

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 97121/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytového domu čp. 63/16, ulice Gutova, obec Praha, včetně příslušenství a pozemků parcelní číslo 557 a 558 na katastrálním území Strašnice.

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

Číslo posudku v evidenci znalce: 4595/2024

Zadavatel: Městská část Praha 10, IČ: 00063941
Vinohradská 3218/169
100 00 Praha 10



OBVYKLÁ CENA

17 863 000 Kč

Počet stran: 24 a 6 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 6.12.2024

Vyhotoveno: V Praze 8.12.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny činžovního domu čp. 63/16, ulice Gutova, obec Praha, včetně příslušenství a pozemků parcelní číslo 557 a 558 na katastrálním území Strašnice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti.

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 6.12.2024 za přítomnosti pana 

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. Při zpracování ocenění byly využity veřejně přístupné informace z dálkového přístupu do katastru nemovitostí, zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce, z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN Katastrálního úřadu LV č. 1047 ze dne 13.11.2024

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

kopie katastrální mapy

cenová mapa Praha CMP 2024

databáze VALUO

Databáze katastrálního úřadu

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

- Vyhláška č. 434/2023 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),

- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti

- výkresová část z roku 1907 - půdorys a řez, pohledy

- výkresová část - nástavba z roku 1928

- povolení užívání č.j. III -33343/29 z 14.8.1929

- přestavba dílny na krám pro zřízení obytných místností výst. 12576/68-

Str.d. 63KmK

- plán na zřízení kolniček z roku 1931, povolení III-42730/31 z 11.11.1931

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné. V rámci zpracování posudku je aplikován i předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je definovaná v§2, odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.237/2020 Sb.

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji

stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Určení obvyklé ceny a postup při tomto určení musí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, kterou by měl mít majetek nebo služba ke dni ocenění mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím. Podrobnosti k určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty stanoví prováděcí vyhláška č.434/2023 Sb.

(§1a - §1b)

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Tato cena je také nazývána administrativní nebo úřední cena. Určuje se podle zákona o ocenění majetku a příslušných předpisů.

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

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

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 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

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>, informací o kupních cenách ze sbírky listin a z realitních serverů byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny. Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. 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, placené databáze Valuo a OctopusPro, nabídky realitního portálu a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny vzorky srovnatelných nemovitostí.

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 a zaměření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, databáze Valuo, OctopusPro a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitostí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Strašnice
Adresa nemovité věci: Gutova 63/16, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 1047, podíl: 1 / 5

110 00 Praha 10, LV: 1047, podíl: 2 / 5

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, , LV: 1047, podíl 1 / 1

část Praha 10 Městská, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, LV: 1047, podíl: 1 / 5

Dálkovým nahlížením do Katastru nemovitostí bylo ověřeno, že tento stav trvá i k době zpracování tohoto posudku.

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres HL.m. Praha, obec Praha, k.ú. Strašnice
Adresa : Gutova 63/16, 100 00 Praha 10

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných a zaměřených při prohlídce nemovitosti, výpis z

Katastrálního úřadu LV č. 1047, katastrální mapy, územního plánu, cenová mapa CMP 2024, výkresové části z archivu stavebního úřadu a povolení.

Místopis

Strašnice jsou od roku 1922 městská čtvrť a katastrální území Prahy. Jsou z převážné části součástí městského obvodu a městské části Praha 10, malá část Strašnic u hranic se Žižkovem patří do obvodu a městské části Praha 3. Strašnice sousedí na západě s Vršovicemi a Vinohrady, na severozápadě s Žižkovem, na severovýchodě s Malešicemi, na východě s Hostivaří, na jihu se Záběhlicemi a na jihozápadě Michlí.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny řadového bytového domu čp. 63/16 se čtyřmi bytovými jednotkami. Bytový dům není rozjednotkován prohlášením vlastníka budovy. Součástí oceňovaného domu je příslušenství zahrnující zděnou kolnu, venkovní schody, opěrnou zídku, oplocení, zpevněné plochy). Předzahrádka je oplocena a její plocha je zpevněná. Předmětem znaleckého posudku je bytový dům č.p. 63 v ulici Gutova v katastrálním území Strašnice. Jedná se o řadový dům bez výtahu, zděné konstrukce, podsklepený pouze malým sklípkem s třemi nadzemními podlažími, kde třetí podlaží tvoří podstřešní (půdní) prostor, zastřešený v hlavní části sedlovou střechou a nad částí do dvorní části pultovými střechami. Druhé podlaží je řešeno pavlačovým vstupem do bytových jednotek (dvě bytové jednotky). Vstup do jedné bytové jednotky v prvním podlaží je ze vstupní chodby a do druhé z dvorní části. Objekt byl postaven a užíván od roku 1907. V domě se nachází 4 bytové jednotky (2+1, 2+kk, 2+kk a 3+kk) .

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytový dům čp. 63/16 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
2. Pozemky parc.č.557 a 558
 - 2.1. Oceňované pozemky
 - 2.2. Trvalé porosty

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Bytový dům čp.63, včetně a přísl. a pozemků parc.č. 557 a 558

2. Výnosová hodnota

- 2.1. Bytový dům čp. 63

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 434/2023 Sb. §1a - §1c zjištěná cena nemusí, ale je určována podpůrně.

1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.
(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva. Při aplikaci porovnávací metody byly jako vzorky vybrány srovnatelné nemovité věci, umístěné v daném místě a okolí.
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 prostřednictvím placené databáze Valuo a OctopusPro, realitní portál, konzultace s realitními makléři a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitostí.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytový dům čp. 63
Adresa předmětu ocenění:	Gutova 63/16 100 00 Praha 10
LV:	1047
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
Počet obyvatel:	1 357 326

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Bytový dům čp. 63/16 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.1. Bytový dům čp. 63/16

Oceňovaný objekt je řadovým bytovým domem se čtyřmi bytovými jednotkami. Oceňovaný bytový dům je částečně podsklepený malým sklípkem se třemi nadzemními podlažními, kde třetí podlaží tvoří půdní prostor. Přístavba k bytovému domu umístěná do dvorní části vytváří půdorys domu do tvaru U a tato část je jednopodlažní nepodsklepená. Vstup do domu je zajištěn z předzahrádky domu a následně společnou chodbou do prostoru dvorní části. Objekt je zděné

konstrukce do úrovně druhého podlaží kamenné o tloušťce 450 mm a 600 mm s vrchní částí zděné konstrukce z klasických cihel o tloušťce 450 mm a 300 mm (štitové stěny). Vstup do bytových jednotek umístěných ve druhém podlaží je z pavlače. V prvním podlaží vstup do jedné z bytových jednotek ze společné vstupní chodby a do druhé přímo z dvorní části. Zastřešení bytového domu je sedlovou střechou v kombinaci s pultovými střechami. Střešní krytina z betonových tašek. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu do ulice po výměně a do dvorní části původní. Fasáda uliční hladká s lehkým probarvením bez zateplení a fasáda do dvorní části hladká převážně původní lokálně opadávající. Stropní konstrukce nad podzemním podlažím klenba a nad prvním a druhým podlažím dřevěné trámové stropy. Vstup do podzemního podlaží poklopem v podlaze, schody do prvního podlaží v otevřené části (na pavlač) ze dvou třetin betonové a z jedné třetiny kamenné. Schody do půdního prostoru dřevěné půdové bez podstupnic původní. Okna plastová, v hyg. zázemí dřevěná zdvojená. Vstupní dveře dřevěné rámové dvoukřídlé do dřevěné zárubně s nadsvětlíkem. Interiérové dveře dřevěné rámové plné a prosklené do dřevěných zárubní renovované, hladké do ocelových zárubní. Podlahy dlažby, plovoucí podlahy, lino, betonová stěrka, kobercové krytiny. Podlaha podstřešního prostoru půdovky. Vytápění tří bytových jednotek etážové s plynovými kotly s TUV a v jedné bytové jednotce (1.NP) topidla WAW + ohřev vody průtokovým ohříváčem. Objekt byl postaven jako jednopodlažní částečně podsklepený a užíván od roku 1907 - s bytovou jednotkou a krámem s dílnou. V roce 1929 byla provedena nástavba druhého podlaží s dvěma bytovými jednotkami a v přízemí z bytu byla provedena změna na druhý krám s kuchyní. Zastřešení sedlovou střechou v kombinaci s navazující pultovou (úžlabí). V roce 1973 změna užívání dílny a krámu na obytné místnosti. V roce 2010 byly provedeny stavební úpravy a modernizace (fasáda průčelí, výměna oken, renovace dveří, podlahy, vytápění, střešní krytina s výměnou poškozených krokví, oplechování do uliční části, hyg. zázemí atd ...) Stavební úpravy jsou zřejmé z analytické metody. Stavebně technický stav odpovídá stáří a technologii provedení s provedenými stavebními úpravami. Bytová jednotka v prvním podlaží vyžaduje modernizaci a objekt jako celek opravu pavlače a fasádu průčelí domu do zahrady s klempířskými prvky. Bytový dům obsahuje čtyři bytové jednotky - dvě bytové jednotky v 1.NP a dvě bytové jednotky v 2.NP.

1.NP

Bytová jednotka charakteru 2+kk obsahuje pokoj, pokoj s kuchyňským koutem a koupelnu s WC. Kuchyňský kout vybaven starou linkou s nerez dřezem a plynovým sporákem. Koupelna vybavena sprchovým koutem a umyvadlem a WC. Provedeny jsou keramické obklady stěn a je zde umístěn plynový průtokový ohříváč vody. Podlahy dlažba v koupelně a kobercové krytiny. Vytápění WAW.

Bytová jednotka charakteru 2 + 1 se vstupem z dvorní části obsahuje chodbu, koupelnu, kuchyň, halu, dva pokoje. Kuchyň vybavena standardní linkou s nerez dřezem a el. sporákem, provedeny jsou keramické obklady k lince. Koupelna vybavena malým umyvadlem, WC a vanou a je zde umístěn plynový závěsný kotel s TUV. Dveře hladké do ocelových zárubní, podlahy plovoucí lokálně narušené, v koupelně dlažba a v chodbě lino.

2.NP

Bytová jednotka charakteru 2 + kk obsahuje pokoj, pokoj s kuchyňským koutem a koupelnu s WC. Kuchyňský kout vybaven standardní linkou s nerez dřezem a plynovým sporákem. Koupelna

vybavena sprchovým koutem, umyvadlem a WC. Provedeny jsou keramické obklady stěn. Vytápění etážové s plynovým závěsným kotlem s TUV. Podlahy plovoucí laminátové a dlažba v koupelně. Vstupní dveře (z pavlače) prosklené plastové.

Bytová jednotka charakteru 3+ kk přístupná z pavlače a z bytové jednotky vstup do půdního prostoru. Bytová jednotka obsahuje předsíň, spíž, dva pokoje a pokoj s kuchyňským koutem, koupelnu s WC. Kuchyňský kout vybaven standardní linkou s nerez dřezem a plynovým sporákem. Koupelna vybavena sprchou, malým umyvadlem a WC mísou kombi. V části koupelny jsou provedeny keramické obklady stěn. Podlaha v koupelně s WC dlažba, ve spíži stěrka cementová a ostatní prostory lino. Vytápění etážové s plynovým závěsným kotlem s TUV.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: K. domy vícebytové (netypové)
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.PP	m ²
1.NP	m ²
2.NP	m ²
	0,00 m²

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.PP	3,90 * 4,80	= 18,72
1.NP	17,10 * 5,90 + 1,30 * 7,30 + 4,85 * 4,70 + 2,90 * 4,0 + 2,65 * 1,0	= 147,43
2.NP	17,10 * 5,90 + 1,30 * 8,50 + 4,85 * 4,70	= 134,74

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	18,72 m ²	3,50 m	65,52
1.NP	147,43 m ²	3,40 m	501,26
2.NP	134,74 m ²	3,20 m	431,17
Součet	300,89 m²		997,95

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $997,95 / 300,89 = 3,32$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $300,89 / 3 = 100,30$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
1.PP	(3,90 * 4,80) * (3,50)	= 65,52 m ³
1.NP + zastřešení	(17,10 * 5,90 + 1,30 * 7,30 + 4,85 * 4,70) * (3,40) + (2,90 * 4,0 + 2,65 * 1,0) * (2,30 + 1,0/2)	= 492,70 m ³

2.NP	$(17,10 * 5,90 + 1,30 * 8,50 + 4,85 * 4,70) * (3,20) =$	$431,15 \text{ m}^3$
Zastřešení	$(17,10 * 5,90 + 1,30 * 7,30) * (1,0 + 2,25/2) +$ $(4,85 * 4,70) * (0,45 + 2,55/2)$	$273,88 \text{ m}^3$

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	65,52 m ³
1.NP + zastřešení	NP	492,70 m ³
2.NP	NP	431,15 m ³
Zastřešení	Z	273,88 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 263,25 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové a kamenné pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	kamenné 600 a 450 mm	P	50
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel 450 mm a 300 mm	S	50
3. Stropy	klenba nad 1.PP a dřevěné trémové	S	100
4. Krov, střecha	sedlová s navazující pultovou	S	100
5. Krytiny střech	tašky betonové	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkované	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenocementové štukové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	hladké vápenocementové, vápenné	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické	S	100
10. Schody	v části kamenné a železobetonové	S	100
11. Dveře	hladké plné, dřevěné rámové plné a prosklené do dřevěných zárubní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	90
13. Okna	dřevěná zdvojená	P	10
14. Povrchy podlah	plovoucí podlaha, dlažby, lino, plovky, koberce na bet.	S	100
15. Vytápění	ústřední etážové s plynovými kotly a WAW	S	100
16. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	zemní plyn	S	100
21. Ohřev teplé vody	karma, kotel se zásobníkem zásobník TUV	S	100
22. Vybavení kuchyní	kuchyňské linky se spotřebiči	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadla, vana, sprechy, WC	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	odvětrání	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	P	18,80	50	0,46	4,32
2. Svislé konstrukce	S	18,80	50	1,00	9,40
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	90	1,00	4,86
13. Okna	P	5,40	10	0,46	0,25
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					92,93
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9293

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. částí	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	95,00	1,00	5,70	6,13	117	200	58,50	3,5861
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	5,00	1,00	0,30	0,32	30	200	15,00	0,0480
2. Svislé konstrukce	P	18,80	50,00	0,46	4,32	4,64	117	200	58,50	2,7144
2. Svislé konstrukce	S	18,80	47,50	1,00	8,93	9,60	95	200	47,50	4,5600
2. Svislé konstrukce	S	18,80	2,50	1,00	0,47	0,50	30	200	15,00	0,0750
3. Stropy	S	8,20	95,00	1,00	7,79	8,37	117	200	58,50	4,8965
3. Stropy	S	8,20	5,00	1,00	0,41	0,44	30	200	15,00	0,0660
4. Krov, střecha	S	5,30	95,00	1,00	5,04	5,42	95	150	63,33	3,4325
4. Krov, střecha	S	5,30	5,00	1,00	0,27	0,29	30	150	20,00	0,0580

5. Krytiny střech	S	2,40	95,00	1,00	2,28	2,45	14	60	23,33	0,5716
5. Krytiny střech	S	2,40	5,00	1,00	0,12	0,13	30	60	50,00	0,0650
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	50,00	1,00	0,35	0,38	14	60	23,33	0,0887
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	50,00	1,00	0,35	0,38	95	96	98,96	0,3760
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	50,00	1,00	3,45	3,71	14	80	17,50	0,6493
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	2,00	1,00	0,14	0,15	117	118	99,15	0,1487
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	43,00	1,00	2,97	3,19	51	80	63,75	2,0336
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	5,00	1,00	0,35	0,38	30	80	37,50	0,1425
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	30,00	1,00	0,93	1,00	14	60	23,33	0,2333
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	5,00	1,00	0,16	0,17	30	50	60,00	0,1020
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	65,00	1,00	2,02	2,17	95	97	97,94	2,1253
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	10,00	1,00	0,21	0,23	30	50	60,00	0,1380
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	90,00	1,00	1,89	2,03	14	50	28,00	0,5684
10. Schody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,23	95	200	47,50	1,5343
11. Dveře	S	3,20	5,00	1,00	0,16	0,17	30	50	60,00	0,1020
11. Dveře	S	3,20	48,00	1,00	1,54	1,66	117	140	83,57	1,3873
11. Dveře	S	3,20	30,00	1,00	0,96	1,03	95	140	67,86	0,6990
11. Dveře	S	3,20	17,00	1,00	0,54	0,58	14	50	28,00	0,1624
13. Okna	S	5,40	90,00	1,00	4,86	5,23	14	60	23,33	1,2202
13. Okna	P	5,40	10,00	0,46	0,25	0,27	30	50	60,00	0,1620
14. Povrchy podlah	S	3,10	20,00	1,00	0,62	0,67	90	110	81,82	0,5482
14. Povrchy podlah	S	3,10	5,00	1,00	0,16	0,17	30	50	60,00	0,1020
14. Povrchy podlah	S	3,10	75,00	1,00	2,33	2,51	14	117	11,97	0,3004
15. Vytápění	S	4,70	90,00	1,00	4,23	4,55	14	50	28,00	1,2740
15. Vytápění	S	4,70	10,00	1,00	0,47	0,51	30	50	60,00	0,3060
16. Elektroinstalace	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,59	117	117	100,00	5,5900
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	15,00	1,00	0,50	0,54	30	50	60,00	0,3240
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	85,00	1,00	2,81	3,02	14	50	28,00	0,8456
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	15,00	1,00	0,48	0,52	30	60	50,00	0,2600
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	85,00	1,00	2,72	2,93	14	60	23,33	0,6836
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,43	14	50	28,00	0,1204
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,26	14	117	11,97	0,2705
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,94	14	117	11,97	0,2322
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	20,00	1,00	0,76	0,82	30	50	60,00	0,4920
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	80,00	1,00	3,04	3,27	14	50	28,00	0,9156
25. Ostatní	S	5,60	100,00	1,00	5,60	6,02	14	30	46,67	2,8095

Opotřebení:

47,0 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9858
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9325
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9293
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0130
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 235,60
Plná cena: 1 263,25 m ³ * 6 235,60 Kč/m ³	=	7 877 121,70 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 47,0 % /100)	*	0,530

Bytový dům čp. 63/16 - věcná hodnota = 4 174 874,50 Kč
1.2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.
Stanovené procento z ceny staveb: 2,00 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Bytový dům čp. 63/16	4 174 874,50 Kč
Sklad na uhlí s dřevníkem	17 846,97 Kč
Celkem	4 192 721,47 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb 4 192 721,47
2,00 % z ceny staveb * 0,0200

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - cena zjištěná = 83 854,43 Kč

1.3. Sklad na uhlí s dřevníkem

Jednopodlažní objekt zděné konstrukce o tloušťce obvodových stěn 300 mm, zastřešený pultovým krovem se střešní krytinou z pálených tašek. Objekt není využíván a je ve špatném technickém stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16: typ D
Svislá nosná konstrukce: dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví: nemá podkroví
Krov: neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	6,0 * 3,10 =	18,60	1,90 m
		18,60 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP + zastřešení	(6,0 * 3,10)*(1,90 + 0,60/2) =	40,92
Obestavěný prostor - celkem:			40,92 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy kamenné	S	100
2. Obvodové stěny	zděné 300 mm	S	100
3. Stropy	pultový krov	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	tašky pálené	S	100
6. Klempířské práce		C	100
7. Úprava povrchů	omítka vápenná	S	50
7. Úprava povrchů		C	50
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	svlakové	P	100
10. Okna		C	100
11. Podlahy	hliněná	C	100
12. Elektroinstalace		C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,00	100	1,00	8,00
2. Obvodové stěny	S	31,30	100	1,00	31,30
3. Stropy	S	21,80	100	1,00	21,80
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	50	1,00	3,15
7. Úprava povrchů	C	6,30	50	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,80	100	0,46	1,75
10. Okna	C	1,30	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	9,70	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	5,00	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

77,20

Koeficient vybavení K₄:

0,7720

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7720
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³] = **2 907,62**

Plná cena: 40,92 m³ * 2 907,62 Kč/m³ = **118 979,81 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 93 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 93 / 100 = 93,0 %

Maximální opotřebenění může dle přílohy č. 21 činit 85 %
Koeficient opotřebenění: (1- 85 %/ 100)

* 0,150

Sklad na uhlí s dřevníkem - věcná hodnota

= 17 846,97 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

Bytový dům čp. 63/16

= 4 174 874,50 Kč

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

= 83 854,43 Kč

Sklad na uhlí s dřevníkem

= 17 846,97 Kč

Nákladové ceny - celkem

= **4 276 575,90 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Bytové jednotky nejsou pronajaty a jsou užívány členy jedné rodiny.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:

Bytové domy netytové

Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

4,50 %

Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c):

0,3 %

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

4,80 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Bytová jednotka 2 + kk v 1.NP	42,75	3 901,75	13 900,-	166 800,-
Bytová jednotka 2 + 1 v 1.NP	58,56	3 586,07	17 500,-	210 000,-
Bytová jednotka 2 + kk v 2.NP	42,50	4 235,29	15 000,-	180 000,-
Bytová jednotka 3 + kk v 2.NP	60,32	3 680,37	18 500,-	222 000,-
Výnosy celkem				778 800,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:

= 778 800,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 5 110 560,- Kč

- výměra stavebního pozemku: 507,00 m²

- skutečně zastavěná plocha: 148,00 m²

- cena skutečně zastavěné plochy: 1 491 840,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- 74 592,- Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

778 800,00 * 40 %

- 311 520,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:

= 392 688,- Kč

Míra kapitalizace 4,80 %

/ 4,80 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 8 181 000,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,
nemovitost má rozvojové možnosti

Zdůvodnění zařídění do skupiny C):

možnost rozšíření - z půdního prostoru vybudovat obytné podkrovní

Ocenění nákladovým způsobem CN = 4 276 575,90 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 8 181 000,00 Kč

