

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 4180/2021

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č.1936/20 v objektu čp. 1936 a 1937, ulice U Hranic, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 685/1 a 686 na katastrálním území Strašnice.

**NEMOVITA VEC:** Bytová jednotka č. 1936/20,

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Strašnice  
Adresa: U Hranic 1936/19, 100 00 Praha 10

## VLASTNICKÉ ÚDAJE:

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 16962, podíl 1 / 1  
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 16962, podíl 1 / 1

**OBJEDNATEL:** Městská část Praha 10

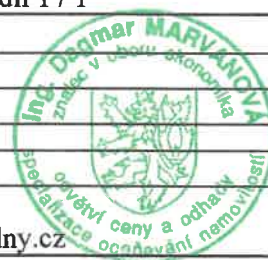
Adresa: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

**ZHOTOVITEL:** Ing. Dagmar Marvanová

Adresa: Dačická 180, 109 00 Praha 10

IČ: telefon: 603211818

e-mail: Dmarv@volny.cz



**ÚČEL OCENĚNÍ:** Pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**4 360 000 Kč**

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

Stav ke dni: 15.2.2021

Datum místního šetření: 25.2.2021

Počet stran: 13 stran Počet příloh: 4

Počet vyhotovení: 2,

V Praze, dne 26.2.2021

## ZADÁNÍ

### Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1936/20 v objektu čp.1937 a 1936, ulice U Hranic, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 685/1 a 686 na katastrálním území Strašnice.

## VÝČET PODKLADŮ

### Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

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

#### Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

#### 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.

### **Přehled podkladů**

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16962 a 16961 ze dne 24.2.2021  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2021

### **Vlastnické a evidenční údaje**

Na LV č.16962 jsou uvedeni jako vlastníci :  
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1  
Svěřená správa  
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

## **NÁLEZ**

### **Celkový popis**

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 50,90 m<sup>2</sup> s terasou 3.60 m<sup>2</sup>, která není započítána do podlahové plochy bytové jednotky dle vymezení jednotek. Bytová jednotka je umístěna v šestém nadzemním podlaží bytového domu s výtahem. Objekt je situovaný v ulici U Hranic v bloku bytových domů v řadové zástavbě. V blízkém okolí se nachází bytové domy, sportovní areál Eden, Fakultní Vinohradská nemocnice a veškerá vybavenost v oblasti Kubánského náměstí a ulici Nad Olšinami. Občanská vybavenost dobrá - nejbližší nákupní centrum Tesco tři stanice tramvají, jejíž zastávka se nachází cca. 200 m od domu v ulici Průběžná. Dopravní dostupnost dobrá - druhá stanice tramvaje z ulice Průběžná k metru Strašnická. Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné. Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený s šesti nadzemními podlažími s novým výtahem osobním a výtahem nákladním. Objekt je zděné konstrukce zastřešený rovnou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu (nové). Fasáda objektu břízlitová, soklová část obložena pásky, vstupní dveře plastové ze dvou třetin prosklené. Zádveří uzavřeno lítacími původními prosklenými dveřmi. Schody teracové, podlahy teracové. Okna plastová. Hydrant v suterénu a v šestém podlaží v ostatních podlažích hasicí přístroje. Stavebně technický stav odpovídá stáří, objekt udržovaný. Stáří objektu polovina šedesátých let. V budově je 53 bytových jednotek.

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

1. Bytová jednotka č. 1936/20
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemky parc.č. 686, 685/1

## **Obsah tržního ocenění majetku**

### **1. Výnosová hodnota**

1.1. Bytová jednotka č. 1936/20

### **2. Porovnávací hodnota**

2.1. Bytová jednotka č. 1936/20

## ZNALECKÝ POSUDEK

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 1936/20  
Adresa předmětu ocenění: U Hranic 1936/19  
100 00 Praha 10  
LV: 16962  
Kraj: Hlavní město Praha  
Okres: Hlavní město Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Strašnice  
Počet obyvatel: 1 324 277

### Oceňovací předpis

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

#### 1. Bytová jednotka č. 1936/20

##### 1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v šestém nadzemním podlaží podsklepeného zděného bytového domu s šesti nadzemními podlažími s osobním a malým nákladním výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíň, spíže, koupelny, WC a terasy. Okna plastová, vstupní dveře původní do ocelové zárubně hladké, dveře do obývacího pokoje, kuchyně a pokoje dřevěné rámové do ocelových zárubní, dveře do spíže, koupelny a WC hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokojích parkety (vyžadují renovaci a v jednom z pokojů chybí olištování) v předsíni, spíži, koupelně a WC původní dlažba, v kuchyni lino, na terase dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem (osmdesátá léta), provedeny jsou nižší keramické obklady stěn, samostatné WC s mísou se zavěšenou nádrží bez obkladů stěn pouze se soklíkem. Kuchyň vybavena linkou s plastovým dřezem, plynovým sporákem bez digestoře, provedeny jsou obklady k lince (odhadem osmdesátá léta) Vytápění ústřední s ohřevem vody, tělesa litinová. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje stavební úpravy a modernizaci.

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
Poloha objektu: Praha – oblast 10  
Stáří stavby: 66 let  
Základní cena ZC (příloha č. 27): 67 720,- Kč/m<sup>2</sup>

##### Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	9,30 *	1,00 =	9,30 m <sup>2</sup>
pokoj:	17,20 *	1,00 =	17,20 m <sup>2</sup>
pokoj:	12,10 *	1,00 =	12,10 m <sup>2</sup>
předsíň:	7,50 *	1,00 =	7,50 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,60 *	1,00 =	2,60 m <sup>2</sup>

WC:	1,50 * 1,00 =	1,50 m <sup>2</sup>
spíž:	0,70 * 1,00 =	0,70 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>50,90 m<sup>2</sup></u>

### 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 - 6.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - kuchyň a pokoj sever do dvorní části, pokoj s terasou na jižní stranu	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna s vanou, umyvadlem a WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - terasa	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 66 let:

$$s = 1 - 0,005 * 66 = 0,670$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,670 = 0,621$$

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

lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0

8. Poloha obce: Katastrální území obce Praha nebo Brna - pro tento typ I 1,00  
ocenění je hodnota znaku rovna 1.0
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, I 1,00  
služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní  
(peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ  
ocenění je hodnota znaku rovna 1.0

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

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	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,010$$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 67\,720,- \text{ Kč/m}^2 * 0,621 = 42\,054,12 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 50,90 \text{ m}^2 * 42\,054,12 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,010 = 2\,291\,677,87 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 2\,291\,677,87 \text{ Kč}$$

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemky parc.č. 686, 685/1

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2021 mapový list č. 61.

## 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	686	333	6 310,00	2 101 230,-
zastavěná plocha a nádvoří	685/1	265	6 310,00	1 672 150,-
Cenová mapa - celkem		598		<b>3 773 380,-</b>

**Pozemky parc.č. 686, 685/1 - zjištěná cena celkem** = **3 773 380,- Kč**

### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc.č. 686, 685/1 = 3 773 380,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = **3 773 380,- Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu** = **2 291 677,87 Kč**

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 773 380,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 509 / 25 259

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$3\,773\,380,- \text{ Kč} \cdot 509 / 25\,259 = 76\,038,26 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 76 038,26 Kč

**Bytová jednotka č. 1936/20 - zjištěná cena** = **2 367 716,13 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Výnosová hodnota

#### 1.1. Bytová jednotka č. 1936/20

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 čtyři 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.

### Analýza tržního nájemného

#### 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	6.NP - 2+1	51	2 475	10 500	126 000	4,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>					<b>126 000</b>	

### Výpočet hodnoty výnosovým způsobem



Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	51
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	2 475
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	126 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	119 700
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	450
Pojištění		Kč/rok	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	7 450
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	112 250
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	2 494 444
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	20 000
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>2 474 444</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Bytová jednotka č. 1936/20

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	50,90 m <sup>2</sup>

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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 balkon, K8 redukce pramene ceny a K9 koeficient, který zohledňuje prodej elektronickou aukcí.

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Tejnická 1455/11, Strašnice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika</b>
<b>Lokalita:</b>	Tejnická 1455/11, Strašnice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika
<b>Popis:</b>	Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme ke koupi bytovou jednotku dispozičně řešenou jako 2+1 o podlahové ploše 53 m <sup>2</sup> ve vyhledávané lokalitě pražských Strašnic. Bytový dům je perfektně lokalizován v klidné části Strašnic, v těsné blízkosti zastávky MHD Limuzská, respektive Černokostelecká, kde naleznete jak autobusy, tak tramvaje. Do centra města se pohodlně dostanete do 15 minut. V docházkové vzdálenosti najde vše, co byste mohli potřebovat - poštu, několik supermarketů, mateřskou, základní i střední školu, nebo nedaleký Malešický park, či polikliniku Plaňanská. Byt se sestává z prostorné předsíně, obývacího pokoje, kuchyně, ložnice, koupelny a wc. Součástí prodeje bytové jednotky je i sklepní koje (1,5 m <sup>2</sup> ) v suterénu domu. Samotný dům prošel rekonstrukcí společných

prostor, stoupaček, střechy, společné elektřiny a výměnou oken za plastová. V letošním roce se plánuje zateplení domu. Velmi dobře fungující SVJ hospodařící s přebytkem. Bytová jednotka je v původním stavu, určená k rekonstrukci. Díky pouhým 12 bytovým jednotkám je dům velmi klidný. Okna jsou orientovaná na jih. Bytová jednotka je v osobním vlastnictví, není tedy problém ji financovat hypotečním úvěrem, se kterým Vám rádi pomůžeme. Doporučujeme prohlídku.

**Užitná plocha:** 53,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděný	1,00
K3 Stavebně technický stav - mírně lepší	0,95
K4 Výtah - není	1,01
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - srovnatelné	1,00
K7 Balkon, lodžie, terasa - chybí	1,03
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč] k 26.1.2021	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 790 000	53,00	90 377	0,94	84 954

**Název:** Černokostelecká 2015/87, Strašnice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika

**Lokalita:** Černokostelecká 2015/87, Strašnice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika

**Popis:** Nabízíme Vám ke koupi hezký slunný byt ve 3.NP cihlového domu s výtahem v ulici Černokostelecká. Byt má dispozici 2+1 a výměru 51,18m<sup>2</sup>. Všechny 3 místnosti jsou neprůchozí, přístupné ze společné chodby. Byt je v původním, ale velmi udržovaném stavu, pro jeho pronájem či skromnější bydlení by stačily úpravy s minimálními náklady. Pro bydlení dle moderních standardů bude nutná rekonstrukce, při které je možno renovovat zachovalé masivní dubové parkety v ložnicích. V bytě jsou nová plastová okna, plastové stoupačí potrubí, v domě je nainstalován nový výtah. Lokalita s výbornou dostupností do centra Prahy - zastávka tramvaje přímo před domem, stanice metra A - Strašnická 1km pěšky. V docházkové vzdálenosti se nachází veškerá občanská vybavenost. Výhodou jsou nízké měsíční poplatky 2.600Kč. Byt je volný a ihned k nastěhování. Vyřízení hypotéky samozřejmostí.

**Užitná plocha:** 51,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděný	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, terasa - chybí	1,03
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 29.10.2020	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
4 490 000	51,00	88 039	0,98	86 278

**Název:** Nad Primaskou 2469/1b, Vinohrady, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika  
**Lokalita:** Nad Primaskou 2469/1b, Vinohrady, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika  
**Popis:** Ul. Nad Primaskou, byt s orientací do ulice ( ob.pokoj) a do klidného vnitrobloku (ložnice a kuchyň). Vysoké zvýšené přízemí domu ( cca 2,5 metru nad chodníkem).Plocha bytu 53m2 + sklep 2m2. Byt v udržovaném stavu, vhodný k úpravám dle vlastních představ. Bezbariérový přístup, nízké měsíční poplatky.Dům - stoupačky, střecha, výtah, spol.prostory.Dobrý dopravní dostupnost - metro A nebo přímá tramvajová spojení - centrum 15 minut.Osobní vlastnictví - hypotéka možná.

**Užitná plocha:** 53,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - srovnatelná (hranice Strašnic)	1,00
K2 Typ stavby - zděný	1,00
K3 Stavebně technický stav - srovnatelný	1,00
K4 Výtah - chybí	1,01
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - srovnatelné	1,00
K7 Balkon, lodžie, terasa - chybí	1,03
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 18.11.2020	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
4 590 000	53,00	86 604	0,99	85 738

Minimální jednotková porovnávací cena	84 954 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	85 657 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	86 278 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	85 657 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	50,90 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>4 359 941 Kč</b>

## ODŮVODNĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1936/20	2 367 716,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 291 677,87 Kč
1.2. Pozemky parc.č. 686, 685/1	76 038,26 Kč
	<hr/>
	= 2 367 716,- Kč

**Výsledná cena - celkem:** **2 367 716,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **2 367 720,- Kč**

slovy: Dvamilionytřistašedesátsedmtisícsetdvacet Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**2 367 720 Kč**

slovy: Dvamilionytřistašedesátsedmtisícsetdvacet Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

<b>1. Výnosová hodnota</b>	
1.1. Bytová jednotka č. 1936/20	2 474 444,- Kč
<b>2. Porovnávací hodnota</b>	
2.1. Bytová jednotka č. 1936/20	4 359 941,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>4 359 941 Kč</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>2 474 444 Kč</b>

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle platného cenového předpisu, výnosovou metodou a porovnávací metodou, kdy jako vzorky byly použity již prodané nemovitosti.

**Obvyklá cena**

**4 360 000 Kč**

slovy: Čtyřmilionytřistašedesáttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.1

## ZÁVĚR

Obvyklá cena nemovitosti je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, databáze VALUO, vlastní databáze a konzultace s realitními makléři. Zohledněna byla lokalita, dopravní dostupnost, stavebně technický stav bytové jednotky a domu jako celku, vybavení, standard, technologie provedení a celkový pohled na nemovitost. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou. Porovnávací hodnota má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávané vzorky jsou vybírané ve stejné nebo obdobné lokalitě, jsou stejného charakteru a po té upraveny korekčními koeficienty.

## 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 poř. č. 4180/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4180/2021.

V Praze 26.2.2021

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10  
telefon: 603211818  
e-mail: Dmarv@volny.cz



## Informace o jednotce

Číslo jednotky	1936/20
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Působ využití:	byt
Podoba:	č. p. 1936, 1937
Katastrální území:	<a href="#">Strašnice [731943]</a>
Číslo LV:	<a href="#">16962</a>
Podíl na společných částech:	509/25259

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
ověřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	

## Působ ochrany nemovitosti

Název  
samostatně chráněné území

## Omezení vlastnického práva

Nesou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nesou evidovány žádné jiné zápisy.

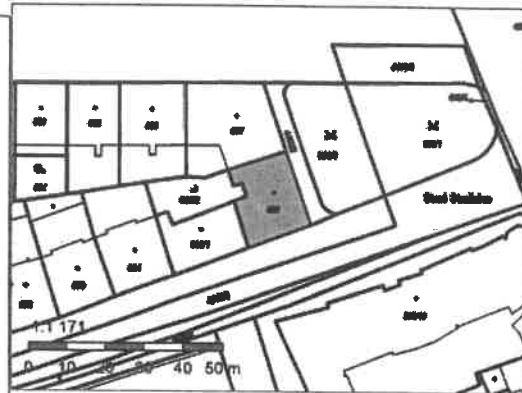
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 24.02.2021 08:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>686</u>
Obec:	<u>Praha [554782]</u>
Katastrální území:	<u>Strašnice [731943]</u>
Číslo LV:	<u>16961</u>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	333
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<u>č. p. 1936, 1937</u>

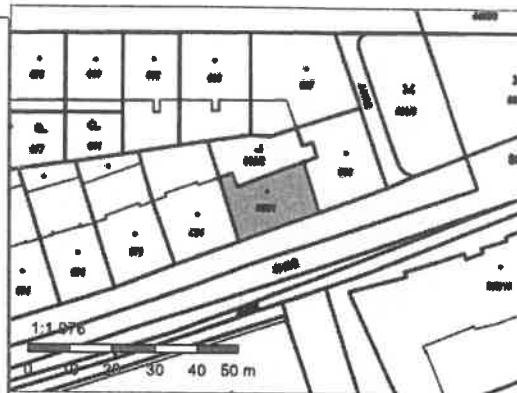


## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Adamcová Dana, Lomnická 253, Hostavice, 19800 Praha 9	554/25259
Barbůrek Vilém, U hranic 1937/21, Strašnice, 10000 Praha 10	383/25259
Blažková Eva, U hranic 1937/21, Strašnice, 10000 Praha 10	383/25259
Boučková Magdaléna MUDr., Pod Sokolovnou 184, 25246 Vrané nad Vltavou	24/1943
Boučková Hana PhDr., Novosuchdolská 263/26, Suchdol, 16500 Praha 6	554/25259
Bourgeois Nathalie, Rybalkova 1433/14, Vinohrady, 12000 Praha 2	660/25259
Brm Bylinský Vladimír a Vongsouthiová Silinthone, U hranic 1936/19, Strašnice, 10000 Praha 10	373/25259
Brejda Petr, U hranic 3419/12c, Strašnice, 10000 Praha 10	387/25259
Broníková Drahomíra, U hranic 1936/19, Strašnice, 10000 Praha 10	309/25259
Dvořák Vladimír, U hranic 1936/19, Strašnice, 10000 Praha 10	373/25259
DM Dvořák Zdeněk a Dvořáková Hana, U hranic 1937/21, Strašnice, 10000 Praha 10	662/25259
Dvořáková Monika, Petržilkova 2705/32, Stodůlky, 15800 Praha 5	373/50518
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	882/25259
DM Horský Petr Ing. a Horská Dagmar, Oblouková 684/17, Vršovice, 10100 Praha 10	692/25259
Hrbůrková Jana, U Sluncové 611/19, Karlín, 18600 Praha 8	660/25259
Hroníček Josef, U hranic 1937/21, Strašnice, 10000 Praha 10	578/25259
Hrošínek Petr, Ruská 710/80, Vršovice, 10100 Praha 10	391/25259
Hrušková Dana, Jažlovická 1315/15, Chodov, 14900 Praha 4	373/25259
Hrušková Jitka, U Kapličky 1654, 25088 Čelákovice	373/25259
Hrušík Jan, U hranic 1936/19, Strašnice, 10000 Praha 10	803/25259
Hruščík Aleš Ing., Klostermannova 1251/18, Modřany, 14300 Praha 4	683/25259

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">685/1</a>
Město:	<a href="#">Praha [554782]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Strašnice [731943]</a>
Číslo LV:	<a href="#">16961</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	265
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">č. p. 1936, 1937</a>



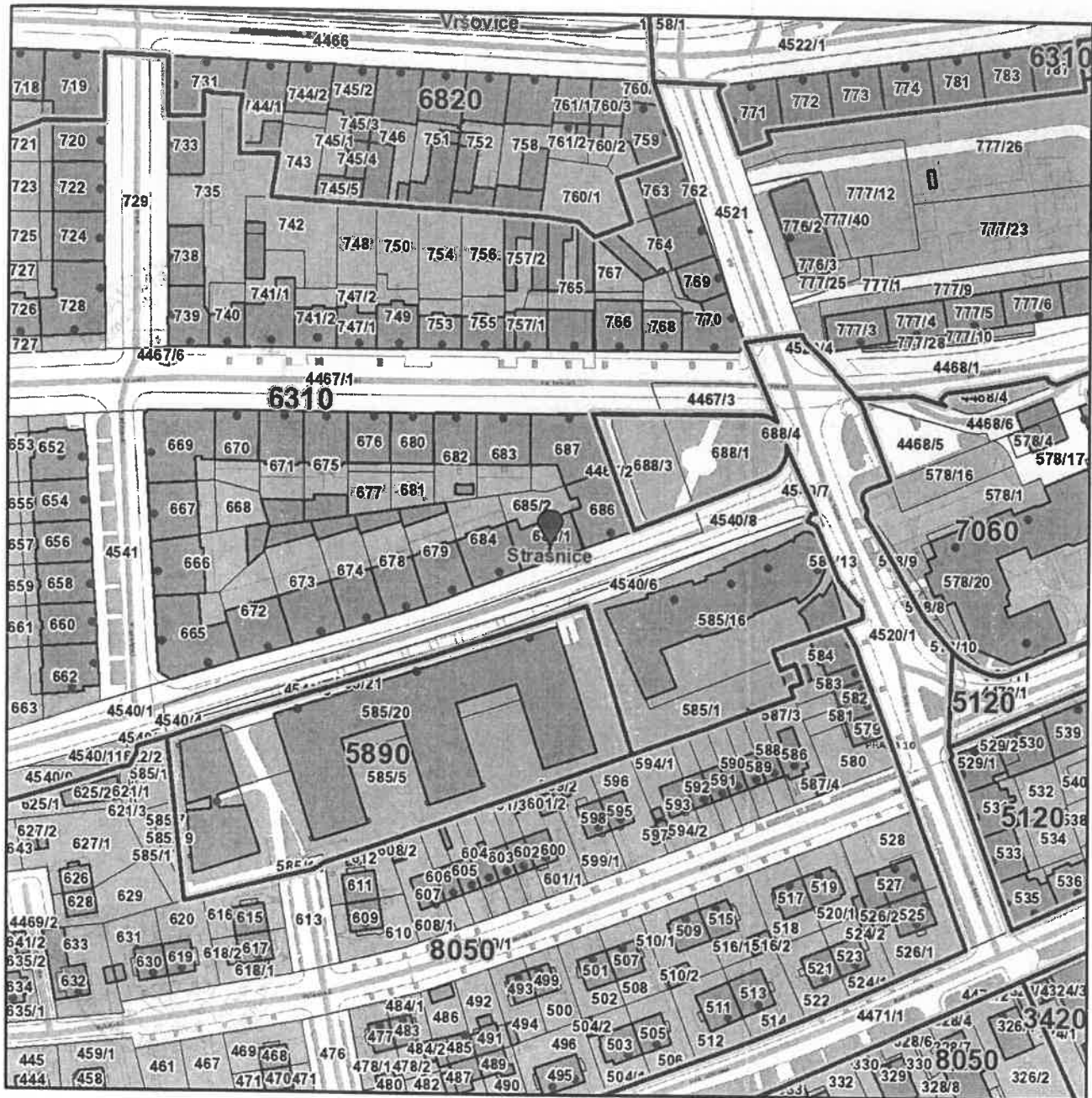
## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Adamcová Dana, Lomnická 253, Hostavice, 19800 Praha 9	554/25259
Čertůnek Vilém, U hranic 1937/21, Strašnice, 10000 Praha 10	383/25259
Hahníková Eva, U hranic 1937/21, Strašnice, 10000 Praha 10	383/25259
Čižková Magdaléna MUDr., Pod Sokolovnou 184, 25246 Vrané nad Vltavou	24/1943
Čoková Hana PhDr., Novosuchdolská 263/26, Suchdol, 16500 Praha 6	554/25259
Chourgeois Nathalie, Rybalkova 1433/14, Vinohrady, 12000 Praha 2	660/25259
ČM Bylinský Vladimír a Vongsouthiová Silinthone, U hranic 1936/19, Strašnice, 10000 Praha 10	373/25259
Čejda Petr, U hranic 3419/12c, Strašnice, 10000 Praha 10	387/25259
Černíková Drahomíra, U hranic 1936/19, Strašnice, 10000 Praha 10	309/25259
Čvořák Vladimír, U hranic 1936/19, Strašnice, 10000 Praha 10	373/25259
ČM Dvořák Zdeněk a Dvořáková Hana, U hranic 1937/21, Strašnice, 10000 Praha 10	662/25259
Čvořáková Monika, Petržilkova 2705/32, Stodůlky, 15800 Praha 5	373/50518
MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	882/25259
ČM Horský Petr Ing. a Horská Dagmar, Oblouková 684/17, Vršovice, 10100 Praha 10	692/25259
Čibůrková Jana, U Sluncové 611/19, Karlín, 18600 Praha 8	660/25259
Čižek Josef, U hranic 1937/21, Strašnice, 10000 Praha 10	578/25259
Čížek Petr, Ruská 710/80, Vršovice, 10100 Praha 10	391/25259
Čoucká Dana, Jažlovická 1315/15, Chodov, 14900 Praha 4	373/25259
Čoučková Jitka, U Kapličky 1654, 25088 Čelákovice	373/25259
Čuhlík Jan, U hranic 1936/19, Strašnice, 10000 Praha 10	803/25259
Čatochvíl Aleš Ing., Klostermannova 1251/18, Modřany, 14300 Praha 4	683/25259



# Hlavní město Praha

## Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2021



### Katastrální území

Název: Strašnice

### Parcela

Číslo parcely: 685/1

### Cena 2021

Mapový list: 61

Cena: 6310 Kč/m<sup>2</sup>

Skupina: 4272