

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 4182/2021

O ceně nemovitosti - obvyklá hodnota bytové jednotky č. 549/5 v objektu čp. 549/54, ulice Francouzská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1551 a 1552 na katastrálním území Vinohrady.

**NEMOVITA VĚC:** Bytová jednotka č. 549/5,

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vinohrady  
Adresa: Francouzská 549/54, 100 00 Praha 10

## VLASTNICKÉ ÚDAJE:

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 10507, podíl 1 / 1  
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 10507, 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 (ocení stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**3 003 000 Kč**

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

Stav ke dni: 15.2.2021

Datum místního šetření: 27.2.2021

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 4

Počet vyhotovení: 2,

V Praze, dne 28.2.2021

## ZADÁNÍ

### Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 549/5 v objektu čp. 549/54, ulice Francouzská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1551 a 1552 na katastrálním území Vinohrady.

## 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu 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 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.

### **Přehled podkladů**

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 10507, 10506 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.10507 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 1 + 1 o velikosti 42.90 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří spoluvlastnický podíl ze společných částí domu a to z předsíně o velikosti 5,4 m<sup>2</sup>, společné WC o výměře 1m<sup>2</sup> a balkonu o velikosti 3,2m<sup>2</sup> = ze společných částí domu k užívání a to pro oceňovanou jednotku č. 5 a jednotku č. 6. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Francouzská. Jedná se o zástavbu bytových domů s naproti sousedícím parkem. Občanská vybavenost dobrá v místě drobné prodejny - ulice Francouzská a náměstí Náměstí Míru, nejbližší nákupní centrum Flora. Zastávka tramvaje cca 50 metrů v ulici Francouzská, dopravní dostupnost výborná - tramvaj k metru Náměstí Míru. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o lokalitu přímo navazující na centrum.

Objekt je zděné konstrukce podsklepený s šesti nadzemními podlažími s novým výtahem s nástupem na mezipodestách, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová na chodbách plastová, vstupní dveře hliníkové prosklené s nadsvětlíkem nové. Zádveří uzavřené rovněž hliníkovými prosklenými dveřmi a oba vstupy s otevíráním na čip. Schody kamenné, podlahy na chodbách i podestách teracové v oblasti výtahu dlažba. Osazeny jsou hasící přístroje, hydrant a v 1.NP čidlo. Fasáda průčelí v dobrém stavu ošetřena nátěrem. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven ve třicátých letech.

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

1. Bytová jednotka č. 549/5
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemek parc.č. 1551 a 1552

## **Obsah tržního ocenění majetku**

### **1. Výnosová hodnota**

1.1. Bytová jednotka č. 549/5

### **2. Porovnávací hodnota**

2.1. Bytová jednotka č. 549/5

## ZNALECKÝ POSUDEK

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.549/5  
Adresa předmětu ocenění: Francouzská 549/54  
100 00 Praha 10  
LV: 10507  
Kraj: Hlavní město Praha  
Okres: Hlavní město Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Vinohrady  
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. 549/5

#### 1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží podsklepeného bytového domu zděné konstrukce s šesti nadzemními podlažními s dodatečně přistaveným výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně a spíže mimo byt přístupný ze společné předsíně s bytovou jednotkou č. 6 dle prohlášení vlastníka. Předsíň, WC a balkon - ze společných částí domu mají obě jednotky k užívání. Vstup do bytové jednotky je tedy přes předsíň, která patří do spoluvlastnického podílu domu. Předsíň je zároveň pro bytovou jednotku č. 6. Z této předsíně je vstup na WC, které bylo stavebně upraveno vlastníky bytu č. 6, dále přístup na balkon dřevěnými prosklenými ošetřenými dveřmi a vstup do spíže k oceňované bytové jednotce. Okna dřevěná špaletová. Hlavní vstupní dveře dvoukřídlé dřevěné rámové původní do dřevěné zárubně, dveře na WC a spíže dřevěné rámové ošetřené. Vstupní dveře do bytové jednotky hladké do ocelové zárubně z interiéru polstrované koženkou. Dveře do pokoje hladké ze dvou třetin prosklené do ocelové zárubně (tzv. papundeklové). Podlaha v pokoji lino, v kuchyni lino a v oddělené části dřevěnou průhlednou příčkou koberec, podlaha ve spíži betonová mazanina. WC společné přístupné ze společné předsíně s mísou geberit s keramickým obkladem stěn. Koupelna není v kuchyni je v rohové části umístěna vana. Nad vanou je umístěn boiler. Kuchyň vybavena dřezem umístěným samostatně pod oknem a linkou s vrchní částí plechovou a spodní umakartovou a plynovým sporákem. Vytápění 1ks WAW v pokoji. V bytové jednotce vyšší světlá výška místností. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rekonstrukci.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
Poloha objektu: Praha – oblast 2  
Stáří stavby: 91 let  
Celková rekonstrukce provedena v roce: 1975  
Základní cena ZC (příloha č. 27): 91 602,- Kč/m<sup>2</sup>

**Podlahové plochy bytu****koeficient dle typu  
podlahové plochy**

kuchyň:	20,50 * 1,00 =	20,50 m <sup>2</sup>
pokoj:	21,40 * 1,00 =	21,40 m <sup>2</sup>
spíž mimo byt:	1,0 * 1,00 =	1,00 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		42,90 m <sup>2</sup>

**Výpočet indexu cenového porovnání**

## Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem - 2.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoj sever a kuchyň jih do vnitrobloku	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Bez vlastního příslušenství - WC v předsíni - ze společné části domu	I	-0,15
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - balkon společný s byt. jednotkou č. 6 k užívání	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW v pokoji	II	-0,02
9. Kriterium jině neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stavby 46 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (46 + 15) = 0,695$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,695 = 0,434$$

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: Vlivy snižující cenu - WC společné pro dvě bytové jednotky - ze společných částí domu a to včetně předsíne a balkonu	I	-0,15
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

- |   |     |      |
|---|-----|------|
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | III | 1,00 |
| 8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0   | I   | 1,00 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0                         | I   | 1,00 |

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,910$$

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	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: Vlivy zvyšující cenu - zájmová lokalita	III	0,05

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,130$$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_v = 91\,602,- \text{ Kč/m}^2 * 0,434 = 39\,755,27 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 42,90 \text{ m}^2 * 39\,755,27 \text{ Kč/m}^2 * 0,910 * 1,130 = 1\,753\,766,76 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 1\,753\,766,76 \text{ Kč}$$

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

## 1.2. Pozemek parc.č. 1551 a 1552

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vinohrady 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]
zahrada	1551	144	10 000,00	1 440 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	1552	310	10 000,00	3 100 000,-
Cenová mapa - celkem		454		<u>4 540 000,-</u>

**Pozemek parc.č. 1551 a 1552 - zjištěná cena celkem** = 4 540 000,- Kč

#### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 1551 a 1552 = 4 540 000,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = 4 540 000,- Kč

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu** = 1 753 766,76 Kč

#### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 540 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 429 / 11 396

Hodnota spoluvlastnického podílu:

4 540 000,- Kč \* 429 / 11 396 = 170 907,34 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 170 907,34 Kč

**Bytová jednotka č. 549/5 - zjištěná cena** = 1 924 674,10 Kč

### **Tržní ocenění majetku**

#### 1. Výnosová hodnota

##### 1.1. Bytová jednotka č. 549/5

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	2.NP 1+1	43	2 238	8 000	96 000	4,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>					<b>96 000</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	43
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *ro k)	2 238
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	96 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	91 200
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	400
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	7 400
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	83 800
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	1 862 222
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	80 000
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>1 782 222</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Bytová jednotka č. 549/5

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	42,90 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>Chodská 1706/4, Vinohrady, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 12000, Česká republika</b>
<b>Lokalita:</b>	Chodská 1706/4, Vinohrady, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 12000, Česká republika
<b>Popis:</b>	Tento skvělý byt se nachází v srdci Královských Vinohrad, uprostřed klidných ulic, lemovaných krásnými historickými domy. Samotný byt se nachází v 5. nadzemním podlaží domu s výtahem a již cestou vzhůru se budete kochat výhledem do zeleného vnitrobloku s krásnou věžičkou. Byt prošel v roce 2017 kompletní rekonstrukcí a jeho dispozice nabízí

prostornou předsíň, samostatnou ložnici, obývací pokoj s kuchyňskou linkou a koupelnu s vanou. Při rekonstrukci byly zachovány původní prvky. Obě okna jsou orientována do vnitrobloku a poskytují tak zcela klidné bydlení. K bytu přísluší sklep.

**Užitná plocha:** 44,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - mírně lepší	0,95
K2 Typ stavby - shodný	1,00
K3 Stavebně technický stav - výrazně lepší	0,80
K4 Výtah - výtah	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - výrazně lepší	0,80
K7 Společné WC mimo byt - není	0,85
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. 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 18.2.2021	44,00	146 591	0,49	71 830

**Název:** Londýnská 254/7, Vinohrady, Praha 2, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 12000, Česká republika

**Lokalita:** Londýnská 254/7, Vinohrady, Praha 2, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 12000, Česká republika

**Popis:** Jedinečná příležitost koupit světlý byt 2+kk (1+1) 41 m<sup>2</sup> v jedné z nejkrásnějších ulic na Vinohradech. Široká, klidná Londýnská ulice, domy s předzahrádkami, plno stromů, výhledy. Byt má 41 m<sup>2</sup> a jeho předností je zejména velký pokoj s výhledem do ulice (orientace na jihovýchod) o výměře 25 m<sup>2</sup>. V domě pouze 11 bytů, jen 2 na patře. Velké soukromí. Bezbariérový přístup. Výtah z přízemí až k bytu bez schodů. Pěkný dům s předzahrádkou. V kuchyni francouzské okno. Kousek do Grébovky a Havlíčkových sadů.

**Užitná plocha:** 41,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - výrazně lepší	0,90
K2 Typ stavby - zděná	1,00
K3 Stavebně technický stav - výrazně lepší	0,80
K4 Výtah - výtah	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - výrazně lepší	0,80
K7 Společné WC mimo byt - není	0,85
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. 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 5.12.2020	41,00	151 195	0,47	71 062

**Název:** Černomořská 235/5, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

**Lokalita:** Černomořská 235/5, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100,

Česká republika

**Popis:**

Nabízíme Vám byt 1+1, 44 m<sup>2</sup> ve 2. NP s nájemníkem v blízkosti oblíbeného parku Gröbovky. Byt je v původním stavu, ve stavu před rekonstrukcí. V bytě je předsíň o výměře 7,7 m<sup>2</sup> s vstupem do samostatného WC 1,5 m<sup>2</sup>. První pokoj 17,1 m<sup>2</sup> je orientovaný od ulice na východ a druhý pokoj 13,2 m<sup>2</sup> je orientovaný do klidného dvora na západ, ze kterého je vstup do koupelny 4,7 m<sup>2</sup> s oknem rovněž do dvora. Pokoje jsou neprůchozí. Nájemce je středního věku, spolehlivý a užívá byt již několik desítek let. Aktuální nájemné je 11.500 Kč + služby. Nájemné je pravidelně a bez pochybení měsíčně hrazeno. Možno doložit výpisy z účtu. V domě byly vyměněny vodovodní a kanalizační sítě a po rekonstrukci jsou plynové sítě. Dále v roce 2010 byl položena nová střecha vč. konstrukce a nový výtah. V minulém roce byla provedena rekonstrukce zadní fasády vč. klempířských prvků a sanace proti vlhkosti z čelní a dvorní fasády od základu. Podružné vodoměry s dálkovým načtením stavu. Služby 1.620 Kč + fond oprav 1.327 Kč. Průkaz energetické náročnosti nebyl majitelem dodán, proto uvádíme třídu G.

**Užitná plocha:** 44,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - srovnatelná (k.ú. Vršovice na hranici s Vinohrady)

1,01

K2 Typ stavby - zděný

1,00

K3 Stavebně technický stav - lepší

0,90

K4 Výtah - bez výtahu

1,01

K5 Velikost - srovnatelná

1,00

K6 Vybavení - výrazně lepší

0,80

K7 Společné WC mimo byt

0,85

K8 Redukce pramene ceny - prodáno

1,00

K9 Prodej el. aukcí

0,95



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč] k 4.2.2021	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 950 000	44,00	112 500	0,59	66 375

**Název:** Sevastopolská 329/5, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

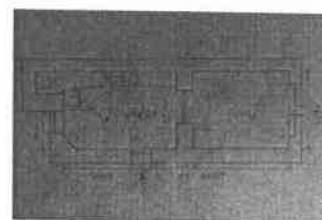
**Lokalita:** Sevastopolská 329/5, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

**Popis:** Byt 1+1 o velikosti 45 m<sup>2</sup> včetně sklepu. Je blízko k centru a je svojí polohou a velikostí ideální investicí. Nejen na krátkodobý, ale i na dlouhodobý pronájem. Zastávka tramvaje Krymská je 150 m od domu. 2 zastávky tramvaje do metro Náměstí Míru. Blízko se nacházejí sady Bratří Čápků a Havlíčkovy sady. Byt se nachází ve zvýšeném přízemí cihlového domu. Bytová jednotka se skládá z kuchyně (14,84 m<sup>2</sup>), koupelny (3,03 m<sup>2</sup>), WC (1,78 m<sup>2</sup>), pokoje (18,67 m<sup>2</sup>), sklepu (6,37 m<sup>2</sup>). Celková podlahová plocha je tedy 44,69 m<sup>2</sup>. Byt má 2 okna orientované na ulici a 1 okno orientované do vnitrobloku, takže zde je ticho a klid. Výška stropu 3 m, vzhledem k vyššímu stropu lze zvažovat vybudování patra na spaní. Okna jsou plastové. V pokoji na podlaze je laminát a na kuchyni je dlažba. Je vytápěn elektrickými přímotopy a ohřev vody zajišťuje elektrický bojler umístěný v koupelně. Zůstává kuchyňská linka bez sporáku. WC je samostatný, v koupelne je umýván, sprchový kout. Byt je v osobním vlastnictví a lze jej koupit ihned - je volný. Velmi nízké poplatky: 1367 Kč (s fondem oprav)+ elektřina. Majitel má právo prodat byt s nejvyšší cenou.

**Užitná plocha:** 39,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - hranice Vinohrady a k.ú. Vršovice	1,01
K2 Typ stavby - zděná	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,85
K4 Výtah - bez výtahu	1,01
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - výrazně lepší	0,85
K7 Společné WC mimo byt - není	0,85
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. 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 30.11.2020	39,00	117 949	0,60	70 769
4 600 000				

Minimální jednotková porovnávací cena	66 375 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	70 009 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	71 830 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	70 009 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	42,90 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>3 003 386 Kč</b>

## ODŮVODNĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 549/5	1 924 674,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 753 766,76 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 1551 a 1552	170 907,34 Kč
	<hr/>
	= 1 924 674,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 1 924 674,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 924 670,- Kč**

slovy: Jedenmiliondevětsetdvacetčtyřitisícšestsetšedesát Kč

### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**1 924 670 Kč**

slovy: Jedenmiliondevětsetdvacetčtyřitisícšestsetšedesát Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

<b>1. Výnosová hodnota</b>	
1.1. Bytová jednotka č. 549/5	1 782 222,- Kč
<b>2. Porovnávací hodnota</b>	
2.1. Bytová jednotka č. 549/5	3 003 386,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>3 003 386 Kč</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>1 782 222 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

**3 003 000 Kč**

slovy: Třimilionytřitisíce 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, vlastní databáze, databáze VALUO a konzultace s realitními makléři. Zohledněna byla lokalita, dopravní dostupnost, atraktivita, stavebně technický stav bytové jednotky a celého objektu, vybavení, standard a 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, ale s rozdílnou atraktivitou a po té jsou 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. 4182/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4182/2021.

V Praze 28.2.2021

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



## Informace o jednotce

Číslo jednotky	549/5
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Druh užití:	byt
Adresa:	č. p. 549
Katastrální území:	Vinohrady [727164]
Číslo LV:	10507
Podíl na společných částech:	429/11396

## Vlastníci, jiní oprávnění

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

## Úslob ochrany nemovitosti

Úslob ochrany nemovitosti  
Památkově chráněné území

## Omezení vlastnického práva

Nemovitost jsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nemovitost jsou evidovány žádné jiné zápisy.

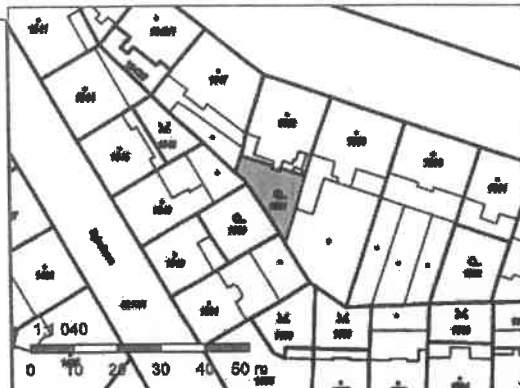
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Uvedené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 24.02.2021 08:00.

## Informace o pozemku

Katastrální číslo: [1551](#)  
 Město: [Praha \[554782\]](#)  
 Katastrální území: [Vinohrady \[727164\]](#)  
 Katastrální LV: [10506](#)  
 Rozměr [m<sup>2</sup>]: 144  
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
 Katastrální list:   
 Účel vymezení: Graficky nebo v digitalizované mapě  
 Účel pozemku: zahrada



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastník	Podíl
Vlastnické právo	
Drbridge Tara Louise, Francouzská 549/54, Vinohrady, 10100 Praha 10	85/1036
DM Barbouche Samir a Barbouche Daniela Ing., Budečská 974/6, Vinohrady, 12000 Praha 2	565/11396
Maščevan Julia Ing., Mánesova 1027/37, Vinohrady, 12000 Praha 2	321/11396
Permošek Zdeněk, Malešická 2855/2, Žižkov, 13000 Praha 3	443/11396
Pervenka Jan, Francouzská 549/54, Vinohrady, 10100 Praha 10	461/5698
Perjetović Sašo, Řipská 1095/1, Vinohrady, 10100 Praha 10	859/11396
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	39/1036
Puňady Martin, Revoluční 165, 43141 Údlice	1037/22792
DM Kučera Martin a Kučerová Věra, Francouzská 549/54, Vinohrady, 10100 Praha 10	461/5698
Pujal Petr, Francouzská 549/54, Vinohrady, 10100 Praha 10	1037/22792
DM Labonek Petr Ing. arch. CSc. a Labonková Eva Mgr., Vršní 394/5, Kobylisy, 18200 Praha 8	207/11396
Paříčková Jana Mgr., Francouzská 549/54, Vinohrady, 10100 Praha 10	921/11396
Pělmcová Zuzana Ing., Francouzská 549/54, Vinohrady, 10100 Praha 10	515/11396
Pracnová Michaela, Francouzská 549/54, Vinohrady, 10100 Praha 10	425/11396
Poubíková Lenka, Francouzská 549/54, Vinohrady, 10100 Praha 10	461/5698
Salvet Daniel, Francouzská 549/54, Vinohrady, 10100 Praha 10	1035/11396
DM Zukal Miroslav Ing. CSc. a Zukal Mirela Jadwiga Mgr., Francouzská 549/54, Vinohrady, 10100 Praha 10	67/814
svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	39/1036

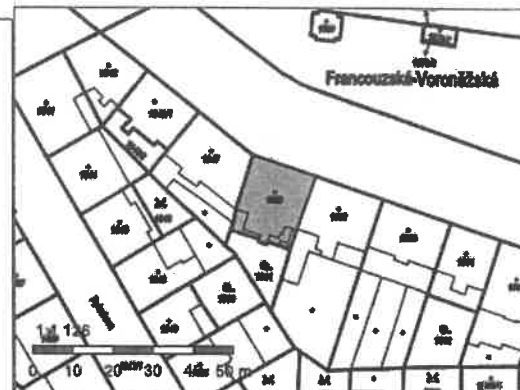
## Podmínky ochrany nemovitosti

Název



## Informace o pozemku

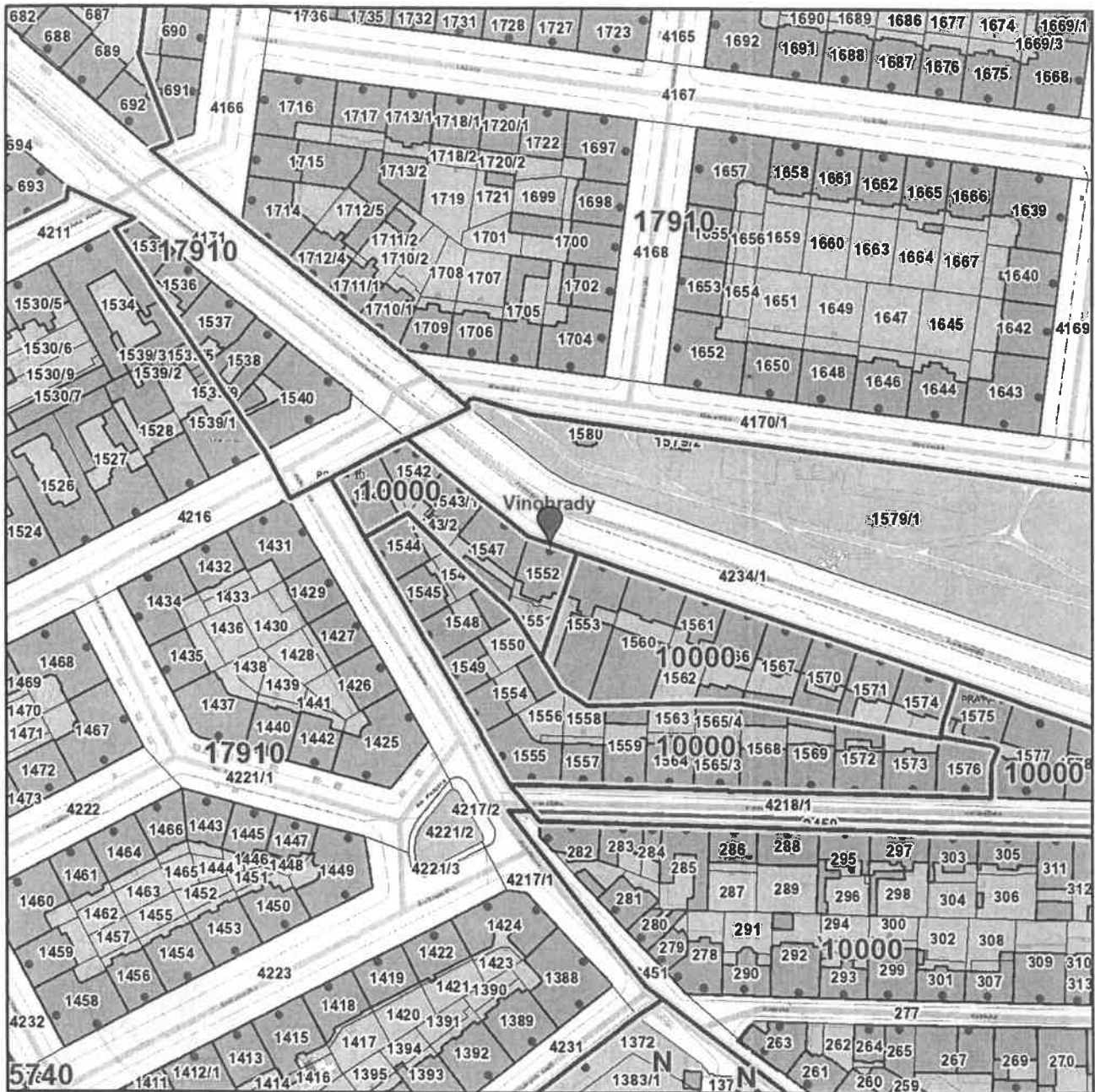
Parcelní číslo:	<u>1552</u>
Město:	<u>Praha [554782]</u>
Katastrální území:	<u>Vinohrady [727164]</u>
Číslo LV:	<u>10506</u>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	310
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<u>č. p. 549</u>



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Mildridge Tara Louise, Francouzská 549/54, Vinohrady, 10100 Praha 10	85/1036
JM Barbouche Samir a Barbouche Daniela Ing., Budečská 974/6, Vinohrady, 12000 Praha 2	565/11396
Baščevan Julia Ing., Mánesova 1027/37, Vinohrady, 12000 Praha 2	321/11396
Kernošek Zdeněk, Malešická 2855/2, Žižkov, 13000 Praha 3	443/11396
Kervenka Jan, Francouzská 549/54, Vinohrady, 10100 Praha 10	461/5698
Karjetović Sašo, Řipská 1095/1, Vinohrady, 10100 Praha 10	859/11396
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	39/1036
Huňady Martin, Revoluční 165, 43141 Údlice	1037/22792
JM Kučera Martin a Kučerová Věra, Francouzská 549/54, Vinohrady, 10100 Praha 10	461/5698
Štáhl Petr, Francouzská 549/54, Vinohrady, 10100 Praha 10	1037/22792
JM Labonek Petr Ing. arch. CSc. a Labonková Eva Mgr., Vrší 394/5, Kobylisy, 18200 Praha 8	207/11396
Šapáčková Jana Mgr., Francouzská 549/54, Vinohrady, 10100 Praha 10	921/11396
Věmcová Zuzana Ing., Francouzská 549/54, Vinohrady, 10100 Praha 10	515/11396
Pracnová Michaela, Francouzská 549/54, Vinohrady, 10100 Praha 10	425/11396
Šroubíková Lenka, Francouzská 549/54, Vinohrady, 10100 Praha 10	461/5698
Šalvet Daniel, Francouzská 549/54, Vinohrady, 10100 Praha 10	1035/11396
JM Zukal Miroslav Ing. CSc. a Zukal Mirela Jadwiga Mgr., Francouzská 549/54, Vinohrady, 10100 Praha 10	67/814
Obvěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	39/1036

## Působ ochrany nemovitosti



<b>Katastrální území</b>	
Název:	Vinohrady
<b>Parcela</b>	
Číslo parcely:	1552
<b>Cena 2021</b>	
Mapový list:	60
Cena:	10000 Kč/m <sup>2</sup>
Skupina:	4117

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat podle vyhlášky č. 22/2008 Sb. hl. m. Praha a cenové mapě stavebních pozemků ve znění platném k datu, ke kterému se cena