

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 4253/2021

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. 980/12 v objektu čp. 980/1, ulice Nad Vršovskou horou, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3021 na katastrálním území Michle.

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

4 785 000 Kč

Počet stran: 16 a 4 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 25.9.2021

Vyhotoveno: V Praze 28.9.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Obvyklá cena bytové jednotky č. 980/12 v objektu čp. 980/1, ulice Nad Vršovskou horou, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3021 na katastrálním území Michle.

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 25.9.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsany ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 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.9717 ze dne 24.9.2021
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2021
databáze Katastrálního úřadu, VALUO, realitní portál
vymezení jednotek v budově

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

I. Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 488/2020 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

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 snížená 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. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 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, realitního portálu 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. Michle

Adresa nemovité věci: Nad Vršovskou horou 980/1, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 9717, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 9717, podíl 1 / 1

Na LV č. 9717 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.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 46.20 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je řadovým koncovým domem situovaným při ulici Nad Vršovskou horou, přes ulici sousedící s komerční zástavbou. Budova je umístěna v části zástavby bytovými domy s okolní komerční zástavbou (depo, administrativní budova, sklady, prodejny). Občanská vybavenost - v ulici Elektrárenská potraviny a restaurace a drobné prodejny v ulici Záběhlická a Plynárenská, nejbližší nákupní centru Kaufland (křižovatka Chodovská s Plynárenskou) a Bauhaus. Dopravní dostupnost - autobusová zastávka v ulici Nad Vršovskou horou v Bohdalecké a tramvaj v ulici Plynárenská. Dopravní spojení k metru Pankrác. Parkování v přilehlých ulicích.

Objekt je zděné konstrukce podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou ukončenou valbou z šablon a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová a plastová, vstupní dveře plastové z jedné třetiny prosklené s nadsvětlíkem, zádveří a chodby s podlahou z dlažby, schody kamenné. Chodby prosvětlené plastovými okny. Osazeny jsou hasicí přístroje. Fasáda v dobrém stavu. Stavebně technický stav objektu běžně udržovaný. Objekt byl postaven v polovině třicátých let.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 980/12
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 3021

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka 980/12
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 980/12

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.980/12
Adresa předmětu ocenění:	Nad Vršovskou horou 980/1 100 00 Praha 10
LV:	9717
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Michle
Počet obyvatel:	1 324 277

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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Bytová jednotka č. 980/12

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží podsklepeného domu se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu. Bytová jednotka sestává dle vymezení jednotek ze dvou pokojů, předsíně, spíže, koupelny, kuchyně a WC. Jedná se o podkrovní bytovou jednotku. Okna dřevěná systém euro a střešní, okno do spíže dřevěné zdvojené do světlíku. Dveře do pokojů a kuchyně hladké částečně prosklené do ocelové zárubně, dveře do koupelny, WC a spíže hladké do ocelové zárubně. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlaha v pokojích, kuchyni, spíži a předsíni PVC, v koupelně a WC dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, provedeny jsou keramické obklady stěn a je prosvětlena oknem v arkýři. WC vybaveno mísou kombi a provedeny jsou keramické obklady stěn a WC je prosvětleno střešním oknem. Kuchyně vybavena standardní linkou s plastovým dřezem a plynovým sporákem s digestoří. V kuchyni je umístěn závěsný plynový kombinovaný kotel. Vytápění etážové, v koupelně žebříkové těleso. Stavebně technický stav bytové jednotky je po provedené rekonstrukci cca. před jedenácti lety, udržovaný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 4
Stáří stavby:	96 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2010
Základní cena ZC (příloha č. 27):	68 095,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	5,80 *	1,00 =	5,80 m ²
WC:	1,90 *	1,00 =	1,90 m ²
pokoj:	9,00 *	1,00 =	9,00 m ²
pokoj:	13,20 *	1,00 =	13,20 m ²
spíž:	0,70 *	1,00 =	0,70 m ²
kuchyň:	10,60 *	1,00 =	10,60 m ²
koupelna:	5,0 *	1,00 =	5,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			46,20 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná + zateplení	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: Ostatní podlaží nevyjmenované - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - sever a jih	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna (vana, umyvadlo) 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: Lokální na tuhá paliva - etážové	I	-0,10
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 11 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (11 + 15) = \mathbf{0,870}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,870 = \mathbf{0,861}$$

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	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož	V	0,00

součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,060$$

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: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	-0,10
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,850$$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = $ZC \cdot I_V = 68\,095,- \text{ Kč/m}^2 \cdot 0,861 = 58\,629,80 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 46,20 \text{ m}^2 \cdot 58\,629,80 \text{ Kč/m}^2 \cdot 1,060 \cdot 0,850 = 2\,440\,535,78 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 440 535,78 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 3021

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Michle a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2021, mapový list č. 74.

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	3021	489	5 000,00	2 445 000,-
Cenová mapa - celkem		489		2 445 000,-

Pozemek parc.č. 3021 - zjištěná cena celkem = 2 445 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 3021 = 2 445 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 2 445 000,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 2 440 535,78 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 445 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 462 / 5 716

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,445\,000,- \text{ Kč} \cdot 462 / 5\,716 = 197\,618,96 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 197 618,96 Kč

Bytová jednotka č. 980/12 - zjištěná cena = 2 638 154,74 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka 980/12

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	4.NP 2+1	46	3 896	15 000	180 000	4,50
Celkový výnos za rok:						180 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	46
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	3 896
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	180 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	171 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	450
Pojištění		Kč/rok	2 000
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	8 450
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	162 550
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 612 222

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 980/12

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	46,20 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 užité plochy (daná rozmezím) K6 vybavení, K7 balkon, K8 redukce pramene ceny a K9 koeficient, který zohledňuje prodej elektronickou aukcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Jihlavská 615/26, Michle Praha 4			
Lokalita:	Bytová jednotka 2+1			
Popis:	Prodej bytu u metra C Praha 4 - Michle, s dispozicí 2+1 a výměrou 51,69m ² , který se nachází ve 4NP cihlového domu s výtahem. Díky jižní orientaci je byt velmi světlý. Dispozice je rozložena na dva neprůchozí pokoje (18 a 15,3m ²), Kuchyni (9,1m ²) se vstupem na balkon, chodbu (4,6m ²), koupelnu a samostatným WC. V obývacím pokoji patro na spaní, které lze snadno rozmontovat a odstranit. Byt je po částečných úpravách zahrnující nová plastová okna, odpady a stoupačky, vyzděné jádro s novou elektřinou. Dům je po celkové revitalizaci - nová fasáda, střecha, výtah, rozvody elektřiny a vody, opravené přístupové chodníky. Okolí domu se širokými chodníky s trávou a vysázenými stromy dávají pocit příjemného místa k bydlení. Výhoda je také velký rozestup budov, které dává dojem vzdušnějšího a prostornějšího prostředí. Metro C, Bus zastávky, nákupní centrum Budějovická, poliklinika, kavárny, restaurace - vše jen 300 metrů chůzí. Přímo vedle domu se také nachází obchod s potravinami. Veškerá občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti.			
Užitná plocha:	51,69 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 lokalita - lepší			0,95	
K2 typ stavby - zděný			1,00	
K3 stavebně technický stav - horší			1,05	
K4 výtah - výtah			0,99	
K5 velikost - srovnatelná			1,00	
K6 vybavení - srovnatelné			1,00	
K7 balkon, lodžie - balkon			0,99	
K8 redukce pramene ceny - V- 33011/2021-101			1,00	
K9 prodej el. aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 3.5.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 500 000	51,69	106 404	0,96	102 148



Zdroj: Katastrální úřad

Název:	Jihlavská 523/64, Michle Praha 4			
Lokalita:	Bytová jednotka			
Popis:	Nabízíme k prodeji byt 2+1 v cihlovém domě, ve známé a žádané lokalitě Prahy 4 - v širším centru Prahy.. Byt je v původním, zachovalém stavu s původním zděným bytovým jádrem. Dva neprůchozí pokoje, k bytu náleží sklepní koje. Klidná ulice, velmi dobrá dopravní dostupnost do centra města, stanice metra C Kačerov dostupná pěšky.			
Užitná plocha:	55,60 m ²			

Použité koeficienty:

K1 lokalita - lepší	0,95
K2 typ stavby - zděný	1,00
K3 stavebně technický stav - horší	1,18
K4 výtah - výtah	0,99
K5 velikost - větší	1,01
K6 vybavení - lepší	1,15
K7 balkon, lodžie - není	1,00
K8 redukce pramene ceny - V33041/2021-101	1,00
K9 prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 3.5.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 400 000	55,60	79 137	1,26	99 713

Název: Prodej bytu 2+1 54 m²**Lokalita:** Jihlavská, Praha 4 - Michle

Popis: Prodej bytu v OV 2+1 o velikosti 54m² se sklepem v ulici Jihlavská Praha 4 Budějovická. Byt se nachází ve 4. patře zatepleného domu s novým výtahem a vlastní kotelnou. Má vstupní chodbu s plovoucí podlahou, koupelnu s toaletou, dva neprůchozí pokoje a kuchyň s oknem a místem na jídelní stůl. Byt má nové rozvody stoupaček, plastová okna se žaluziemi, parkety, plovoucí podlaha, dlažba, vestavná skříň v chodbě. Kuchyň s linkou, myčkou, plynový sporák s el. troubou, lednice, mrazák. Koupelna se sprchovým koutem, wc, místem na pračku. Vhodný na investici. Byt je přímo na metru Budějovická.

Užitná plocha: 54,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 lokalita - lepší	0,95
K2 typ stavby - zděný zateplený	1,00
K3 stavebně technický stav - srovnatelný	1,00
K4 výtah - výtah	0,99
K5 velikost - větší	1,01
K6 vybavení - lepší	0,95
K7 balkon, lodžie - není	1,00
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
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 999 000	54,00	129 611	0,84	108 873

Minimální jednotková porovnávací cena	99 713 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	103 578 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	108 873 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	103 578 Kč/m ²
--------------------------	---------------------------

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	46,20 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 785 304 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 980/12	2 638 155,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 440 535,78 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 3021	197 618,96 Kč
	<u>= 2 638 155,- Kč</u>

Výsledná cena - celkem: **2 638 155,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 638 160,- Kč**

slovy: Dvamilionyšestsetřicetosmtisícjednostošedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 638 160 Kč

slovy: Dvamilionyšestsetřicetosmtisícjednostošedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka 980/12	3 612 222,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 980/12	4 785 304,- Kč

Porovnávací hodnota	4 785 304 Kč
Výnosová hodnota	3 612 222 Kč

Obvyklá cena

4 785 000 Kč

slovy: Čtyřmilionsedmsetosmdesátpěttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - podpůrně zjištěnou cenou, výnosovou metodou a porovnávací metodou. 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, databáze VALUO, realitního portálu a OctopusPro 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

Obvyklá cena bytové jednotky č. 980/12 v objektu čp. 980/1, ulice Nad Vršovskou horou, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3021 na katastrálním území Michle.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

4 785 000 Kč

slovy: Čtyřimilionysedmsetosmdesátpěttisíc Kč

Obvyklá cena bytové jednotky č. 980/12 v objektu čp. 980/1, ulice Nad Vršovskou horou, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3021 na katastrálním území Michle

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna nebo náhrada nákladů

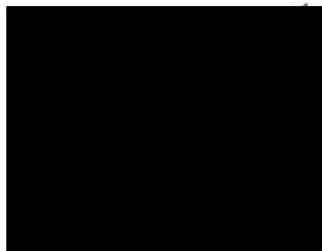
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4253/2021.

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 4253/2021 evidence posudků.

V Praze 28.9.2021



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	980/12
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 980
Katastrální území:	Michle [727750]
Číslo LV:	9717
Podíl na společných částech:	462/5716

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

Nelze evidovat žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nelze evidovat žádná omezení.

Jiné zápisy



Nelze evidovat žádné jiné zápisy.

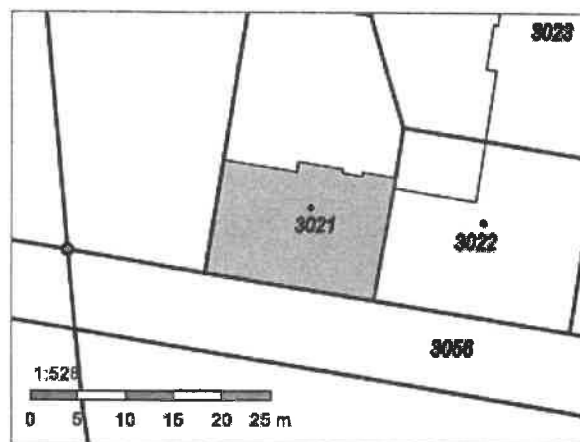
✓ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Prázené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 24.09.2021 13:00.

Informace o stavbě

Stavba: č. p. 980
Obec: Praha [554782] 
Část obce: Michle [490130] 
Katastrální území: Michle [727750]
Číslo LV: 9716
Stavba stojí na pozemku: p. č. 3021
Typ stavby: budova s číslem popisným
Způsob využití: bytový dům



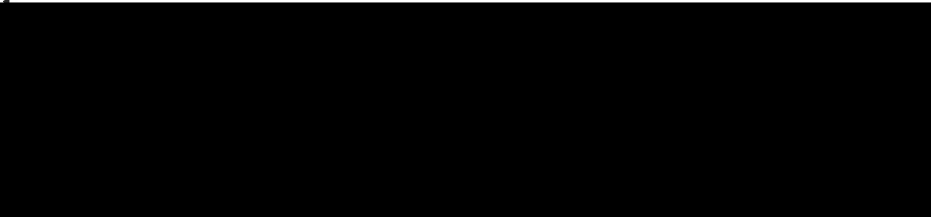
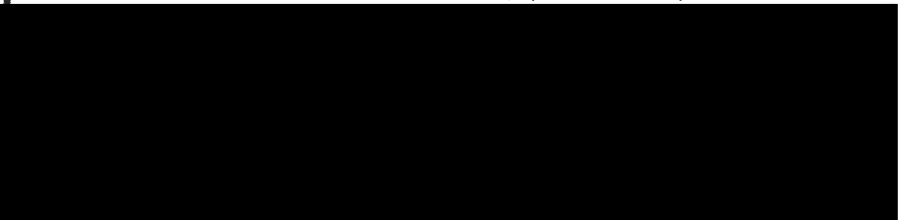
Omezené jednotky

980/1, 980/2, 980/3, 980/4, 980/5, 980/6, 980/7, 980/8, 980/9, 980/10, 980/11, 980/12

 Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

	Podíl
	247/2858
	215/2858
	76/1429
	435/5716
	1851/5716
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	589/5716
	531/5716
	513/5716
	569/5716

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

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

Podíl
1851/5716

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

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

typ

vlastnictví jednotek

vznik společenství vlastníků prokázán

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Seznam jednotek, ke kterým byl 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 24.09.2021 13:00.

2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

Verze 6.1.2 b0 [WWW6]

Hlavní město Praha

Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2021



Katastrální území

Název: Michle

Parcela

Číslo parcely: 3021

Cena 2021

Mapový list: 74

Cena: 5000 Kč/m²

Skupina: 5315

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:

