samostatné WC. Byt má okna na tři světové strany.

Vzhledem k prostoru a světlu to může být byt pro rodinu, ale vzhledem k lokalitě u Edenu je to zároveň ideální místo i pro pronajímání.

Jedná se o lukrativní lokalitu v blízkosti MHD a obchodního centra Eden, je zde perfektní občanská vybavenost.

Byt lze zrekonstruovat na 4kk nebo na dvakrát 2kk. Pokud máte zájem o prohlídku, neváhejte napsat email s případnými dotazy a ráda Vám odpovím a nemovitost ukážu. Doporučuji prohlídku pro představu o velikosti prostor.

Užitná plocha: 71,00 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	0,99
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 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]
6 940 000	71,00	97 746	0,93	90 904

Název: Prodej bytu 3+1 77 m²**Lokalita:** Charkovská, Praha 10 - Vršovice

Popis: Naše společnost Vám ve výhradním zastoupení majitele nabízí ke koupi prostorově velkorysý cihlový byt s dnes znovu žádanou dispozicí 3+1 (samostatná kuchyň s jídelnou). Zrekonstruovaný byt se nachází na rohu ulic Charkovská a Černomořská v přímé blízkosti Havlíčkových sadů. Dispozice: Obývací pokoj (20,7m²) a ložnice se střešními okny (19,5 m²) mají okna do klidné ulice Černomořská. Kuchyň (11 m²) a 2. ložnice (17,5 m²) mají okna do dvora se zelení. V obývacím pokoji a ložnici jsou zachovány rekonstruované dubové parkety. V předsiní, koupelně, WC a kuchyni je dlažba. Veškerá dřevěná špaletová okna jsou nová (výměna před 2 lety), s vnějším izolačním dvojsklem. Střešní okna Velux jsou vybavena stíněním. Ohřev teplé vody a vytápění zajišťuje vlastní plynový kotel. K bytu patří sklepní kóje v suterénu domu. Dům je nyní bez výtahu, jeho výstavba je plánována na jaro 2021 společně s výstavbou půdních bytů a rekonstrukcí společných prostor a fasády. V plánu rovněž pronájem části sklepních prostorů s výnosem pro všechny vlastníky bytů. Do pár minut chůze najdeme dětská hřiště, zahradní restauraci, sportoviště, potraviny-večeřka (70m), Montessori školka (80m), mateřská škola (600m), tenisové kurty a zimní stadion Hasa (400m), gymnázium Připotoční (700m) a Poliklinika Vršovice (650m). Výbornou dopravní dostupnost zajišťuje tramvajová zastávka Ruská (150m). Doporučujeme prohlídku.

Lze financovat Hypotékou Modré pyramidy např. s použitím vlastních zdrojů 1 467 360,- Kč a měsíční splátkou 23 467,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.

Užitná plocha: 77,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,97
K4 Výtah	1,01
K5 Velikost	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

K6 Vybavení			0,98	
K7 Zdroj nabídky			0,95	
K8 Prodej el. aukcí			0,98	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
7 190 000	77,00	93 377	0,89	83 106

Minimální jednotková porovnávací cena	83 106 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	86 753 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	90 904 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	86 753 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	77,40 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	6 714 682 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 699/8	4 407 318,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	4 297 038,86 Kč
1.2. Pozemek 1846/2	110 279,43 Kč
	<u>= 4 407 318,- Kč</u>

Výsledná cena - celkem: **4 407 318,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **4 407 320,- Kč**

slovy: Čtyřmilionyčtyřístasedmtisícťřístadvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

4 407 320 Kč

slovy: Čtyřmilionyčtyřístasedmtisícťřístadvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 699/8	4 223 333,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 699/8	6 714 682,- Kč

Porovnávací hodnota	6 714 682 Kč
Výnosová hodnota	4 223 333 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Obvyklá cena

6 715 000 Kč

slovy: Šestmilionůsedmsetpatnácttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.10

Závěr

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

V Praze 21.1.2020

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. 4065/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4065/2020.



Informace o jednotce

Číslo jednotky	699/8
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 699, 702, 723, 727, 740
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11897
Podíl na společných částech:	774/61269

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

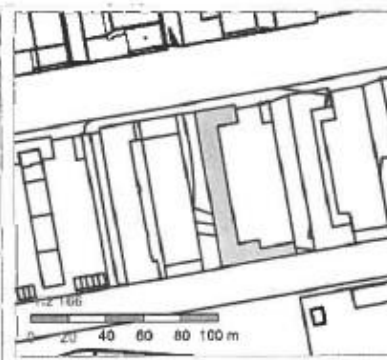
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
--

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

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

Informace o pozemku

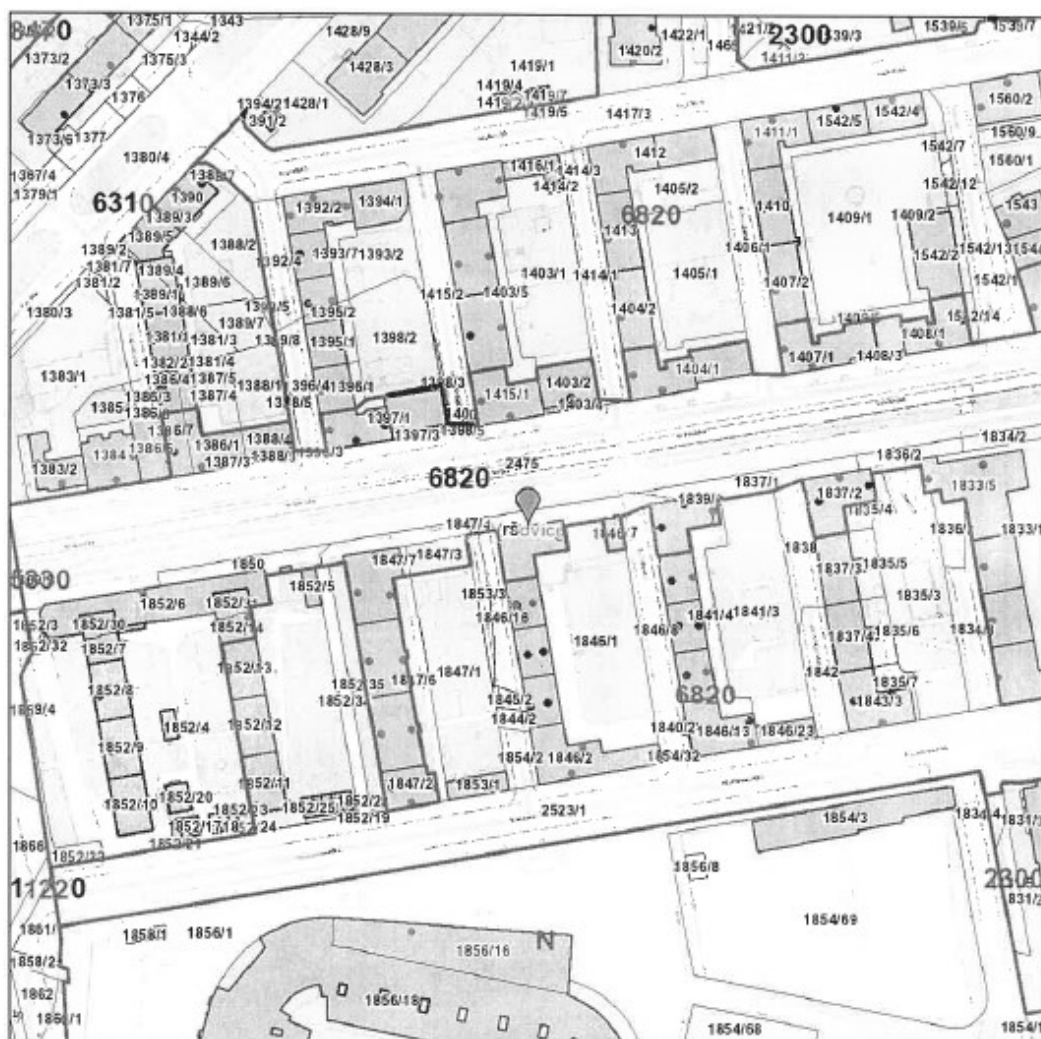
Parcelní číslo:	<u>1846/22</u>
Obec:	<u>Praha (55478212)</u>
Katastrální území:	<u>Vršovice (732257)</u>
Číslo LV:	<u>11896</u>
Výměra [m ²]:	1280
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<u>č. p. 699, 702, 723, 727, 740</u>



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
	241/20423
	241/20423
	737/122538
	737/122538
	709/61269
	280/61269
	709/61269
	227/20423
	61/4713
	739/367614
	258/20423
	769/122538
	769/122538
	739/61269
	736/61269
	614/61269
	560/61269
	61/4713
	769/61269
	131/20423
	258/20423
	61/4713
	709/61269
	7030/61269
	524/61269
	739/61269
	709/61269

<https://nahliizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=vWVSVqA5O6LDdkxqT1aryHI-UEqWA4FgMFOEUm229qzh6K47qA6Mwf3YkuNqkE...> 1/4



Katastrální území

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 1846/2

Cena 2020

Mapový list: 61

Cena: 6820 Kč/m²

Skupina: 4269

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 4068/2020

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č.2005/56 v objektu čp. 2005/2, ulice Donatellova, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 4046/37, 4046/38, 4046/39 a 4046/40 na katastrálním území Strašnice.

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 2005/56

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

Adresa: Donatellova 2005/2, 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: Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí.
(ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

2 147 000 Kč

Stav ke dni: 20.1.2020

Počet stran: 13 stran

Datum místního šetření: 24.3.2020

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 24.3.2020

Ing.



NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 2005/56 v objektu čp. 2005/2, ulice Donatellova, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 4046/37, 4046/38, 4046/39 a 4046/40 na katastrálním území Strašnice.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

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

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

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

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

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzitě 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. 14326 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. 14326 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 + kk o velikosti 21.80 m² dle vymezení jednotek v budově, kde do podlahové plochy bytu je započítán sklep o velikosti 2.50 m². Bytový dům je situovaný v bloku trojúhelníkového tvaru se zástavbou bytovými domy a sousedící s řadovými rodinnými domy. Donatellova je souběžná s ulicí Úvalskou v blízkosti křižovatky Úvalská a V Rybníčkách. Občanská vybavenost - v blízkosti nákupní centrum Tesco a drobné prodejny v oblasti metra Skalka. Zastávka autobusu a zároveň metra Skalka v docházkové vzdálenosti a zastávka autobusu u Tesca v ulici V Rybníčkách. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je podsklepený s šesti nadzemními podlažními s výtahem kombinované konstrukce - železobetonové s vyzdřením, zastřešený rovnou střešou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná zdvojená a plastová, vstupní dveře hliníkové prosklené s malým nadsvětlíkem, (ovládané čipem), schody teracové, podlahy z dlažby (nové). Balkony na mezipodestách jsou přístupné prosklenými plastovými dveřmi. Na chodbě hydrant nebo hasicí přístroje. Fasáda domu v břízolitová v dobrém stavu. Stavebně technický stav objektu výborný udržovaný. Bytový dům je užíván od roku 1961.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 2005/56
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky parc.č.4046/37 - 4046/40

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 2005/56
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 2005/56

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 2005/56
 Adresa předmětu ocenění: Donatellova 2005/2
 100 00 Praha 10
 LV: 14326
 Kraj: Hlavní město Praha
 Okres: Hlavní město Praha
 Obec: Praha
 Katastrální území: Strašnice
 Počet obyvatel: 1 308 632

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

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

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

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

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,293$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,071$$

1. Bytová jednotka č. 2005/56

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje s kuchyňským koutem, předsíně, koupelny, WC a sklepa, který je započítán do podlahové plochy bytové jednotky dle prohlášení vlastníka. Okno dřevěné zdvojené se žaluziemi, dveře na WC hladké plné do do ocelových zárubní, do pokoje s KK a do koupelny dveřní otvor bez zárubně a dveřního křídla. Vstupní dveře hladké z interiéru polstrované koženkou do ocelové zárubně. Podlahy na WC a koupelně dlažba, v předsíni betonová mazanina a v pokoji s KK parkety

vyžadující výměnu. Koupelna vybavena sprchovou vaničkou bez umyvadla, provedeny jsou keramické obklady stěn. WC samostatné s mísou s přímým splachováním a provedeny jsou keramické obklady stěn (1500 mm). Vybavení kuchyně chybí, provedeny jsou keramické obklady k lince. Vytápění centrální, radiátor litinový. Bytová jednotka vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy. V koupelně, WC a kuchyni stopy po zatečení, v malém pokoji trhliny na stěně, v obývacím pokoji prasklé okenní sklo.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 10
Stáří stavby:	59 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	60 124,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
pokoj + kk:	15,80 *	1,00 = 15,80 m ²
předsíň:	1,1 *	1,00 = 1,10 m ²
koupelna:	1,60 *	1,00 = 1,60 m ²
WC:	0,80 *	1,00 = 0,80 m ²
sklep:	2,50 *	0,80 = 2,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		21,30 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - kombinovaná	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 - 1.NPs výtahem	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	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklep započítaný do podlahové plochy bytu	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - centrální	III	0,00
9. Kriterium jině 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 + 0,05 pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 59 let:

$$s = 1 - 0,005 * 59 = 0,705$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{10} * 0,755 = 0,535$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = 1,010$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 60\,124,- \text{ Kč/m}^2 * 0,535 = 32\,166,34 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 21,30 \text{ m}^2 * 32\,166,34 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,010 = 733\,514,14 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 733 514,14 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky parc.č.4046/37 - 4046/40

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2020 mapový list č. 62.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	4046/37	236	3 000,00	708 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	4046/38	201	3 000,00	603 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	4046/39	224	3 000,00	672 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	4046/40	236	3 000,00	708 000,-
Cenová mapa - celkem		897		2 691 000,-

Pozemky parc.č.4046/37 - 4046/40 - zjištěná cena celkem = 2 691 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc.č.4046/37 - 4046/40 = 2 691 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 2 691 000,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 733 514,14 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 691 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 2 180 / 426 220

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,691\,000,- \text{ Kč} * 2\,180 / 426\,220 = 13\,763,74 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 13 763,74 Kč

Bytová jednotka č. 2005/56 - zjištěná cena = 747 277,88 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 2005/56
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+kk	21	5 070	9 000	108 000	4,50
Celkový výnos za rok:						108 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	21
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	5 070
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	108 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	102 600
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	350
Pojištění		Kč/rok	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	5 850
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	96 750
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	2 150 000
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	100 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 050 000

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 2005/56

Oceňovaná nemovitá věc
Užitná plocha: 21,30 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 1+kk 24 m2
Lokalita:	Za poštou, Praha 10 - Strašnice
Popis:	Hledáte-li klidné bydlení v okolí Prahy 10, tak právě tento byt může být pro vás tou správnou volbou. Nachází se totiž v klidné části Strašnic, které bezpochyby patří mezi oblíbená místa k bydlení v Praze. Byt je orientovaný na severovýchod do klidné části vnitrobloku bytového domu. Dispozice: Předstíh, obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelnu se sprchovým koutem a toaletou, to vše o celkové ploše 24 m2. V předstíh a koupelně potěší vytápění v podlaze. K bytu, který se

nachází ve 4. patře, náleží i sklep v suterénu domu. Veškerá občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti, včetně MHD. Nenechte si ujít tuto nabídku a přijďte se sami přesvědčit o atraktivitě této nemovitosti. Díky exkluzivním podmínkám u finančních institucí a kvalitnímu klientskému servisu se můžete spolehnout, že vám doporučíme nejlepší financování vaší nemovitosti a pomůžeme vyřídit veškeré náležitosti.

Užitná plocha: 24,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,91
K4 Výtah	1,01
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,95
K7 Podlaží	0,99
K8 Balkon, lodžie	1,00
K9 Zdroj nabídky	0,95
K10 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 090 000	24,00	128 750	0,80	103 000

Název: Prodej bytu 1+kk 27 m²

Lokalita: Voděradská, Praha 10 - Strašnice

Popis: Naše společnost Vám zprostředkuje možný prodej velice pěkné garsoniery ve 2. patře cihlového domu ve Strašnicích v klidné ulici s výhledem do vnitrobloku.

Byt má výměru 27m² a patří k němu sklep cca 5m² v suterénu domu. Sestává se z před síně s úložným prostorem, koupelny s vanou, umyvadlem, toaletou a velkého pokoje situovaného JZ směrem.