Rozdíl R = 3 904 424,10 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

CV * 1,05 = 8 590 050,- Kč

Bytový dům čp. 63/16 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu = 8 590 050,- Kč

2. Pozemky parc.č.557 a 558

2.1. pozemky

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2024 mapový list č. 61.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	557	277	10 080,00	2 792 160,-
zahrada	558	230	10 080,00	2 318 400,-
Cenová mapa - celkem		507		5 110 560,-

2.2. Trvalé porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku: Kč 5 110 560,00

Celková výměra pozemku m² 507,00

Celková pokryvná plocha trvalých porostů: m² 12,00

Cena pokryvné plochy porostů Kč 120 960,00

Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů: * 0,065

Cena smíšeného porostu: = 7 862,40

Trvalé porosty = 7 862,40 Kč

Pozemky parc.č.557 a 558 - rekapitulace

2.1. Pozemky: 5 110 560,- Kč

Pozemky parc.č.557 a 558 - cena zjištěná celkem = 5 118 422,40 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytový dům čp.63, včetně a přísl. a pozemků parc.č. 557 a 558

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	204,00 m ²
Zastavěná plocha:	148,00 m ²
Výměra pozemku:	507,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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 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.

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Bytový dům čp. 352/3	
Lokalita:	Marie Cibulkové 352, Praha 4 - Nusle	
Popis:	Řadový bytový dům z roku 1919 na pozemku parcelní číslo 1601 zastavěná plocha a nádvoří o velikosti 187 m ² a ostatní plocha parcelní číslo 1602 o velikosti 65 m ² . Řadový bytový dům zděné konstrukce ze smíšeného zdiva, podsklepený s třemi nadzemními podlažimi kde třetí podlaží tvoří půdní prostor, zastřešený sedlovou střechou, okna dřevěná špaletová, vstupní dveře dřevěné dvoukřídlé původní. Objekt obsahuje pět bytových jednotek. Vytápění bytových jednotek WAW. Bytový dům je v běžně základně udržovaném stavu vyžadující modernizaci s možností nástavby.	
Pozemek:	252,00 m ²	
Užitná plocha:	168,00 m ²	
Zastavěná plocha:	135,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - V- 35424/2024-101		1,00
K2 Velikosti objektu - menší		1,03
K3 Poloha - lepší		0,90
K4 Vybavení - lepší		0,98
K5 Stavebně technický stav - srovnatelný		1,00
K6 příslušenství - srovnatelné		1,00



Zdroj: OctopusPro

K7 vliv pozemku - menší			1,02	
K8 výtah - není			1,00	
K9 parkování na vl.pozemku - není			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 19.6.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
23 300 000	168,00	138 690	0,93	128 982

Název: Bytový dům čp. 1184

Lokalita: Nupacká 1184/7

Popis: Řadový bytový dům na pozemku parcelní číslo 227 o velikosti 193 m² se zahradou parcelní číslo 228 o velikosti 176 m². Prodán podíl o velikosti id. 1/4 na: pozemku p.č. 227, jehož součástí je stavba: Strašnice, č.p. 1184, byt. dům a pozemku p.č. 228, vše zapsané v k.ú Strašnice, obce Praha, vedené Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha se všemi Součástmi a příslušenstvím - 7 300 000 Kč. Bytový dům z roku 1933 zděné smíšené konstrukce (cihly, tvárnice), podsklepený s třemi nadzemními podlažními, kde třetí podlaží tvoří podkroví. Objekt řadový zastřešený sedlovou střechou s arkýřem do ulice a střešními okny a arkýřem do zahrady. V bytovém domě čtyři bytové jednotky. Okna špaletová, dveře vstupní původní dvoukřídlé dřevěné rámové. Interiéry bytových jednotek ve velmi dobrém stavu.

Pozemek: 369,00 m²

Užitná plocha: 300,00 m²

Zastavěná plocha: 162,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V- 61237/2024-101 1,00

K2 Velikosti objektu - větší 0,90

K3 Poloha - srovnatelná 1,00

K4 Vybavení - lepší 0,95

K5 Stavebně technický stav - srovnatelný 1,00

K6 příslušenství - srovnatelné 1,00

K7 vliv pozemku - menší 1,02

K8 výtah - není 1,00

K9 parkování na vl.pozemku - není 1,00

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 21.10.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
29 200 000	300,00	97 333	0,87	84 680



Zdroj: OctopusPro

Název: Bytový dům 608/108

Lokalita: Budějovická, Krč

Popis: Řadový bytový dům s předzahrádkou (parkování 4x) z roku 1945, zděné smíšené konstrukce zastřešený sedlovou střechou. Bytový dům je třípodlažní, kde třetí podlaží tvoří podkroví. V bytovém domě je pět jednotek. V prvním podlaží dvě bytové jednotky, ve druhém podlaží dvě bytové jednotky a v podkroví jedna bytová jednotka. Pozemek parcelní číslo 2090 zastavěná plocha a nádvoří o velikosti 306 m². Bytový dům včetně bytových jednotek je ve velmi dobrém stavu. Vytápění centrální s kotlem ve stavbě.

Pozemek: 306,00 m²
Užitná plocha: 250,00 m²
Zastavěná plocha: 153,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V- 18907/2024-101 1,00
 K2 Velikosti objektu - srovnatelná 1,00
 K3 Poloha - lepší 0,95
 K4 Vybavení - lepší 0,98
 K5 Stavebně technický stav - lepší 0,95
 K6 příslušenství - srovnatelné 1,00
 K7 vliv pozemku - menší 1,02
 K8 výtah - není 1,00
 K9 parkování na vl.pozemku - 4x park. stání 0,95



Zdroj: OctopusPro

Cena [Kč] k 3.4.2024	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
18 000 000	250,00	72 000	0,86	61 920

Název: Bytový dům čp. 1914/7

Lokalita: Za návsí 1914, Záběhlice, Praha 10

Popis: Řadový bytový dům zděné konstrukce ze smíšeného zdiva z roku 1945. Bytový dům je podsklepený (zvýšené PP) s třemi nadzemními podlažními, kde třetí podlaží tvoří dodatečně vestavené podkroví zastřešené sedlovou střechou. Bytový dům obsahuje pět bytových jednotek a je možná půdní vestavba. Dům je v dobrém udržovaném stavu (nová střešní krytina, plastová okna, vstupní dveře). Pozemky parcelní číslo 367 zastavěná plocha a nádvoří o velikosti 187 m² a zahrada parcelní číslo 368 o velikosti 174 m². Bez možnosti vjezdu na pozemek zahrady.

Pozemek: 361,00 m²
Užitná plocha: 270,00 m²
Zastavěná plocha: 145,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V- 13189/2024-101 1,00
 K2 Velikosti objektu - větší 0,95
 K3 Poloha - horší 1,02
 K4 Vybavení - lepší 0,98
 K5 Stavebně technický stav - srovnatelný 1,00
 K6 příslušenství - srovnatelné 1,00
 K7 vliv pozemku - menší 1,01
 K8 výtah - není 1,00
 K9 parkování na vl.pozemku - není 1,00



Zdroj: OctopusPro

Cena [Kč] k 6.3.2024	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
21 000 000	270,00	77 778	0,96	74 667

Mínimální jednotková porovnávací cena

61 920 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

87 562 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena

128 982 Kč/m²**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	87 562 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	204,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	17 862 648 Kč

2. Výnosová hodnota**2.1. Bytový dům čp. 63****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.NP - 2+1	59	3 586	17 500	210 000	4,50
2.	Obytné prostory	1.NP 2+kk	43	3 902	13 900	166 800	4,50
3.	Obytné prostory	2.NP 3+kk	60	3 680	18 500	222 000	4,50
4.	Obytné prostory	2.NP 2+kk	43	4 235	15 000	180 000	4,50
Celkový výnos za rok:						778 800	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	204
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	3 815
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	778 800
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	739 860
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	20 000
Pojištění		Kč/rok	50 000
Opravy a údržba		Kč/rok	122 000
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	192 000
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	547 860
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	12 174 667

4.3. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1.1. Bytový dům čp. 63/16	7 877 121,70 Kč	4 174 874,50 Kč
1.2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	83 854,43 Kč	83 854,43 Kč
1.3. Sklad na uhlí s dřevníkem	118 979,81 Kč	17 846,97 Kč
Celkem:	8 079 955,94 Kč	4 276 575,90 Kč

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. Bytový dům čp. 63/16 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	8 590 050,- Kč
2. Pozemky parc.č.557 a 558	5 118 422,- Kč
2.1. Oceňované pozemky	5 110 560,- Kč
2.2. Trvalé porosty	7 862,- Kč
	<hr/>
	= 5 118 422,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 13 708 472,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 13 708 470,- Kč

slovy: Třináct milionů sedm set osm tisíc čtyři sta sedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 13 708 470 Kč

slovy: Třináct milionů sedm set osm tisíc čtyři sta sedmdesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Bytový dům čp.63, včetně a přísl. a pozemků parc.č. 557 a 558	17 862 648,- Kč
2. Výnosová hodnota	
2.1. Bytový dům čp. 63	12 174 667,- Kč

Porovnávací hodnota 17 862 648 Kč

Výnosová hodnota 12 174 667 Kč

Obvyklá cena 17 863 000 Kč

slovy: Sedmnáct milionů osm set šedesát tři tisíc 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

di 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 - bylo provedeno porovnávací metodou, výnosovou metodou a cenou zjištěnou. V porovnávací metodě vzorky pro srovnání byly převzaty z databáze již prodaných nemovitostí katastrálního úřadu, OctopusPro, realitní portál, konzultace s realitními makléři. 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 databáze katastrálního úřadu - placené databáze VALUO a OctopusPro. 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

Vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi se zohledněním úpravy cen korekcí. Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny. Výběr zdrojů dat, které v posudku využili - kontrola jejich důvěryhodnosti a vhodnosti. Sběr dat či jejich vlastní tvorba - kontrola jejich důvěryhodnosti, vhodnosti, ověření úplnosti a vzájemné konzistence. Zpracování dat - kontrola způsobu zpracování dat ve vztahu k jejich dalšímu využití v rámci posudku. Provedení analýzy dat a jejich výsledků - kontrola postupu Znalce při zpracování analýz dat ve vztahu k zadané odborné otázce.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - bytového domu čp. 63/16, ulice Gutova, obec Praha, včetně příslušenství a pozemků parcelní číslo 557 a 558 na katastrálním území Strašnice. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávací vzorky jsou vybírané ze stejné lokality a okolí 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, užitná plocha, velikost, charakter objektu, příslušenství, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které byly na trhu obchodovány i když ne v takové míře. Lze tedy předpokládat, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i

konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu nemovitostí. Z těchto důvodů je indikace obvyklé ceny porovnávací metodou rozhodující.

Obvyklá cena

17 863 000 Kč

slovy: Sedmnáct milionů osm set šedesát tři tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci byl umožněn volný přístup do objektu, prohlídka a zaměření a proto vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření, zaměření, skutečností a podkladů poskytnutých zadavatelem ocenění, podkladů z archivu stavebního úřadu, dále z vnějšího ohledání a z informací z veřejných zdrojů. Znalec dále vychází z toho, že informace získané při místním šetření a z předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovité věci, bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přizván.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 4595/2024.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 97121/2024.

V Praze 8.12.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová

Dačická 180

109 00 Praha 10



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.11.1.



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	558
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	1047
Výměra [m ²]:	230
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

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

Podíl

1/5

3/5

1/5

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Podíl

Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10

1/5

Způsob ochrany nemovitosti

Název

památkově chráněné území

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

[22611](#) 230

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu

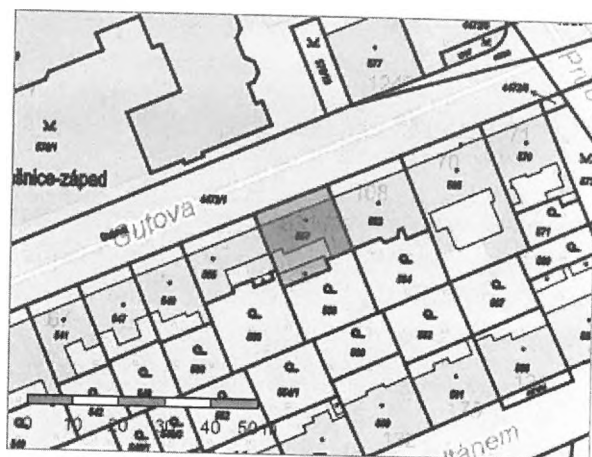
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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 13.12.2024 12:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [557](#) ↗
 Město: [Praha \[554782\]](#) ↗
 Katastrální území: [Strašnice \[731943\]](#)
 Číslo LV: [1047](#)
 Výměra [m²]: 277
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: [DKM](#)
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným: [Strašnice \[490181\]](#) ↗; č. p. 63; bytový dům
 Stavba stojí na pozemku: p. č. [557](#)
 Stavební objekt: [č. p. 63](#) ↗
 Ulice: [Gutova](#) ↗
 Adresní místa: [Gutova 63/16](#) ↗

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	1/5
[REDACTED]	3/5
[REDACTED]	1/5
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	1/5

Způsob ochrany nemovitosti

Název
 památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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 13.12.2024 12:00.

