

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4228/2021

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.444/5 v objektu čp. 444/11, ulice Kodaňská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 394 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

6 746 000 Kč

Počet stran: 17 a 3 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 15.8.2021

Vyhotoveno: V Praze 18.8.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 444/5 v objektu čp. 444/11, ulice Kodaňská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 394 na katastrálním území Vršovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely dražby 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 15.8.2021.

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. 11844 ze dne 13.8.2021
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2021

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.

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 kalamiť. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

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, 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 444/11, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

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

Na LV č. 11844 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

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 84.70 m² dle vymezení jednotek v budově. Objekt je situovaný v ulici Kodaňská, která je kolmá na ulici Moskevská a souběžná s ulicí Ruskou. Jedná se o řadový bytový dům v blízkosti Heroldových sadů. Lokalita má dobrou dostupnost prostředky MHD - tramvaj - v ulici Moskevská, nebo vzdálenější autobusová linka v Kodaňské. Nejbližší metro tři stanice na Náměstí Míru. Občanská vybavenost dobrá - ulice Moskevská a od střední části Kodaňské drobné obchody a služby, restaurace. Jedná se o klidnou jednosměrnou část ulice s parkováním v přilehlých ulicích, které je ve večerních hodinách špatné (malokapacitní).
Bytový dům je podsklepený s pěti nadzemními podlažími, zděná konstrukce bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou krytou taškovou krytinou. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu vyžaduje lokální opravy a opravy nátěru (oprýskaná) a opravu římsy u balkonů. Vstupní dveře dvoukřídlé původní dřevěné částečně prosklené, dveře uzavírající schodišťový prostor dřevěné původní prosklené a dveře do dvora plastové. Stropní konstrukce průchodu klenby (křížové), podlaha z původní drobné dlažby. Schody kamenné podesty teracové v prvním podlaží původní dlažba. Okna na chodbě jednoduchá, z mezipodest vstup na balkon původními ze dvou

třetin prosklenými dveřmi. Stavebně technický stav objektu odpovídá prováděné základní údržbě. Bytový dům byl postaven ve dvacátých letech a obsahuje 12 bytových jednotek a 4 nebytové jednotky.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 444/5
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 394

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 444/5
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 444/5

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.444/5
Adresa předmětu ocenění:	Kodaňská 444/11 100 00 Praha 10
LV:	11844
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. 444/5

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží podsklepeného zděného objektu s pěti nadzemními podlažími bez výtahu. Bytová jednotka je charakterizována jako 2 + 1 a sestává ze dvou pokojů, koupelny, WC, předsíň, kuchyně, spíže, komory. Skutečný stav - předsíň, WC, komora, spíž, koupelna, dva pokoje a kuchyň, kde linka s kamny na tuhá paliva je oddělena dřevěnou příčkou. Okna dřevěná špaletová v koupelně a WC dřevěné jednoduché. Dveře do koupelny, WC a spíže dřevěné rámové do dřevěných zárubní otevíravá klíčem, dveře do spíže, mezi pokoji dřevěné rámové do dřevěných zárubní, dveře do pokoje a kuchyně rámové ze dvou třetin prosklené do dřevěné zárubně, dveře do dřevěné příčky hladké. Vstupní dveře dvoukřídlé dřevěné rámové do dřevěné zárubně. Podlahy v pokojích parkety a PVC, v předsíni původní dlažba + lino, v kuchyni, koupelně a WC lino, v komoře a spíži původní dlažba. Kuchyň vybavena sektorovou linkou s plastovým dřezem a plynovým sporákem (2009), obklad k lince umakart. Koupelna vybavena vanou bez obezdění a umyvadlem (cca. sedmdesátá léta), nízké obklady. WC samostatné s nádržkou bez obkladů stěn pouze tapeta. Vytápění topidly WAW (2009), v kuchyňce kamna na pevná paliva a ohřev vody karmou umístěnou v koupelně. V předsíni a

komoře stropní konstrukce klenby valené a nad dveřmi vstupními a do pokoje úložný prostor pod stropní konstrukcí. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje provedení rozsáhlejších stavebních úprav a oprav. V předsíni stopy po zatečení. Vedení plynu po povrchu stěn při podlaze.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	101 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1975
Základní cena ZC (příloha č. 27):	71 869,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy		
Pokoj:	22,60 *	1,00 =	22,60 m ²
Pokoj:	24,70 *	1,00 =	24,70 m ²
Koupelna:	3,00 *	1,00 =	3,00 m ²
WC:	2,00 *	1,00 =	2,00 m ²
Předsíň:	10,00 *	1,00 =	10,00 m ²
kuchyň:	16,00 *	1,00 =	16,00 m ²
spíž:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
komora:	5,40 *	1,00 =	5,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>84,70 m²</u>

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 obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - dva pokoje sever a kuchyň jih do ulice	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo, WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - komora v bytě	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW a kamna na pevná paliva	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 stáří upraven o + 0,01 pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 46 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (46 + 15) = \mathbf{0,695}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,705 = \mathbf{0,486}$$

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

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

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
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: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

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

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 71 869,- Kč/m² * 0,486 = 34 928,33 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 84,70 m² * 34 928,33 Kč/m² * 1,060 * 1,080 = 3 386 810,15 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 386 810,15 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 394

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 ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	394	549	10 000,00	5 490 000,-
Cenová mapa - celkem		549		5 490 000,-

Pozemek parc.č. 394 - zjištěná cena celkem = 5 490 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 394 = 5 490 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 5 490 000,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 3 386 810,15 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 5 490 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 847 / 10 272

Hodnota spoluvlastnického podílu:

5 490 000,- Kč * 847 / 10 272 = 452 689,84 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 452 689,84 Kč

Bytová jednotka č. 444/5 - zjištěná cena = 3 839 499,99 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 444/5

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	2+1 3.NP	85	2 479	17 500	210 000	4,50
Celkový výnos za rok:						210 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	85
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	2 479
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	210 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	199 500
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	800
Pojištění		Kč/rok	1 800
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	7 100
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	192 400
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	4 275 556
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	300 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 975 556

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 444/5

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	84,70 m ²

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 m². Takto zjištěné ceny byly upraveny koeficienty

Hodnota koeficientu = 1 odpovídá shodnosti oceňované nemovitosti se zvoleným reprezentantem v daném hledisku. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku lepší než oceňované věci odpovídá koeficient < 1. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku horší než oceňované nemovitosti, odpovídá koeficient > získaná data pak byla přepočtena na ceny, které byly použity pro výpočet viz výše.

Použité koeficienty a korekce.

Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze VALUO, Katastrálního úřadu a po té upraveny koeficienty K1 - K9.

K1 zohledňuje lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 vybavení, K5 výtah, K6 velikost - m² užitné plochy (daná rozmezím), K7 balkon, K8 redukce pramene ceny a K9 koeficient, který zohledňuje prodej elektronickou aukcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	K Louži 1258/12, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika			
Lokalita:	K Louži 1258/12, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika			
Popis:	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.			
Užitná plocha:	84,00 m ²			
Použité koeficienty:				
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, lodžie - není	1,00			
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00			
K9 Prodej el. aukcí	0,98			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 4.7.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
7 490 000	84,00	89 167	0,83	74 009



Zdroj: Valuo.cz

Název:	Vršovická 671/77
Lokalita:	Bytová jednotka č. 671/192+1/L
Popis:	2+1+ dvě lodžie, celkem 82,2 m ² , ulice Vršovická 671/77, Praha 10 - Vršovice. K bytu náleží velká sklepni koje 4,8 m ² . 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 m² + dvě lodžie 1,4 a 1,9 m² + velká sklepní koje 4,8 m². Dispozice bytu tvoří obývací pokoj s jídelnou 34,9 m² a s výstupy na lodžie, kuchyň 10,2 m² (plyn. sporák), ložnice 15,7 m², prostorná chodba 10,6 m², 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.

Pozemek: 510,00 m²

Užitná plocha: 79,00 m²

Použité koeficienty:

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



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 29.3.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 750 000	79,00	85 443	0,87	74 335

Název: Na Královce čp. 437/7

Lokalita: Bytová jednotka č. 437/6

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 vířivkou 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 m², 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 m²

Užitná plocha: 83,40 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - výrazně lepší	0,80
K4 Vybavení - výrazně lepší	0,90
K5 Výtah - bez výtahu	1,00
K6 Velikost - srovnatelná	1,00
K7 balkon, lodžie - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - prodáno V-42975/2021-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 3.6.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
9 985 000	83,40	119 724	0,71	85 004

Název: Finská 600/2

Lokalita: Bytová jednotka 3+kk

Popis: byt 3KK + komora v bytě, o výměře 80 m², v osobním vlastnictví, Praha 10 – Vršovice, na rozhraní Vršovíc a Vinohrad. Dům stojí na rohu ulic Finská a Bulharská. Vstup do domu je z ulice Bulharská. Byt je ve 2. patře 5patrového secesního prvorepublikového domu s výtahem. Byt má vysoké stropy (cca 3 m) a je velice vzdušný a světlý. V bytě jsou na podlaze ve všech pokojích dřevěné dubové parkety, na chodbě, na WC, v koupelně a v komoře je dlažba. V koupelně a na WC je provedena rekonstrukce – nové obklady, dlažba, sanita. Byt je vytápěný ústředním topením napojeným na vlastní nový elektro kotel Porotherm, který je umístěný na WC (nad dveřmi). Ohřev vody je řešený novým elektrickým bojlerem. V bytě jsou rozvody elektřiny v mědi, včetně nových jističů, nové rozvody vody a odpadu v plastu, repasovaná všechna okna a dveře. Rozměry pokojů: obývací pokoj cca 25 m², kuchyňský kout cca 7 m² (1,9 x 3,6), pokoj 1 cca 17 m² (3,2 x 5,5), pokoj 2 cca 12 m² (3,5 x 3,5), komora cca 4 m² (1,3 x 3,6), WC cca 1 m², koupelna cca 2,5 m² (1,9 x 1,3), chodba cca 10 m². Malý pokoj je orientovaný do jednosměrné klidné ulice Bulharská na severní stranu. Obývací pokoj je orientovaný do klidné jednosměrné ulice Bulharská a Finska severozápadním směrem. Druhý pokoj je orientovaný do klidné jednosměrné ulice Finská severozápadním směrem (viz příložený plánec). Byt je volný ihned k nastěhování. V bytě není zavedený plyn, ale je možné do bytu opět plyn přivést (přípojka na společné chodbě).

Užitná plocha: 80,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - mírně lepší	0,98
K3 Stavebně technický stav - výrazně lepší	0,85
K4 Vybavení - výrazně lepší	0,90



Obvyklá cena

6 746 000 Kč

slovy: Šestmilionůsedmsetčtyřicetšesttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno podpůrně cenou zjištěnou dle cenového předpisu platného ke dni ocenění, porovnávací metodou a výnosovou metodou. Porovnávací metoda byla použita pro stanovení obvyklé ceny, kdy jako vzorky byly použity již prodané bytové jednotky.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Při stanovení výsledné obvyklé ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým 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, databáze VALUO a databáze OctopusPro 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. 444/5 v objektu čp. 444/11, ulice Kodaňská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 394 na katastrálním území Vršovice.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

6 746 000 Kč

slovy: Šestmilionůsedmsetčtyřicetšesttisíc Kč

Obvyklá cena bytové jednotky č. 444/5 v objektu čp. 444/11, ulice Kodaňská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 394 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. 4228/2021.

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 4228/2021 evidence posudků.

V Praze 18.8.2021



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	444/5
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 444
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11844
Podíl na společných částech:	847/10272

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
nemovitá kulturní památka

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 13.08.2021 09:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 394 ☑
 Obec: Praha [554782] ☑
 Katastrální území: Vršovice [732257]
 Číslo LV: 11843
 Výměra [m²]: 549
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list:
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
 Stavba na pozemku: č. p. 444



Vlastníci, jiní oprávnění

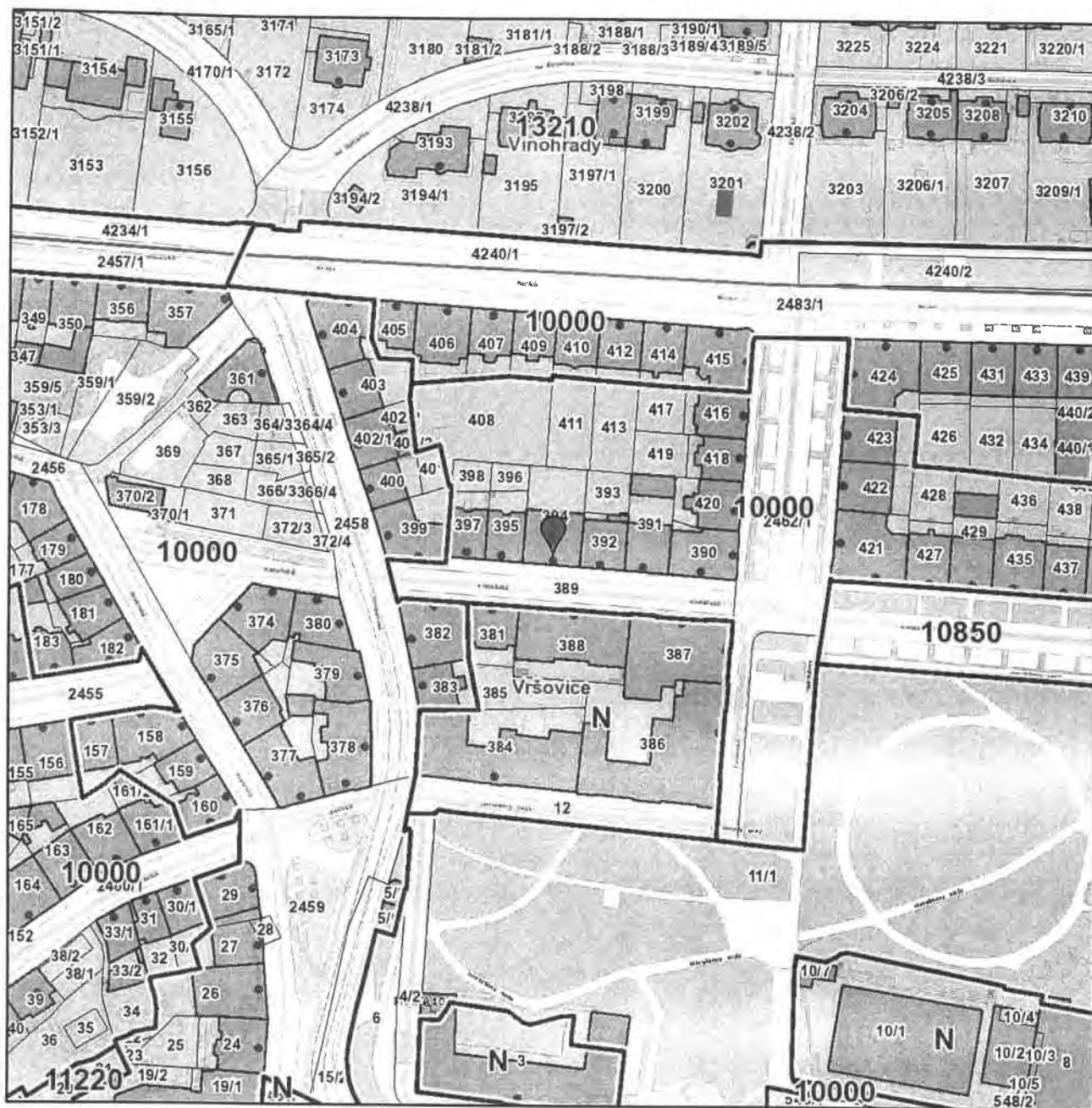
Vlastnické právo	Podíl
SJM Bílek Zdeněk a Bílková Božena, Kodaňská 444/11, Vršovice, 10100 Praha 10	607/10272
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	427/1712
Husslíková Gabriela, Parková 1625, 58301 Chotěboř	14/321
Klenorová Pavla, Kodaňská 444/11, Vršovice, 10100 Praha 10	763/20544
Konopiská Iva MUDr., Kodaňská 444/11, Vršovice, 10100 Praha 10	15/856
Konopiský Adam, Kodaňská 444/11, Vršovice, 10100 Praha 10	455/10272
SJM Konopiský Petr Ing. a Konopiská Iva MUDr., Kodaňská 444/11, Vršovice, 10100 Praha 10	401/5136
Krixová Daniela, Kodaňská 444/11, Vršovice, 10100 Praha 10	601/10272
SJM Lukin Dmitrij a Nédolužko Anna	353/3424
<i>Lukin Dmitrij, Kodaňská 444/11, Vršovice, 10100 Praha 10</i>	
<i>Nédolužko Anna, Sekaninova 447/14, Nusle, 12800 Praha 2</i>	
Provazníková Alena, Kodaňská 444/11, Vršovice, 10100 Praha 10	353/3424
Reimer Marek Ing., Kodaňská 444/11, Vršovice, 10100 Praha 10	763/20544
Titěrová Drahomíra, Kodaňská 444/11, Vršovice, 10100 Praha 10	269/3424
Vejlupek Milan, Kodaňská 444/11, Vršovice, 10100 Praha 10	451/10272
Zaicová Yvona Mgr., Kodaňská 444/11, Vršovice, 10100 Praha 10	239/5136
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	427/1712

Působ ochrany nemovitosti

Název
 pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
 památkově chráněné území

Hlavní město Praha

Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2021



Katastrální území

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 394

Cena 2021

Mapový list: 60

Cena: 10000 Kč/m²

Skupina: 4131

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



