

# 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

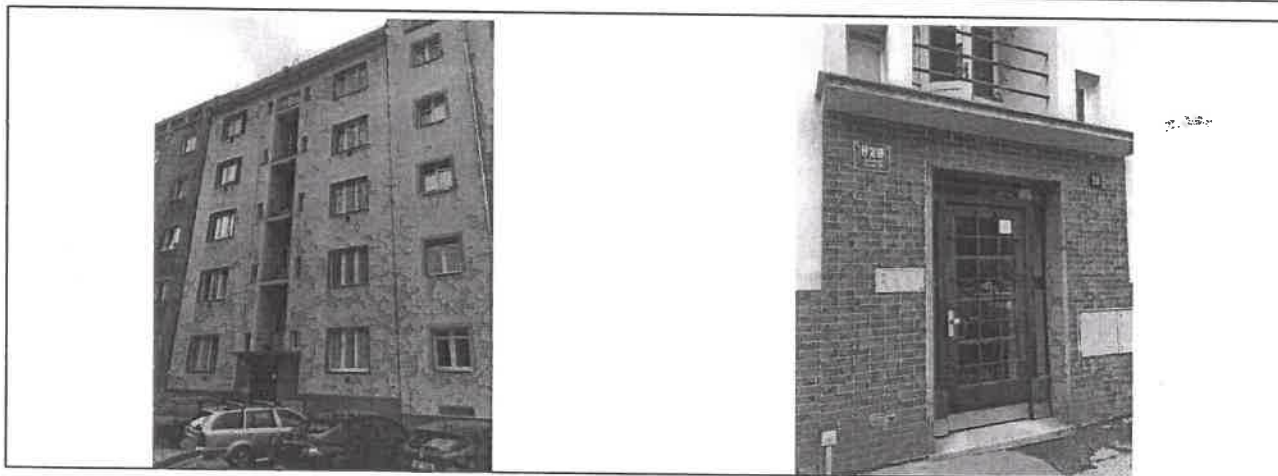
Adresa: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

**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 oceňování. 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 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. 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  
Svěřená 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 m<sup>2</sup> 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 lodžii 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

## OCENENÍ

### 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 <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: 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. 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 <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsín:	3,00 *	1,00 =	3,00 m <sup>2</sup>
koupelna s WC:	3,20 *	1,00 =	3,20 m <sup>2</sup>
pokoj:	20,20 *	1,00 =	20,20 m <sup>2</sup>
komora:	0,60 *	1,00 =	0,60 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			27,00 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: 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 jinde 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: $s = 1 - 0,005 * (13 + 15) = 0,860$		

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

$$i = 1$$

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

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

**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 <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2176	186	6 800,00	1 264 800,-
Cenová mapa - celkem		186		<u>1 264 800,-</u>

**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:

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

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 <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /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
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>134 400</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	27
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)	4 978
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	134 400
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	127 680
<b>Náklady (za rok)</b>			
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
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	121 380
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	2 697 333
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	80 000
<b>Výnosová hodnota</b>	Cv	<b>Kč</b>	<b>2 617 333</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Bytová jednotka č. 829/9

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	27,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej bytu 1+kk 27 m2</b>
<b>Lokalita:</b>	Ruská, Praha 10 - Vršovice
<b>Popis:</b>	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, stoupačkové 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.
<b>Užitná plocha:</b>	27,00 m <sup>2</sup>



**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 <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 990 000	27,00	110 741	0,91	100 774

**Název:** Prodej bytu 1+kk 28 m<sup>2</sup>**Lokalita:** Ruská, Praha 10 - Vršovice

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

**Užitná plocha:** 28,00 m<sup>2</sup>**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 <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 850 000	28,00	101 786	0,91	92 625

**Název:** byt 1+kk, 31 m<sup>2</sup>, 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 31,48m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>

**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](http://www.reality.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> ]
3 941 050	31,00	127 131	0,80	101 705

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

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

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

## 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
	<hr/>
	= 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

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>2 655 936 Kč</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>2 617 333 Kč</b>

### 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.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'D. Marvanová', is written to the right of the text.

## 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.

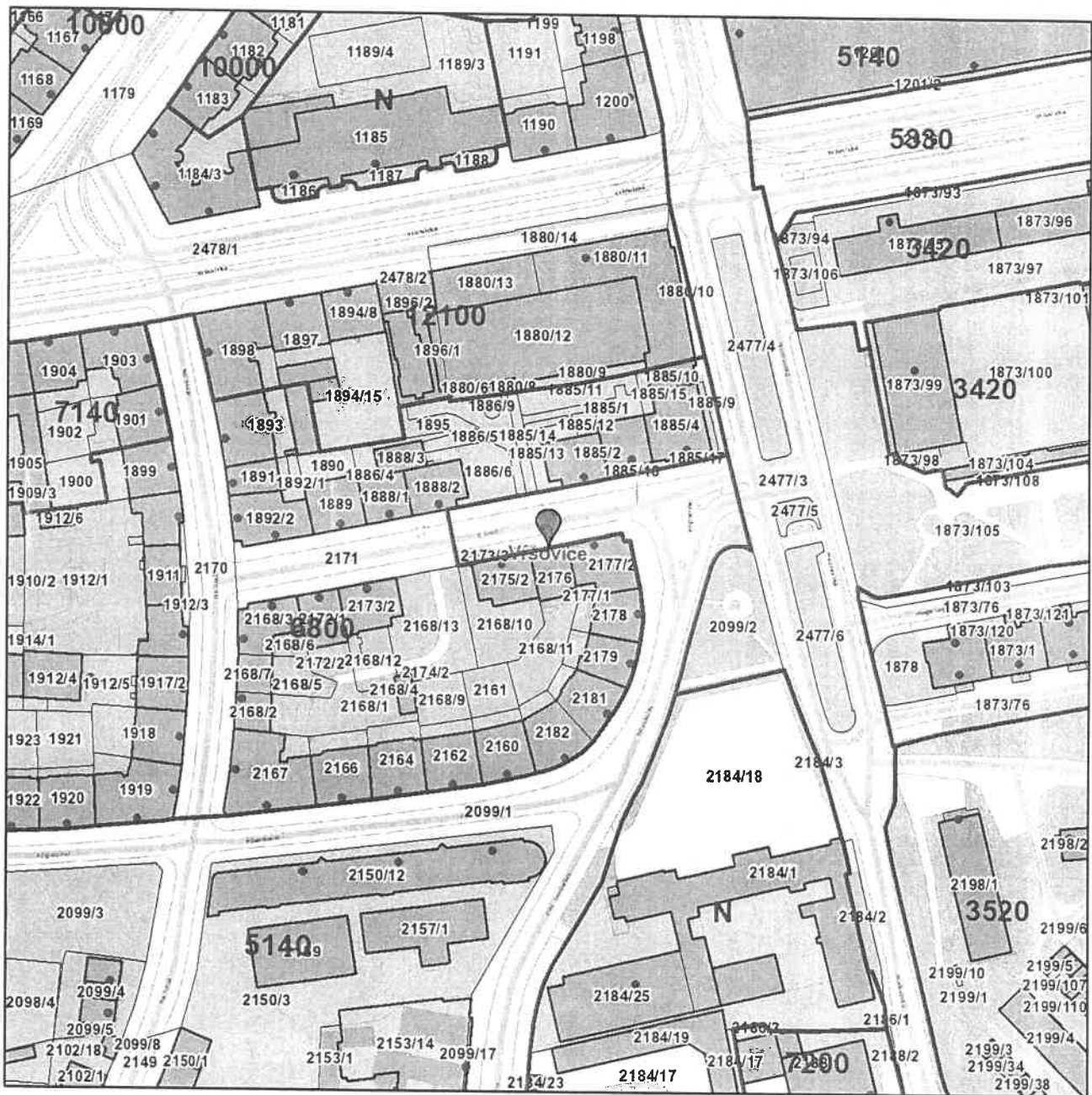
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

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

# Hlavní město Praha

## Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2020



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

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů: