

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 21796/2023

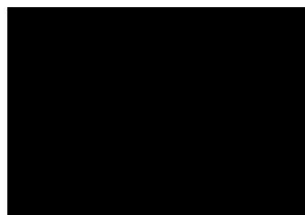
Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1238/19 v objektu čp. 1238/172, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1621/6, 1621/30 a 1621/16 na katastrálním území Vršovice.

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



Číslo posudku v evidenci znalce: 4430/2023

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



OBVYKLÁ CENA	4 460 700 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 18 a 4 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 22.4.2023

Vyhotoveno: V Praze 28.4.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1238/19 v objektu čp. 1238/172, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1621/6, 1621/30 a 1621/16 na katastrálním území Vršovice.

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 22.4.2023.

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. 7146, 7145 ze dne 22.4.2023

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2023

vymezení jednotek v budově- prohlášení vlastníka budovy

<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. 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 - 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

rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumí 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. 337/2022 Sb. (§1a - §1b)

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

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. 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 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.
Vršovice
Adresa nemovité věci: Ruská 1238/172, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční 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

Na LV č. 7146 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

Vršovice jsou městská čtvrť a katastrální území na jihovýchodě širšího centra Prahy, součást městské části i městského obvodu Praha 10. Sousedí na severu a severozápadě s Královskými Vinohrady, na východě se Strašnicemi, na jihovýchodě s Michlí a na jihozápadě s Nuslemi.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 50,90 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Ruská, kde přes ulici se nachází areál Vinohradské fakultní nemocnice. V blízkém sousedství se tedy nachází nemocnice, administrativní budova pojišťovny a bytové domy, frekventovaná Ruská ulice. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - Kubánské náměstí, nejbližší nákupní centrum Eden. Dopravní dostupnost cca. 50 m stanice autobusu v ulici Ruská k metru Flora nebo Náměstí Míru, tramvaj Kubánské náměstí. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o lokalitu, která je na rozmezí Strašnic a Vršovic.
Objekt je zděné konstrukce s dodatečně provedeným zateplením bez výtahu, podsklepený dvěma podlažními s šesti nadzemními podlažními, kde šesté podlaží je půdním prostorem, zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou (s valbami) a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Předmětný obytný soubor tvoří tři funkčně spojené objekty, každý se samostatnými vstupy. Vstup do objektu je ze severní strany domu přes betonové předsazené schůdky plastovými ze dvou třetin prosklenými dveřmi s nadsvětlíkem. Okna plastová, schody teracové se stěnami ošetřenými latexovým nátěrem, podlahy teracové dlažby. Zádveří u zadního vstupu je uzavřeno plastovými prosklenými dveřmi a zadní vstup plastovými prosklenými dveřmi. Objekt je betonové montované konstrukce, zateplený. Ve 2.PP se nachází sklepní kóje a další společné části domu. 1.PP vystupuje do ulice Ruská mírně nad terén (úroveň chodníku) a na jižní straně, kde je situovaná oceňovaná bytová jednotka je úroveň podlahy vysoko nad terén. Vytápění objektu z centrálního zdroje. Dům je v dobrém stavebně technickém stavu udržovaný po revitalizaci. Objekt byl postaven v šedesátých letech (Netolický).

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1238/19
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č.1621/16,1621/30 a 1621/6

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Výnosová hodnota**
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1034/8
- 2. Porovnávací hodnota**
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1238/19

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.1238/19
Adresa předmětu ocenění:	Ruská 1238/172 100 00 Praha 10
LV:	7146, 7145
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
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. 1238/19

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním podzemním podlaží bytového domu podsklepeného dvěma podlažími s šesti nadzemními podlažími, kde šesté podlaží tvoří půdní prostor. Vzhledem k osazení bytového domu do svažitého terénu je dostatečná výška parapetních stěn nad terén. Objekt je zděná konstrukce se zateplením bez výtahu. Bytová jednotka je bytovou jednotkou charakteru 1+1 a sestává z pokoje, kuchyně, předsíň, koupelny, WC, sklepa a spíže dle vymezení jednotek v budově. Okna plastová. Dveře dřevěné rámové do ocelových zárubní a vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlaha v předsíni a kuchyni lino, v koupelně, WC, sklepě a spíži původní dlažba, v pokoji parkety. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem a provedeny jsou keramické obklady stěn původní. WC samostatné s WC mísou s nádržkou umístěnou v technickém prostoru, provedeny jsou keramické obklady stěn původní. Kuchyň vybavena původní linkou s plechovým dřezem a plynovým sporákem bez digestoře, provedeny jsou keramické obklady k lince původní. Vytápění dálkové ústřední s TUV - radiátory litinové. Stavebně technický stav bytové jednotky - bytová jednotka je v původním stavu základně udržovaná a vyžaduje stavební úpravy a modernizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	63 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	90 291,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	11,40 *	1,00 =	11,40 m ²
pokoj:	19,00 *	1,00 =	19,00 m ²
koupelna:	2,80 *	1,00 =	2,80 m ²
WC:	1,0 *	1,00 =	1,00 m ²
spíž:	1,5 *	1,00 =	1,50 m ²
kuchyň:	13,70 *	1,00 =	13,70 m ²
sklep v bytě:	1,50 *	1,00 =	1,50 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>50,90 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná zateplená	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: 1. PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu - 1.PP (zvýšené) bez výtahu	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - jihovýchod	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna a WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklep v bytě 1,5 m ²	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - dálkové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Významně snižující cenu - modernizace	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 63 let:

$$s = 1 - 0,005 * 63 = \mathbf{0,685}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,685 = \mathbf{0,541}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá	II	0,00

poptávce		
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - 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 _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 - špatné parkovací možnosti,	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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,000$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 90\,291,- \text{ Kč/m}^2 * 0,541 = 48\,847,43 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 50,90 \text{ m}^2 * 48\,847,43 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,000 = 2\,486\,334,19 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 2\,486\,334,19 \text{ Kč}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č.1621/16,1621/30 a 1621/6

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice 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 ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1621/16	222	10 800,00	2 397 600,-
ostatní plocha - ostatní komunikace	1321/30	166	10 800,00	1 792 800,-
ostatní plocha - ostatní komunikace	1321/6	697	10 800,00	7 527 600,-
Cenová mapa - celkem		1 085		<u>11 718 000,-</u>

$$\text{Pozemek parc.č.1621/16,1621/30 a 1621/6 - zjištěná cena celkem} = 11\,718\,000,- \text{ Kč}$$

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

$$1.2. \text{ Pozemek parc.č.1621/16,1621/30 a 1621/6} = 11\,718\,000,- \text{ Kč}$$

$$\text{Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:} = 11\,718\,000,- \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu} = 2\,486\,334,19 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 11 718 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 5 090 / 315 650

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$11\,718\,000,- \text{ Kč} * 5\,090 / 315\,650 = 188\,958,09 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 188\,958,09 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1238/19 - zjištěná cena} = 2\,675\,292,28 \text{ Kč}$$

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1034/8

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 tři 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.

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	1.PP - 1+1	51	2 711	11 500	138 000	4,50
Celkový výnos za rok:						138 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	51
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 711
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	138 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	131 100
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	350
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	1 500
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 350
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	124 750
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	2 772 222
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	100 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 672 222

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1238/19

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	50,90 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. Jako porovnávací parametry byly zvoleny zrealizované prodejní ceny vztažené 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 viz výše.

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 výtah, K5 velikost - m² užitné plochy (daná rozmezím) K6 vybavení, K7 podlaží, K8 redukce pramene ceny a K9 koeficient, který zohledňuje prodej elektronickou aukcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Bulharská 1213/21, Vršovice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Lokalita: Bulharská 1213/21, Vršovice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Popis: Naše společnost Vám zprostředkuje koupi vzdušného slunného bytu o celkové výměře 50 m² v cihlovém domě ve velmi vyhledávané lokalitě na hranici pražských Vršovíc a Vinohrad. Osobní vlastnictví. Byt se nachází ve 3. patře s výtahem a jeho okna směřují do klidného vnitrobloku se vzrostlou zelení a skýtají krásný výhled nejen do zeleně, ale i na střechy okolních domů. Výhodou je i jižní orientace a opravdový klid, přestože se nacházíte téměř v centru velkoměsta. K bytu náleží i sklep v suterénu domu. Tento byt s vysokými stropy vyžaduje celkovou rekonstrukci a přímo vybízí k úpravě stávajícího prostoru a tím k vybudování velmi příjemného bydlení v historickém domě s působivou atmosférou. Dispozičně 2 světlé pokoje, oba téměř 20 m², dříve velká kuchyň a ložnice, dále předsíň, toaleta, komora a koupelna se vstupem z ložnice, kde byla později umístěna i malá kuchyňka. Všechny místnosti bytu mají nová dřevěná eurookna, v koupelně je původní velké okno do světlíku s denním světlem. V pokojích se nachází velmi zachovalé dřevěné parkety. Do bytu je zaveden plyn, je tedy možná instalace nového plynového kotle pro vytápění i ohřev vody. V této chvíli vytápění bytu zajišťují kamna WAW a ohřev vody plynová karmá v koupelně. Dalším bonusem tohoto bytu je možnost využití balkonu se vstupem z chodby domu k posezení nebo sušení prádla, též orientovaného do vnitrobloku nebo možnost posezení na půvabném dvorečku se vzrostlou zelení. Dům prochází postupnou revitalizací, opravena střecha, fasáda, postupně rozvody, probíhá výměna oken, v plánu nový výtah a rekonstrukce sklepních prostor. Vše z našetřených peněz, nízké poplatky. Velmi vyhledávaná lokalita s veškerou infrastrukturou v pěším dosahu, klidná ulice v sousedství činžovních domů, vil a parků, s vynikající dostupností centra Prahy do několika minut pěšky i MHD. PENB není uveden, proto označeno G. Velmi doporučuji prohlídku. Cena je uvedena včetně provize a právního servisu. Ráda vám pomůžu s financováním hypotečním úvěrem. Ev. číslo: 642411.

Podlaží: 4.NP

Dispozice: 1+1

Typ stavby: zděný bez výtahu

Užitná plocha: 50,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší 0,97

K2 Typ stavby - srovnatelný 1,00

K3 Stavebně technický stav - lepší 0,95

K4 Výtah - není 1,00



K5 Velikost - srovnatelná		1,00		Zdroj: Valuo.cz
K6 Vybavení - srovnatelné		1,00		
K7 podlaží - lepší		0,95		
K8 redukce pramene ceny - v řízení		1,00		
K9 prodej el. aukcí		0,98		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 22.2.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 490 000	50,00	109 800	0,86	94 428

Název: Vršovická 916/15
Lokalita: Bytová jednotka č. 916/15
Popis: byt v osobním vlastnictví o výměře 52 m² ve 4. patře činžovního domu ve Vršovické ulici v Praze 10. Původní byt 1+1 byl rekonstruován a kuchyňský kout přemístěn do předsíně, čímž vznikly dva oddělené pokoje se samostatnými vchody, jeden s výhledem do ulice, druhý s patrovým dvoulůžkem a šatnou, orientovaný do zeleného vnitrobloku. Nová kuchyňská linka je vybavena elektrickou dvouplotýnkovou varnou deskou, troubou, lednicí a myčkou na nádobí. Součástí bytu je dále koupelna se sprchovým koutem, WC a sklepní kóje, lze využívat také balkón v mezipatře. Střecha domu a zadní fasáda jsou zatepleny, v bytě jsou osazena eurookna se žaluziemi a dřevěné dveře, položena dřevěná a laminátová podlaha, vytápění a ohřev vody zajišťuje plynový kondenzační kotel. V tradiční lokalitě pražských Vršovic najdete množství obchodů, stravovacích zařízení, v pěším dosahu mateřskou i základní školu, fotbalový stadión Bohemians; rekreační možnosti nabízí okolí Botiče i blízké Havlíčkovy sady (

Podlaží: 5.NP
Dispozice: 1+1 na 2+kk (kuchyň v předsíni)
Typ stavby: zděný s výtahem
Užitná plocha: 52,03 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,99
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Výtah - výtah	0,99
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,95
K7 podlaží - lepší	0,96
K8 redukce pramene ceny - V- 65335/2022-101	1,00
K9 prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 14.11.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 450 000	52,03	104 747	0,79	82 750

Název: Prodej bytu 1+1 48 m²
Lokalita: Bělocerkevská, Praha 10 - Vršovice
Popis: Nabízíme vám ke koupi zástupce klasického městského bydlení ve velmi atraktivní lokalitě pražských Vršovic. Byt v osobním vlastnictví 1+1 je situován v 1. patře

zrevitalizovaného cihlového domu na Bělocerkevské ulici. Hlavní předností tohoto bytu je vynikající dostupnost na tramvaj, MHD BUS (zastávka 300 m od domu, tramvaj do 5 min pěšky do domu). Kompletní občanská vybavenost, obchodní, sportovní a společenské možnosti lokality jsou dalším bonusem nabídky. Byt je vhodný jak startovací bydlení, investici na pronájem či pro dospělé osoby v důchodovém věku pro pohodlné bydlení. Byt je určen k menším úpravám, je možno využít plyn pro vaření. Měřáky na vodu a topení jsou samozřejmostí. Byt má velmi nízké provozní náklady ve výši 3400 Kč a zálohy na energie 500 Kč (1 osoba). Toaleta a koupelna s vanou jsou oddělené, plovoucí podlaha a koberec na podlaže. V bytě je možné ponechat vybavení (obývací stěna, jídelní stůl a židle, pohovka, sedací souprava). Koupí bytu je možno financovat hypotéčním úvěrem, s jeho vyřízením na míru vám samozřejmě pomůžeme. Doporučuji osobní prohlídku.

Podlaží: 2.NP
Dispozice: 1+1
Typ stavby: zděný s výtahem
Užitná plocha: 48,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Výtah - výtah	0,99
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,95
K7 podlaží - lepší	0,95
K8 redukce pramene ceny - v nabídce	0,95
K9 prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.4.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 700 000	48,00	118 750	0,75	89 063

Název: Prodej bytu 1+1 51 m2

Lokalita: Bulharská, Praha 10 - Vršovice

Popis: Prodej bytu 1+1 s balkonem, cihla, 51 m2, ul. Bulharská, Praha 10 - Vršovice. Byt se nachází ve 3. patře domu bez výtahu. V koupelně vana se zástěnou, umyvadlo, přípojka na pračku a plynový kotel, WC je samostatné. Kuchyň vybavena kuchyňskou linkou se sporákem a jídelním stolem. V předsíni je umístěna prostorná vestavěná skříň se zrcadlem, na podlahách parkety a dlažba, dveře dřevěné, okna špaletová, vytápění a ohřev vody plynovým kotlem. Byt bude k nastěhování od srpna, do 07/2023 je obýván nájemníky. Orientace bytu na dvě světové strany sever a jih, malý balkon s výhledem do vnitrobloku. Nemovitost se nachází ve vyhledávané a velmi klidné lokalitě. Veškerá občanská vybavenost v okolí domu, nedaleko obchodní centrum EDEN. Dopravní dostupnost autobusem s návazností na metro Náměstí Míru, zastávka autobusu 180 m od domu.

Podlaží: 4.NP
Dispozice: 1+1, balkon
Typ stavby: zděný bez výtahu
Užitná plocha: 51,00 m²

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 675 290 Kč

slovy: Dvamilionyšestsetsedmdesátpěttisícdvěstědevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1034/8 2 672 222,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1238/19 4 460 723,- Kč

Porovnávací hodnota	4 460 723 Kč
Výnosová hodnota	2 672 222 Kč

Obvyklá cena

4 460 700 Kč

slovy: Čtyřimilionyčtyřistašedesáttisícsemdsmset 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. 1238/19 v objektu čp. 1238/172, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1621/6, 1621/30 a 1621/16 na katastrálním území Vršovice. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávací vzorky jsou vybírané ze stejné lokality, jedná se o již realizované prodeje a z realitního portálu. 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

4 460 700 Kč

slovy: Čtyřmilionyčtyřistašedesátisícset Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

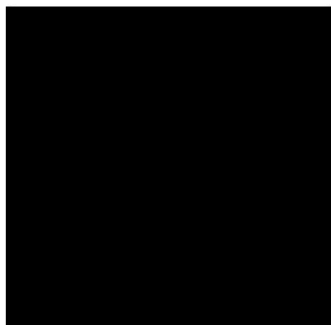
Znalečné účtuji dokladem č. 4430/2023.

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 21796/2023.

V Praze 28.4.2023

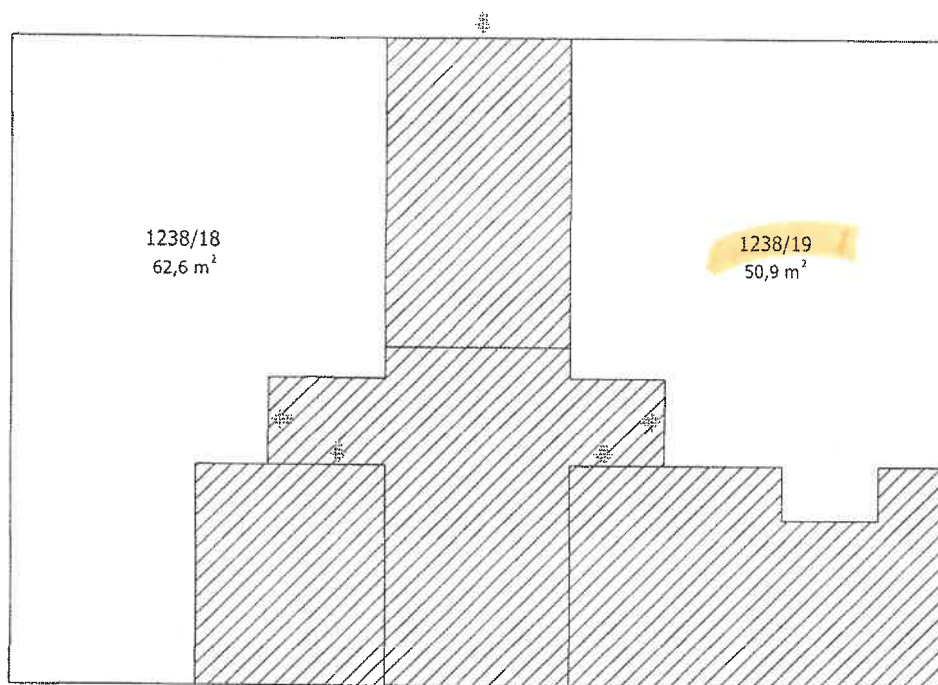


OTISK ZNALECKÉ PEČETI

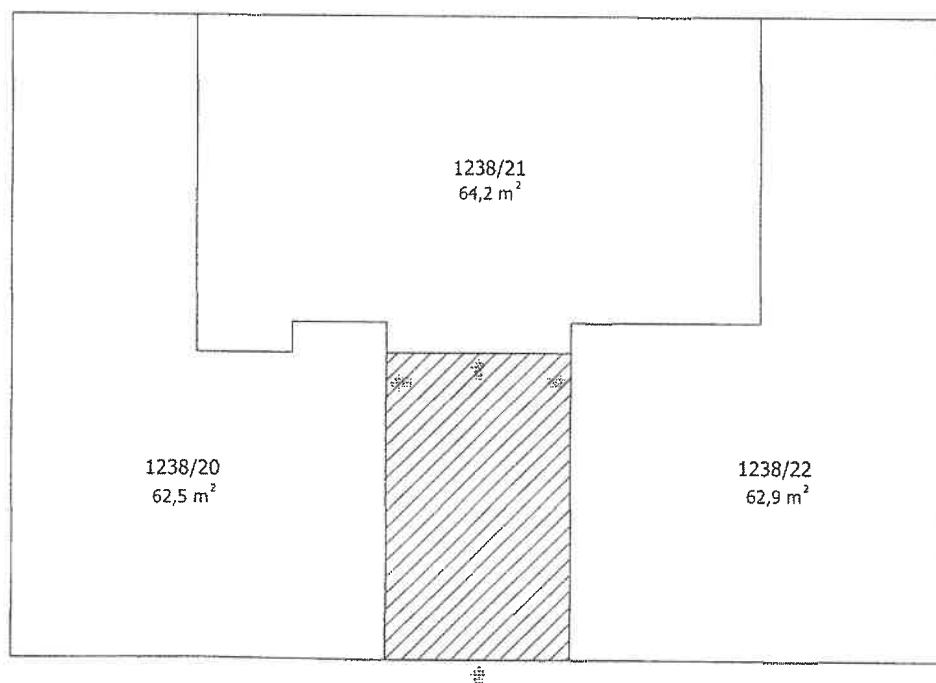
Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.

1.PP-1.SUTERÉN



1.NP-PŘÍZEMÍ



Informace o jednotce

Číslo jednotky	1238/19
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1237 , 1238 , 1239
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	7146
Podíl na společných částech:	5090/315650

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Nelze evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nelze evidovány žádné jiné zápisy.

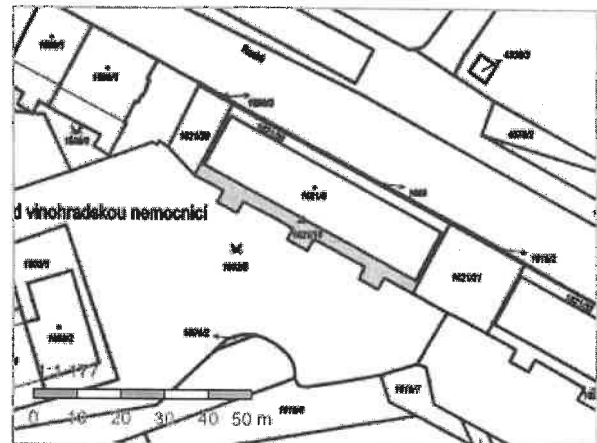
 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 22.04.2023 11:00.

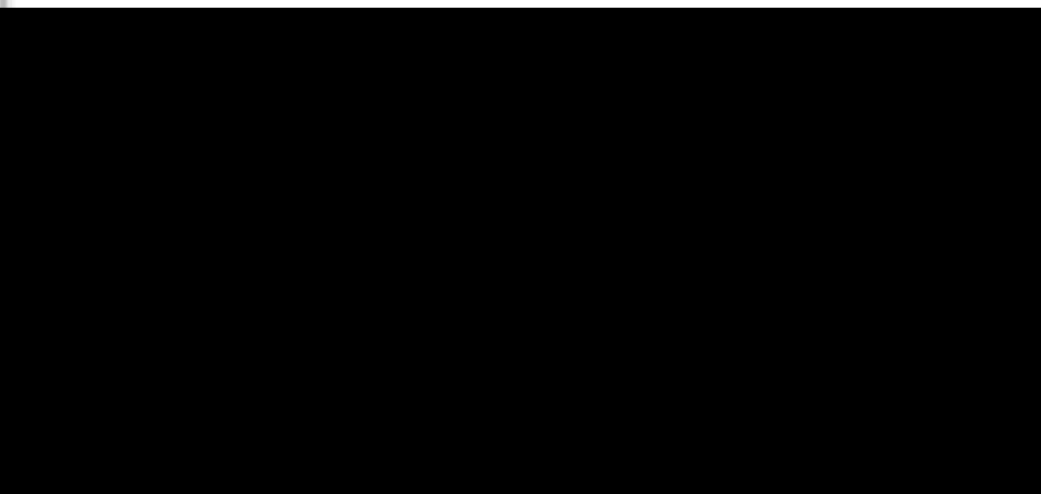
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1621/16
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	7145
Výměra [m ²]:	222
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	společný dvůr
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



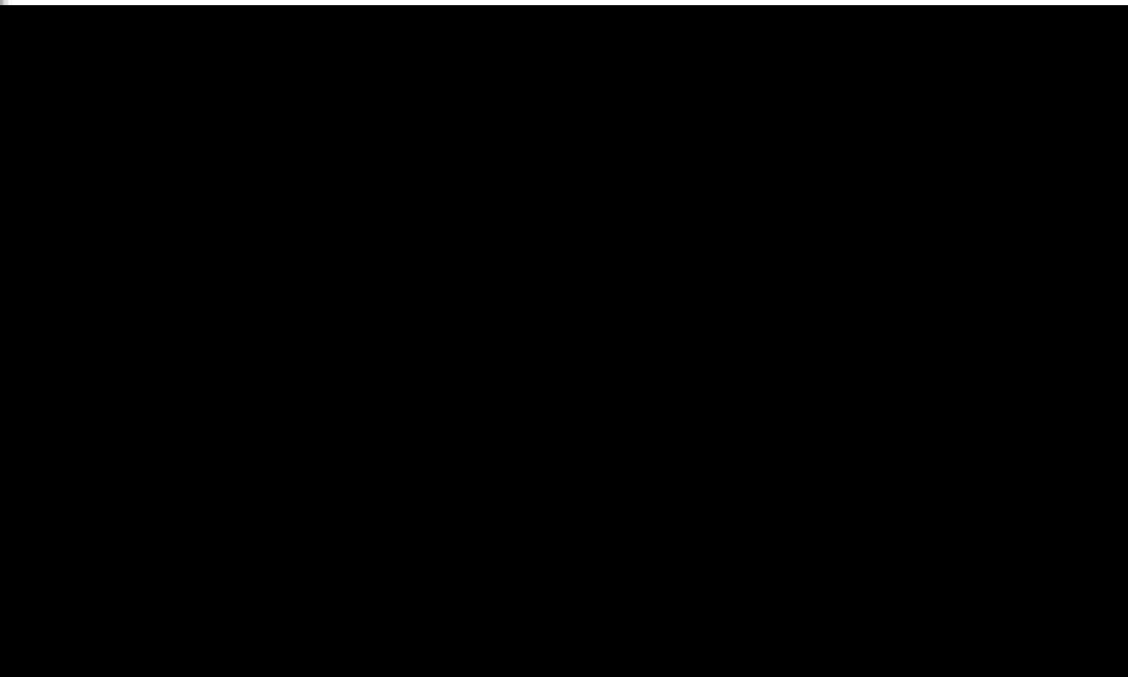
Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo



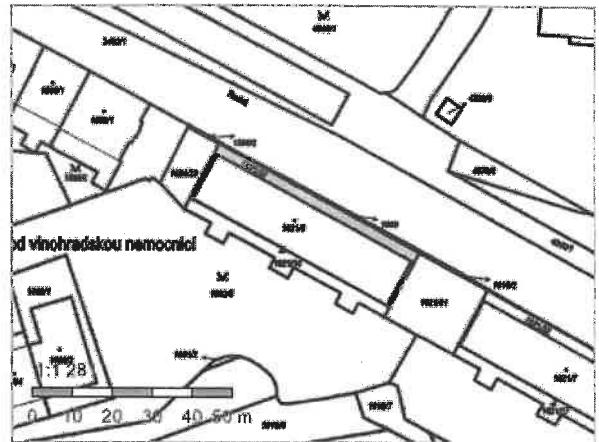
Podíl
416/31565
629/31565
7/535
629/31565
162/6313
119/6313
736/31565
626/31565
607/31565
1096/31565
7/535
119/6313
125/6313
421/31565
419/31565
627/31565
831/31565
769/31565
14/535
829/31565
629/31565
618/31565

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



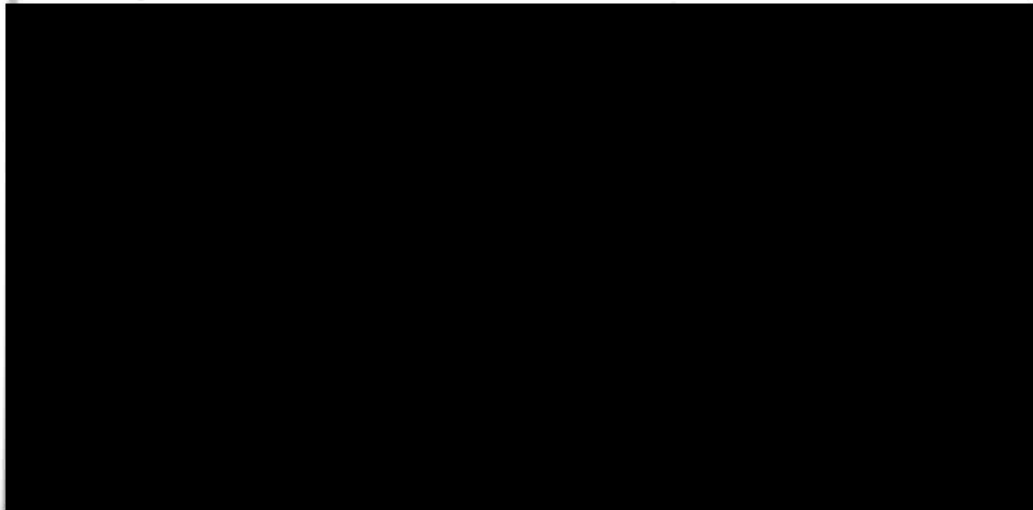
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1621/30
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	7145
Výměra [m ²]:	166
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

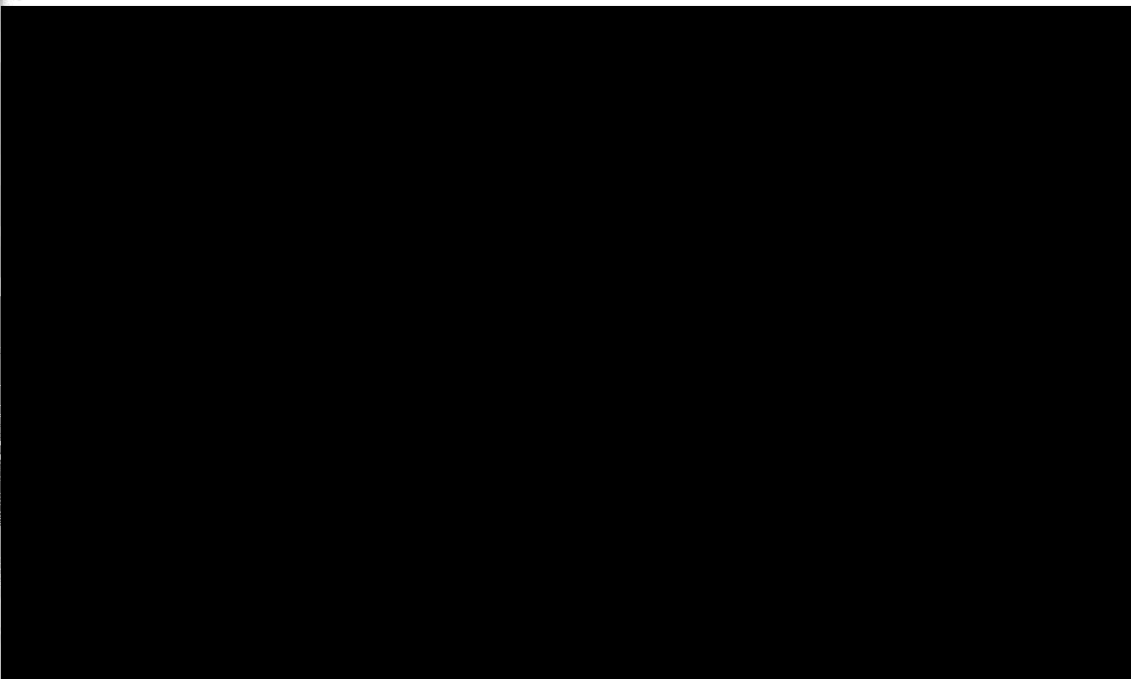
Vlastnické právo



Podíl

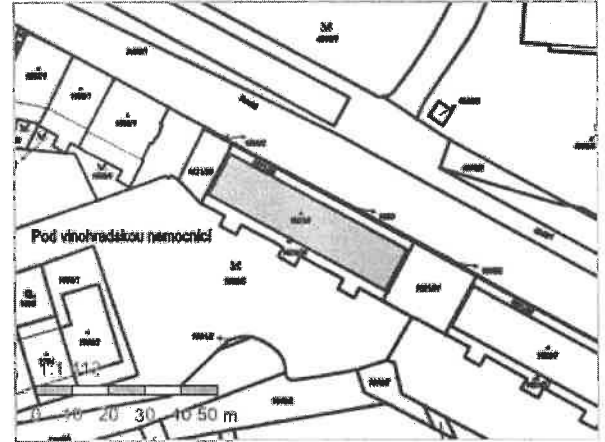
- 416/31565
- 629/31565
- 7/535
- 629/31565
- 162/6313
- 119/6313
- 736/31565
- 626/31565
- 607/31565
- 1096/31565
- 7/535
- 119/6313
- 125/6313
- 421/31565
- 419/31565
- 627/31565
- 831/31565
- 769/31565
- 14/535
- 829/31565
- 629/31565
- 618/31565

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



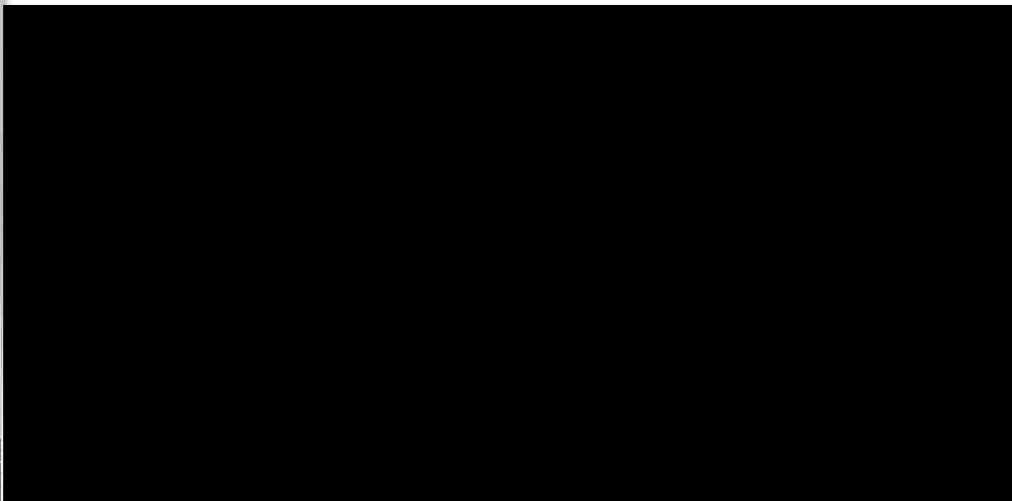
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>1621/6</u>
Město:	<u>Praha [554782]</u>
Katastrální území:	<u>Vršovice [732257]</u>
Číslo LV:	<u>7145</u>
Výměra [m ²]:	697
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<u>DKM</u>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<u>č. p. 1237, 1238, 1239</u>



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo



Podíl

416/31565

629/31565

7/535

629/31565

162/6313

119/6313

736/31565

626/31565

607/31565

1096/31565

7/535

119/6313

125/6313

421/31565

419/31565

627/31565

831/31565

769/31565

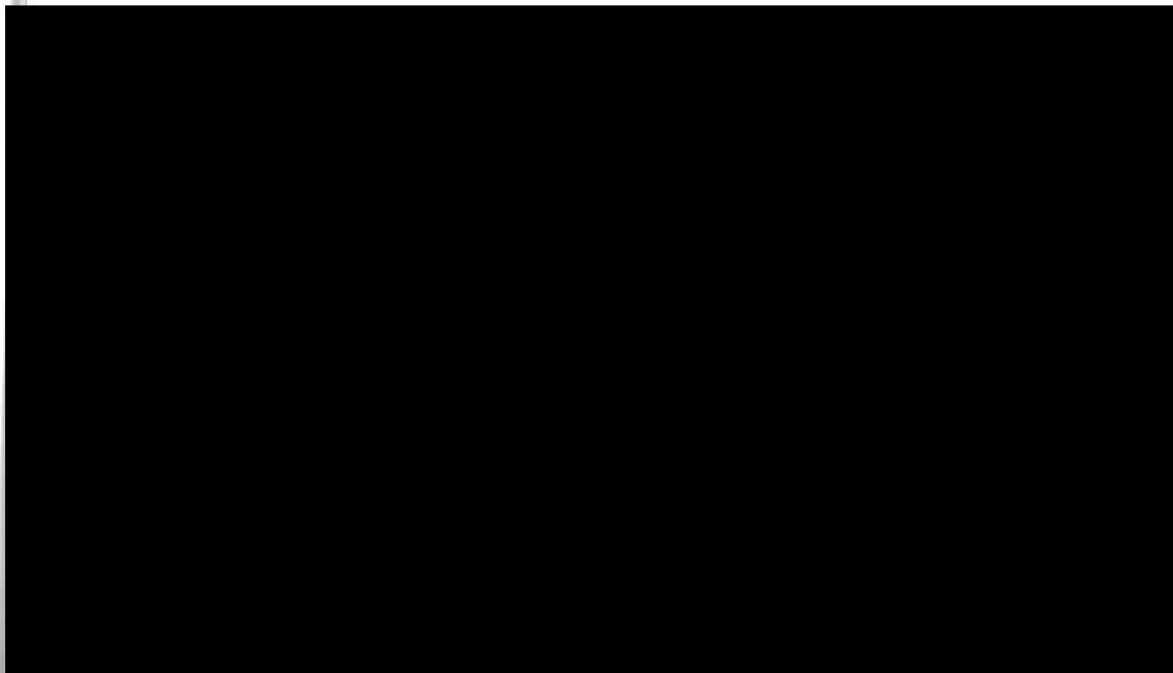
14/535

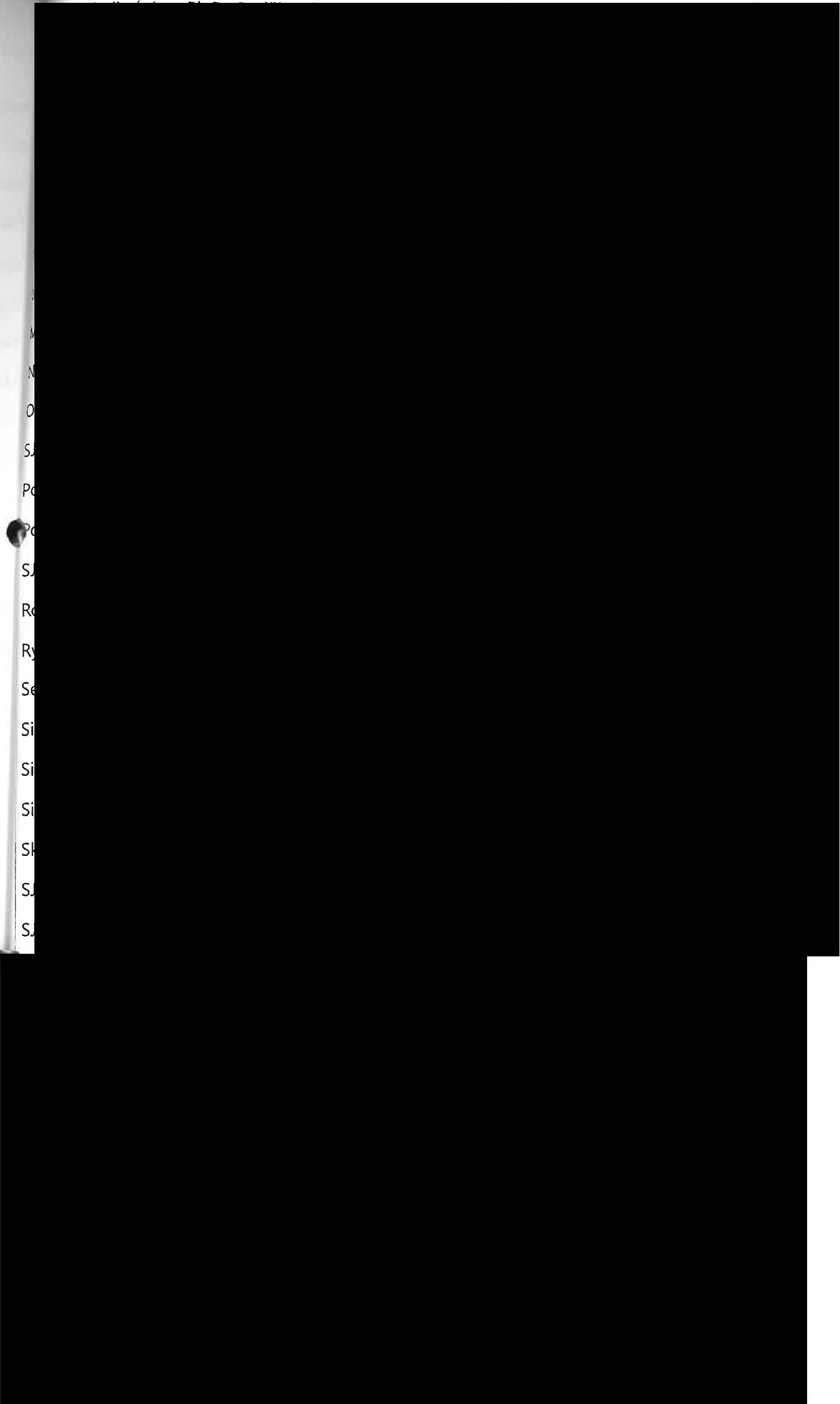
829/31565

629/31565

618/31565

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





- 633/31565
- 593/31565
- 412/31565
- 607/31565
- 829/31565
- 626/31565
- 83/12626
- 83/12626
- 593/31565
- 414/31565
- 54/6313
- 584/31565
- 54/6313
- 54/6313
- 162/6313
- 627/31565
- 607/31565
- 528/31565
- 587/31565
- 304/31565
- 304/31565
- 128/31565
- 627/31565
- 6/295
- 423/31565
- 166/6313
- 618/31565
- 593/31565
- 616/31565
- 421/31565
- 607/31565
- 162/6313
- 808/31565
- Podíl
- 1096/31565

Sverepní ... katastru nemovitostí v ... obce

Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10

Úsoub ochranu nemovitosti

Název

samostatně chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

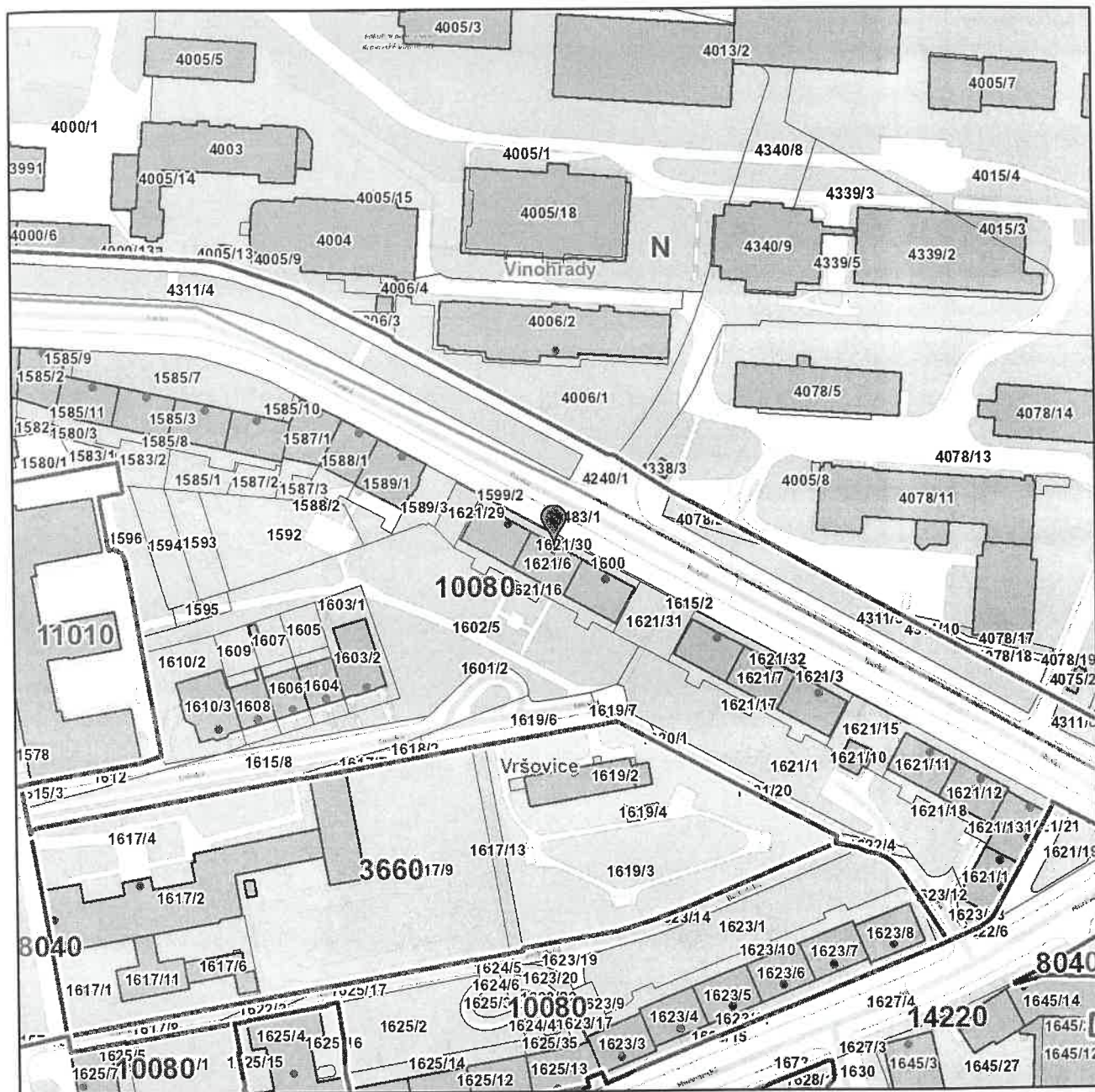
Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Různé územní ústředí, v rámci kterých byla 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 22.04.2023 11:00.



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	1621/6
Cena 2023	
Mapový list:	61
Cena:	10080 Kč/m ²
Skupina:	4257

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:

