

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4390/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č.1936/5 v objektu čp. 1936 a 1937, ulice U Hranic, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 685/1 a 686 na katastrálním území Strašnice.

Znalec: Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]

Zadavatel: Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
10138 Praha 10



OBVYKLÁ CENA

3 659 000 Kč

Počet stran: 17 a 4 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 20.10.2022

Vyhotoveno: V Praze 22.10.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1936/5 v objektu čp.1937 a 1936, ulice U Hranic, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 685/1 a 686 na katastrálním území Strašnice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.10.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 448/2020 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16962 a 16961 ze dne 13.10.2022

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2022

pasport bytu

vymezení jednotek v budově

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

- Vyhláška č. 424/2021 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),

- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti

- OctopusPro a VALUO- přístup pro registrované uživatele

2.3. Věrohodnost zdroje dat

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je definovaná v §2, odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.237/2020 Sb.

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní

hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Určení obvyklé ceny a postup při tomto určení musí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, kterou by měl mít majetek nebo služba ke dni ocenění mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím.

Podrobnosti k určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty stanoví prováděcí vyhláška č.424/2021 Sb. (§1a - §1b)

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo tržní hodnoty není podmínkou určení ceny zjištění.

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.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 448/2020 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, databáze Valuo, databáze OctopusPro a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitostí

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

Adresa nemovité věci: U Hranic 1936/19, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 16962, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 16962, podíl 1 / 1

Na LV č.16962 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě a zaměřených při prohlídce nemovitosti.

Místopis

Strašnice jsou od roku 1922 městská čtvrť a katastrální území Prahy. Jsou z převážné části součástí městského obvodu a městské části Praha 10, malá část Strašnic u hranic se Žižkovem patří do obvodu a městské části Praha 3. Strašnice sousedí na západě s Vršovickými a Vinohradskými, na severozápadě s Žižkovem, na severovýchodě s Malešicemi, na východě s Hostivaří, na jihu se Záběhlicemi a na jihozápadě Michlí.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 37,30 m² dle vymezení jednotek. Bytová jednotka je umístěna ve druhém nadzemním podlaží bytového domu s výtahem (osobní a nákladní). Objekt je situovaný v ulici U Hranic v bloku bytových domů v řadové zástavbě. V blízkém okolí se nachází bytové domy, sportovní areál Eden, Fakultní Vinohradská nemocnice a veškerá vybavenost v oblasti Kubánského náměstí a ulici Nad Olšinami. Občanská vybavenost dobrá - nejbližší nákupní centrum Tesco tři stanice tramvají, jejíž zastávka se nachází cca. 200 m od domu v ulici Průběžná. Dopravní dostupnost dobrá - druhá stanice tramvaje z ulice Průběžná k metru Strašnická. Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné. (modré zóny a placené parkování)

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený s šesti nadzemními podlažími s novým výtahem osobním a výtahem nákladním. Objekt je zděné konstrukce zastřešený rovnou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu (nové). Fasáda objektu břizolitová, soklová část obložena pásky, vstupní dveře plastové ze dvou třetin prosklené. Zádveří uzavřeno lítacími původními prosklenými dveřmi. Schody teracové, podlahy teracové. Okna plastová. Hydrant v suterénu a v šestém podlaží v ostatních podlažích hasicí přístroje. Stavebně technický stav odpovídá stáří, objekt udržovaný. Stáří objektu polovina šedesátých let.

V budově je 53 bytových jednotek.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1936/5
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky parc.č. 686, 685/1

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Výnosová hodnota**
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1936/5
- 2. Porovnávací hodnota**
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1936/5

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c zjištěná cena bude určována podpůrně, v daném případě z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny podobných nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena neodpovídá trhu ani obvyklým cenám

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 1936/5
Adresa předmětu ocenění:	U Hranic 1936/19 100 00 Praha 10
LV:	16962, 19691
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
Počet obyvatel:	1 335 084

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Bytová jednotka č. 1936/5

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží podsklepeného zděného bytového domu s šesti nadzemními podlažními s osobním a malým nákladním výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny, WC - dle prohlášení vlastníka budovy. Okna plastová se žaluziemi, vstupní dveře původní hladké do ocelové zárubně. Dveře do pokoje a kuchyně hladké ze dvou třetin prosklené do ocelové zárubně, dveře do koupelny a WC hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokoji parkety v předsíni, koupelně a WC původní dlažba, v kuchyni PVC. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem ve skříňce (osmdesátá léta), provedeny jsou nižší keramické obklady stěn, samostatné WC s mísou se zavěšenou nádržkou bez obkladů stěn pouze se soklíkem. Kuchyň vybavena sektorovou linkou s nerez dřezem, plynovým sporákem s digestoří, provedeny jsou obklady k lince (odhadem osmdesátá léta). V pokoji podparapetní skříňky a vestavěná původní skříň. V předsíni nad vstupní částí úložný prostor a na stropní konstrukci systém na sušení prádla. Vytápění ústřední s ohřevem vody, tělesa litinová. Stavebně technický stav bytové jednotky je původní udržovaný a vyžaduje drobné stavební úpravy a modernizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 10
Stáří stavby:	67 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	75 041,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	10,30 *	1,00 =	10,30 m ²
pokoj:	19,90 *	1,00 =	19,90 m ²
předsíň:	3,00 *	1,00 =	3,00 m ²
koupelna:	2,80 *	1,00 =	2,80 m ²
WC:	1,30 *	1,00 =	1,30 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>37,30 m²</u>

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: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem - 2.NP s výtahem osobním a nákladním	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - kuchyň a pokoj - jih	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna s vanou, umyvadlem a 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: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 67 let:

$$s = 1 - 0,005 * 67 = \mathbf{0,665}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,665 = \mathbf{0,627}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,04
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka,	V	0,00

nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku		
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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,040}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - tramvaj Průběžná, V Olšínách a metro Starostrašnická	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

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

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 75 041,- Kč/m² * 0,627 = 47 050,71 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 37,30 m² * 47 050,71 Kč/m² * 1,040 * 1,010 = 1 843 443,05 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 843 443,05 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky parc.č. 686, 685/1

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2022 mapový list č. 61.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	686	333	8 470,00	2 820 510,-
zastavěná plocha a nádvoří	685/1	265	8 470,00	2 244 550,-
Cenová mapa - celkem		598		5 065 060,-

Pozemky parc.č. 686, 685/1 - zjištěná cena celkem = 5 065 060,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc.č. 686, 685/1 = 5 065 060,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 5 065 060,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 843 443,05 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 5 065 060,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 373 / 25 259

Hodnota spoluvlastnického podílu:

5 065 060,- Kč * 373 / 25 259 = 74 795,81 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 74 795,81 Kč

Bytová jednotka č. 1936/5 - zjištěná cena = 1 918 238,86 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1936/5

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro tyto účely byly vybrány podobné nemovitosti nabízené k pronájmu. Celkem byly vybrány čtyři vzorky a přepočteny koeficienty zohledňujícími lokalitu, stavebně technický stav, charakter bytové jednotky, vybavení, standard. Následně musely být zohledněny roční náklady (na správu, pojištění, daň z nemovitosti a případně náklady potřebné na uvedení bytu do pronajimatelného stavu.

Analýza tržního nájemného

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+1	37	3 539	11 000	132 000	4,50
Celkový výnos za rok:						132 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	37
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	3 539
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	132 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	125 400
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	350
Pojištění		Kč/rok	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	5 850
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	119 550
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	2 656 667
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	20 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 636 667

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1936/5

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	37,30 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku byly vybrány hodnoty z realizovaných prodejů nemovitostí v místě a čase obvyklém. Jako podklady byly použity údaje dostupné z katastru nemovitostí a cenových map pro stanovení průměrné ceny. Tyto ceny však nereflktují objem těžby, či druhovou skladbu atd. Jako porovnávací parametry byly zvoleny zrealizované prodejní ceny vztahované na 1 m². Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

Hodnota koeficientu = 1 odpovídá shodnosti oceňované nemovitosti se zvoleným reprezentantem v daném hledisku. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku lepší než oceňované věci

odpovídá koeficient < 1. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku horší než oceňované nemovitosti, odpovídá koeficient > získaná data pak byla přepočtena na ceny, které byly použity pro výpočet.

Použité koeficienty a korekce.

Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze VALUO a po té upraveny koeficienty K1 - K9.

K1 zohledňuje lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 vybavení, K5 výtah, K6 velikost - m² užitné plochy (daná rozmezím) K7 balkon, K8 redukce pramene ceny a K9 koeficient, který zohledňuje prodej elektronickou aukcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Průběžná 1938/56			
Lokalita:	Bytová jednotka č. 1938/5			
Popis:	Bytová jednotka je umístěna ve druhém nadzemním podlaží zděného tří až pětipodlažního bytového domu bez výtahu z roku 1950. Bytová jednotka je charakteru 1+1, částečně zrekonstruovaná v dobrém stavu.			
Podlaží:	2.NP			
Dispozice:	1+1			
Typ stavby:	zděný zateplený bez výtahu			
Užitná plocha:	39,60 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - srovnatelná			1,00	
K2 Typ stavby - srovnatelný			1,00	
K3 Stavebně technický stav - lepší			0,95	
K4 Vybavení - srovnatelné			1,00	
K5 Výtah - není			1,01	
K6 Velikost - srovnatelná			1,00	
K7 Balkon, lodžie, terasa - není			1,00	
K8 Redukce pramene ceny - V- 49011/2022-101			1,00	
K9 Prodej el. aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 16.8.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 128 000	39,60	104 242	0,94	97 987



Zdroj: Katastrální úřad

Název:	Mukařovská 2114/40			
Lokalita:	Bytová jednotka č. 2114/5			
Popis:	hezký, zařízený byt o dispozici 1+1 a ploše 36 m ² , Praha 10 - Strašnice. Byt se nachází v 1. patře cihlového domu, výborná poloha a dopravní dostupnost. Byt se nabízí kompletně zařízený nábytkem, kuchyň vybavena kuchyňskou linkou, plynovou dvouplotýnkou, ledničkou. Koupelna s vanou, pračkou, toaleta je samostatná. Na podlahách jsou parkety a dlažba, plastová okna se žaluziemi, ústřední vytápění. Bude se dělat nová fasáda a zateplení. Lokalita Strašnice je dobře dostupná, k dispozici v bezprostřední blízkosti je zastávka autobusu, tramvaje, metra i vlakové nádraží. V okolí se nachází velký park, obchody Albert, Tesco a praktický lékař. V docházkové vzdálenosti je také mateřská a základní škola.			

Parkování před domem - modré zóny.

Podlaží: 2.NP
Dispozice: 1+1 , sklep
Typ stavby: zděný bez výtahu
Užitná plocha: 40,60 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Vybavení - lepší	0,98
K5 Výtah - není	1,01
K6 Velikost - srovnatelná	1,00
K7 Balkon, lodžie, terasa - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V- 42324/2022-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 13.7.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 300 000	40,60	105 911	0,92	97 438

Název: Vrátkovská 2065/18

Lokalita: Bytová jednotka č. 10

Popis: Ve třetím patře dobře udržovaného, zatepleného panelového domu bez výtahu mám na prodej byt 1+1 o výměře 35 m². Před pár lety byl částečně zrenovovaný, má zánovní kuchyňskou linku, vylepšenou koupelnu a plovoucí podlahy. Byla předělaná i elektřina a okna (jsou plastová, orientovaná na západ). Zbytek bytu je v původním stavu. Byt má standardní půdorys: vstupní chodbu s velkou (původní) vestavěnou skříní, samostatný pokoj, kuchyni, koupelnu a WC. Bytové jádro je zděné, stoupačky jsou v plastu. V domě je klasicky centrální topení i ohřev teplé vody, vše s měřením. Pokud nejste moc nároční na moderní provedení, můžete tu ihned bydlet, případně ho okamžitě pronajímat. A nebo si byt nejdříve zrekonstruujete podle současných trendů? Každopádně byt je dobrou investiční příležitostí, protože je na poměrně klidném místě, v udržovaném domě, v zeleni, s výbornou dostupností centra Prahy a svou velikostí je vhodný jak pro startovní bydlení, tak i k následnému pronájmu. Hned za domem je park, přímo u domu je prodejna Albert, pár kroků od domu je zastávka tram, která vás za pár minut doveze na metro Želivského, ev. za nákupy i zábavou na Floru.

Podlaží: 4.NP

Dispozice: 1+1, sklep

Užitná plocha: 35,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby - panelový zateplený	1,01
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,85
K4 Vybavení - lepší	0,90
K5 Výtah - není	1,01
K6 Velikost - srovnatelná	1,00



Zdroj: Katastrální úřad

K7 Balkon, lodžie, terasa - není				1,00
K8 Redukce pramene ceny - V-45980/2022-101				1,00
K9 Prodej el. aukcí				0,98
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 1.8.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 490 000	35,00	128 286	0,76	97 497

Název: Dubečská 1838/20
Lokalita: Bytová jednotka č.1838/4
Popis: velmi hezký byt 1+1 v původním stavu v lokalitě Praha - Strašnice, v Dubečské ulici. Byt o ploše 38 m² se nachází v druhém nadzemním podlaží cihlového domu s centrálním plynovým kotlem. Součástí renovace domu před 10 lety byla výměna oken za plastová, výměna měřičů topení a rekonstrukce stoupaček. Bytovou jednotku tvoří hlavní obytná místnost s prosklenými dveřmi, samostatná kuchyň s plynovým sporákem, předsíň, komora, koupelna s vanou a místnost s toaletou. K bytu náleží zděný sklep o velikosti 2 m². Nabízená nemovitost je vhodná nejen pro bydlení, ale i jako investice. V blízkosti domu je sportovní areál Gutovka, několik minut tramvají pak obchodní centrum Vivo Hostivař. Příjemná a klidná lokalita Strašnic Vám nabízí skvělou dopravní dostupnost do centra Prahy

Podlaží: 2.NP
Dispozice: 1+1, sklep 2m²
Typ stavby: zděný bez výtahu
Užitná plocha: 40,10 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,98
K4 Vybavení - lepší	0,98
K5 Výtah - není	1,01
K6 Velikost - srovnatelná	1,00
K7 Balkon, lodžie, terasa - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V-34432/2022-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katstrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 1.6.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 200 000	40,10	104 738	0,95	99 501

Minimální jednotková porovnávací cena	97 438 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	98 106 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	99 501 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	98 106 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	37,30 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 659 354 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1936/5	1 918 239,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 843 443,05 Kč
1.2. Pozemky parc.č. 686, 685/1	74 795,81 Kč
	<hr/>
	= 1 918 239,- Kč

Výsledná cena - celkem: 1 918 239,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 918 240,- Kč

slovy: Jedenmiliondevětsetosmnácttisícdvěstěčtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 918 240 Kč

slovy: Jedenmiliondevětsetosmnácttisícdvěstěčtyřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 1936/5	2 636 667,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 1936/5	3 659 354,- Kč

Porovnávací hodnota	3 659 354 Kč
Výnosová hodnota	2 636 667 Kč

Obvyklá cena

3 659 000 Kč

slovy: Třimilionyšestsetpadesátdevět tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu, sousedy, stáří nemovitosti a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě a případná dojezdnost, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Vlivy politicko-správní zahrnují daňovou politiku, územní plánování či veřejné zájmy, životní standard a politiku bydlení. Mimo tyto vlivy mají na cenu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita trhu, rozkolísanost, stav nabídky a poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy atd.

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - zjištěnou cenou, výnosovou metodou a porovnávací metodou. Výnosová metoda na základě výnosů z obvyklých nájmu. Porovnávací metodou - vzorky pro srovnání byly převzaty z databáze již prodaných nemovitostí VALUO a databáze katastrálního úřadu. Cena zjištěná byla použita pouze

jako dílčí ukazatel . Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentů trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze, a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotlivých cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohli snižovat přesnost závěru nebyli zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

3 659 000 Kč

slovy: Třimiliónyšestsetpadesátdevět tisíc Kč

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1936/5 v objektu čp.1937 a 1936, ulice U Hranic, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 685/1 a 686 na katastrálním území Strašnice. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávací vzorky jsou vybírané ze stejné lokality a jedná se o již realizované prodeje. Vzorky jsou upraveny korekčními koeficienty. Všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny. Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení, vybavení, standard, příslušenství, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost. Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu obchodovány. Lze tedy předpokládat, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu nemovitostí. Z těchto důvodů je indikace obvyklé ceny porovnávací metodou rozhodující.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4390/2022.

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 číslem 4390/2022 evidence posudků.

V Praze 22.10.2022



SK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.6.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1936/5
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1936, 1937
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	16962
Podíl na společných částech:	373/25259

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.

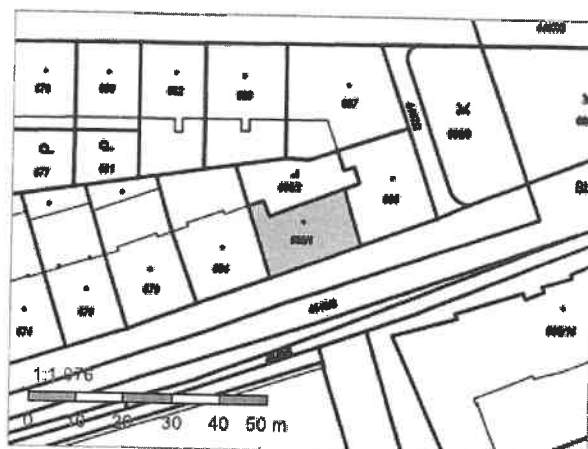
📍 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 dat k 13.10.2022 15:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [685/1](#) ↗
Obec: [Praha \[554782\]](#) ↗
Katastrální území: [Strašnice \[731943\]](#)
Číslo LV: [16961](#)
Výměra [m²]: 265
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [DKM](#)
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku: [č. p. 1936, 1937](#)



Účinnost ochrany nemovitosti

Název

památkově chráněné území

Seznam BPEJ

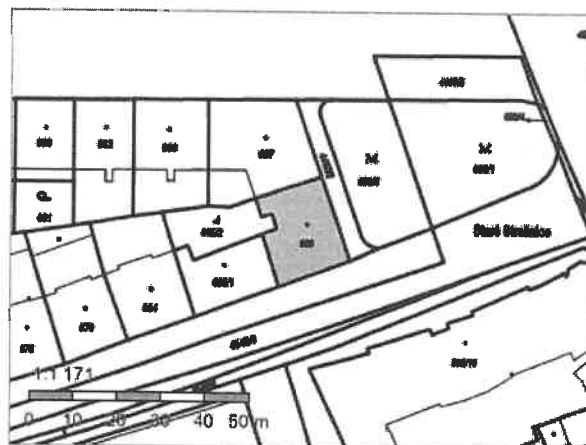
Parcela nemá evidované BPEJ.

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 dat k 13.10.2022 15:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	686
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	16961
Výměra [m ²]:	333
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1936, 1937



Typ ochrany nemovitosti

Název

památkově chráněné území

Seznam BPEJ

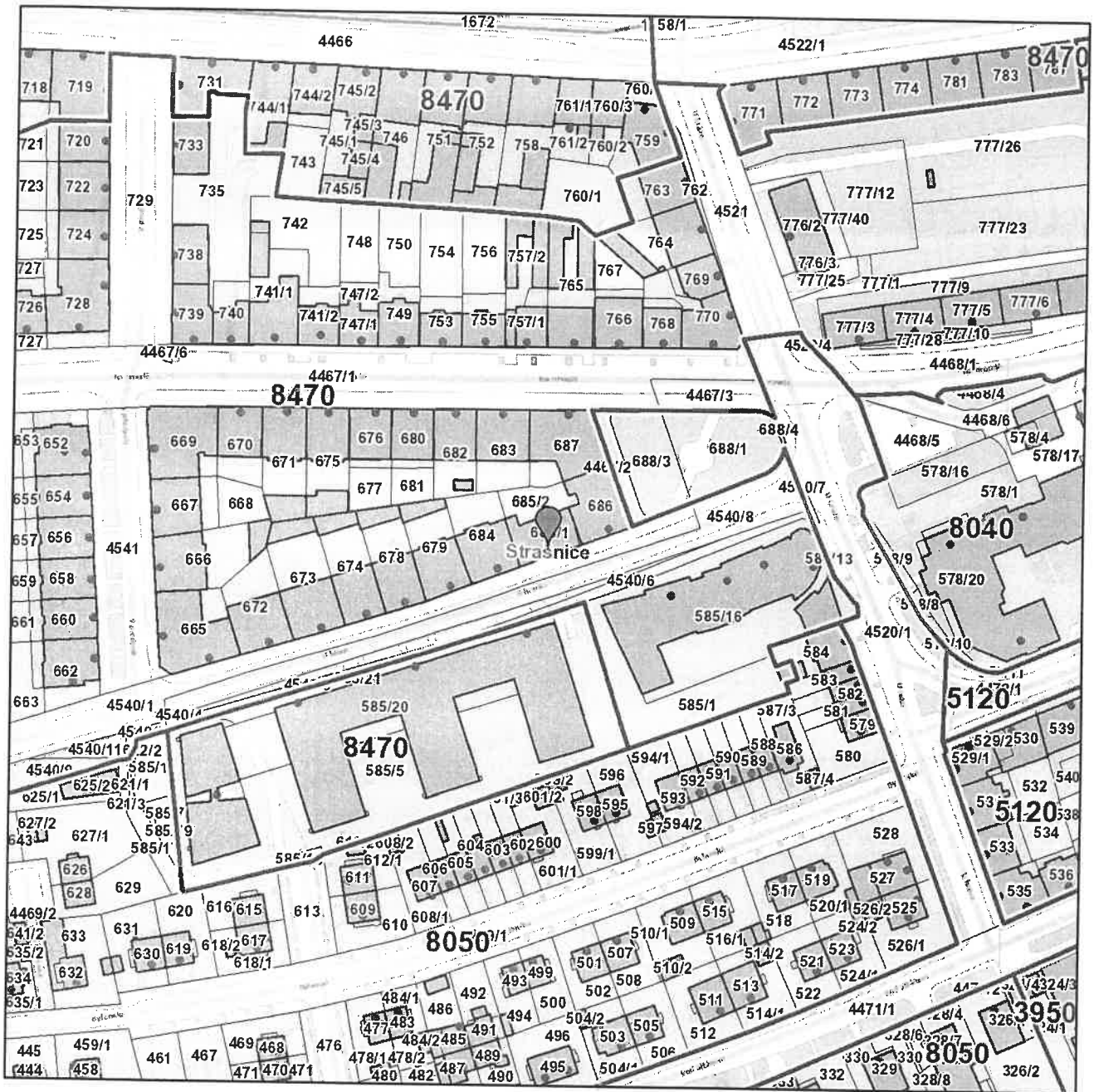
Parcela nemá evidované BPEJ.

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 dat k 13.10.2022 15:00.

Hlavní město Praha

Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2022



Katastrální území	
Název:	Strašnice
Parcela	
Číslo parcely:	685/1
Cena 2022	
Mapový list:	61
Cena:	8470 Kč/m ²
Skupina:	4272

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: