

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4060/2020

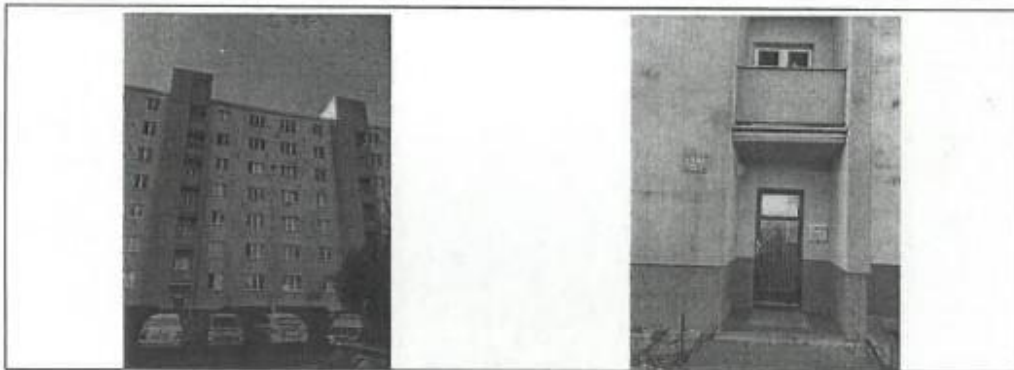
O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 2799/27 v objektu čp. 2799/28, ulice Želivecká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2225/6, 2225/5 a 2225/4 na katastrálním území Záběhlíce.

NEMOVITÁ VĚC:	Bytová jednotka č. 2799/27
Katastrální údaje:	Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Záběhlíce
Adresa:	Želivecká 2799/28, 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:	603211818
telefon:	603211818
e-mail:	Dmarv@volny.cz

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



OBVYKLÁ CENA	3 390 000 Kč
---------------------	---------------------

Stav ke dni: 20.1.2020
Počet stran: 14 stran

Datum místního šetření: 15.3.2020
Počet příloh: 2
Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 19.3.2020

Ing. Dagmar Marvanová



NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 2799/27 v objektu čp. 2799/28, ulice Želivecká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2225/6, 2225/5 a 2225/4 na katastrálním území Záběhlice.

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

Metoda výnosová

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

Přehled podkladů

výpis z KN katastrálního úřadu LV č.13841 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. 13841 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 51.50 m² + lodžie mimo byt o velikosti 2.00 m² k výhradnímu užívání ze společných částí domu dle vymezení jednotek v budově.

Bytový dům je situovaný při ulici Želivecká v konečné části . Budova je umístěna v zástavbě bytových domů a sousedící se zástavbou rodinných domů. Občanská vybavenost - nejbližší nákupní centrum Jablonoňová (750 m) a Cíl Zahradní Město, v ulici V Korytech Liedl (750m) a Penny (350 m), v blízkosti se nachází nájezd na Pražský okruh. Dopravní dostupnost - autobusová zastávka v ulici V Korytech vzdálená 350 m s dopravním napojením na tramvaj v ulici Průběžná a nebo metro Starostrašnická nebo Skalka. Parkování v přilehlých ulicích dobré - před domem parkoviště a parkování v přilehlých ulicích. Jedná se o okrajovou lokalitu.

Objekt je panelové konstrukce podsklepený se sedmi nadzemními podlažími s novým výtahem, zastřešený rovnou střešou, zateplený a s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová , vstupní dveře hliníkové prosklené, podlahy chodeb z dlažby, schody žel.bet. s finální vrstvou z dlažby. Na mezipodestách vstupy do lodžii plastovými francouzskými dveřmi. Osazeny jsou hasicí přístroje. Provedeno bylo zateplení obvodového pláště, který místy vykazuje propustující řasy a plíseň. Stavebně technický stav udržovaný. Objekt byl postaven v sedmdesátých letech.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 2799/27
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 2799/27
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 2799/27

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.2799/27
 Adresa předmětu ocenění: Želivecká 2799/28
 100 00 Praha 10
 LV: 13841
 Kraj: Hlavní město Praha
 Okres: Hlavní město Praha
 Obec: Praha
 Katastrální území: Záběhlice
 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: Přijezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - stanice autobusu 350 m	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,990$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,267$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,049$$

1. Bytová jednotka č. 2799/27

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží sedmipodlažního zatepleného panelového objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, před síně, kuchyně, WC, koupelny a lodžie mimo byt k výhradnímu užívání ze společných částí domu dle vymezení jednotek. Okna plastová se žaluziemi. Žaluzie ve zhoršeném stavu. Dveře na WC, koupelny a pokoje původní hladké do ocelové zárubně, do kuchyně prosklené do ocelové zárubně, do pokoje hladké obyčejné novější. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně z interiéru polstrované koženkou z poloviny narušené. Podlaha v před síni PVC imitace dlažby, v kuchyni, koupelně a WC lino, v pokoji plovoucí opotřebovaná laminátová podlaha a v druhém pokoji parketové kazety

vyžadující renovaci a repasi. Kuchyň vybavena původní linkou s plastovým dřezem a plynovým sporákem bez digestoře a obkladů k lince. Nad linkou stropní konstrukce po zatečení. V kuchyni původní spízní skříní. Hygienické zázemí je siporexovým jádrem, které je ve špatném stavu. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem a pro vanu a umyvadlo je společná baterie. Obklady chybí a na stropní konstrukci stopy po zatékání. WC samostatné s WC mísou kombi bez obkladu stěn a na stropní konstrukci stopy po zatékání. Vytápění ústřední. V předsíni vestavěné skříně z osmdesátých let. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 10
Stáří stavby:	50 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	60 124,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koefficient dle typu podlahové plochy

předsíň:	5,80 * 1,00 =	5,80 m ²
kuchyň:	8,90 * 1,00 =	8,90 m ²
WC:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	16,80 * 1,00 =	16,80 m ²
pokoj:	16,80 * 1,00 =	16,80 m ²
koupelna:	2,20 * 1,00 =	2,20 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		51,50 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená - panelová zateplená	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: 2. - 4. NP s výtahem - 3.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - jih	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - jádro siporexové	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - lodžie mimo byt	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = 0,750$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,750 = 0,458$$

Nemovitá věc je součástí pozemku
Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,060$
Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC \cdot I_V = 60\,124,- \text{ Kč/m}^2 \cdot 0,458 = 27\,536,79 \text{ Kč/m}^2$
 $CB_P = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 51,50 \text{ m}^2 \cdot 27\,536,79 \text{ Kč/m}^2 \cdot 1,060 \cdot 0,990 = 1\,488\,201,03 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 488 201,03 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Záběhlce a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2020 mapový list č. 74.

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	2225/6	242	3 000,00	726 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	2225/5	242	3 000,00	726 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	2225/4	251	3 000,00	753 000,-
Cenová mapa - celkem		735		2 205 000,-

Pozemky - zjištěná cena celkem = 2 205 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky = 2 205 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 2 205 000,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 488 201,03 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 205 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 5 150 / 337 690

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,205\,000,- \text{ Kč} \cdot 5\,150 / 337\,690 = 33\,627,74 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 33 627,74 Kč

Bytová jednotka č. 2799/27 - zjištěná cena = 1 521 828,77 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 2799/27

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 - 2+1	52	3 379	14 500	174 000	4,50
Celkový výnos za rok:						174 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	52
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	3 379
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	174 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	165 300
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	600
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	7 100
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	158 200
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	3 515 556
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	500 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 015 556

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 2799/27

Oceňovaná nemovitá věc
Užitná plocha: 51,50 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 2+1 55 m2
Lokalita:	Jasmínová, Praha 10 - Záběhlice
Popis:	V zastoupení majitele si vám dovoluujeme nabídnout byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1 o výměře 52,7 m2. Jedná se o bydlení v blízkosti zeleně, s dostupností do centra Prahy za méně než 20 minut.
Byt má dva neprůchozí pokoje, je určen k rekonstrukci a nachází se v šestém patře osmipodlažní budovy. Orientován je na jižní stranu. K dispozici je sklepní kóje a balkon v mezi patře.	

Na podlahách v pokojích jsou parkety. Na chodbě, v koupelně a v kuchyni je položené linoleum.

V pěší dostupnosti dvou minut je autobusová zastávka (Sídliště Zahradní Město) linka č. 197 a tramvajová zastávka (Sídliště Zahradní Město) linek č. 22, 26, 97, 99.

Za domem naleznete obchodní centrum Hostivař. V okolí je veškerá občanská vybavenost i možnost sportovního a relaxačního vyžití. V blízkosti lze využít pro volné chvíle přírodní park Hostivař, Hostivařskou Přehradu, přírodní park Botič - Milíčov, nebo sportovní areál HAMR.

Měsíční poplatky do 3.000,-Kč. Hypoteční úvěr možný.

V případě zájmu o více informací, či prohlídku neváhejte kontaktovat poradce.

Užitná plocha: 55,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,98
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,97
K7 Podlaží	1,00
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]
3 980 000	55,00	72 364	0,89	64 404

Název: Prodej bytu 2+1 52 m²

Lokalita: Jasmínová, Praha 10 - Záběhllice

Popis: Prodej bytu 2+1, OV, 52 m², panel, Praha 10 - Záběhllice, ul. Jasmínová, 3. patro zrekonstruovaného domu s výtahem. Byt prošel rozsáhlou rekonstrukcí, jádro zděné, koupelna s rohovou vanou a umyvadlem, WC je samostatné, nová kuchyňská linka se spotřebiči (indukční varná deska, elektrická trouba, digestoř, myčka nádobí), v přední prostorná nová vestavěná skříň, nové podlahy - vinyl, lino a keramická dlažba, interiérové dveře dýhované v obložkových zárubních,

vstupní dveře bezpečnostní, plastová okna se žaluziemi. Byt je světlý s orientací na jižní stranu. K bytu náleží menší lodžie v mezipatře a sklepní kóje v suterénu. Budova je zateplená, nové stoupací rozvody, okna, vchodové dveře, výtah aj. Vyhledávaná lokalita z důvodu dostatku zeleně a dobré dopravní dostupnosti centra. V místě je rovněž veškerá občanská vybavenost - obchodní centrum VIVO Hostivař, poliklinika, supermarkety, sportovní zařízení, aj.

Užitná plocha: 52,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,95
K7 Podlaží	1,00
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]
4 400 000	52,00	84 615	0,80	67 692

Název: Prodej bytu 2+1 50 m²

Lokalita: Záběhlická, Praha - Záběhlice

Popis: Nabízíme k prodeji byt, 2+1, 50 m², v osobním vlastnictví, Záběhlická ul., Praha-Záběhlice.

Byt je ve velmi dobrém stavu, rekonstrukce proběhla v roce 2016. Byt se nachází v suterénu, ale má 2 okna situovaná do vnitrobloku. Možnost využití společného dvorku. Dům je po částečné rekonstrukci, nová okna, rozvody atd. V blízkosti se nachází veškerá občanská vybavenost: (školy, školky, MHD, obchody, restaurace, Sportovní areál Hamr, atd.). Velice klidná a oblíbená lokalita. Nízké měsíční náklady do 4 000,- Kč / měs.

Pro více informací nás neváhejte kontaktovat.

Užitná plocha: 50,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	0,99
K3 Stavebně technický stav	0,96
K4 Výtah	1,01
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,96
K7 Podlaží	1,03



Zdroj: www.sreality.cz

K8 Balkon, lodžie			1,01	
K9 Zdroj nabídky			0,95	
K10 Prodej el. aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 600 000	50,00	72 000	0,89	64 080

Název: Prodej bytu 2+1 55 m²
Lokalita: Jasmínová, Praha 10 - Záběhlice
Popis:

Ve výhradním zastoupení Vám nabízím byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1/L, ul. Jasmínová, Praha - Záběhlice.

Byt je v udržovaném stavu a probíhaly zde postupné úpravy - kuchyňská linka, dlažba v chodbě a kuchyni, obklad a dlažba v koupelně a na WC a bezpečnostní vchodové dveře. Z obývacího pokoje je vstup na zasklenou lodžii.

Byt se nachází v domě po kompletní revitalizaci (střecha, plastová okna, fasáda vč. zateplení, výtah, vchodové dveře, schránky, rozvody). K bytu náleží sklep a komora, která se nachází v mezipatře v přízemí. Z bytu je krásný výhled do okolí. Za domem se nachází ohraničené dětské hřiště.

Užitná plocha: 55,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,93
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,95
K7 Podlaží	1,00
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]
4 500 000	55,00	81 818	0,82	67 091

Minimální jednotková porovnávací cena	64 080 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	65 817 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	67 692 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	65 817 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	51,50 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 389 576 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 2799/27	1 521 829,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 488 201,03 Kč
1.2. Pozemky	33 627,74 Kč
	= 1 521 829,- Kč

Výsledná cena - celkem: **1 521 829,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 521 830,- Kč**

slovy: Jedenmilionpětsetdvacetjednatřicet tisíc Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 521 830 Kč

slovy: Jedenmilionpětsetdvacetjednatřicet tisíc Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 2799/27	3 015 556,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 2799/27	3 389 576,- Kč

Porovnávací hodnota	3 389 576 Kč
Výnosová hodnota	3 015 556 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Obvyklá cena

3 390 000 Kč

slovy: Třimilionytřístadevadesáttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.7

Závěr

Obvyklá cena nemovitosti je stanovena na základě provedené analýzy, realitního portálu, vlastní databáze, cenových map, konzultace s realitními makléři. Zohledněn byl stavebně technický stav, vybavení, standard, podlaží, velikost, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 19.3.2020

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. 4060/2020 znaleckého deníku.



Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4060/2020.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	2799/27
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 2798, 2799, 2801
Katastrální území:	Záběhlice (732117)
Číslo LV:	13841
Podíl na společných částech:	5150/343040

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

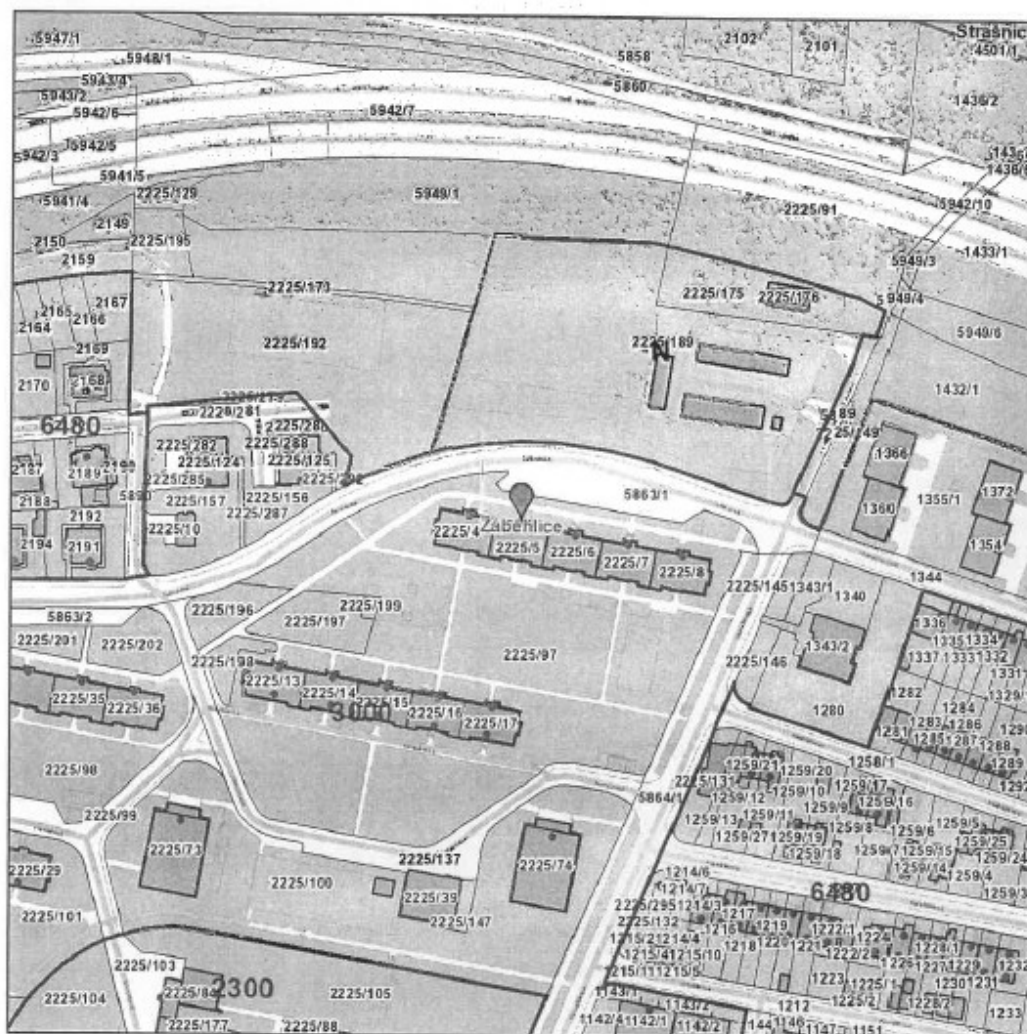
 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

brazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 02.01.2020 12:00:00.



Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2020



Katastrální území

Název: Záběhlice

Parcela

Číslo parcely: 2225/5

Cena 2020

Mapový list: 74

Cena: 3000 Kč/m²

Skupina: 5353

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: 1.1.00-31.12.01 | 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

Vytlačeno dne: 2.1.2020

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4069/2020

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1413/14 v objektu čp. 1413/8, ulice Taškentská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1873/27 na katastrálním území Vršovice.

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1413/14

Katastrální údaje: Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice
Adresa: Taškentská 1413/8, 100 00 Praha 10

VLASTNICKÉ ÚDAJE:

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 9878, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 9878, 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: 6032 7818

e-mail: Dmarva@volny.cz

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



OBVYKLÁ CENA

3 923 000 Kč

Stav ke dni: 20.1.2020
Počet stran: 14 stran

Datum místního šetření: 11.2.2020
Počet příloh: 3

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 14.2.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1413/14 v objektu čp. 1413/8, ulice Taškentská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1873/27 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 věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

Přehled podkladů

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 9878 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.9878 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 50,90 m² včetně sklepa 2.0 m² + lodžie 10.40 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 Taškentská. Jedná se o zástavbu bytových domů, administrativní budovy, včetně Městského úřadu Prahy 10, komplex objektu Koohi-nor. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, nákupní centrum Eden stanice tramvají. 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 novými výtahy, zastřešený rovnou střešou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová, vstupní dveře hliníkové v prosklené stěně a plochou pro zvonky otevíravé pomocí čipu. 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. Provedeny jsou keramické obklady stěn. 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. V budově je 120 bytových jednotek a 9 nebytových prostor.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1413/14
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1413/14
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1413/14

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1413/14
 Adresa předmětu ocenění: Taškentská 1413/8
 100 00 Praha 10
 LV: 9878
 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 ve výborném stavu	III	0,03
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,316$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,090$$

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:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,408$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,166$$

1. Bytová jednotka č. 1413/14

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v šestém nadzemním podlaží dvanáctipodlažního podsklepeného panelového zatepleného domu s dvěma výtahy. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsině, spíže, koupelny, WC a dvou lodžii ze společných částí domu k výhradnímu užívání. K bytové jednotce patří sklep. Okna plastová, dveře do pokojů hladké plné do ocelové zárubně a z kuchyně do pokoje hladké ze dvou třetin prosklené do ocelové zárubně, dveře do spíže hladké do ocelové zárubně a dveře na WC a oboje do koupelny umakartové. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Dveře původní, kromě do pokoje a spíže. Dveře plastové

francouzské do ložní. Podlahy v předsíni, spíži, koupelně, WC, pokojích a kuchyni lino. Podlahy ložní z dlažby. Hygienické zázemí prefabrikovaným umakartovým jádrem - koupelna vybavena vanou a malým umyvadlem částečně umístěným nad vanou a chybí podhled, WC samostatné s mísou kombi. Kuchyň vybavena umakartovou linkou s plastovým dřezem plynovým sporákem bez digestoře (pouze forma), proveden je částečně obklad k lince z keramického obkladu v oblasti sporáku. Část stropu v oblasti linky se stopami po zatečení. V předsíni původní vestavěná skříň. Vytápění ústřední, v koupelně původní infrazářič. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