Před 8 lety byt prošel rekonstrukcí - má nové podlahy (OSB desky+ kvalitní plovoucí laminátovou podlahu v pokoji a před síni, v koupelně dlažbu), elektřinu v mědi, obklady a sanitární zařízení v koupelně a plastové rozvody vody. Kuchyňská linka byla před 2 lety vyhotovena na míru v bílém lesku s vestavěnou pračkou a s volně stojící trojkombinací plynové desky, el. trouby a myčky. Ohřev vody je zajištěn karmou umístěnou v koupelně, topení řešeno lokálním topidlem WAW.

Měsíční náklady na provoz bytu jsou 1973,-Kč + elektřina a plyn.

Jedná se o velmi žádanou lokalitu s výbornou dostupností do centra, 8 min chůzí na metro A Strašnická, 5 min na zastávku tramvají, 3 min autem nájezd na Jižní

spojku, 150 m od domu příjemný park Gutovka.

V případě více zájemců bude upřednostněna vyšší nabídka. Ev. číslo: 629114.

Užitná plocha: 27,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Výtah	1,01
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,93
K7 Podlaží	0,99
K8 Balkon, lodžie	1,00
K9 Zdroj nabídky	0,95
K10 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 490 000	27,00	129 259	0,78	100 822

Název: Prodej bytu 1+kk 29 m²

Lokalita: Praha 10 - Strašnice, Nad Primaskou

Popis: Jako osobní realitní makléř si Vám dovoluji nabídnout prodej bytu na Praze 10 – Strašnice ul. Nad Primaskou.

Garsonka - 1+kk se nachází ve 2NP cihlového domu bez výtahu. Celková plocha bytu je 29m², k bytu patří sklep v přízemí domu.

V obývací místnosti (21,5m²) je dřevěná zachovalá kuch.linka s plynovým sporákem, lednicí, je zde i trojdielná zrcadlová skříň.

Podlahová krytina – koberec pod ním dřevěná prkenná podlaha. Okna – nová, plastová, trojdielná se žaluziemi. Koupelna (3,8m²) s vanou a WC, karmá na ohřev vody, světlík. Vstupní chodba (3,9m²) se skříní.

Vytápění na WAW. Byt je v původním zachovalém stavu, možno ho ihned využívat, byl vždy určen k pronájmu. K renovaci bytu bude možné uvažovat třeba výměně podlahové krytiny, atd. Cena bytu je stanovena jako pevná částka k aktuálnímu stavu bytu. Sklepní prostory jsou suché, velikost sklepní kóje je cca 4 m².

Dům udržovaný, nové stoupačky v plastu. Plánuje se oprava vstupních dveří (posunutí dopředu) (společně se zvonky a vstupním prostorem). Vnitřní prostory budou vymalovány a opraveny v letních měsících. Celá ulice přechází na střeženo-tlak plynovodu /úpravy před domem a ve sklepních prostorách/. Proběhla sanace suterénu, střecha v dobrém stavu nová cca 10 let.

Nízké měsíční poplatky i s FO 1500,-Kč + spotřeba el. a plynu.

Velmi žádaná lokalita s výbornou dostupností do centra, 3 min.chůze stanice metra A a MHD. Veškerá občanská vybavenost v místě v dosahu chůze.

Užitná plocha: 29,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,96
K4 Výtah	1,01
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,98
K7 Podlaží	0,99
K8 Balkon, lodžie	1,00
K9 Zdroj nabídky	0,95
K10 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 250 000	29,00	112 069	0,88	98 621

Minimální jednotková porovnávací cena	98 621 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	100 814 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	103 000 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	100 814 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	21,30 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 147 338 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 2005/56	747 278,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	733 514,14 Kč
1.2. Pozemky parc.č.4046/37 - 4046/40	13 763,74 Kč
	<u>= 747 278,- Kč</u>

Výsledná cena - celkem: **747 278,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **747 280,- Kč**

slovy: Sedmsetčtyřicetšedmtisícdvěstěšedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

747 280 Kč

slovy: Sedmsetčtyřicetšedmtisícdvěstěšedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 2005/56	2 050 000,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 2005/56	2 147 338,- Kč

Porovnávací hodnota	2 147 338 Kč
Výnosová hodnota	2 050 000 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Obvyklá cena

2 147 000 Kč

slovy: Dvamilionyjednostočtyřicetšedmtisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.7

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, vybavení, standard, velikost, podlaží, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 24.3.2020

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. 4068/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4068/2020.



Informace o jednotce

Číslo jednotky	2005/56
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 2002, 2003, 2004, 2005
Katastrální území:	Strašnice (731943)
Číslo LV:	14326
Podíl na společných částech:	2180/426220

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.

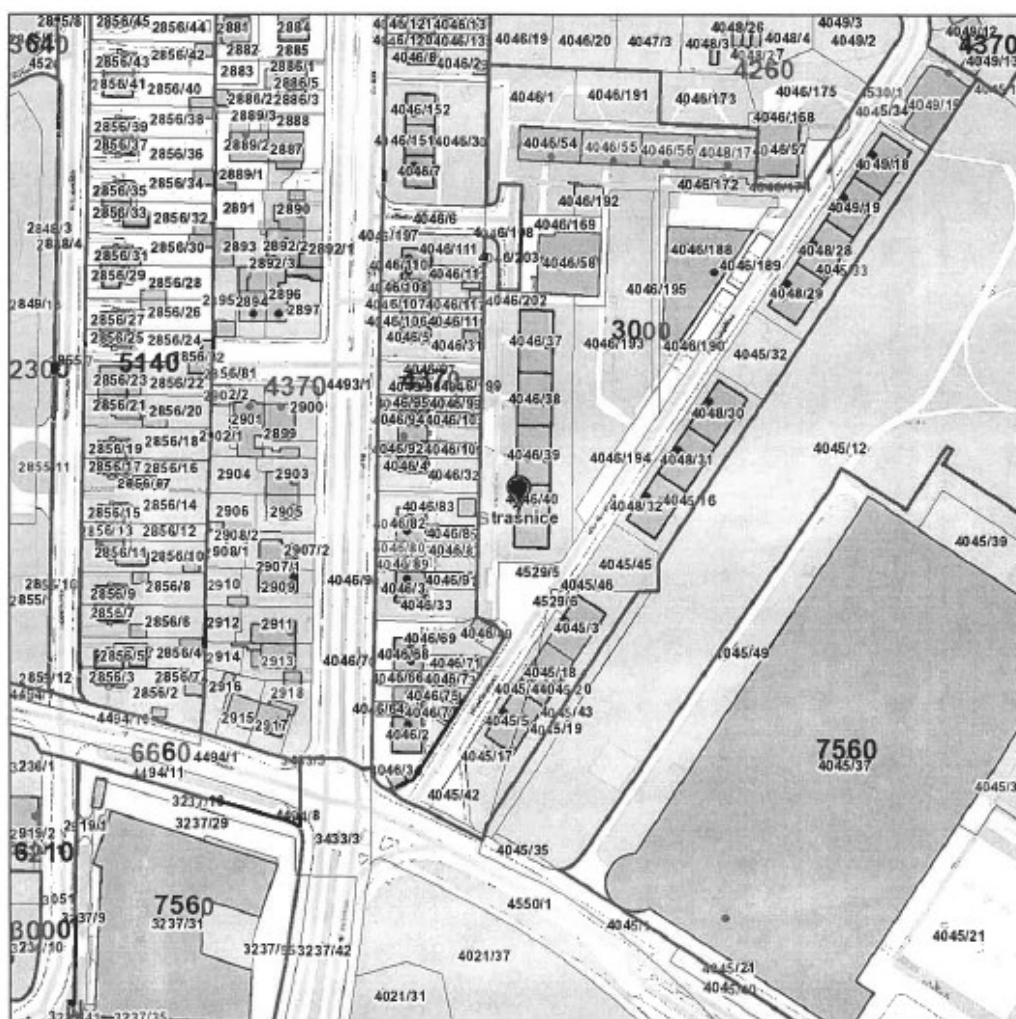
Jiné zápisy

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

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 6-2
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.8 build 0



Katastrální území

Název: Strašnice

Parcela

Číslo parcely: 4046/40

Cena 2020

Mapový list: 62

Cena: 3000 Kč/m²

Skupina: 4411

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů: 2000: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 | 2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 | 2012: 1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: 1.1.14-30.4.14, 1.5.14-14.1.15 | 2015: 15.1.15-14.1.16 | 2016: 15.1.16-31.12.16 | 2017: 1.1.17-31.12.17 | 2018: 1.1.18-31.12.18 | 2019: 1.1.19 - 31.12.19 | 2020: od 1.1.20

Vytištěno dne: 2.1.2020