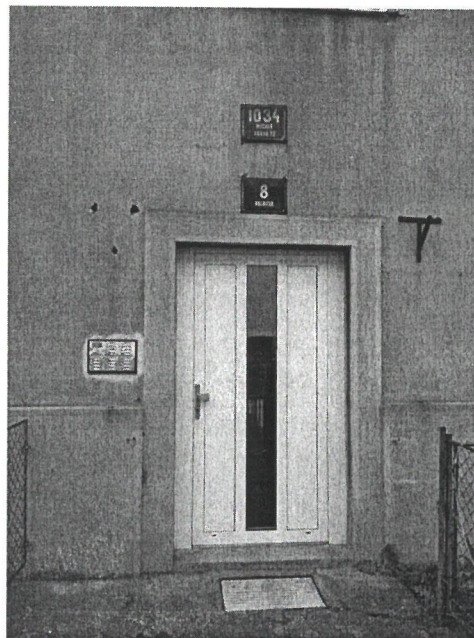


# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4321/2022

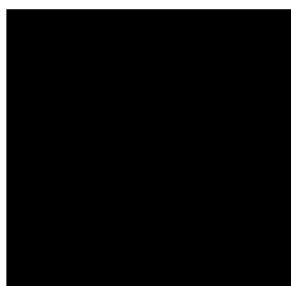
Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1034/12 v objektu čp. 1034/8, ulice Brtnická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2546 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

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>2 650 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

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

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 19.3.2022

**Vyhotoveno:** V Praze 28.3.2022

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1034/12 v objektu čp. 1034/8, ulice Brtnická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2546 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 19.3.2022.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

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

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

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 9765, 9765 ze dne 17.3.2022  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2022  
vymezení jednotek v budově  
databáze Katastrálního úřadu, VALUO, OctopusPro a realitní portál

### 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 prodejích 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 přikládaná 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 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 opotřebené 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 známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

## **3. NÁLEZ**

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

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

### **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, databáze Valuo 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: Brtnická 1034/8, 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. 9765 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 1 + 0 o velikosti 28.80 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k výhradnímu užívání o velikosti 3.0 m<sup>2</sup>, který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je řadovým rohovým domem situovaným při ulici Brtnická v blízkosti velmi frekventované křižovatky Záběhlická a Bohdalecká. Budova je umístěna v okrajové části zástavby bytovými domy. Občanská vybavenost - drobné prodejny v ulici Záběhlická a Plynářská, nejbližší nákupní centru Kaufland v docházkové vzdálenosti (křižovatka Chodovská s Plynářskou) a Bauhaus. Dopravní dostupnost - autobusová zastávka v ulici Bohdalecké a tramvaj v ulici Plynářská. Dopravní spojení k metru Pankrác. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách, ulice Brtnická pro parkování úzká. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce podsklepený s třemi nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s taškovou krytinou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu (po výměně). V budově je dvanáct bytových jednotek a tři nebytové prostory. Okna původní dřevěná špaletová a plastová, vstupní dveře plastové s prosvětlením okénkem, s podlahou teracovou, schody teracové, stěny při schodišti natřeny latexem. Na mezipodestách prosvětlení plastovými okny. Osazeny jsou hasicí přístroje a hydrant. Fasáda původní v dobrém stavu. Stavebně technický stav objektu běžně udržovaný. Objekt byl postaven v šedesátých letech.

## **3.4. Obsah**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Bytová jednotka č. 1034/12
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemek parc.č. 2546

### **Obsah tržního ocenění majetku**

1. Výnosová hodnota
  - 1.1. Bytová jednotka č. 1034/12
2. Porovnávací hodnota
  - 2.1. Bytová jednotka č. 1034/12

## 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. 424/2021 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.1034/12
Adresa předmětu ocenění:	Brtnická 1034/8 100 00 Praha 10
LV:	9765,9764
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Michle
Počet obyvatel:	1 335 084

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### 1. Bytová jednotka č. 1034/12

#### 1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží podsklepeného objektu s třemi nadzemními podlažími bez výtahu. Bytová jednotka je podkrovní bytovou jednotkou a sestává z pokoje, předsíně, koupelny, WC dle vymezení jednotek. Okno dřevěné špaletové, okno WC, koupelny a předsíně dřevěné jednoduché do světlíku. Dveře do koupelny chybí pouze dřevěná zárubeň, WC dveře hladké do dřevěné zárubně a do pokoje dřevěné rámové z plovoviny prosklené do dřevěné zárubně. Vstupní dveře hladké do dřevěné zárubně původní. Podlaha v předsíni teracová lokálně poškozená, v koupelně jekor, na WC lino a v pokoji prkenná podlaha. Koupelna vybavena vanou, umyvadlem a v jednoduché staré lince dřez, keramické obklady v oblasti vany. WC samostatné mísou se zavěšenou nádržkou postavenou na soklu bez obkladů stěn. Nad vanou je umístěna karma a nad umyvadlem malý el. ohřívač vody. V předsíni provedeno snížení stropu pomocí palubek. Kuchyň chybí. Vytápění - WAW. Na WC na stěnách plíseň. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rekonstrukci.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:  
 Poloha objektu:  
 Stáří stavby:  
 Základní cena ZC (příloha č. 27):

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
 Praha – oblast 4  
 62 let  
 75 456,- Kč/m<sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	4,0 *	1,00 =	4,00 m <sup>2</sup>
pokoj:	20,10 *	1,00 =	20,10 m <sup>2</sup>
WC:	0,60 *	1,00 =	0,60 m <sup>2</sup>
koupelna:	4,10 *	1,00 =	4,10 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			28,80 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: Ostatní podlaží nevyjmenované - 3.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - jih	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna s vanou a umyvadlem a dřezem, WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklep k užívání	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - bez kuchyně	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + **0,02** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 62 let:

$$s = 1 - 0,005 * 62 = \mathbf{0,690}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,710 = \mathbf{0,466}$$

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: 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 spoluhl. podílem na pozemku

3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

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

#### Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P <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 - špatné parkovací možnosti, příjezdová komunikace úzká	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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,990$$



## Ocenění

Základní cena upravená ZCU =  $ZC \cdot I_V = 75\,456,- \text{ Kč/m}^2 \cdot 0,466 = 35\,162,50 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 28,80 \text{ m}^2 \cdot 35\,162,50 \text{ Kč/m}^2 \cdot 1,060 \cdot 0,990 = 1\,062\,706,39 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **1 062 706,39 Kč**

## Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

### 1.2. Pozemek parc.č. 2546

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Michle a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2022 mapový list č. 74.

## 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	2546	395	5 000,00	1 975 000,-
Cenová mapa - celkem		395		<u>1 975 000,-</u>

**Pozemek parc.č. 2546 - zjištěná cena celkem** = **1 975 000,- Kč**

### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 2546 = 1 975 000,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = **1 975 000,- Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu** = **1 062 706,39 Kč**

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 975 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 288 / 4 501

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,975\,000,- \text{ Kč} \cdot 288 / 4\,501 = 126\,371,92 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 126 371,92 Kč

**Bytová jednotka č. 1034/12 - zjištěná cena** = **1 189 078,31 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Výnosová hodnota

#### 1.1. Bytová jednotka č. 1034/12

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 <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory	3.NP 1+0	29	3 542	8 500	102 000	4,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>102 000</b>	

<b>Výpočet hodnoty výnosovým způsobem</b>			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	29
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)	3 542
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	102 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	96 900
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	300
Pojištění		Kč/rok	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	1 500
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	5 800
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	91 100
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	2 024 444
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	200 000
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>1 824 444</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Bytová jednotka č. 1034/12

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>
<b>Užitná plocha:</b> 28,80 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. 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 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 - m<sup>2</sup> užitné plochy ( daná rozmezím) K6 vybavení, K7 podlaží, K8 redukce pramene ceny a K9 koeficient, který zohledňuje prodej elektronickou aukcí.

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Budějovická 557/66, Krč, Praha 4, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14000, Česká republika</b>				
<b>Lokalita:</b>	Budějovická 557/66, Krč, Praha 4, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14000, Česká republika				
<b>Popis:</b>	Byt 1+kk u stanice metra Budějovická o celkové výměře 29,35 m <sup>2</sup> se nachází v 2. nadzemním podlaží bytového domu, orientace je na severo-východ. V bytě je pokoj 20,35 m <sup>2</sup> s kuchyňským koutem, předsiň, koupelna s WC. K bytu náleží sklep, k dispozici je balkon v mezipatře a společná zahrada za domem. Byt má kvalitní plastová okna se žaluziemi. Bytový dům je fakticky po rekonstrukci. Má novou střechu, kvalitní okna, revitalizované balkony, nové měřiče, bude mít novou fasádu a zateplení, (práce právě probíhají). PENB po kolaudaci fasády bude o dva stupně lepší. Dále je připravena revitalizace společného dvora a zahrady za domem. Na domě je vidět, že SVJ dobře pracuje a hospodáří, a to každý majitel i nájemník rád vidí. Dům má strategickou polohu u stanice metra a autobusů. Vše máte pár metrů blízko. Za humny je poliklinika, úřad městské části, přes silnici je nákupní centrum DBK a Budějovické náměstí s kompletní nabídkou všeho, v okolí jsou školy a školky, banky, kanceláře.				
<b>Podlaží:</b>	2.NP				
<b>Dispozice:</b>	1+kk				
<b>Typ stavby:</b>	kombinovaný s výtahem				
<b>Užitná plocha:</b>	29,00 m <sup>2</sup>				
<b>Použité koeficienty:</b>					
K1 Lokalita - lepší	0,95				
K2 Typ stavby - kombinovaný	1,02				
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90				
K4 Výtah - výtah	0,99				
K5 Velikost - srovnatelná	1,00				
K6 Vybavení - lepší	0,90				
K7 podlaží - není	1,00				
K8 redukce pramene ceny - prodáno	1,00				
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 7.8.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kč	[Kč/m <sup>2</sup> ]	
3 475 000	29,00	119 828	0,76	91 069	



Zdroj: Valuo.cz

<b>Název:</b>	<b>Brtnická 1086/4, Michle, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika</b>				
<b>Lokalita:</b>	Bytová jednotka č. 1086/11				
<b>Popis:</b>	Prodej podkrovního bytu v klidné ulici na Bohdalcích o celkové ploše 29 m <sup>2</sup> . Nová kuchyňská linka se sklokeramickou deskou, mikrovlnou troubou a lednicí. Díky úspornému kondenzačnímu kotli a plastovým oknům nízké měsíční poplatky za energie. Bezplatné parkování přímo před domem. Tramvajová stanice a nákupní středisko Kaufland 2 minuty				

od bytu. K bytu náleží vlastní kůlna cca 1,5 m<sup>2</sup>. Možnost posezení na dvorku ve vnitrobloku. Průkaz PENB není k dispozici, proto je uvedena třída G. Cena včetně provize a kompletního právního servisu.

**Podlaží:** 3.NP  
**Dispozice:** 1+kk, kůlna 1.5m<sup>2</sup>  
**Typ stavby:** zděný bez výtahu  
**Užitná plocha:** 28,60 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 Výtah - není	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,90
K7 podlaží - není	1,00
K8 redukce pramene ceny - V-71286/2021-101	1,00
K9 prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč] k 17.9.2021	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 400 000	28,60	118 881	0,79	93 916

**Název:** Michelská 886/43

**Lokalita:** Bytová jednotka č. 886/1

**Popis:** útulný byt 1+kk v osobním vlastnictví o výměře 25 m<sup>2</sup>, v Michelské ulici. Kvalitně zrekonstruovaná bytová jednotka se nachází ve sníženém přízemí udržovaného třípatrového cihlového domu. Plastové okno s žaluziemi je situované do uzavřené, udržované zahrady se spoluvlastnickým podílem, kterou je možné využívat i k drobnějšímu pěstování. Byt je vybaven pěknou kuchyňskou linkou se zabudovanými spotřebiči a s digestoří s odsáváním do světlíku. Na podlahách je v pokoji marmoleum a na chodbě a v koupelně se sprchovým koutem a WC je dlažba. Koupelna, ve které je také vývod na pračku, má plastové okno do světlíku, kam má vyvedené i odsávání. V obývacím pokoji je též možné zapínat důmyslně vyřešenou cirkulaci vzduchu. K bytu je možné využívat 7 m<sup>2</sup> velikou komoru, která je vedle bytu.

**Podlaží:** 1.PP  
**Dispozice:** 1+kk  
**Typ stavby:** zděný bez výtahu  
**Užitná plocha:** 25,10 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,93
K4 Výtah - není	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,90
K7 podlaží - 1.PP	1,05



Zdroj: Katastrální úřad



K8 redukce pramene ceny - V- 97248/2021-101	1,00			
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 23.12.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 590 000	25,10	103 187	0,86	88 741

**Název:** Jívanská 1064/12

**Lokalita:** Bytová jednotka č.1064/5

**Popis:** byt o dispozici 1+kk, 30 m<sup>2</sup> v ulici Adamovská na Praze 4 Michle. Nachází se v 1. nadzemním podlaží cihlového domu, na rohu ulice v blízkosti zeleně, potoka a cyklostezky. Byt je čerstvě vymalován a ve velmi udržovaném stavu. V obývacím pokoji je umístěno patro na spaní z masivního dřeva a prostorná šatní skříň, zbytek místnosti lze zařídit podle vlastních představ. Pokoj je vyhříván lokálním plynovým topidlem. Dále je v bytě velmi pěkná kuchyňská linka (bez spotřebičů), samostatné WC a koupelna s vanou. Ohřev vody je řešen vlastním, téměř novým elektrickým bojlerem. Kuchyň i pokoj jsou osvětleny výkonnou LED lištou, která napodobuje denní světlo, pod horními skříňkami kuchyňské linky se nachází další lišta s oranžovým světlem vhodným na pozdní večer a noc. Velkou výhodou jsou četné úložné prostory v podobě závěsných skříněk u stropu. Kupující získá také přístup na společný balkon. Parkování před domem na modré zóně.

**Podlaží:** 1.NP

**Dispozice:** 1+kk

**Typ stavby:** zděný s výtahem

**Užitná plocha:** 29,90 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 Výtah - výtah 0,99

K5 Velikost - srovnatelná 1,00

K6 Vybavení - lepší 0,90

K7 podlaží - není 1,00

K8 redukce pramene ceny - V-65775/2021-101 1,00

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 27.8.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 400 000	29,90	113 712	0,83	94 381



Zdroj: Katastrální úřad

Minimální jednotková porovnávací cena	88 741 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	92 027 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	94 381 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena 92 027 Kč/m<sup>2</sup>

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci 28,80 m<sup>2</sup>

**Výsledná porovnávací hodnota 2 650 378 Kč**

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1034/12	1 189 078,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 062 706,39 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 2546	126 371,92 Kč
	<hr/>
	= 1 189 078,- Kč

**Výsledná cena - celkem:** 1 189 078,- Kč

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** 1 189 080,- Kč

slovy: Jedenmilionjednostoosmdesátdevěttisícsoosmdesát Kč

#### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**1 189 080 Kč**

slovy: Jedenmilionjednostoosmdesátdevěttisícsoosmdesát Kč

#### Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 1034/12	1 824 444,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 1034/12	2 650 378,- Kč

Porovnávací hodnota	2 650 378 Kč
Výnosová hodnota	1 824 444 Kč

#### Obvyklá cena

**2 650 000 Kč**

slovy: Dvamilionyšestsetpadesáttisíc 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 nájmů. Porovnávací metodou. Vzorky pro srovnání byly převzaty z databáze již prodaných nemovitostí VALUO a databáze katastrálního úřadu. Cena zjištěná byla použita pouze

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

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

### 5.2. Kontrola postupu

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

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>2 650 000 Kč</b>
slovy: Dvamilionyšestsetpadesáttisíc Kč	

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1034/12 v objektu čp. 1034/8, ulice Brtnická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2546 na katastrálním území Michle. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávací vzorky jsou vybírané ze stejné lokality a jedná se o již realizované prodeje. Vzorky jsou upraveny korekčními koeficienty. Všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny.

Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení, vybavení, standard, příslušenství, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu obchodovány. Lze tedy předpokládat, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu nemovitostí. Z těchto důvodů je indikace obvyklé ceny porovnávací metodou rozhodující.

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

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

## Odměna nebo náhrada nákladů

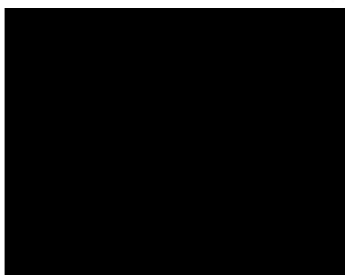
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4321/2022.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4321/2022 evidence posudků.

V Praze 28.3.2022



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.0.



## Informace o jednotce

Číslo jednotky	1034/12
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1034
Katastrální území:	Michle [727750]
Číslo LV:	9765
Podíl na společných částech:	288/4501

## 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.

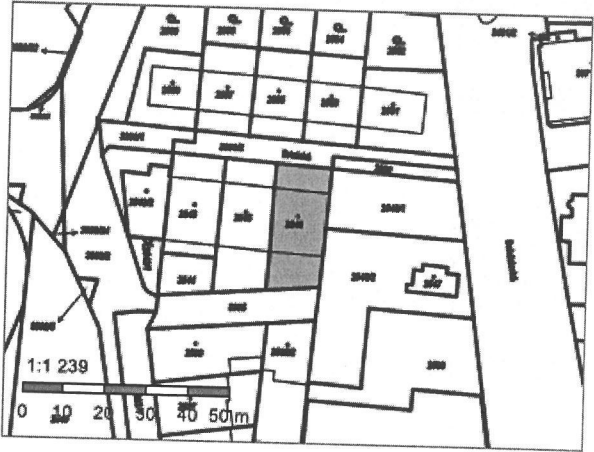
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 17.03.2022 14:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2546
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Michle [727750]
Číslo LV:	9764
Výměra [m²]:	395
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č.p. 1034



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
	79/643
	292/4501
	36/643
	246/4501
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	1125/4501
	236/4501
	290/4501
	235/4501
	499/4501
	293/4501
	235/4501
	35/643
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	1125/4501

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

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

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

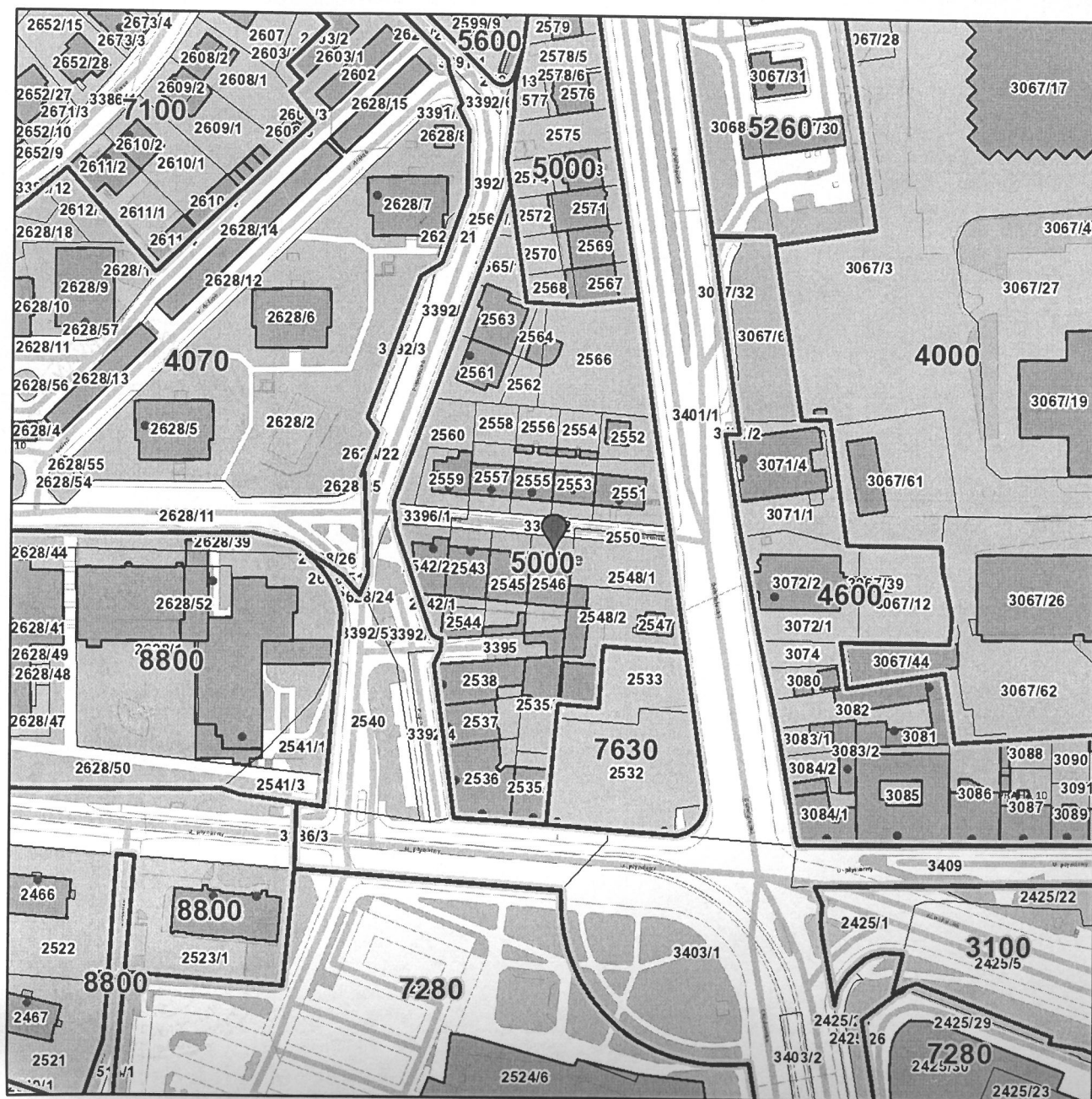
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha ↗

---

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 17.03.2022 14:00.

# Hlavní město Praha

## Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2022



## Katastrální území

Název: Michle

## Parcela

Číslo parcely: 2546

## Cena 2022

Mapový list: 74

Cena: 5000 Kč/m<sup>2</sup>

Skupina: 5307

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: