

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 4181/2021

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 743/10 v objektu čp. 743/24, ulice Žitomířská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 625 na katastrálním území Vršovice.

**NEMOVITÁ VĚC:** Bytová jednotka č. 743/10,

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice  
Adresa: Žitomířská 743/24, 100 00 Praha 10

## VLASTNICKÉ ÚDAJE:

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 11834, podíl 1 / 1  
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 11834, 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**

**2 093 000 Kč**

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

Stav ke dni: 15.2.2021

Datum místního šetření: 21.2.2021

Počet stran: 13 stran Počet příloh: 3

Počet vyhotovení: 2,

V Praze, dne 25.2.2021

## ZADÁNÍ

### Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 743/10 v objektu čp. 743/24, ulice Žitomířská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 625 na katastrálním území Vršovice.

## 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 přikládaná 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 známe 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.11834, 11833 ze dne 24.2.2021  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2021  
vymezení jednotek v budově

### **Vlastnické a evidenční údaje**

Na LV č. 11834 jsou uvedeni jako vlastníci :  
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1  
Svěřená správa  
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

## **NALEZ**

### **Celkový popis**

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 0 o velikosti 21,00 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je řadovým domem situovaným při ulici Žitomířská. Budova je umístěna v zástavbě bytových domů v poměrně klidné lokalitě v blízkosti Heroldových sadů. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, Kodaňská a Ruská. 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 špatné a zvláště ve večerních hodinách.

Objekt je zděné konstrukce s pěti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s taškovou krytinou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. V budově je patnáct bytových jednotek a jeden nebytový prostor. Okna původní dřevěná špaletová, vstupní dveře nové dřevěné s nadsvětlikerem, vstupní část oddělena lítacími prosklenými původními dveřmi, schody kamenné, podlahy teracové s mozaikou. Vstupní část obložena skleněným obkladem. Na mezipodestách vstupy na balkon dřevěnými jednoduchými prosklenými dveřmi. Osazeny jsou hasicí přístroje. Na fasádě, která byla opravena byl proveden nátěr, který oprýskává. Stavebně technický stav objektu je běžně udržovaný. Objekt byl postaven ve třicátých letech. V budově je 15 bytových jednotek a 1 nebytový prostor.

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

1. Bytová jednotka č. 743/10
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemek parc.č. 625

## **Obsah tržního ocenění majetku**

### **1. Výnosová hodnota**

1.1. Bytová jednotka č. 743/10

### **2. Porovnávací hodnota**

2.1. Bytová jednotka č. 743/10

## ZNALECKÝ POSUDEK

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.743/10  
Adresa předmětu ocenění: Žitomířská 743/24  
100 00 Praha 10  
LV: 11834  
Kraj: Hlavní město Praha  
Okres: Hlavní město Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Vršovice  
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. 743/10

#### 1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží bytového domu s pěti nadzemními podlažími objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně, koupelny s WC - dle vymezení jednotek. Skutečný stav - předsíň, pokoj s rozvody ke kk, koupelna s WC a malá spížka. Okno dřevěné špaletové a ve spíži dřevěné jednoduché, dveře dřevěné do dřevěných zárubní původní ze dvou třetin prosklené, dveře do spíže dřevěné rámové otevíravé klíčem a dveře do koupelny s WC zatahovací polorozpadlé do dřevěných zárubní. Vstupní dveře původní do dřevěné zárubně dvoukřídlé. Podlahy v předsíni a pokoji staré lino, ve spíži betonová mazanina a v koupelně s WC původní dlažba. V pokoji v rohové části přívod rozvodů ke kk a zbytky obkladu k lince. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s obkladem stěn (odhadem z osmdesátých let) a WC mísou se zavěšenou nádržkou. Vytápění - topidlo WAW v době prohlídky odpojená a pravděpodobně nefunkční (vedení po povrchu stěny), ohřev vody boilerem umístěným v koupelně. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rekonstrukci.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
Poloha objektu: Praha – oblast 21  
Stáří stavby: 91 let  
Celková rekonstrukce provedena v roce: 1971  
Základní cena ZC (příloha č. 27): 71 869,- Kč/m<sup>2</sup>

#### Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	2,40 *	1,00 =	2,40 m <sup>2</sup>
Koupelna s WC:	2,80 *	1,00 =	2,80 m <sup>2</sup>
pokoj:	15,80 *	1,00 =	15,80 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			21,00 m <sup>2</sup>

## Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	$V_i$
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 3.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obytl. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - jihovýchod do vnitrobloku	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana a umyvadlo, WC s nádržkou	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW , ohřev vody boilerem	II	-0,02
9. Kritérium jinde 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 50 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (50 + 15) = 0,675$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,675 = 0,456$$

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 součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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 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	I	1,00

(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: 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 - špatné parkovací možnosti	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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,080$$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 71\,869,- \text{ Kč/m}^2 * 0,456 = 32\,772,26 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 21,00 \text{ m}^2 * 32\,772,26 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,080 = 787\,871,35 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 787\,871,35 \text{ Kč}$$

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemek parc.č. 625

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2021 mapový list č. 60.

### 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	625	281	10 000,00	2 810 000,-
Cenová mapa - celkem		281		<u>2 810 000,-</u>
<b>Pozemek parc.č. 625 - zjištěná cena celkem</b>			=	<b>2 810 000,- Kč</b>
<b>Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky</b>				
1.2. Pozemek parc.č. 625			=	<u>2 810 000,- Kč</u>
<b>Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:</b>			=	<b>2 810 000,- Kč</b>
<b>Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu</b>			=	<b>787 871,35 Kč</b>
<b>Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku</b>				
Zjištěná cena pozemku: 2 810 000,- Kč				
Spoluvlastnický podíl: 210 / 6 544				
Hodnota spoluvlastnického podílu:				
2 810 000,- Kč * 210 / 6 544 = 90 174,21 Kč				
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku			+	<u>90 174,21 Kč</u>
<b>Bytová jednotka č. 743/10 - zjištěná cena</b>			=	<b>878 045,56 Kč</b>

## Tržní ocenění majetku

### 1. Výnosová hodnota

#### 1.1. Bytová jednotka č. 743/10

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.	nájem	nájem	nájem	míra kapit.
		plocha [m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> /rok]	[Kč/měsíc]	[Kč/rok]	
1.Obytné prostory	3.NP 1+0	21	3 429	6 000	72 000	4,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>					<b>72 000</b>	

#### Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	21
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *ro	3 429



Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	k) Kč/rok	72 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	68 400
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	250
Pojištění		Kč/rok	800
Opravy a údržba		Kč/rok	1 500
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	5 550
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	62 850
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	1 396 667
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	180 000
<b>Výnosová hodnota</b>	Cv	Kč	<b>1 216 667</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Bytová jednotka č. 743/10

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	21,00 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>Bulharská 619/8, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika</b>
<b>Lokalita:</b>	Bulharská 619/8, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika
<b>Popis:</b>	1+kk o velikosti 20 m2 s okny na jih do vnitrobloku se nachází v přízemí (1NP) 5patrového domu. Byt s bezpečnostními dveřmi má podlahovou krytinu převážně z dřevěného masivu a to ve skvělém stavu. Bytová jednotka je kromě drobných úprav v původním stavu a je kolaudována jako byt. Byt disponuje plynovým vytápěním /vačkami/ a plynovým kotlem, který zajišťuje ohřev teplé vody. Tedy celkově levnější provoz bytu díky instalace plynu. V předsíni je sprchový kout a rovněž z předsíně je vchod na samostatné WC. Byt má menší komoru blízko okna v hlavní místnosti. Byt se nabízí vybaven tak jak je na fotografiích včetně kuchyňské linky, pračky, ledničky a dvojlůžka. Případný nezáměr kupujícího o vybavení bytu cenu bytu neovlivní. K bytu je v rámci společných prostor k dispozici sklepní kóje. I díky schopnému vedení SVJ domu je „dům“ schopen průběžně čerpat dotace na údržbu z fondu EU. Výhled z okna je do klidného vnitrobloku na zahradu s minimálním pohybem osob. Poplatky v bytě/měs. bez energií ale i včetně F.O. je 1872 Kč. Pomůžeme s dofinancováním kupní ceny bytu u našeho zkušeného týmu hypotékou.

**Užitná plocha:** 20,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokality - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděný	1,00
K3 Stavebně technický stav - výrazně lepší	0,90
K4 Výtah - není	1,00
K5 Velikost - shodná	1,00
K6 Vybavení - výrazně lepší	0,90
K7 Balkon, lodžie - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej e. aukcí	0,95



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 8.12.2020	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 680 000	20,00	134 000	0,77	103 180

**Název:** Košická 66/8, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

**Lokalita:** Košická 66/8, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

**Popis:** Nabízím k prodeji velmi pěknou garsonku v OV v Košické ulici ve Vršovicích. Jedná se o světlý částečně rekonstruovaný byt ve 3. patře (bez výtahu) cihlového domu s hezkým výhledem do klidného vnitrobloku. V bytě o celkové rozloze 28 m<sup>2</sup> je k dispozici rohová kuchyňská linka. V obývací části jsou parkety, v prostorné koupelně je sprchový kout. Dům prošel v minulém roce kompletní rekonstrukcí pláště budovy a je po výměně oken. Možnost parkování pro rezidenty hned před domem. Jedná se o klidnou lokalitu s výbornou dostupností do centra Prahy, pouze pár kroků od velmi populární Krymské ulice a parku Gröbovka. Ideální startovací bydlení. Neváhejte a domluvte si prohlídku bytu ještě dnes.

**Užitná plocha:** 28,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokality - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší po část. rek.	0,93
K4 Výtah - není	1,00
K5 Velikost - mírně větší	1,02
K6 Vybavení - výrazně lepší	0,90
K7 Balkon, lodžie - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej e. aukcí	0,95



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 7.2.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 300 000	28,00	117 857	0,81	95 464

**Název:** K Louži 785/4, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

**Lokalita:** K Louži 785/4, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

**Popis:** Přímý majitel prodává byt o vel 28 m<sup>2</sup> (21 m<sup>2</sup> bytová plocha, 7,1 m<sup>2</sup> terasa) typu 1kk, s krásnou terasou 7 m<sup>2</sup>, umístěné v 5 patře cihlového domu na adrese K Louzi 4, Praha Vršovice. Byt prošel rekonstrukcí, plovoucí podlahy, nová dlažba, nový obklad v koupelně (v koupelně vana). Velmi nízké poplatky (2.450.-) S RK nespolupracuji

**Užitná plocha:** 21,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděný	1,00
K3 Stavebně technický stav - výrazně lepší po rek.	0,85
K4 Výtah - není	1,00
K5 Velikost - shodný + terasa 7m <sup>2</sup>	1,00
K6 Vybavení - výrazně lepší	0,90
K7 Balkon, lodžie - terasa	0,85
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej e. aukcí	0,95



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 31.1.2021	21,00	161 905	0,62	100 381

Minimální jednotková porovnávací cena	95 464 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	99 675 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	103 180 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	99 675 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	21,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 093 175 Kč</b>

## ODŮVODNĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 743/10	878 046,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	787 871,35 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 625	90 174,21 Kč
	<hr/>
	= 878 046,- Kč

**Výsledná cena - celkem:** **878 046,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **878 050,- Kč**

slovy: Osmsetsedmdesátosmtisícpadesát Kč

### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**878 050 Kč**

slovy: Osmsetsedmdesátosmtisícpadesát Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

<b>1. Výnosová hodnota</b>	
1.1. Bytová jednotka č. 743/10	1 216 667,- Kč
<b>2. Porovnávací hodnota</b>	
2.1. Bytová jednotka č. 743/10	2 093 175,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>2 093 175 Kč</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>1 216 667 Kč</b>

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle platného cenového předpisu, výnosovou metodou a porovnávací metodou, kterou považuji vzhledem k charakteru nemovitosti a použití již prodaných vzorků za nejvíce vypovídající.

### Obvyklá cena

**2 093 000 Kč**

slovy: Dvamilionydevadesáttřítisíc 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 a konzultace s realitními makléři. Zohledněna byla lokalita, dopravní dostupnost, plocha bytové jednotky, příslušenství, vybavení, standard, stavebně technický stav 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, velikosti a 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. 4181/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4181/2021.

V Praze 25.2.2021

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



## Informace o jednotce

Číslo jednotky:	743/10
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Druh užití:	byt
Uprávnění:	č. p. 743
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11834
Podíl na společných částech:	210/6544

## Vlastníci, jiní oprávnění

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

## Druh ochrany nemovitosti

Název  
amátkově chráněné území

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

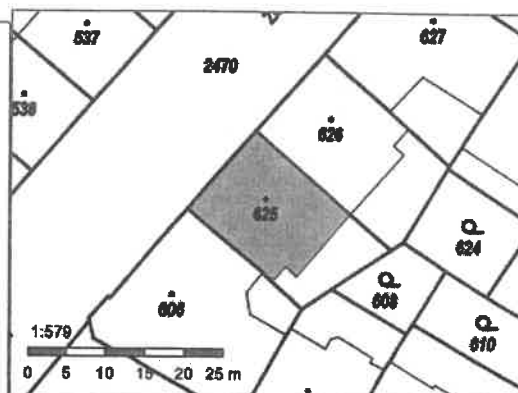
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 24.02.2021 08:00.

## Informace o stavbě

stavba:	č. p. 743
obec:	Praha [554782] ↗
okres:	Vršovice [490237] ↗
katastrální území:	Vršovice [732257]
listovní číslo LV:	11833
stavba stojí na pozemku:	p. č. 625
typ stavby:	budova s číslem popisným
působ využití:	bytový dům



## vymezené jednotky

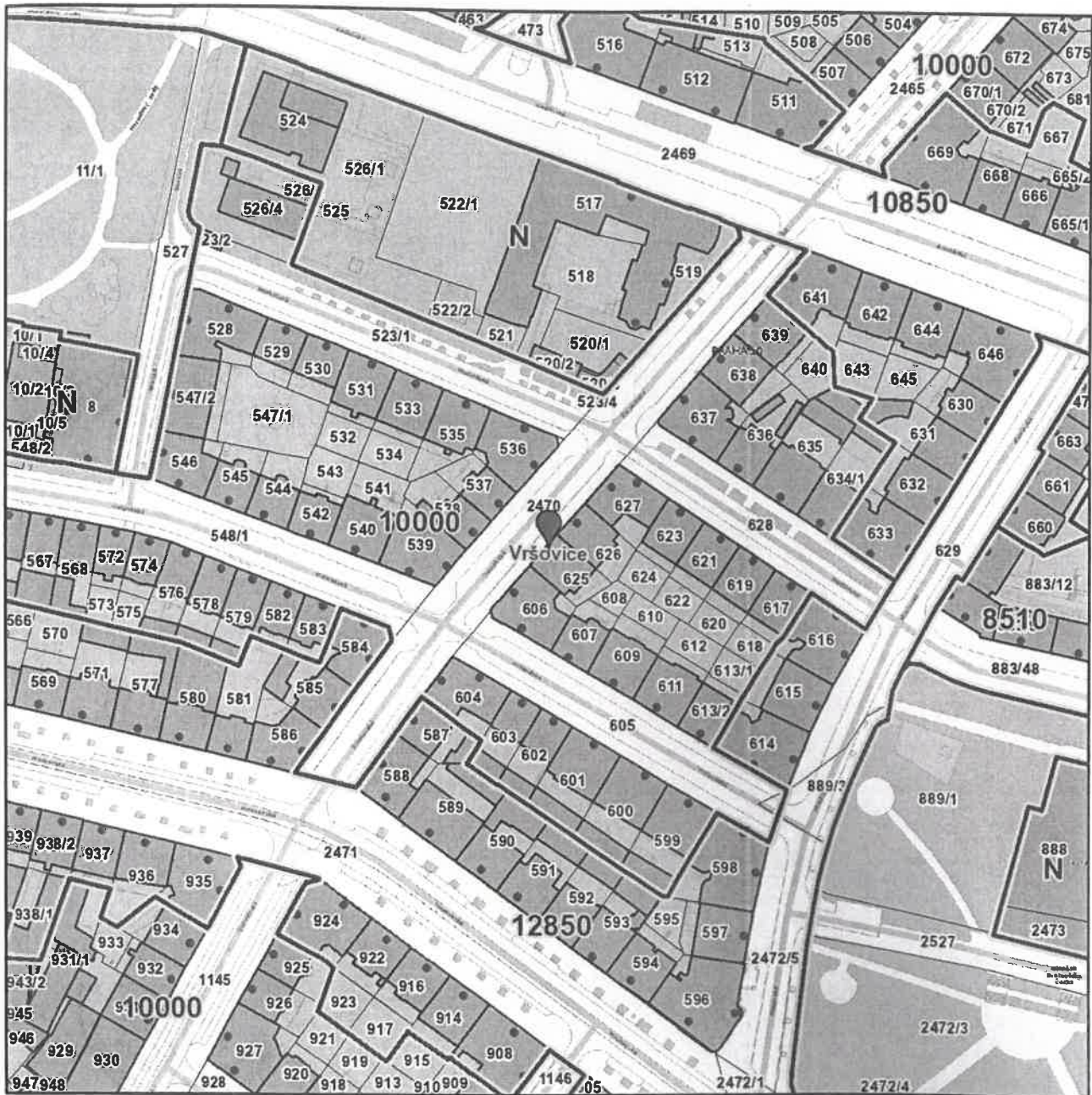
[743/1](#), [743/2](#), [743/3](#), [743/4](#), [743/5](#), [743/6](#), [743/7](#), [743/8](#), [743/9](#), [743/10](#), [743/11](#), [743/12](#), [743/13](#), [743/14](#), [743/15](#), [743/16](#)

## Informace z RÚIAN

### vlastníci, jiní oprávnění

vlastnícké právo	Podíl
R.G.O. historie pro film, s.r.o., Vinohradská 1107/45, Vinohrady, 12000 Praha 2	721/6544
teránek Miloslav Mgr., Žitomířská 743/24, Vršovice, 10100 Praha 10	293/6544
erná Anna Marie, Vondroušova 1189/39, Řepy, 16300 Praha 6	173/3272
Dolejš Michal Ing., Žitomířská 743/24, Vršovice, 10100 Praha 10	34/409
šerová Marie, Žitomířská 743/24, Vršovice, 10100 Praha 10	89/1636
JM Héger Richard a Hégerová Veronika, <i>Héger Richard, Žitomířská 743/24, Vršovice, 10100 Praha 10</i> <i>Hégerová Veronika, Korunní 1149/80, Vinohrady, 10100 Praha 10</i>	561/6544
VNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	105/3272
JM Nidetzký Jiří Ing. a Nidetzká Dana PharmDr., K vinici 285/6, Lysolaje, 16500 Praha 6	469/6544
melka Martin PhDr., Pod Krčským lesem 1382/6, Krč, 14200 Praha 4	27/818
ehořová Lucie, Jihlavská 828/70, Michle, 14000 Praha 4	147/3272
tejskalová Věra, Žitomířská 743/24, Vršovice, 10100 Praha 10	483/6544
JM Svoboda Ondřej a Svobodová Petra, <i>Svoboda Ondřej, Žitomířská 743/24, Vršovice, 10100 Praha 10</i> <i>Svobodová Petra, Žižkova 121, 26712 Loděnice</i>	14/409
JM Šabata Stanislav Ing. a Šabatová Milada Ing., Žitomířská 743/24, Vršovice, 10100 Praha 10	883/6544
šimová Jiřina, Žitomířská 743/24, Vršovice, 10100 Praha 10	161/3272
řešňák Alan, Navrátilova 1527/14, Nové Město, 11000 Praha 1	13/409





**Katastrální území**

Název: Vršovice

**Parcela**

Číslo parcely: 625

**Cena 2021**

Mapový list: 60

Cena: 10000 Kč/m<sup>2</sup>

Skupina: 14560