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:	8,00 *	1,00 =	8,00 m ²
předsíň:	4,20 *	1,00 =	4,20 m ²
koupelna:	2,60 *	1,00 =	2,60 m ²
WC:	1,0 *	1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	17,40 *	1,00 =	17,40 m ²
pokoj:	14,80 *	1,00 =	14,80 m ²
spíže:	0,90 *	1,00 =	0,90 m ²
sklep:	2,00 *	0,80 =	1,60 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			50,50 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 - průchozí 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) - sklep a 2 x lodžie k výhradnímu užívání	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium 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 stáří upraven o + 0,01 pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 48 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 48 = 0,760$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \cdot V_{10} \cdot 0,770 = 0,450$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,090$

Index polohy pozemku $I_P = 1,070$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC \cdot I_v = 66\,506,- \text{ Kč/m}^2 \cdot 0,450 = 29\,927,70 \text{ Kč/m}^2$

$CB_p = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 50,50 \text{ m}^2 \cdot 29\,927,70 \text{ Kč/m}^2 \cdot 1,090 \cdot 1,070 = 1\,762\,686,16 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 762 686,16 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky

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	1873/27	1 370	3 420,00	4 685 400,-
Cenová mapa - celkem		1 370		<u>4 685 400,-</u>

Pozemky - zjištěná cena celkem = 4 685 400,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky = 4 685 400,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 4 685 400,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 762 686,16 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 685 400,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 509 / 78 992

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$4\,685\,400,- \text{ Kč} \cdot 509 / 78\,992 = 30\,191,27 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 30 191,27 Kč

Bytová jednotka č. 1413/14 - zjištěná cena = 1 792 877,43 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1413/14

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	6.NP - 2+1/L, sklep	51	3 065	13 000	156 000	4,50
Celkový výnos za rok:						156 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	51
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	3 065
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	156 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	148 200
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	500
Pojištění		Kč/rok	800
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	5 800
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	142 400
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	3 164 444
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	80 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 084 444

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1413/14

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	50,90 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 2+1 55 m2
Lokalita:	náměstí Svatopluka Čecha, Praha 10 - Vršovice
Popis:	Nabízím Vám k prodeji byt 2+1, 55 m2, OV, v cihlovém domě s výtahem v Praze

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

Užitná plocha: 55,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	0,99
K3 Stavebně technický stav	0,92
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,90
K7 Podlaží	1,00
K8 Balkon, lodžie	1,01
K9 Zdroj nabídky	0,95
K10 Prodej elektronickou aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 600 000	55,00	101 818	0,77	78 400

Název: Prodej bytu 2+1 51 m²

Lokalita: 28. pluku, Praha 10 - Vršovice

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

Užitná plocha: 51,00 m²

Použité koeficienty:

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



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 360 000	51,00	85 490	0,87	74 376

Název: Prodej bytu 2+1 54 m²**Lokalita:** Vršovice

Popis: Exkluzivně zprostředkujeme prodej bytové jednotky 2+1 s balkonem ve zvýšeném přízemí čtyřpatrového cihlového domu v Praze 10 Vršovcích poblíž stanice metra Strašnická a Kubánského náměstí. Nemovitost prošla částečnou rekonstrukcí, zděné jádro, plastová okna, bezpečnostní dveře, plovoucí podlaha, dlažba a vysokožátěžové PVC. Dispozičně 2 samostatné neprůchozí pokoje - obývací pokoj s balkonem orientovaný na jih (3,15 metru nad zemí), ložnice situovaná na sever do travnatého vnitrobloku se vzrostlými stromy (2,4 metru nad zemí), kuchyně, předstíh, koupelna s WC a sklep chráněný kamerovým systémem. V domě nové stoupačky, rozvody teplé vody, opravená střecha, sušárna. V blízkém okolí kompletní občanská vybavenost, metro Strašnická 2 minuty tramvají, vedle domu supermarket Albert, v dojezdové vzdálenosti park Gutovka, obchodní centrum Eden, Vinohradská nemocnice a množství sportovních a kulturních aktivit. Byt je k nastěhování od 1.7.2020. Doporučujeme prohlídku.

Užitná plocha: 54,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	0,99
K3 Stavebně technický stav	0,97
K4 Výtah	1,01
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,97
K7 Podlaží	1,01
K8 Balkon, lodžie	1,00
K9 Zdroj nabídky	0,95
K10 Prodej elektronickou aukcí	0,98



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 500 000	54,00	83 333	0,88	73 333

Název:	Prodej bytu 2+1 58 m2			
Lokalita:	Petrohradská, Praha 10 - Vršovice			
Popis:	Prodej bytu 2+1 58 m2 Zprostředkujeme Vám koupi bytu v osobním vlastnictví - novostavba v lokalitě Praha 10, Vršovice, ulice Petrohradská. Byt je dispozičně řešen jako 2 + 1, 50,8m2, 2x balkon - 6,69m2, 3.NP ze 6NP, výtah. Vstupní chodba, koupelna se sprchovým koutem a WC, kuchyň s jídelním koutem - 13,70m2, obývací pokoj - 16m2 se vstupem na balkon, ložnice - 15,80m2 také se vstupem na balkon. Pokoje jsou mezi sebou průchozí. Orientace bytu je na JV stranu. Velmi klidné místo v těsné blízkosti Havlíčkových sadů - Gröbovka. Výborná dostupnost do centra. K nastěhování od léto 2020. Bližší informace v RK a nebo na www.arezidence.com . Neváhejte nás volat na prohlídku.			
Užitná plocha:	58,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita	1,00			
K2 Typ stavby	0,99			
K3 Stavebně technický stav	0,90			
K4 Výtah	1,00			
K5 Velikost	1,00			
K6 Vybavení	0,90			
K7 Podlaží	1,00			
K8 Balkon, lodžie	1,00			
K9 Zdroj nabídky	0,95			
K10 Prodej elektronickou aukcí	0,98			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 354 900	58,00	109 567	0,75	82 175

Zdroj: www.sreality.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	73 333 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	77 071 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	82 175 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	77 071 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	50,90 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 922 914 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1413/14	1 792 877,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 762 686,16 Kč
1.2. Pozemky	30 191,27 Kč
	<u>= 1 792 877,- Kč</u>

Výsledná cena - celkem: **1 792 877,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 792 880,- Kč**

slovy: Jedenmilionsedmsetdevadesátdvatisícsmsetosmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 792 880 Kč

slovy: Jedenmilionsedmsetdevadesátdvatisícsmsetosmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 1413/14	3 084 444,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 1413/14	3 922 914,- Kč

Porovnávací hodnota	3 922 914 Kč
Výnosová hodnota	3 084 444 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Obvyklá cena

3 923 000 Kč

slovy: Třímilionydevětsetdvacetřítisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.11

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 14.2.2020

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. 4069/2020 znaleckého deníku.



Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4069/2020.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1413/14
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1413, 1414, 1415, 1416
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	9878
Podíl na společných částech:	509/78992

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

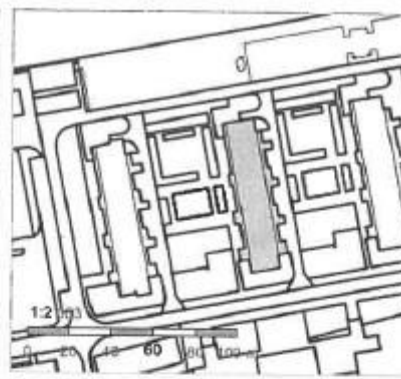
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává <u>Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu</u>

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 21.05.2020 09:00:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1873/27
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	9877
Výměra [m ²]:	1370
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. 1413, 1414, 1415, 1416



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
	515/78992
	515/78992
	735/78992
	751/78992
	339/78992
	735/78992
	339/78992
	339/78992
	735/157984
	735/157984
	339/78992
	339/78992
	751/78992
	509/78992
	731/78992
	339/78992
	71/9874
	735/78992
	339/78992
	515/78992
	71/9874
	71/9874
	569/78992
	751/78992
	569/78992
	569/78992
	735/78992

https://nahliZenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=VKloTy-GAYLlvqGsG9u2RjU2GI6iFI5yWeFgExG_5vpZOkocHh4yIjp6mGvrszHTk8u... 1/5



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	1873/27
Cena 2020	
Mapový list:	60
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-

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4058/2020

O obvyklé ceně nemovitosti bytové jednotky č. 829/9 v objektu čp. 829/10, ulice K Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2176 na katastrálním území Vršovice.

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 829/9

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice
Adresa: K Louži 829/10, 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: Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

2 656 000 Kč.

Stav ke dni: 20.1.2020

Počet stran: 12 stran

Datum místního šetření: 20.1.2020

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 20.1.2020

Ing. Dagmar Marvanová



NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 829/9 v objektu čp. 829/10, ulice K Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2176 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 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. 11884 ze dne 31.3.2020
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.11884 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěčená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 0 situovanou ve druhém nadzemním podlaží o velikosti 27,00 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě bytových domů při ulici K Louži. Jedná se o zástavbu bytovými domy. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská a Vršovická, nákupní centrum Eden tři stanice tramvají. Zastávka tramvaje 300 m v ulici Vršovická a autobus v ulici Moskevská, 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. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce podsklepený dvěma podlažími s šesti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený rovnou střechou s živičnou krytinou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová a dřevěná zdvojená, vstupy do ložnic částečně jednoduchými prosklenými dveřmi v prosklené stěně, vstupní dveře dřevěné nové prosklené. Soklová část a vstupní část obložena pásky, schody teracové, podlahy dlažby. Na chodbách (mezipodesta) jsou umístěny hasicí přístroje nebo hydrant. Fasáda v dobrém stavu u soklové části viditelně opravena. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v roce 1935.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 829/9
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 2176

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 829/9
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 829/9

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 829/9
 Adresa předmětu ocenění: K Louži 829/10
 100 00 Praha 10
 LV: 11884
 Kraj: Hlavní město Praha
 Okres: Hlavní město Praha
 Obec: Praha
 Katastrální území: Vršovice
 Počet obyvatel: 1 294 513

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: Přijezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo přijezd 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. 829/9

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží dvěma podlažími podsklepeného zděného objektu se šesti nadzemními podlažími bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně, komory a koupelny s WC - dle vymezení jednotky. V pokoji okno dřevěné zdvojené v komoře jednoduché. Dveře vstupní hladké do ocelové zárubně, dveře do pokoje, komory a koupelny s WC chybí a to včetně zárubní. Podlaha v pokoji plovoucí laminátová v části pro umístění kuchyňské linky dlažba, v předsíni a koupelně s WC dlažba, v komoře laminátová deska. Koupelna vybavena vyzděnou sprchou se sprchovou vaničkou, WC mísa se

zavěšenou nádržkou (není osazena) a umyvadlo keramické na desce a el. boilerem (2007), provedeny jsou keramické obklady stěn v různých výškách a v části chybějící. V pokoji je připravenost rozvodů pro kuchyňskou linku, obklad k lince chybí. Vytápění el. přímotop (2ks) a v koupelně žebřík a ohřev vody boilerem. V bytové jednotce byly provedeny stavební úpravy kolem roku 2007. Bytová jednotka vyžaduje menší stavební úpravy a dokončení v oblasti hygienického zázemí a kuchyňského koutu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	85 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2007
Základní cena ZC (příloha č. 27):	66 506,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy	
předsíň:	3,00 * 1,00 =	3,00 m ²
koupelna s WC:	3,20 * 1,00 =	3,20 m ²
pokoj:	20,20 * 1,00 =	20,20 m ²
komora:	0,60 * 1,00 =	0,60 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		27,00 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad - sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Okna jen na sever nebo bez výhledu - sever do ulice K Louži	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - sprcha, umyvadlo, WC mísa	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - komora v bytě	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - el. přímotop 2 ks	II	-0,02
9. Kriterium jině neuvedené: Mírně snižující cenu - chybějící interiérová dveřní křídla	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85
Koeficient pro stavby 13 let po celkové rekonstrukci:		
$s = 1 - 0,005 * (13 + 15) = 0,860$		

Index vybavení $I_v = (1 + \sum V_i) * V_{10} * 0,860 = 0,738$

i = 1

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 $ZCU = ZC \cdot I_V = 66\,506,- \text{ Kč/m}^2 \cdot 0,738 = 49\,081,43 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 27,00 \text{ m}^2 \cdot 49\,081,43 \text{ Kč/m}^2 \cdot 1,060 \cdot 1,070 = 1\,503\,040,26 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 503 040,26 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 2176

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	2176	186	6 800,00	1 264 800,-
Cenová mapa - celkem		186		1 264 800,-

Pozemek parc.č. 2176 - zjištěná cena celkem = 1 264 800,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 2176 = 1 264 800,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1 264 800,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 503 040,26 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 264 800,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 270 / 8 490

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,264\,800,- \text{ Kč} \cdot 270 / 8\,490 = 40\,223,32 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 40 223,32 Kč

Bytová jednotka č. 829/9 - zjištěná cena = 1 543 263,58 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 829/9

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č. plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.Obytné prostory	2.NP - 1+0 (kk)	27	4 978	11 200	134 400	4,50
Celkový výnos za rok:					134 400	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	27
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	4 978
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	134 400
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	127 680
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	300
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 300
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	121 380
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	2 697 333
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	80 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 617 333

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 829/9

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	27,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

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. Byt jsou nové Waw a nová dřevěná okna, jinak je byt v původním stavu určený k rekonstrukci. 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 m ²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	1,00
K4 Výtah	0,99
K5 Velikost	1,00
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. 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 předstíni. 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	0,99
K5 Velikost	1,00
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. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 850 000	28,00	101 786	0,91	92 625

Název: byt 1+kk, 31 m², osobní**Lokalita:** Petrohradská, Praha 10 - Vršovice

Popis: Byt 1+kk, sklep, Praha 10, Vršovice, ulice Petrohradská Zprostředkujeme Vám koupi bytu v Rezidenci U Vinohradu, Praha 10 - Vršovice, ulice Petrohradská. Jedná se o nový bytový komplex v těsné blízkosti Vršovického náměstí a krásného parku - Havlíčkovy sady. Byt je dispozičně řešen jako 1+kk, sklep o celkové velikosti 31,48m², 5. NP, výtah. Byt je orientován na jihozápadní stranu. Koupelna se sprchovým koutem a WC. Chodbička, koupelna se sprch.koutem a WC. Prostorný pokoj s kuch.koutem. Velmi klidné místo s výbornou dostupností do centra Prahy. K nastěhování začátek léta 2020. Doporučuji prohlídku. Více inf. na ...

Užitná plocha: 31,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Výtah	0,99
K5 Velikost	0,99
K6 Vybavení	0,97
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.reality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 941 050	31,00	127 131	0,80	101 705

Minimální jednotková porovnávací cena	92 625 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	98 368 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	101 705 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	98 368 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	27,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 655 936 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 829/9	1 543 264,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 503 040,26 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 2176	40 223,32 Kč
	= 1 543 264,- Kč

Výsledná cena - celkem: **1 543 264,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 543 260,- Kč**

slovy: Jedenmilionpětsetčtyřicettřítisícdvěstěšedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 543 260 Kč

slovy: Jedenmilionpětsetčtyřicettřítisícdvěstěšedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 829/9	2 617 333,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 829/9	2 655 936,- Kč

Porovnávací hodnota	2 655 936 Kč
Výnosová hodnota	2 617 333 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Obvyklá cena

2 656 000 Kč

slovy: Dvamilionyšestsetpadesátšesttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.7

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. Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení, vybavení, standard, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 20.1.2020

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. 4058/2020 znaleckého deníku.



Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4058/2020.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	829/9
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 829
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11884
Podíl na společných částech:	270/8490

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.

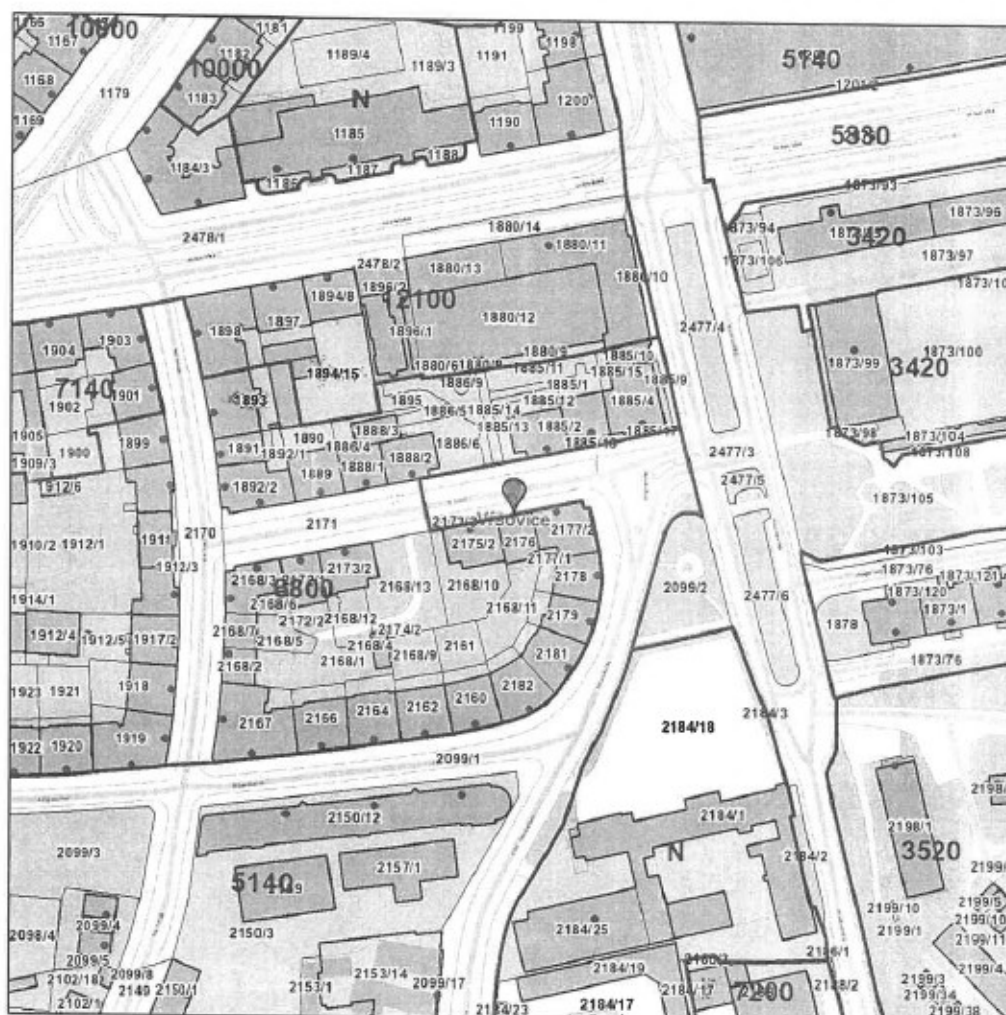
Jiné zápisy

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.

Prázené údaje mají informativní charakter. Platnost k 31.03.2020 07:00:02.



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	2176
Cena 2020	
Mapový list:	60
Cena:	6800 Kč/m ²
Skupina:	4161

⁴ 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-

Vytlačeno dne: 31.3.2020