

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4230/2021

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 61/1 v objektu čp. 61/43, ulice Kodaňská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 512 na katastrálním území Vršovice.

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



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

**OBVYKLÁ CENA**

**6 205 000 Kč**

**Počet stran:** 16 a 3 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 12.8.2021

**Vyhotoveno:** V Praze 16.8.2021

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 61/1 v objektu čp. 61/43, ulice Kodaňská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 512 na katastrálním území Vršovice.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí.

## **1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku**

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 10.8.2021.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11858 ze dne 13.8.2021  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2021  
pasport bytu  
vymezení jednotek v budově

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

#### 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 jednají 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 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.

*Výnosová metoda vzhledem ke stavebně technickému stavu není provedena - bytová jednotka je v nepronajmutelném stavu a náklady na uvedení do pronajímatelného stavu cenu neobjektivně ovlivňuje.*

**Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, databáze Valuo, databáze 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. Vršovice

Adresa nemovité věci: Kodaňská 61/43, 100 00 Praha 10

#### Vlastnické a evidenční údaje

Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10, podíl 1 / 1

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 11858, podíl 1 / 1  
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 11858, podíl 1 / 1

#### Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě a zaměřených při prohlídce nemovitosti.

#### Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 78 m<sup>2</sup> + balkon 2 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. Balkon k výhradnímu užívání ze společných částí domu. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Kodaňská v blízkosti Heroldových sadů. Jedná se o zástavbu bytových domů. Občanská vybavenost dobrá v místě a v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Kodaňská a Moskevská, nákupní centrum Eden tři stanice autobusem. Zastávka autobusu v ulici Ruská nebo Kodaňská, dopravní dostupnost dobrá - autobus k metru, nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažními bez výtahu, zastřešený valbovou střechou se střešní krytinou taškovou s klempířskými prvky nové z pozinkovaného plechu. Využití půdního prostoru pro vestavbu nelze vzhledem k požadavku vybudování výtahu realizovat. Okna původní dřevěná špaletová na chodbách dřevěná jednoduchá, vstupní dveře původní dřevěné částečně prosklené s nadsvětlíkem, schody kamenné, podlahy teracové. Na mezipodestách umístěny hasící přístroje. Zádveří uzavřeno lítacími ze dvou třetin prosklenými dveřmi s nadsvětlíkem. Fasáda v dobrém stavu, soklová část v hrubém provedení, lokálně narušena. Stavebně technický stav objektu se základní údržbou. Objekt byl postaven ve čtyřicátých letech. V budově je 21 bytových jednotek a 3 nebytové prostory.

### **3.4. Obsah**

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

1. Bytová jednotka č. 61/1
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemek parc.č. 512

#### **Obsah tržního ocenění majetku**

1. Porovnávací hodnota
  - 1.1. Bytová jednotka 61/1

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c zjištěná cena bude určována podpůrně, v daném případě z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny podobných nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena neodpovídá trhu ani obvyklým cenám.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.61/1
Adresa předmětu ocenění:	Kodaňská 61/43 100 00 Praha 10
LV:	11858
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. 61/1

#### 1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z předsíně, dvou pokojů, kuchyně, koupelny, WC, spíže a komory, balkonu - dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - předsíň, tři pokoje, kuchyň v předsíni, koupelna, WC, chodba, komora přístupná přes koupelnu, balkon. Okna dřevěná špaletová, dveře do pokoje s balkonem a do chodby dřevěné rámové z poloviny prosklené do dřevěných zárubní, dveře do spíže, WC, koupelny a komory dřevěné rámové do dřevěných zárubní otvíravé na klíč, dveře do pokoje (kuchyň) a pokoje dřevěné rámové z poloviny prosklené do dřevěné zárubně. Vstupní dveře dřevěné rámové do dřevěné zárubně. Podlaha v předsíni PVC, v pokoji (kuchyň), koupelně PVC, v pokoji s balkonem PVC na parkety a v pokoji parkety, v chodbě a komoře původní dlažba, na WC a ve spíži betonová mazanina. Koupelna vybavena vanou, která není obezděna, umyvadlo, stěny opatřeny starým latexovým nátěrem. WC samostatné s WC mísou kombi, bez obkladu stěn, stěny ošetřeny starým nátěrem. V předsíni plechový samostatný dřez a průtokový ohříváč vody (přívod vody bez kohoutku) a volně stojící plynový sporák. V pokoji (kuchyň) po výměně stoupačky obklad ze

sádrokartonu neošetřený, v rohové části narušena podlaha a na stropní konstrukci stopy po zatekání. V komoře na stěně plíseň a stopy po zatečení na stropní konstrukci. Vytápění 2 ks WAW. Bytová jednotka vyžaduje rekonstrukci.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	84 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		
kuchyň:	12,10 *	1,00 =	12,10 m <sup>2</sup>
předsíň:	15,20 *	1,00 =	15,20 m <sup>2</sup>
koupelna:	4,30 *	1,00 =	4,30 m <sup>2</sup>
pokoj:	22,40 *	1,00 =	22,40 m <sup>2</sup>
pokoj:	16,80 *	1,00 =	16,80 m <sup>2</sup>
WC:	1,20 *	1,00 =	1,20 m <sup>2</sup>
komora:	5,30 *	1,00 =	5,30 m <sup>2</sup>
spíž:	0,70 *	1,00 =	0,70 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>78,00 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 - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - dva pokoje jih do ulice Kodaňské a kuchyň do dvorní části sever	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna, WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - balkon 2m <sup>2</sup> k výhradnímu užívání ze společných částí domu	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stavby 50 let po celkové rekonstrukci:

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

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum V_i) * V_{10} * 0,675 = 0,286$$



i = 1

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dlčím 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 (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

5

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

### 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	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00

9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

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

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 71\,869,- \text{ Kč/m}^2 * 0,286 = 20\,554,53 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 78,00 \text{ m}^2 * 20\,554,53 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,070 = 1\,818\,409,94 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **1 818 409,94 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemek parc.č. 512

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	512	639	10 850,00	6 933 150,-
Cenová mapa - celkem		639		<b>6 933 150,-</b>

**Pozemek parc.č. 512 - zjištěná cena celkem** = **6 933 150,- Kč**

#### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 512 = 6 933 150,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = **6 933 150,- Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu** = **1 818 409,94 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 6 933 150,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 780 / 18 974

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$6\,933\,150,- \text{ Kč} * 780 / 18\,974 = 285\,014,07 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 285 014,07 Kč

**Bytová jednotka č. 61/1 - zjištěná cena** = **2 103 424,01 Kč**

### Tržní ocenění majetku

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Bytová jednotka 61/1

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	78,00 m <sup>2</sup>

**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. Tyto ceny však nereflektují objem těžby, či druhovou skladbu atd. Jako porovnávací parametry byly zvoleny zrealizované prodejní ceny vztažené na 1 m<sup>2</sup>. 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.

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 vybavení, K5 výtah, K6 velikost - m<sup>2</sup> užitné plochy ( daná rozmezím) K7 balkon, K8 redukce pramene ceny a K9 koeficient, který zohledňuje prodej elektronickou aukcí.

**Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>K Louži 1258/12, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika</b>
<b>Lokalita:</b>	K Louži 1258/12, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika
<b>Popis:</b>	Vítejte u prodeje velice prostorného bytu 2+1 v osobním vlastnictví v pražských Vršovicích. V bytě jsou vysoké stropy a při vstupu do bytu vás přivítá prostorná hala na kterou navazují dva pokoje. Kuchyně je po rekonstrukci, je zde nová kuchyňská linka s připraveným prostorem pro myčku. Koupelna s vanou, umyvadlem a přípojkou na pračku je oddělena od WC. V bytě se také nachází dvě malé komory, vhodné pro uskladnění potravin, či úklidových potřeb. K bytu také patří sklep, možné je i využít kočárkárnu v domě. V blízkosti bytu je k dispozici veškerá občanská vybavenost a výborná dopravní obsluha do centra Prahy (MHD) nebo do okolí města (vlak). Bytová jednotka se nachází ve 3.patře cihlového domu s výtahem a bezbariérovým přístupem. Možné financovat hypotéčním úvěrem. Pokud Vás byt zaujal, neváhejte mne kontaktovat a domluvit si prohlídku.
<b>Užitná plocha:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Použité koeficienty:</b>	
K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - výrazně lepší	0,90
K4 Vybavení - lepší	0,95
K5 Výtah - výtah	0,99
K6 Velikost - srovnatelná	1,00
K7 balkon - není	1,01
K8 redukce pramene ceny - prodáno	1,00



Zdroj: Valuo.cz

K9 Prodej el. aukcí			0,98	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 4.7.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
7 490 000	84,00	89 167	0,84	74 900

**Název:** Na Královce čp. 4377

**Lokalita:** Bytová jednotka č. 6

**Popis:** Byt 2+1 nacházející se ihned u Havlíčkových sadů, na pomezí dvou oblíbených Pražských čtvrtí – Vršovic a Vinohrad. Činžovní dům po rekonstrukci, ve kterém se byt nachází je postavený na kopci v ul. Na Královce. Samotný byt je po kompletní a náročné rekonstrukci. V bytě je větší a prosvětlený obývací pokoj, orientovaný na jihovýchodní stranu. Současný majitel propojil dva pokoje do jednoho a díky tomu tu vznikl tento nádherný a luxusní prostor. Je tu rozdělení na obytnou, jídelní a pracovní zóny. Důležité říct že z oken se otevírá malebný výhled do perspektivy kopcovité části Vršovic směrem k Heroldovým sadům, a to díky tomu že naproti nestojí žádný dům, a výstavba, která by omezila výhled není do budoucna možná. Kuchyň z veškerými spotřebiči v elegantní šedé barvě. Ložnice z manželskou postelí, vlastní komorou a vestavěnou skříní. Nevšední koupelna s vřídkou pro dva lidé, sprchovým koutem, umyvadlem a wc. Ložnice a koupelna jsou orientované na severozápadní stranu. Prostorná chodba s posezením a vestavěnou skříní. Technická místnost s místem pro pračku, sušičku a záchodem pro hosty. Je zde možnost využití společného balkónu s výhledem do útulného a zeleného vnitrobloku, kam se dostanete skrz krásné zrestaurované dveře ze strany schodiště. Byt má potenciál do nenáročná proměny, díky které získá plnohodnotnou ložnici navíc. Současná koupelna má plochu 13,5 m<sup>2</sup>, a může se s toho udělat druhá ložnice, kterou dřív i byla. Proto koupelna by se měla posunout na místo oddělené kuchyně, kuchyň se stane součástí obývacího pokoje, a tak se dispozice bytu se promění do 3+kk, samozřejmě se zachováním otevřeného prostoru obývacího pokoje.

**Pozemek:** 219,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 83,40 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - výrazně lepší	0,85
K4 Vybavení - výrazně lepší	0,90
K5 Výtah - bez výtahu	1,00
K6 Velikost - srovnatelná	1,00
K7 balkon - není	0,99
K8 redukce pramene ceny - prodáno V- 42975/2021-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 3.6.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
9 885 000	83,40	118 525	0,74	87 709

**Název:** Vršovická 671

**Lokalita:** Bytová jednotka č. 19

**Popis:**

2+1+ dvě lodžie, celkem 82,2 m<sup>2</sup>, ulice Vršovická 671/77, Praha 10 - Vršovice. K bytu náleží velká sklepní koje 4,8 m<sup>2</sup>. Okna bytu i lodžie jsou do boční klidné ulice a do zahrady (východ, západ). Jedná se o byt v osobním vlastnictví, který se nachází v druhém patře (3 NP) cihlového domu. Dům prošel rozsáhlou rekonstrukcí: nová střecha, fasáda vč. zateplení, sklepy, elektřina a plyn ve společných prostorech atd. V domě je k dispozici sušárna a výtah. Velikost bytu je 78,9 m<sup>2</sup> + dvě lodžie 1,4 a 1,9 m<sup>2</sup> + velká sklepní koje 4,8 m<sup>2</sup>. Dispozice bytu tvoří obývací pokoj s jídelnou 34,9 m<sup>2</sup> a s výstupy na lodžie, kuchyň 10,2 m<sup>2</sup> (plyn, sporák), ložnice 15,7 m<sup>2</sup>, prostorná chodba 10,6 m<sup>2</sup>, koupelna s vanou a samostatné WC. V bytě jsou nová Eurookna, balkonové dveře (Vekra), bezpečnostní dveře (Next), nové rozvody vody, plynu, nové odpady a také velké úložné prostory - vestavěné skříně. Teplo v bytě zajišťuje zdravé a úsporné stropní topení. V bytě jsou v pokojích a velké chodbě parkety, dále v bytě dlažby (malá chodba, WC, koupelna) a PVC (kuchyň). V bytě je domovní telefon (vrátný). V domě je UPC a O2 Telefonica.

**Užitná plocha:** 79,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - mírně lepší	0,95
K4 Vybavení - mírně lepší	0,97
K5 Výtah - výtah	0,99
K6 Velikost - srovnatelná	1,00
K7 balkon - lodžie	1,00
K8 redukce pramene ceny - prodáno V- 23617/2021-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 29.3.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
6 750 000	79,00	85 443	0,89	76 044

Minimální jednotková porovnávací cena	74 900 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	79 551 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	87 709 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	79 551 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>6 204 978 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 61/1	2 103 424,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 818 409,94 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 512	285 014,07 Kč

= 2 103 424,- Kč

**Výsledná cena - celkem:** **2 103 424,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **2 103 420,- Kč**

slovy: Dvamilionyjednostotřítisícčtyřistadvacet Kč

### **Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**2 103 420 Kč**

slovy: Dvamilionyjednostotřítisícčtyřistadvacet Kč

### **Rekapitulace tržního ocenění majetku**

#### **1. Porovnávací hodnota**

1.1. Bytová jednotka 61/1

6 204 978,- Kč

Porovnávací hodnota

6 204 978 Kč

### **Obvyklá cena**

**6 205 000 Kč**

slovy: Šestmilionůdvěstěpěttisíc Kč

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Zjištění ceny nemovitosti je provedeno dle platného cenového předpisu a porovnávací metodou. Výnosová metoda vzhledem ke stavebně technickému stavu nebyla použita, vzhledem k vyšším nákladům nutným k uvedení do stavu pronajmutelnosti.

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Při stanovení výsledné obvyklé ceny je nutno přihlídnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaheným k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace. Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentů trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze, a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí

jednotlivých cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

## 5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohli snižovat přesnost závěru nebyli zjištěny.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 61/1 v objektu čp. 61/43, ulice Kodaňská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 512 na katastrálním území Vršovice.

### 6.2. Odpověď

**OBVYKLÁ CENA**

**6 205 000 Kč**

slovy: Šestmilionůdvěstěpěttisíc Kč

Obvyklá cena bytové jednotky č. 61/1 v objektu čp. 61/43, ulice Kodaňská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 512 na katastrálním území Vršovice.

### 6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

## Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4230/2021.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4230/2021 evidence posudků.

V Praze 16.8.2021



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.



## Informace o jednotce

Číslo jednotky	61/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<u>č. p. 61</u>
Katastrální území:	<u>Vršovice [732257]</u>
Číslo LV:	<u>11858</u>
Podíl na společných částech:	780/18974

## Vlastníci, jiní oprávnění

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

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

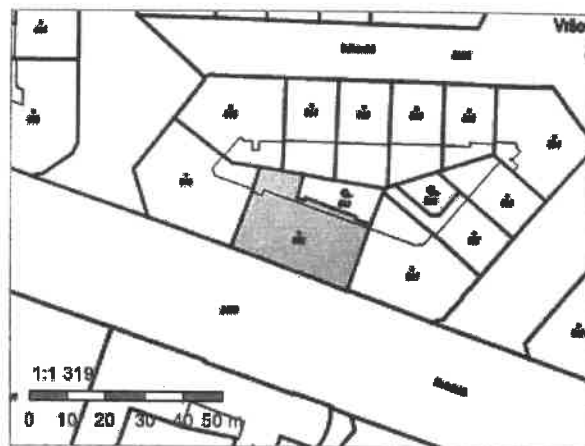
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.08.2021 09:00.

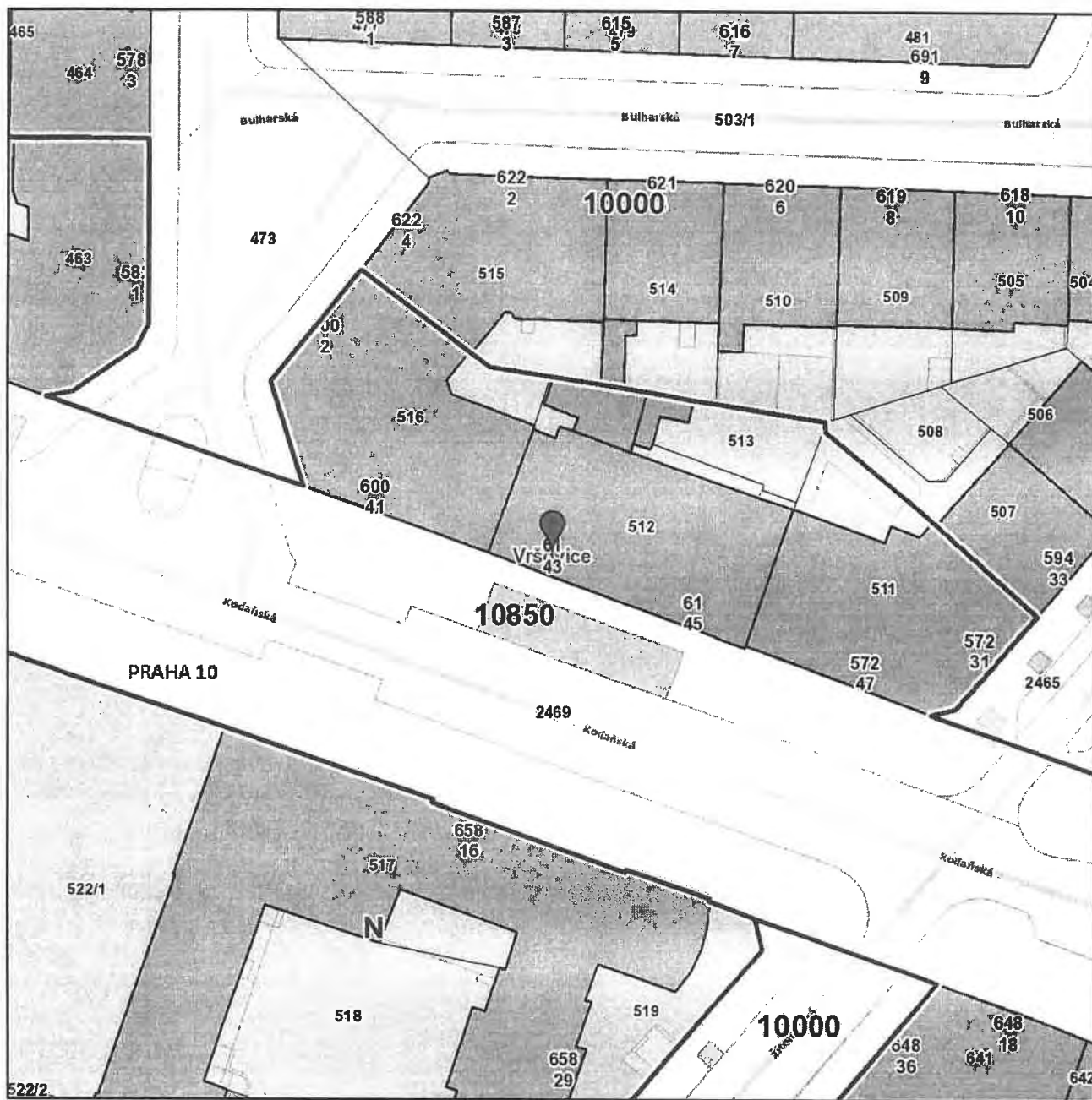
## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">512</a>
Obec:	<a href="#">Praha [554782]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Vršovice [732257]</a>
Číslo LV:	<a href="#">11857</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	639
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">č. p. 61</a>



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Augustin Adam, Vrchlabská 36/29, Kbely, 19700 Praha 9	514/47435
SJM Augustin Milan a Augustinová Alena, Vrchlabská 36/29, Kbely, 19700 Praha 9	771/47435
Čížek Martin, U kombinátu 440/3, Strašnice, 10000 Praha 10	210/9487
Fišerová Libuše, Kodaňská 61/45, Vršovice, 10100 Praha 10	487/18974
Geodetická kancelář Nedoma & Řezník, s.r.o., plukovníka Mráze 1425/1, Hostivař, 10200 Praha 10	455/18974
Hlavatá Zuzana, Kodaňská 61/43, Vršovice, 10100 Praha 10	805/18974
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	3198/9487
Iļjasova Kamala, Kodaňská 61/43, Vršovice, 10100 Praha 10	805/18974
Junek Jiří Mgr., Pískovcová 738/7, Prosek, 19000 Praha 9	413/9487
Šrux Pavel, Kodaňská 61/45, Vršovice, 10100 Praha 10	243/9487
Krůza Jan, Kodaňská 61/43, Vršovice, 10100 Praha 10	210/9487
Kuna Michael Mgr., Hošťálkova 1143/109, Břevnov, 16900 Praha 6	197/18974
Lukin Evgeni, Kodaňská 1007/40, Vršovice, 10100 Praha 10	210/9487
Machytka Ivan PaedDr., Kodaňská 61/43, Vršovice, 10100 Praha 10	413/9487
SJM Maršík Aleš a Maršíková Romana	455/18974
<i>Maršík Aleš, U první baterie 1701/59, Břevnov, 16200 Praha 6</i>	
<i>Maršíková Romana, Kodaňská 61/45, Vršovice, 10100 Praha 10</i>	
SJM Matej Miroslav Ing. Ph.D. a Matejová Martina JUDr.Mgr. Ph.D., Dolnocholupická 247/4, Modřany, 14300 Praha 4	817/18974
Peroutková Barbora, Kodaňská 61/45, Vršovice, 10100 Praha 10	817/18974
PRODIMO REAL ESTATE s.r.o., Francouzská 284/94, Vršovice, 10100 Praha 10	413/9487
SJM Škrha Jiří Mgr. a Škrhová Milana, Kodaňská 61/43, Vršovice, 10100 Praha 10	805/18974
Vrabcová Jarmila, Kodaňská 61/45, Vršovice, 10100 Praha 10	240/9487
Zůzová Magdalena PhDr., Kodaňská 61/45, Vršovice, 10100 Praha 10	1717/18974



<b>Katastrální území</b>	
Název:	Vrsovice
<b>Parcela</b>	
Číslo parcely:	512
<b>Cena 2021</b>	
Mapový list:	60
Cena:	10850 Kč/m <sup>2</sup>
Skupina:	4133

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

