

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4068/2020

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

**NEMOVITÁ VĚC:** Bytová jednotka č. 2005/56

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Strašnice  
Adresa: Donatellova 2005/2, 100 00 Praha 10

## VLASTNICKÉ ÚDAJE:

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

**OBJEDNAVATEL:** Městská část Praha 10

Adresa: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

**ZHOTOVITEL:** Ing. Dagmar Marvanová

Adresa: Dačická 180, 109 00 Praha 10

IČ: telefon: 603211818 e-mail: Dmarv@volny.cz

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



**OBVYKLÁ CENA**

2 147 000 Kč

Stav ke dni: 20.1.2020  
Počet stran: 13 stran

Datum místního šetření: 24.3.2020  
Počet příloh: 2 Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 24.3.2020

Ing. Dagmar Marvanová



## NÁLEZ

### Znalecký úkol

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

### Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

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

#### Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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

#### Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### Metoda věcné hodnoty

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

#### Metoda výnosová

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

#### Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

#### **Přehled podkladů**

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 14326 ze dne 2.1.2020  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2020  
pasport bytu  
vymezení jednotek v budově

#### **Vlastnické a evidenční údaje**

Na LV č. 14326 jsou uvedeni jako vlastníci :  
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1  
Svěřená správa  
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

#### **Celkový popis**

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + kk o velikosti 21.80 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově, kde do podlahové plochy bytu je započítán sklep o velikosti 2.50 m<sup>2</sup>. Bytový dům je situovaný v bloku trojúhelníkového tvaru se zástavbou bytovými domy a sousedící s řadovými rodinnými domy. Donatellova je souběžná s ulicí Úvalskou v blízkosti křižovatky Úvalská a V Rybníčkách. Občanská vybavenost - v blízkosti nákupní centrum Tesco a drobné prodejny v oblasti metra Skalka. Zastávka autobusu a zároveň metra Skalka v docházkové vzdálenosti a zastávka autobusu u Tesca v ulici V Rybníčkách. Parkování v přílehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

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

## **OBSAH**

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

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

### **Obsah tržního ocenění majetku**

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

## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

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

### Oceňovací předpis

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

### Index trhu s nemovitými věcmi

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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,010$$

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

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

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

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

## 1. Bytová jednotka č. 2005/56

### 1.1. byt

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

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

### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

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

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - kombinovaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NPs výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - východ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklep započítaný do podlahové plochy bytu	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - centrální	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + **0,05** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 59 let:

$$s = 1 - 0,005 * 59 = \mathbf{0,705}$$

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

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku  $I_P = 1,010$

### Ocenění

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

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

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 733 514,14 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemky parc.č.4046/37 - 4046/40

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

### Ocenění

#### Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

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

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

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

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

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

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 733 514,14 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 2 691 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 2 180 / 426 220

Hodnota spoluvlastnického podílu:

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

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

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

### **Tržní ocenění majetku**

#### 1. Výnosová hodnota

### 1.1. Bytová jednotka č. 2005/56

#### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory	1.NP - 1+kk	21	5 070	9 000	108 000	4,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>108 000</b>	

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

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Bytová jednotka č. 2005/56

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	21,30 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej bytu 1+kk 24 m<sup>2</sup></b>
<b>Lokalita:</b>	Za poštou, Praha 10 - Strašnice
<b>Popis:</b>	Hledáte-li klidné bydlení v okolí Prahy 10, tak právě tento byt může být pro vás tou správnou volbou. Nachází se totiž v klidné části Strašnic, které bezpochyby patří mezi oblíbená místa k bydlení v Praze. Byt je orientovaný na severovýchod do klidné části vnitrobloku bytového domu. Dispozice: Předšlň, obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelnu se sprchovým koutem a toaletou, to vše o celkové ploše 24 m <sup>2</sup> . V předšlň a koupelně potěší vytápění v podlaze. K bytu, který se



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

**Užitná plocha:** 24,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

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



Zdroj: [www.sreality.cz](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> ]
3 090 000	24,00	128 750	0,80	103 000

**Název:** Prodej bytu 1+kk 27 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Voděradská, Praha 10 - Strašnice

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

Byt má výměru 27m<sup>2</sup> a patří k němu sklep cca 5m<sup>2</sup> v suterénu domu. Sestává se z předsíně s úložným prostorem, koupelny s vanou, umyvadlem, toaletou a velkého pokoje situovaného JZ směrem.

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

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

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

spojku, 150 m od domu příjemný park Gutovka.

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

**Užitná plocha:** 27,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

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



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

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

**Název:** Prodej bytu 1+kk 29 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Praha 10 - Strašnice, Nad Primaskou

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

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

V obývací místnosti (21,5m<sup>2</sup>) je dřevěná zchovalá kuch.linka s plynovým sporákem, lednicí, je zde i trojdílná zrcadlová skříň.

Podlahová krytina – koberec pod ním dřevěná prkenná podlaha. Okna – nová, platová, trojdílná se žaluziemi. Koupelna (3,8m<sup>2</sup>) s vanou a WC, karna na ohřev vody, světlík. Vstupní chodba (3,9m<sup>2</sup>) se skříní.

Vytápění na WAW. Byt je v původním zchovalém stavu, možno ho ihned využívat, byl vždy určen k pronájmu. K renovaci bytu bude možné uvažovat třeba výměně podlahové krytiny, atd. Cena bytu je stanovena jako pevná částka k aktuálnímu stavu bytu. Sklepní prostory jsou suché, velikost sklepní kóje je cca 4 m<sup>2</sup>.

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

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

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

**Užitná plocha:** 29,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

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



Zdroj: [www.sreality.cz](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> ]
3 250 000	29,00	112 069	0,88	98 621

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

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

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

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

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

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

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

slovy: Sedmsetčtyřicetsedmtisícdvěstěosmdesát Kč

### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**747 280 Kč**

slovy: Sedmsetčtyřicetsedmtisícdvěstěosmdesát Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

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

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>2 147 338 Kč</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>2 050 000 Kč</b>

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

### Obvyklá cena

**2 147 000 Kč**

slovy: Dvamilionyjednstočtyřicetsedmtisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.7

### Závěr

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

V Praze 24.3.2020

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



**Znalecká doložka:**

---

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4068/2020 znaleckého deníku.

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

## Informace o jednotce

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

## Vlastníci, jiní oprávnění

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

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

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

