

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4062/2020

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č.946/8 v objektu čp. 946/88, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1258 na katastrálním území Vršovice.

**NEMOVITÁ VĚC:** Bytová jednotka č. 946/8

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

Adresa: Ruská 946/88, 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

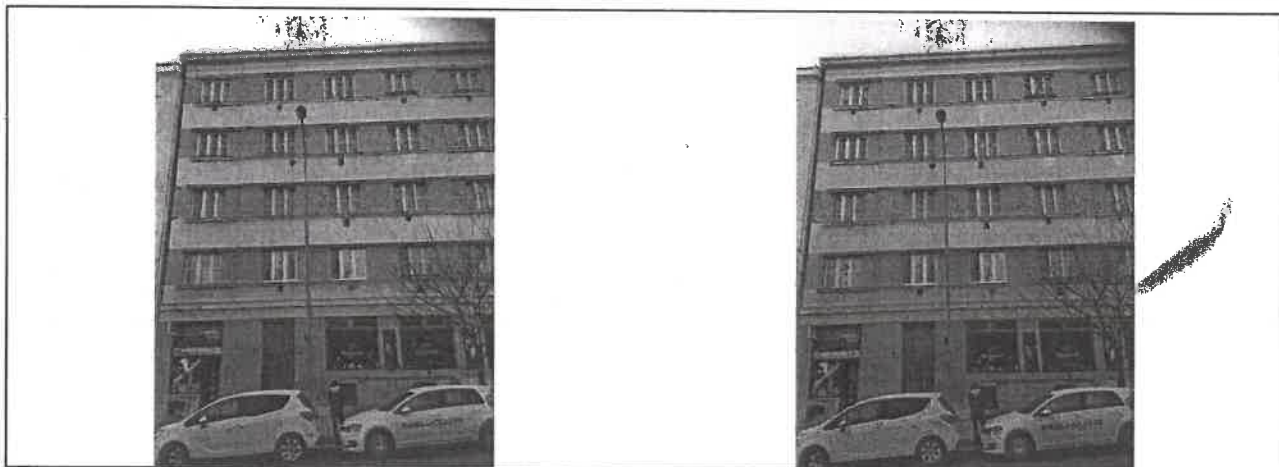
Adresa: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

**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**

**4 241 000 Kč**

Stav ke dni: 20.1.2020

Datum místního šetření: 8.2.2020

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 12.2.2020

Ing. Dagmar Marvanová



## NALEZ

### Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 946/8 v objektu čp. 946/88, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1258 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 prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní 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 jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

#### Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### Metoda věcné hodnoty

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

#### Metoda výnosová

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

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

#### Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou 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. 9455 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.9455 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 + 1 o velikosti 53,60 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Ruská. Jedná se o zástavbu bytových domů. V sousedství se nachází Justiční palác Na Míčankách, bytové domy a zástavba činžovními vilami a blízkém okolí Heroldovy sady. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Kodaňská a 28. pluku, nejbližší nákupní centrum Flora. V blízkosti se nachází areál Fakultní nemocnice Vinohradská. Zastávka tramvaje Moskevská, Francouzská, autobus v ulici Ruská ve vzdálenost 230 m, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený dvěma podzemními podlažími a se šesti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová a dřevěná špaletová, vstupní dveře dřevěné ze dvou třetin prosklené s nadsvětlíkem, schody teracové, podlahy chodeb a mezipodest teracové. Na mezipodestách dřevěná jednoduchá okna a jsou zde osazeny hasící přístroje. Zádveří domu uzavřeno dřevěnými renovovanými lítacími prosklenými dveřmi s nadsvětlíkem. Fasáda domu v dobrém stavu, sokl v úrovni terénu opadávající. Stavebně technický stav objektu s pravidelnou údržbou. Objekt byl postaven v polovině padesátých let. V prvním podlaží nebytová jednotka - restaurace U kuřátka a prodejna.

## **OBSAH**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Bytová jednotka č. 946/8
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemek parc.č. 1256

## **Obsah tržního ocenění majetku**

### **1. Výnosová hodnota**

1.1. Bytová jednotka č. 946/8

### **2. Porovnávací hodnota**

2.1. Bytová jednotka č. 946/8

## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.946/8  
Adresa předmětu ocenění: Ruská 946/88  
100 00 Praha 10  
LV: 9455  
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 <sub>i</sub>
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 spoluvl. 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 <sub>i</sub>
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. 946/8

### 1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží zděného objektu. Objekt je dvoupodlažně podsklepen a má šest nadzemních podlaží, bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíňe spíže, koupelny a WC - dle vymezení jednotek. Okna dřevěná špaletová, okno v předsíni, koupelně, WC a spíži jednoduché dřevěné do světlíku. Dveře do pokoje a kuchyně dřevěné rámové prosklené do dřevěné zárubně, dveře na WC, spíže a koupelny původní dřevěné rámové do dřevěné zárubně otevíravé na klíč. Vstupní dveře dřevěné rámové do dřevěné zárubně původní. Podlaha v pokoji parkety vyžadující ošetření, v kuchyni podlaha prkenná a v

části pod linkou travertinové desky, ve spíži původní dlažba, v předsíni a WC lino, v koupelně teraco. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s nátěrem stěn latexem nahrazujícím obklady. WC samostatné s mísou kombi s nátěrem stěn latexem. Kuchyň vybavena umakartovou linkou s nerez dřezem a plynovým sporákem. Obklad k lince z umakartové desky a u dřezu latexový nátěr. Vytápění WAW 1 ks v kuchyni, v koupelně starý zářič a plynová karma nad vanou. Stavebně technický stav bytové jednotky : vyžaduje stavební úpravy a modernizaci.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	76 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1970
Základní cena ZC (příloha č. 27):	66 506,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	11,30 *	1,00 =	11,30 m <sup>2</sup>
koupelna:	3,10 *	1,00 =	3,10 m <sup>2</sup>
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m <sup>2</sup>
pokoj:	20,30 *	1,00 =	20,30 m <sup>2</sup>
kuchyň:	16,90 *	1,00 =	16,90 m <sup>2</sup>
spíž:	1,00 *	1,00 =	1,00 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			53,60 m <sup>2</sup>

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 3.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Okna jen na sever nebo bez výhledu - sever	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo , WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW - 1KS a starý zavěšený zářič	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - modernizace	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 50 let po celkové rekonstrukci:

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

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum V_i) * V_{10} * 0,675 = 0,562$$

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  $ZCU = ZC * I_V = 66\,506,- \text{ Kč/m}^2 * 0,562 = 37\,376,37 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 53,60 \text{ m}^2 * 37\,376,37 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,070 = 2\,272\,226,15 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 272 226,15 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemek parc.č. 1256

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 <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1258	663	10 000,00	6 630 000,-
Cenová mapa - celkem		663		<u>6 630 000,-</u>

**Pozemek parc.č. 1256 - zjištěná cena celkem = 6 630 000,- Kč**

#### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 1256 = 6 630 000,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 6 630 000,- Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 2 272 226,15 Kč**

#### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 6 630 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 536 / 25 176

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$6\,630\,000,- \text{ Kč} * 536 / 25\,176 = 141\,153,48 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 141 153,48 Kč

**Bytová jednotka č. 946/8 - zjištěná cena = 2 413 379,63 Kč**

### **Tržní ocenění majetku**

#### 1. Výnosová hodnota

##### 1.1. Bytová jednotkas č. 946/8

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů



č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	1+1 - 3.NP	54	2 575	11 500	138 000	4,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>138 000</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	54
Reprodukční cena	RC	Kč	0
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *ro k)	2 575
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	138 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	131 100
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	500
Pojištění		Kč/rok	1 200
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 200
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	124 900
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	2 775 556
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	30 000
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>2 745 556</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Bytová jednotka č. 946/8

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	53,60 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej bytu 1+1 53 m2</b>
<b>Lokalita:</b>	Vršovická, Praha - Vršovice
<b>Popis:</b>	Nabízím Vám exkluzivně byt o dispozici 1+1 s užitnou plochou 53m2 v udržovaném cihlovém domě ve Vršovících, který je určený ke kompletní rekonstrukci (vše v původním stavu). K bytu náleží také vlastní sklep o rozloze 6m2. Bytová jednotka se nachází ve 2. nadzemním podlaží s novým výtahem na výborné adrese u zastávky Bohemians orientovaná na druhou stranu od stadionu.
	Po vstupu do bytu se nacházíme v prostorné chodbě, ze které je vstup na WC a vstup do hlavní části bytu a to kuchyně s jídelnou, která je ve středu bytu. Navazují

na ni samostatná prostorná ložnice, menší pokoj a technická místnost pro plynový kotel (případně elektro) a koupelna.

Byt je určený ke kompletní rekonstrukci, jsou zde pouze nová dřevěná okna. Byt je svou orientací velmi světlý. Přímo před domem je TRAM zastávka Bohemians, odkud se snadno a rychle dostanete téměř kamkoliv po Praze. Zároveň zde máte možnost parkovat kdekoli v blízkosti bytu (nejsou modré placené zóny). Koupi je možnost financovat pomocí hypotečního úvěru, který Vám rád pomohu zdarma vyřídit. PENB nebyl dodán - proto uvádím třídu G. Doporučuji prohlídku.

**Užitná plocha:** 53,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

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



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 500 000	53,00	84 906	0,92	78 114

**Název:** Prodej bytu 1+1 46 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** 28. pluku, Praha 10 - Vršovice

**Popis:** Dovolujeme si vám nabídnout nadstandardní byt po nákladné a precizní rekonstrukci, která byla dokončena před třemi lety.

Kuchyně je vybavena prostornou německou kuchyňskou linkou v provedení vysoký lesk. Samozřejmostí jsou vestavná horkovzdušná i mikrovlnná trouba, indukční deska a nerezový dřez s kvalitní baterií. Součástí je také vestavěná pračka a samostatná úsporná (A+++) lednice s mrazničkou BOSCH. V kuchyňské lince je kompletní příprava na vestavnou myčku nádobí.

Z kuchyně je přímý vstup na balkon s výhledem do velmi klidného rozlehlého parku, kde zapomenete, že jste v širším centru Prahy.

Obývací pokoj je, stejně jako kuchyně, orientován severně, s výhledem do parku.

Prostorná koupelna je vybavena kvalitní vanou, toaleta se zabudovaným splachováním Geberit je doplněna bidetovou sprchou. V koupelně je také instalován větrák s regulací vlhkosti.

V prostorné předsíni je k dispozici velká šatní skříň se zrcadly.

Na podlahách je velkoformátová dlažba, v pokoji odolná laminátová podlaha.

Topení je krytalové, skryté ve stěnách a podlahách, v bytě tedy nejsou žádné radiátory.

Klid a bezpečí poskytují bezpečnostní vstupní dveře NEXT.

K bytu náleží sklepní kóje v suterénu domu o výměře 2 m<sup>2</sup>.

Dům prošel částečnou revitalizací (vstup na čip, nové osvětlení, stoupačky, výtah a kompletní rekonstrukce střechy).

Výborná dopravní dostupnost a kompletní občanská vybavenost.

Parkování zdarma kdekoli před domem nebo v jeho okolí.

Při více zájemcích může být upřednostněna výhodnější nabídka.

**Užitná plocha:** 46,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

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



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 700 000	46,00	102 174	0,75	76 631

**Název:** byt 1+1, 64 m<sup>2</sup>, osobní

**Lokalita:** Ruská, Praha 10 - Vršovice

**Popis:** Prodej zrekonstruovaného bytu o dispozici 1+1 umístěného na pomezí Vinohrad a Vršovic, ulice Ruská. Bytová jednotka o podlahové ploše 64m<sup>2</sup> se nachází v 5. patře kompletně zrekonstruovaného cihlového domu bez výtahu. Obývací pokoj s kuchyňskou linkou s orientací na severní stranu (do ulice). Ložnice s přípravou prostoru pro vestavěnou skříň je orientována do vnitrobloku na jižní stranu. Předstíh nabízí dostatek možností pro vytvoření vestavěné skříně, popřípadě měl majitel v

plánu zde vybudovat menší pracovnu v místech, kde jsou dveře na toalety. Vytápění a ohřev vody zajišťuje novým plynovým kotlem. Nemovitost je vhodná jako investiční příležitost či vlastní bydlení s vysokou mírou dopravní obslužnosti na metro A , C (Flora - pěšky cca 15min., Náměstí míru, Florenc). Technický stav jednotky je kompletně zrekonstruovaný s důrazem na zachování původní atmosféry. Pro sjednání osobní prohlídky i zajištění financování kontaktujte realitního makléře.  
PENB: G, 0.0 kWh/m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 64,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

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



Zdroj: [www.reality.cz](http://www.reality.cz)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
6 960 000	64,00	108 750	0,76	82 650

Minimální jednotková porovnávací cena	76 631 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	79 132 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	82 650 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	79 132 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	53,60 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>4 241 475 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 946/8	2 413 380,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 272 226,15 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 1256	141 153,48 Kč
	<hr/>
	= 2 413 380,- Kč

**Výsledná cena - celkem:** **2 413 380,- Kč**

slovy: Dvamilionyčtyřistatřinácttisíctřistaosmdesát Kč

### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**2 413 380 Kč**

slovy: Dvamilionyčtyřistatřinácttisíctřistaosmdesát Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 946/8	2 745 556,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 946/8	4 241 475,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>4 241 475 Kč</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>2 745 556 Kč</b>

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

### Obvyklá cena

**4 241 000 Kč**

slovy: Čtyřimilionydvěstěčtyřicetjeden tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.7

### Závěr

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

V Praze 12.2.2020

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. 4062/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4062/2020.

A handwritten signature in blue ink, located to the right of the text 'Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4062/2020 znaleckého deníku.'.

## Informace o jednotce

Číslo jednotky	946/8
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 946
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	9455
Podíl na společných částech:	536/27878

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Světelná 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.

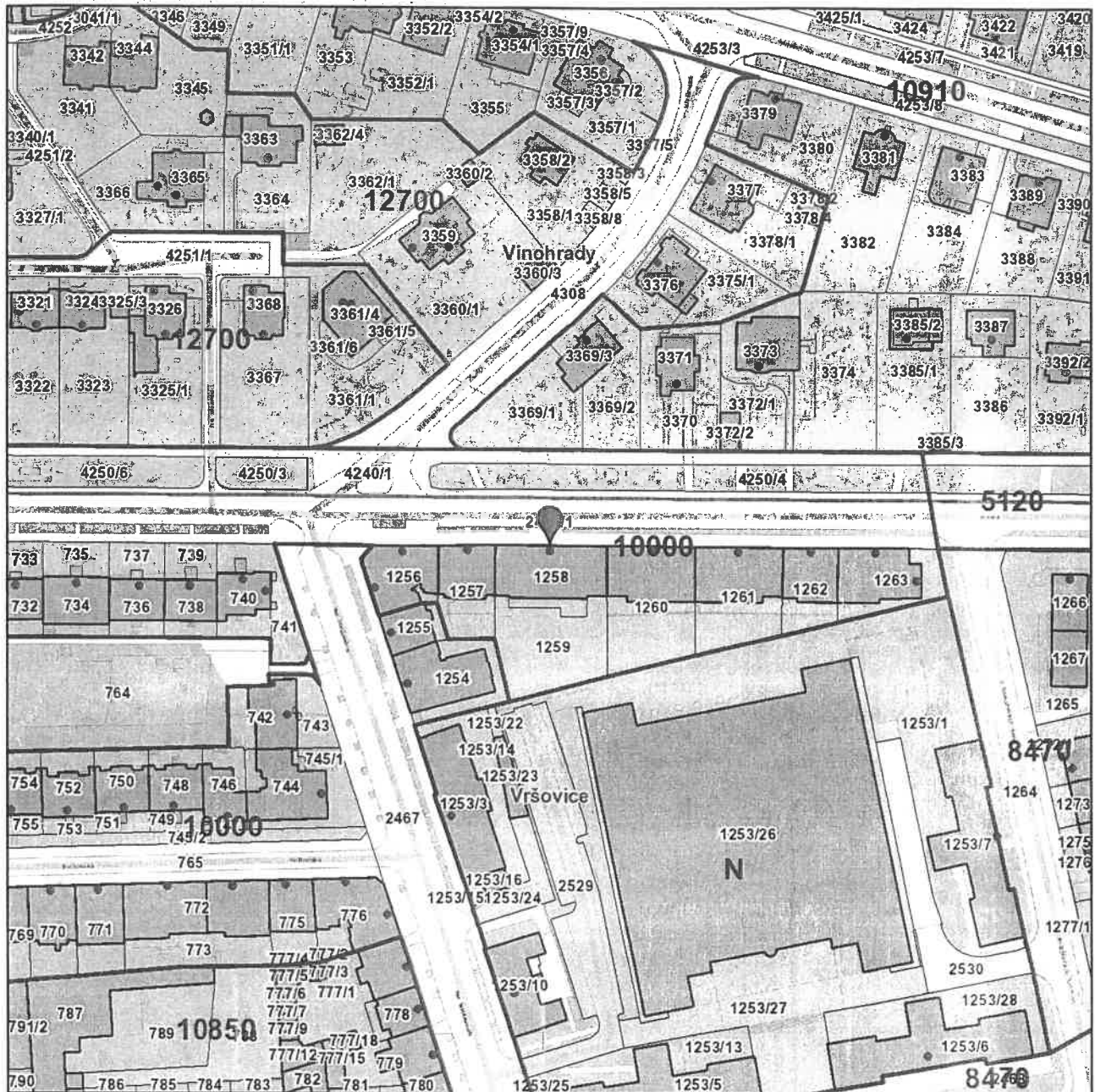
## Jiné zápisy

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

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



<b>Katastrální území</b>	
Název:	Vršovice
<b>Parcela</b>	
Číslo parcely:	1258
<b>Cena 2020</b>	
Mapový list:	60
Cena:	10000 Kč/m <sup>2</sup>
Skupina:	4130

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