

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 21999/2023

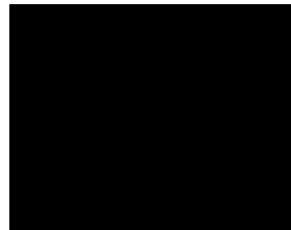
Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.



## 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: Dmarv@volny.cz



Číslo posudku v evidenci znalce: 4428/2023

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

**OBVYKLÁ CENA**

**3 114 500 Kč**

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

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 26.4.2023

**Vyhotoveno:** V Praze 30.4.2023

# **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 26.4.2023.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 337/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. § 1c - odst. 1 Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16962 a 16961 ze dne 30.4.2023

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2023

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/Institute-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. 337/2022 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 přiřkládaná 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 zjištěné.

### **Stanovení tržní hodnoty**

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### **Metoda věcné hodnoty**

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

#### **Metoda výnosová**

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

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

#### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

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

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsany ve vyhlášce č. 337/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), 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 Vinohrady, 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 m<sup>2</sup> 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 břízolitová, 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 hasící 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. 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. 337/2022 Sb. §1c zjištěná cena bude určována.

### 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:	1 275 406

#### 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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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:	68 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	85 079,- Kč/m <sup>2</sup>

### Podlahové plochy bytu

### koeficient dle typu podlahové plochy

kuchyň:	10,30 *	1,00 =	10,30 m <sup>2</sup>
pokoj:	19,90 *	1,00 =	19,90 m <sup>2</sup>
předsíň:	3,00 *	1,00 =	3,00 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,80 *	1,00 =	2,80 m <sup>2</sup>
WC:	1,30 *	1,00 =	1,30 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			37,30 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: 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: 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 stáří 68 let:

$$s = 1 - 0,005 * 68 = \mathbf{0,660}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,660 = \mathbf{0,595}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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	II	0,00



území		
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

### Index polohy pozemku

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 - 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

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

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 85\,079,- \text{ Kč/m}^2 * 0,595 = 50\,622,01 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 37,30 \text{ m}^2 * 50 622,01 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,010 = 1 907 082,98 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **1 907 082,98 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 2023 mapový list č. 61.

#### **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	686	333	10 080,00	3 356 640,-
zastavěná plocha a nádvoří	685/1	265	10 080,00	2 671 200,-
Cenová mapa - celkem		598		<b>6 027 840,-</b>

**Pozemky parc.č. 686, 685/1 - zjištěná cena celkem** = **6 027 840,- Kč**

#### **Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. Pozemky parc.č. 686, 685/1 = 6 027 840,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = **6 027 840,- Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu** = **1 907 082,98 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 6 027 840,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 373 / 25 259

Hodnota spoluvlastnického podílu:

6 027 840,- Kč \* 373 / 25 259 = 89 013,20 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 89 013,20 Kč

**Bytová jednotka č. 1936/5 - zjištěná cena** = **1 996 096,18 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 pronajímatelného stavu.

#### **Analýza tržního nájemného**

## 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+1	37	3 539	11 000	132 000	4,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>132 000</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	37
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)	3 539
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	132 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	125 400
<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	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 pronajímatelného stavu		Kč	50 000
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>2 606 667</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Bytová jednotka č. 1936/5

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	37,30 m <sup>2</sup>

#### 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 nereflektují objem těžby, či druhovou skladbu atd. Jako porovnávací parametry byly zvoleny zrealizované prodejní ceny vztažené na 1 m<sup>2</sup>. 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 - m<sup>2</sup> užitné plochy ( daná rozmezím) K7 balkon, K8 redukce pramene ceny a K9 koeficient, který zohledňuje prodej elektronickou aukcí.

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>U Hranic 1384/9, Strašnice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika</b>			
<b>Lokalita:</b>	Bytová jednotka 1+1			
<b>Popis:</b>	Dovolujeme si Vám nabídnout velmi pěkně dispozičně řešený byt 1+1 o velikosti 36m <sup>2</sup> , ve druhém patře udržovaného cihlového domu v ul. Uhřanic, Praha 10-Strašnice. Byt tvoří předsíň o velikosti 3,4 m <sup>2</sup> , samostatná toaleta o velikosti 1,3 m <sup>2</sup> , koupelna s vanou o velikosti 3,4 m <sup>2</sup> , pokoj s výhledem do klidné ulice o velikosti 18,6 m <sup>2</sup> a o prostorné kuchyně s oknem rovněž do ulice o velikosti 9,9 m <sup>2</sup> . K bytu náleží sklep o velikosti 4 m <sup>2</sup> . Byt má skvělou dopravní dostupnost pár minut chůze metro trasa A - Strašnická, tramvajová zastávka. Jedná se o velmi žádanou a klidnou lokalitu s kompletní občanskou vybaveností.			
<b>Podlaží:</b>	3.NP			
<b>Dispozice:</b>	1+1, sklep 4m <sup>2</sup>			
<b>Typ stavby:</b>	zděný bez výtahu			
<b>Užitná plocha:</b>	38,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Lokalita - srovnatelná			1,00	
K2 Typ stavby - srovnatelný			1,00	
K3 Stavebně technický stav - lepší			0,90	
K4 Vybavení - lepší			0,92	
K5 Výtah - není			1,01	
K6 Velikost a dispozice - srovnatelná			1,00	
K7 Balkon, lodžie, terasa - není			1,00	
K8 Redukce pramene ceny - v řízení			0,98	
K9 Prodej el. aukcí			0,98	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 10.3.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
4 150 000	38,00	109 211	0,80	87 369



Zdroj: Valuo.cz

<b>Název:</b>	<b>V Olšínách 1124/54</b>			
<b>Lokalita:</b>	Bytová jednotka č. 1124/7			
<b>Popis:</b>	světlý byt 2 + kk 46m <sup>2</sup> se sklepní kójí 2m <sup>2</sup> a společným balkónem v mezipatře v osobním vlastnictví. Nemovitost se nachází v 1. zvýšeném NP (parapety ve výši 2 m) cihlového domu ve vyhledávané lokalitě pražských Strašnic. Byt se skládá ze vstupní chodby, ze které je vchod do všech pokojů. Ložnice je vybavena velkými vestavěnými skříněmi, které zajišťují dostatek úložného prostoru. Dále obývací pokoj s plně vybaveným kuchyňským koutem. V koupelně je vana a dostatek místa			

i pro pračku. Toaleta je oddělena. Výhodou je komora přímo v bytě. Okna jsou plastová s dvojskly a zajišťují tak klid a ticho uvnitř bytu. Vytápění je řešeno vlastním plynovým kotlem umístěným v koupelně. Užitná plocha bytu je 46m<sup>2</sup>, k bytu náleží sklep o velikosti 2m<sup>2</sup>, další výhodou bytu je udržovaná zahrada přímo za domem. Dům se nachází v oblíbené lokalitě pražských Strašnic, poblíž metra Strašnická. Je zde veškerá občanská vybavenost. Nedaleko jsou restaurace, kavárny, školy, školky i obchodní střediska. Výborná dopravní dostupnost. Přímo před domem se nachází zastávka Průběžná, metro Strašnická je jednu zastávku tramvajů či cca 5 minut chůzí.

**Podlaží:** 1.NP  
**Dispozice:** 2+kk, sklep 2 m<sup>2</sup>  
**Typ stavby:** zděný bez výtahu  
**Užitná plocha:** 46,00 m<sup>2</sup>

**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	0,99
K6 Velikost a dispozice - velikost srovnatelná, dispozice lepší	0,98
K7 Balkon, lodžie, terasa - balkon v mezipatře	1,01
K8 Redukce pramene ceny - V- 12999/2023-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 9.3.2023	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 050 000	46,00	88 043	0,89	78 358

**Název:** Škvorecká 1932/3, Praha 10, Strašnice

**Lokalita:** Bytová jednotka č. 1932/7

**Popis:** 2+kk o velikosti 41m<sup>2</sup> v cihlovém domě v lokalitě Praha - Strašnice. 15 minut pěšky na Metro "A" "Depo Hostivař" Cihlová budova s novým výtahem, nová plastová okna, komfortní vnitroblok a možností parkování před domem. Nemovitost se nachází v 2. NP a je dostatečně vysoko nad zemí. Samotný byt je v původním stavu s částečnou rekonstrukcí: novější kuch. linka, nová sanita v koupelně. Vedle nového a krásného Malešického parku, velmi blízko na metro, tramvaj přímo před domem, obchody, služby, dostupnost do centra.

**Podlaží:** 2.NP  
**Dispozice:** 2+kk  
**Typ stavby:** zděný s výtahem  
**Užitná plocha:** 41,00 m<sup>2</sup>

**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 - výtah	1,00



Zdroj: Katastrální úřad

K6 Velikost a dispozice - velikost srovnatelná, dispozice lepší  
0,98

K7 Balkon, lodžie, terasa - není  
1,00

K8 Redukce pramene ceny - V-3295/2023-101  
1,00

K9 Prodej el. aukcí  
0,98

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 18.1.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 780 000	41,00	92 195	0,89	82 054

**Název:** Krupská 3083/1, Strašnice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika

**Lokalita:** Krupská 3083/1, Strašnice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika

**Popis:** Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+kk, cihlový dům. Výměra bytu včetně příslušenství je 48 m<sup>2</sup> (z toho plocha bytu 42 m<sup>2</sup> + zděný sklep 4,60 m<sup>2</sup> + komora 1,40 m<sup>2</sup>), ulice Krupská, Praha 10 – Strašnice. Byt je umístěn v 6.NP klidného cihlovému domu s výtahem. K bytu patří sklep – zděná samostatná místnost v suterénu domu a komora v přízemí domu. Bytový dům se nachází ve Strašnicích, v části se starší zástavbou cihlových činžovních domů, vedle parku Gutovka. Poplatky v bytě jsou 4.500,-Kč/měsíc při dvou osobách. Byt se skládá z obývacího pokoje s kuchyňským koutem (17 m<sup>2</sup>), ložnice (15 m<sup>2</sup>), koupelny s vanou (3,20 m<sup>2</sup>), předsíně (6,23 m<sup>2</sup>) a WC (1,16 m<sup>2</sup>). Byt je velmi světlý, orientace bytu je na SV. Výhled z bytu je do dvora a na nižší činžovní zástavbu, bez zastínění. Byt je v dobrém stavu, v bytě je kuchyňská linka. Dům je po kompletní rekonstrukci vnitřků – chodby a schodiště, v celém domě jsou plastová okna. Velice pěkné místo s výbornou dostupností na MHD (10 minut pěšky metro Strašnická, 5 minut pěšky tramvaj Průběžná), v dochozí vzdálenosti škola, školka, 10 minut pěšky Lidl nebo Billa. Energetická třída G inzerovaného objektu je uvedena dočasně. Po dodání energetického štítku bude uvedena skutečná energetická třída této nemovitosti.

**Podlaží:** 6.NP

**Dispozice:** 2+kk, sklep 4,60 m<sup>2</sup> + komora 1,40 m<sup>2</sup>

**Typ stavby:** zděný s výtahem

**Užitná plocha:** 42,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - srovnatelná  
1,00

K2 Typ stavby - srovnatelný  
1,00

K3 Stavebně technický stav - lepší  
0,90

K4 Vybavení - lepší (+ sklep a komora v 1.NP)  
0,87

K5 Výtah - výtah  
1,00

K6 Velikost a dispozice - velikost srovnatelná, dispozice lepší  
0,98

K7 Balkon, lodžie, terasa - není  
1,00

K8 Redukce pramene ceny - v nabídce  
0,95

K9 Prodej el. aukcí  
0,98

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 7.3.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
5 100 000	42,00	121 429	0,71	86 215



Zdroj: Valuo.cz

Minimální jednotková porovnávací cena

78 358 Kč/m<sup>2</sup>

Průměrná jednotková porovnávací cena	83 499 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	87 369 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	83 499 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	37,30 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>3 114 513 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1936/5	1 996 096,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 907 082,98 Kč
1.2. Pozemky parc.č. 686, 685/1	89 013,20 Kč
	<hr/>
	= 1 996 096,- Kč

**Výsledná cena - celkem:** **1 996 096,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **1 996 100,- Kč**

slovy: Jedenmiliondevětsetdevadesátšesttisícjedensto Kč

#### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**1 996 100 Kč**

slovy: Jedenmiliondevětsetdevadesátšesttisícjedensto Kč

#### Rekapitulace tržního ocenění majetku

<b>1. Výnosová hodnota</b>	
1.1. Bytová jednotka č. 1936/5	2 606 667,- Kč
<b>2. Porovnávací hodnota</b>	
2.1. Bytová jednotka č. 1936/5	3 114 513,- Kč

Porovnávací hodnota	3 114 513 Kč
Výnosová hodnota	2 606 667 Kč

#### Obvyklá cena

**3 114 500 Kč**

slovy: Třimilionyjedenstočtrnácttisícipětset 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, porovnávací. Výnosová metoda na základě výnosů z obvyklých nájmu. Porovnávací metodou - vzorky pro srovnání byly převzaty z databáze již prodaných nemovitostí VALUO, databáze katastrálního úřadu a realitního portálu. 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**

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.



**OBVYKLÁ CENA**

**3 114 500 Kč**

slovy: Třimilionyjednostočtrnácttisícpětset Kč

## **6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně.

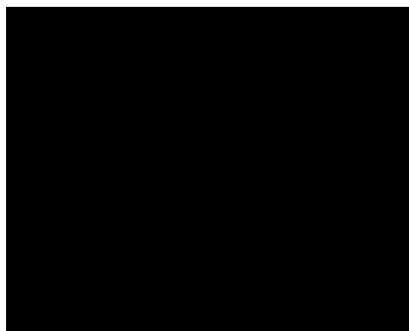
Znalečné účtuji dokladem č. 4428/2023.

## **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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 21999/2023.

V Praze 30.4.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.

## 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.

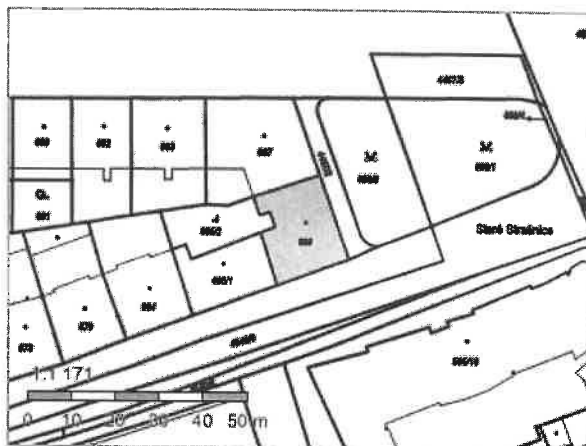
📌 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 30.04.2023 09:00.

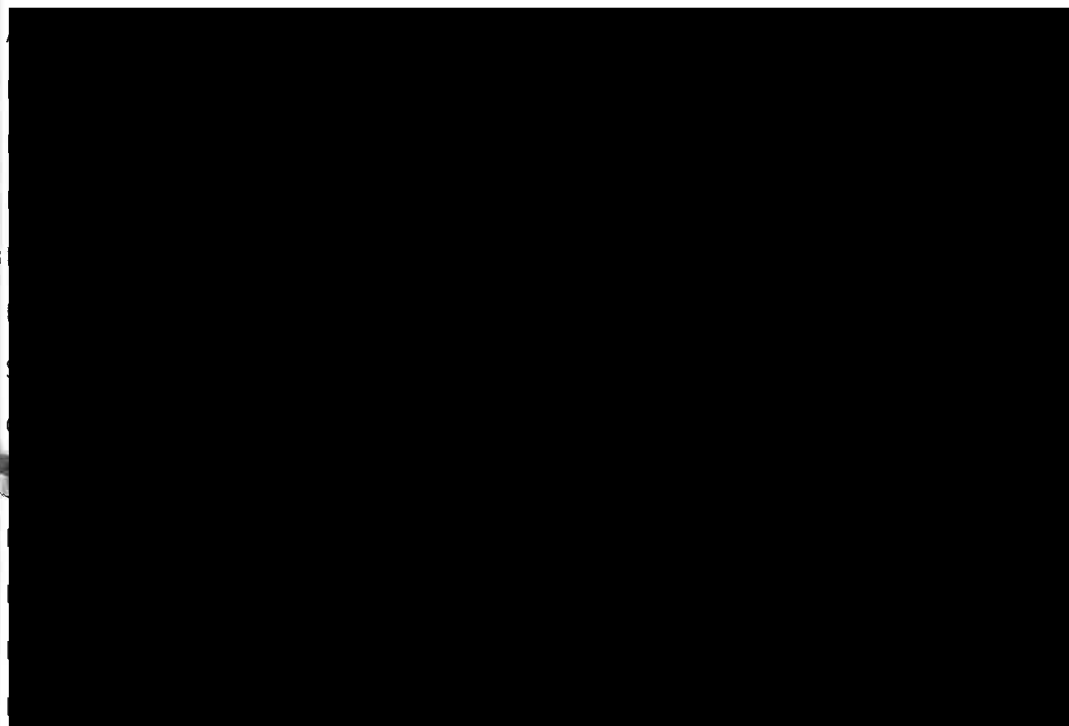
## Informace o pozemku

Parcelní číslo: [686](#) ↗  
 Obec: [Praha \[554782\]](#) ↗  
 Katastrální území: [Strašnice \[731943\]](#)  
 Číslo LV: [16961](#)  
 Výměra [m<sup>2</sup>]: 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](#)

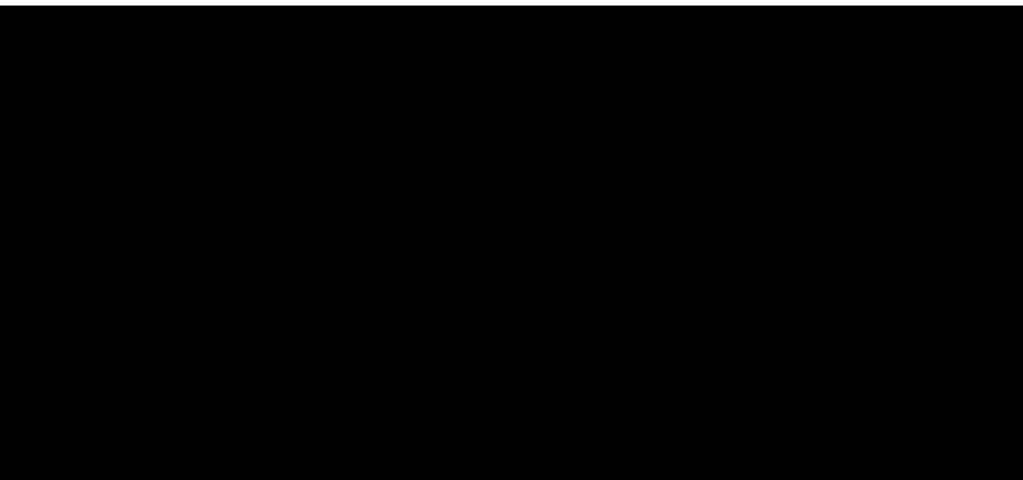


## Vlastníci, jiní oprávnění

## Vlastnické právo



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1



## Podíl

554/25259  
 383/25259  
 383/25259  
 24/1943  
 554/25259  
 660/25259  
 373/25259  
 387/25259  
 309/25259  
 373/50518  
 373/25259  
 662/25259  
 373/50518  
 373/25259  
 692/25259  
 660/25259  
 578/25259  
 509/25259  
 391/25259  
 803/25259  
 683/25259  
 383/25259

## Informace o pozemku

Parcelní číslo: [685/1](#)

Obec: [Praha \[554782\]](#)

Katastrální území: [Strašnice \[731943\]](#)

Číslo LV: [16961](#)

Výměra [m<sup>2</sup>]: 265

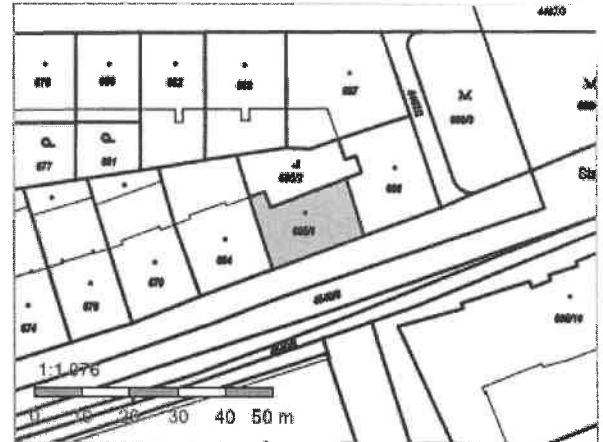
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

Mapový list: [DKM](#)

Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK

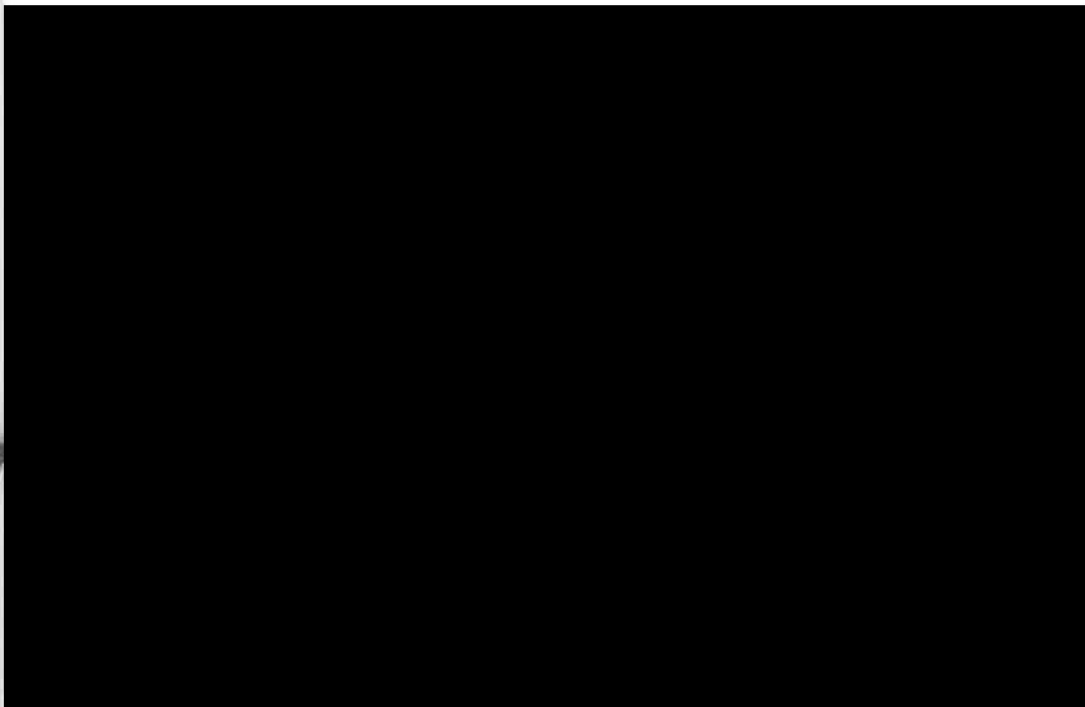
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

Stavba na pozemku: [č. p. 1936, 1937](#)



## Vlastníci, jiní oprávnění

## Vlastnické právo



## Podíl

554/25259

383/25259

383/25259

24/1943

554/25259

660/25259

373/25259

387/25259

309/25259

373/50518

373/25259

662/25259

373/50518

373/25259

692/25259

660/25259

578/25259

509/25259

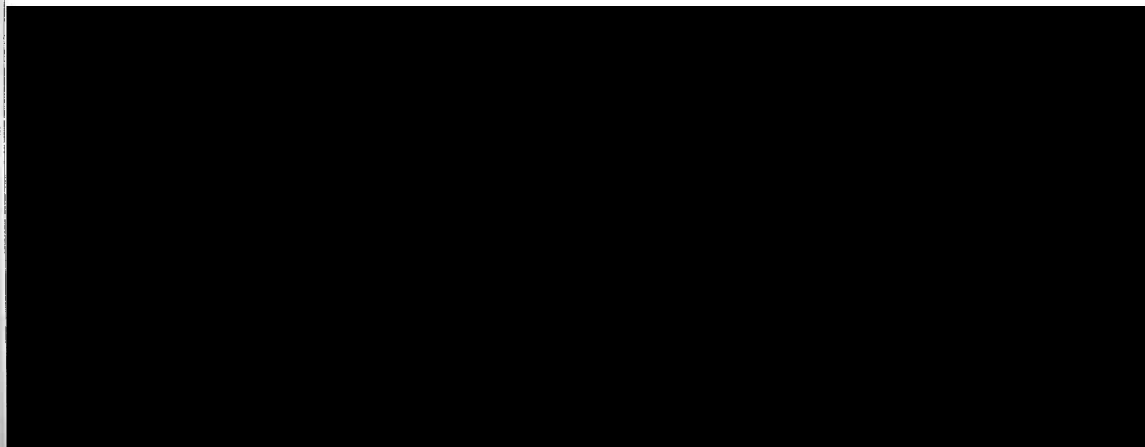
391/25259

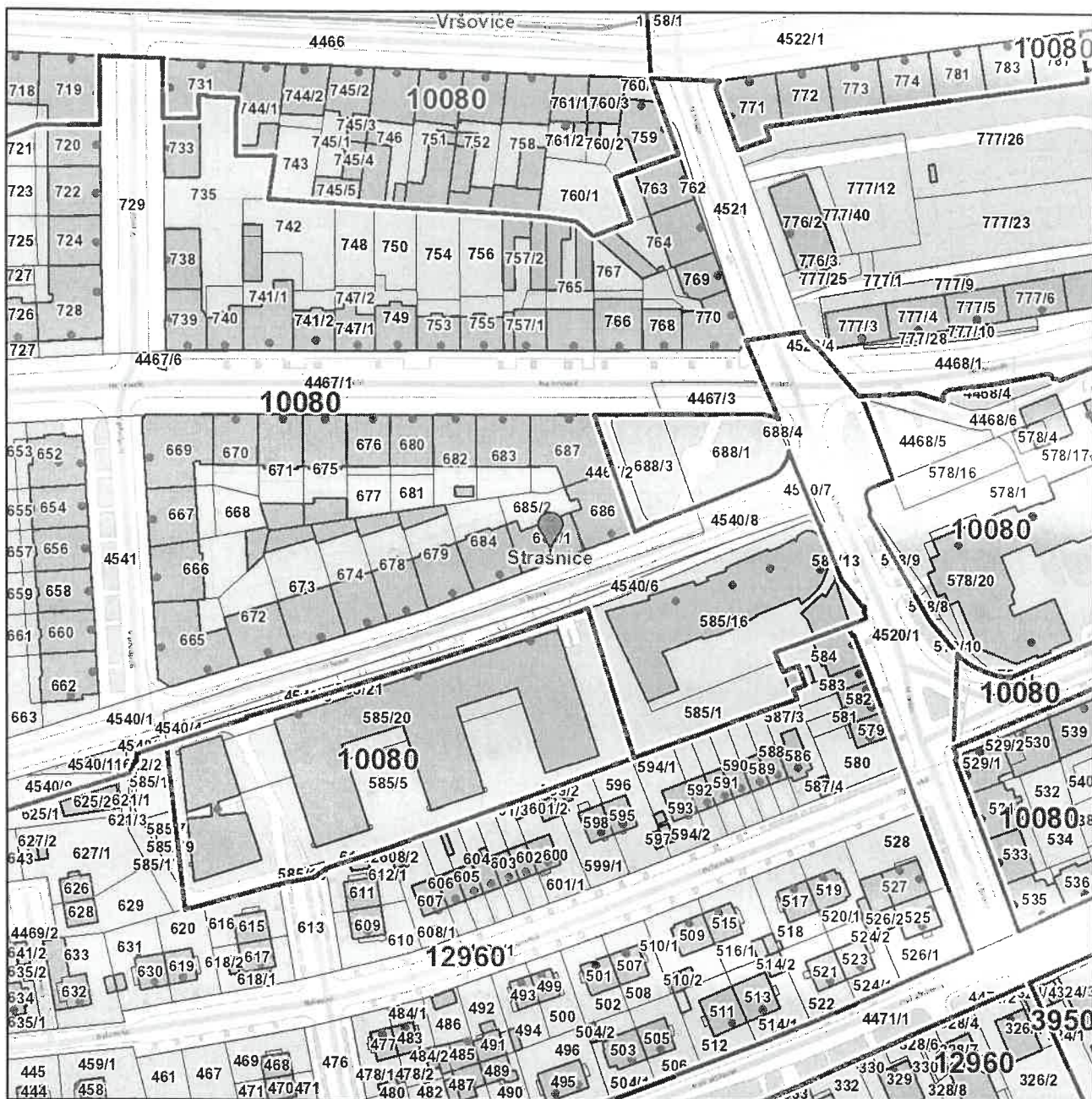
803/25259

683/25259

383/25259

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1





<b>Katastrální území</b>	
Název:	Strašnice
<b>Parcela</b>	
Číslo parcely:	685/1
<b>Cena 2023</b>	
Mapový list:	61
Cena:	10080 Kč/m <sup>2</sup>
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:

