

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4322/2022

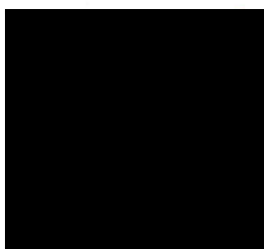
Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č.765/20 v objektu čp. 765/15, ulice Slovinská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 632 na katastrálním území Vršovice.

Znalec: Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10



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

OBVYKLÁ CENA

2 953 000 Kč

Počet stran: 18 a 3 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Podle stavu ke dni: 25.3.2022

Vyhotoveno: V Praze 27.3.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti bytové jednotky č. 765/20 v objektu čp. 765/15, ulice Slovinská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 632 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

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.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.3.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11695 ze dne 25.3.2022

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2022

pasport bytu

vymezení jednotek v budově

databáze Katastrálního úřadu, VALUO a OctopusPro

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 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 známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, databáze Valuo 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: Slovinská 765/15, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 11695, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 11695, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě a zaměřených při prohlídce nemovitosti, prohlášení vlastníka budovy a LV.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o bytovou jednotku velikosti 28.0 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří balkon o velikosti 2.0 m² k výhradnímu užívání ze společných částí domu. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě v ulici Slovinská. Jedná se o zástavbu bytových domů v poměrně klidné lokalitě v blízkosti Heroldových sadů a Čechova náměstí. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, Kodaňská. Tři stanice tramvají k obchodnímu centru Eden, dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka v ulici Kodaňská, tramvaj Moskevská, nejbližší metro stanice Náměstí Míru. V blízkosti Heroldovy sady, tenisové kurty, v dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích omezené a zvláště ve večerních hodinách špatné malokapacitní. Jedná se o lokalitu navazující na centrum obce.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s šesti nadzemními podlažími, kde šesté podlaží je částečně využitým podkrovím sedlové střechy s výtahem, zastřešený sedlovou střechou s arkýři a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. V budově je 23 bytových jednotek a 8 nebytových prostor. Okna plastová špaletová a původní dřevěná špaletová na chodbách prosklené dřevěné jednoduché stěny s dveřním křídlem zajišťujícím vstup na společné balkony, vstupní dveře dřevěné prosklené. Vstupní část uzavřena novými prosklenými plastovými dvoukřídlymi dveřmi s

nadsvětlíkem. Vstupní část a mezipodesty jsou zastropeny klenbou, schody kamenné, podlahy teracové v kombinaci s mozaikou. Hydranty a hasící přístroje osazeny. Fasáda v dobrém stavu. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven ve třicátých letech - 1933. V budově je 23 bytových jednotek a 8 nebytových prostorů.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 765/20
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 632

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 765/20
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 765/20

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.765/20
Adresa předmětu ocenění:	Slovinská 765/15 100 00 Praha 10
LV:	11695
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
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. 765/20

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje s balkonem, předsíně, spíže, koupelny a WC - dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - pokoj s balkonem, předsíň, koupelna s WC a spíž. Mezi dvěma špaletovými okny dřevěné dvojité prosklené dveře, okno dřevěné jednoduché ve spíži a koupelně s WC (do světlíku). Dveře dřevěné rámové ze dvou třetin prosklené do dřevěné zárubně, dveře do koupelny s WC a spíže dřevěné rámové otevíravé na klíč do dřevěné zárubně a vstupní dveře dřevěné rámové do dřevěné zárubně. Podlaha v pokoji parkety vyžadující repasi a renovaci, v lino, ve spži původní dlažba a v koupelně s WC dlažba keramická. Podlaha balkonu z betonové mazaniny ošetřené nátěrem. Koupelna vybavena umyvadlem, vanou a WC mísou se zavěšenou nádrží. Provedeny jsou keramické obklady stěn (cca. devadesátá léta). V parapetní stěně pod okny vestavěné původní skříňky. Kuchyň není, vytápění a ohřev vody chybí. Proveden je rozvod plynu. Bytová jednotka vyžaduje rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	89 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1973
Základní cena ZC (příloha č. 27):	79 638,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy		
pokoj:	18,00 *	1,00 =	18,00 m ²
předsín:	4,00 *	1,00 =	4,00 m ²
WC:	1,20 *	1,00 =	1,20 m ²
koupelna:	3,80 *	1,00 =	3,80 m ²
spíž:	1,0 *	1,00 =	1,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			28,00 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	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 - 5.NP s výtahem	II	0,00
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 s WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklep ní kóje - balkon 2 m ² k výhradnímu užívání ze spol. částí domu	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Lokální na tuhá paliva	I	-0,10
9. Kritérium jině neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stavby 49 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (49 + 15) = \mathbf{0,680}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,680 = \mathbf{0,433}$$

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 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 _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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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	0,01
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,070$$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = $ZC * I_V = 79\,638,- \text{ Kč/m}^2 * 0,433 = 34\,483,25 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 28,00 \text{ m}^2 * 34\,483,25 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,070 = 1\,095\,105,26 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 095 105,26 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 632

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2022 mapový list č. 60.

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	632	380	14 530,00	5 521 400,-
Cenová mapa - celkem		380		5 521 400,-

Pozemek parc.č. 632 - zjištěná cena celkem = **5 521 400,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 632 = 5 521 400,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **5 521 400,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **1 095 105,26 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 5 521 400,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 280 / 13 137

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$5\,521\,400,- \text{ Kč} * 280 / 13\,137 = 117\,682,27 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 117 682,27 Kč

Bytová jednotka č. 765/20 - zjištěná cena = **1 212 787,53 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 765/20

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro tyto účely byl vzat reálný nájem, vzhledem k tomu, že nemovitost je pronajata.

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+0 - 5.NP	28	3 857	9 000	108 000	4,50
Celkový výnos za rok:						108 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	28
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	3 857
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	108 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	102 600
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	300
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	2 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 800
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	95 800
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	2 128 889
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	500 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 628 889

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 765/20

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	28,00 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 balkon, K8 redukce pramene ceny a K9 koeficient, který zohledňuje prodej elektronickou aukcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Tolstého 51/12
Lokalita: Bytová jednotka č.51/ 18
Popis: Jednopokojový byt o celkové výměře 29m². Vysoké stropy umožnily vybudování velmi praktického vestavěného patra na spaní, které tak vytvořilo další prostor o výměře 5m² a díky němuž vznikl vzdušný obývací pokoj. Vestavěné patro bylo vyrobeno majitelům přímo na míru. Dispozičně je bytová jednotka rozdělena na předsíň, koupelnu se sprchovým koutem a obývací část, která je od kuchyňského koutu oddělena dřevěným barovým stolem. Okna směřují do velmi klidné ulice se zelení po obou stranách. Samotný činžovní dům je skvěle udržovaná historická secesní budova ve výborném stavu. Ve vnitrobloku naleznete sdílenou zahrádku určenou pro příjemné posezení. Byt prošel v roce 2019 částečnou rekonstrukcí a náleží k němu vlastní elektrické topení i ohřev vody - bojler.

Podlaží: 1.NP

Dispozice: 1+kk

Typ stavby: zděný bez výtahu

Užitná plocha: 29,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 výtah - není	1,01
K5 velikost - srovnatelná	1,00
K6 vybavení - lepší	0,90
K7 balkon, lodžie - není	1,01
K8 Redukce pramene ceny - V- 244/2021-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 4.1.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 750 000	29,00	129 310	0,81	104 741

Název: Na Louži 1027/12

Lokalita: Bytová jednotka č. 1027/6

Popis: Byt je po částečné rekonstrukci v udržovaném stavu, kuchyňská linka vybavena varnou deskou, elektrickou troubou a digestoří, koupelna s vanou, umyvadlem a WC dohromady. Prodává se včetně vybavení - jídelní stůl se židlemi, rozkládací postel, skříň, lednice a pračka. Na podlahách PVC, dlažba, okna dřevěná špaletová, koupelna s vanou a umyvadlem. Orientace bytu na východ s výhledem do vnitrobloku. Budova zateplená, nové stoupací rozvody, vchodové dveře, interiér,

novější výtah. Atraktivní lokalita nedaleko od Náměstí Svatopluka Čecha. V okolí je veškerá občanská vybavenost, nedaleko OC Eden, řada kaváren, menších obchodů a restaurací. Dopravní dostupnost tramvají nebo autobusem, jízda do centra trvá 8 minut. K bytu náleží sklepní kóje.

Podlaží: 3.NP

Dispozice: 1+kk

Typ stavby: zděný s výtahem

Užitná plocha: 28,30 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 výtah - výtah	1,00
K5 velikost - srovnatelná	1,00
K6 vybavení - lepší	0,90
K7 balkon, lodžie - není	1,01
K8 Redukce pramene ceny - V-92346/2021-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 8.12.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 050 000	28,30	143 110	0,80	114 488

Název: Na Louži 1027/12

Lokalita: Bytová jednotka č. 1027/6

Popis: Byt je v původním stavu udržovaném, bez kuchyně, koupelna s vanou, umyvadlem, WC. Na podlahách PVC, okna dřevěná špaletová, koupelna s vanou a umyvadlem. Orientace bytu na východ s výhledem do vnitrobloku. Budova zateplená, nové stoupací rozvody, vchodové dveře, interiér, novější výtah. Atraktivní lokalita nedaleko od Náměstí Svatopluka Čecha. V okolí je veškerá občanská vybavenost, nedaleko OC Eden, řada kaváren, menších obchodů a restaurací. Dopravní dostupnost tramvají nebo autobusem, jízda do centra trvá 8 minut. K bytu náleží sklepní kóje.

Podlaží: 3.NP

Dispozice: 1+kk, sklepní kóje

Typ stavby: zděný s výtahem

Užitná plocha: 28,30 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 výtah - výtah	1,00
K5 velikost - srovnatelná	1,00
K6 vybavení - srovnatelné	1,00
K7 balkon, lodžie - není	1,01
K8 Redukce pramene ceny - V-85096/2021-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 11.11.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 500 000	28,30	123 675	0,94	116 255

Název: Ruská 946/88

Lokalita: Bytová jednotka č. 946/44

Popis: Garsoniéra o velikosti 28 m², o dispozici chodba, společná koupelna s WC, obývací pokoj včetně kuchyňského koutu. Obdélníková chodba s místem pro zádveří a úložný prostor Vás zavede do podlouhlé koupelny s okýnkem do světlíku domu. Sprchový kout je vyzděný s odtokovým žlábkem. Součástí koupelny je umyvadlo a WC kombi. Je zde místo i pro koupelnový nábytek. Neutrální keramický obklad a bílá sanita umožní každému majiteli toto místo doladit designovými barevnými prvky dle svého vkusu. Širší vstup s obločkami do obývacího prostoru a Vašeho zázemí dává místnosti větší rozměr, než čekáte. Dominantou pokoje je velké třídlínné okno s výhledem do zahrady.

Podlaží: 2.NP

Typ stavby: zděný s výtahem

Užitná plocha: 30,50 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - srovnatelný	1,00
K4 výtah - výtah	1,00
K5 velikost - srovnatelná	1,00
K6 vybavení - srovnatelné	1,00
K7 balkon, lodžie - není	1,01
K8 Redukce pramene ceny - V- 67115/2021-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 2.9.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 950 000	30,50	96 721	0,99	95 754

Název: K Louži 829/10

Lokalita: Bytová jednotka č. 829/9

Popis: Bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží dvěma podlažími podsklepeného zděného objektu se šesti nadzemními podlažími bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně, komory a koupelny s WC. V pokoji okno dřevěné zdvojené v komoře jednoduché. Dveře vstupní hladké do ocelové zárubně, dveře do pokoje, komory a koupelny s WC chybí a to včetně zárubní. Podlaha v pokoji plovoucí laminátová v části pro umístění kuchyňské linky dlažba, v předsíni a koupelně s WC dlažba, v komoře laminátová deska. Koupelna vybavena vyzděnou sprchou se sprchovou vaničkou, WC mísa se zavěšenou nádržkou (není osazena) a umyvadlo keramické na desce a el. boilerem (2007), provedeny jsou keramické obklady stěn v různých výškách a v části chybějící. V pokoji je připravenost rozvodů pro kuchyňskou linku, obklad k lince chybí. Vytápění el. přímotop (2ks) a v koupelně žebřík a ohřev vody boilerem. V bytové jednotce byly provedeny stavební úpravy kolem roku 2007. Bytová jednotka vyžaduje menší stavební úpravy a dokončení v oblasti

hygienického zázemí a kuchyňského koutu.

Podlaží: 2.NP
Dispozice: 1+0
Typ stavby: zděný bez výtahu
Užitná plocha: 27,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 výtah - bez výtahu	1,01
K5 velikost - srovnatelná	1,00
K6 vybavení - lepší	0,95
K7 balkon, lodžie - není	1,01
K8 Redukce pramene ceny - V- 69478/2021-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 13.9.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 880 000	27,00	106 667	0,90	96 000

Minimální jednotková porovnávací cena	95 754 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	105 448 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	116 255 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	105 448 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	28,00 m ²

Výsledná porovnávací hodnota 2 952 544 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 765/20	1 212 788,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 095 105,26 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 632	117 682,27 Kč
	<hr/>
	= 1 212 788,- Kč

Výsledná cena - celkem: 1 212 788,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 212 790,- Kč

slovy: Jedenmiliondvěstědvánácttisícsedmsetdevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 212 790 Kč

slovy: Jedenmiliondvěstědvánácttisícsešmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 765/20

1 628 889,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 765/20

2 952 544,- Kč

Porovnávací hodnota

2 952 544 Kč

Výnosová hodnota

1 628 889 Kč

Obvyklá cena

2 953 000 Kč

slovy: Dvamilionydevětsetpadesáttřitisíc 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, databáze Katastrálního úřadu, VALUO a OctopusPro 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 mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

2 953 000 Kč

slovy: Dvamilionydevětsetpadesáttřítisíc Kč

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti bytové jednotky č. 765/20 v objektu čp. 765/15, ulice Slovinská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 632 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 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

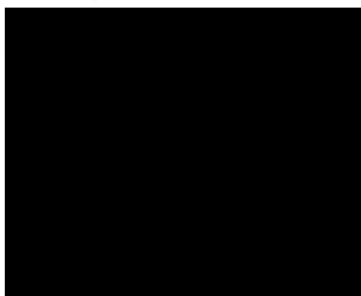
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4322/2022.

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 4322/2022 evidence posudků.

V Praze 27.3.2022



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	765/20
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 765
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11695
Podíl na společných částech:	280/13137

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 25.03.2022 10:00.

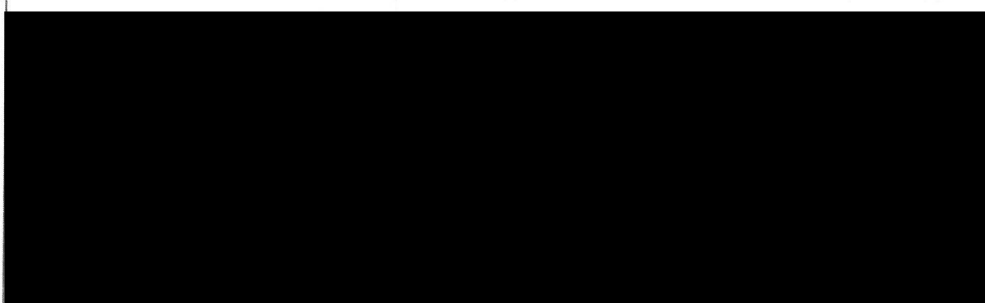
Informace o pozemku

Parcelní číslo: 632 
 Obec: Praha [554782] 
 Katastrální území: Vršovice [732257]
 Číslo LV: 11694
 Výměra [m²]: 380
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list:
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
 Stavba na pozemku: č.p. 765



Vlastníci, jiní oprávnění

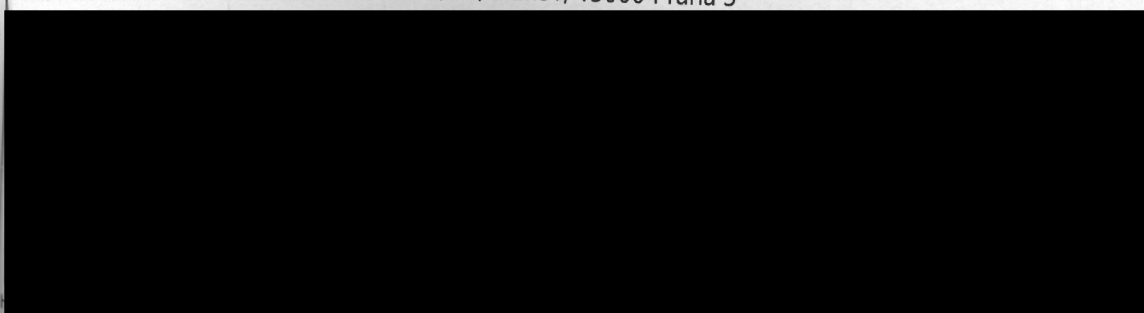
Vlastnické právo



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



PROPONEX INVEST a.s., Seifertova 681/79, Žižkov, 13000 Praha 3



Podíl

19/453

334/13137

127/4379

823/13137

971/13137

914/13137

315/4379

245/13137

279/4379

166/13137

356/13137

283/13137

550/13137

80/4379

265/13137

78/4379

542/13137

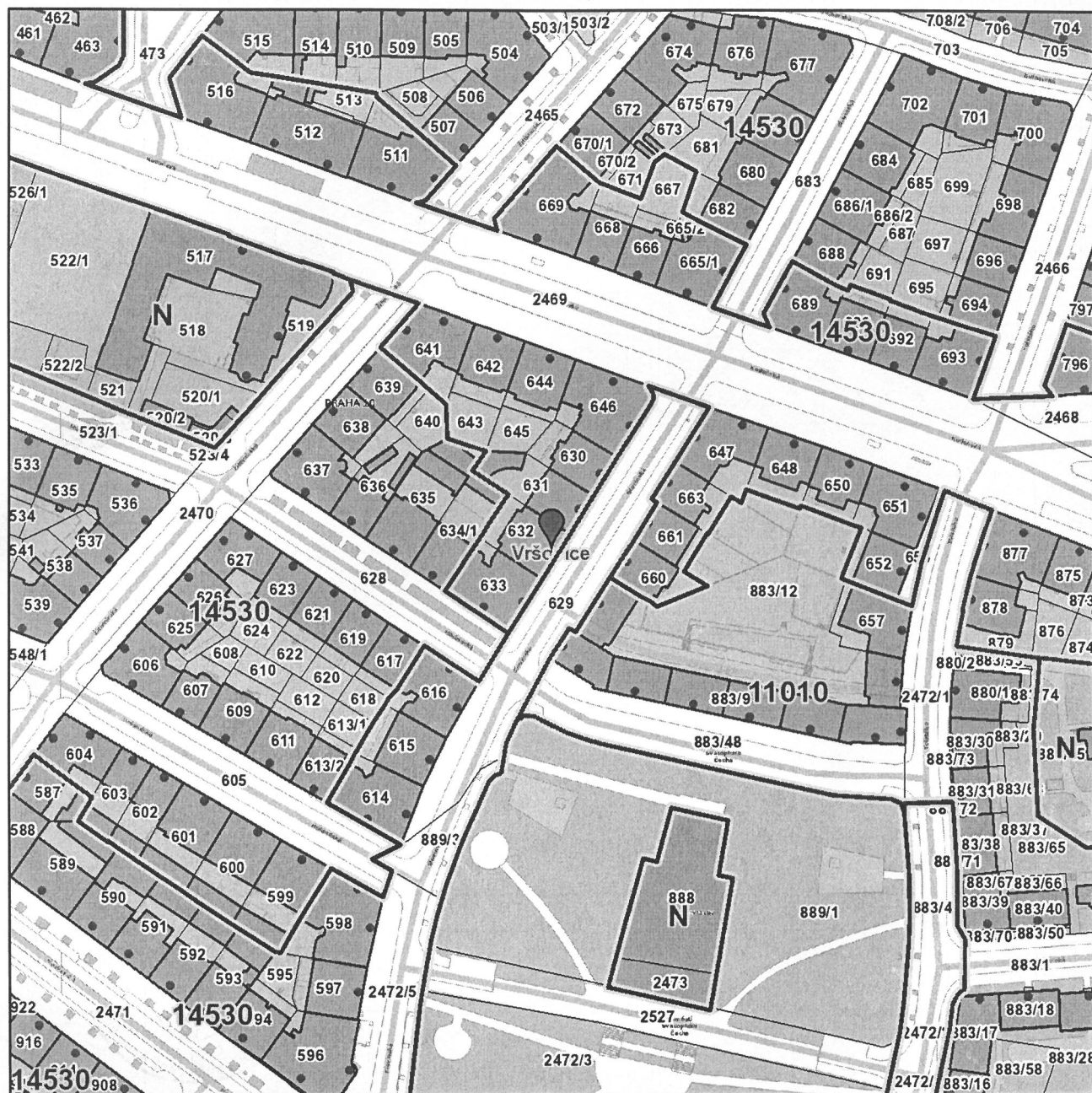
320/13137

304/13137

100/13137

100/13137

923/13137

**Katastrální území**

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 632

Cena 2022

Mapový list: 60

Cena: 14530 Kč/m²

Skupina: 4133

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: