

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4229/2021

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.734/8 v objektu čp. 734/28, ulice Bulharská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 767 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	4 368 000 Kč
---------------------	---------------------

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

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 12.8.2021

Vyhotoveno: V Praze 14.8.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 734/8 v objektu čp. 734/28, ulice Bulharská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 767 na katastrálním území Vršovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění 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 19.1.2020.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Popis postupu při výběru zdrojů dat

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 trhu se rozumějí

například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

V zákonu o oceňování majetku je tato cena nazvána cenou obvyklou. Zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištěná
- Metoda porovnávací
- Metoda výnosová

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 13455 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

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od zástupců objednatele a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 188/2019 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných

okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu 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.“

I. Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu 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.“

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsany ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od zástupců objednatele a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

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: Bulharská 734/28, 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.13455 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 1 + 1 o velikosti 48.80 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Bulharská v blízkosti Justičního areálu Míčanka. Jedná se o zástavbu bytových domů. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Kodaňská a 28. pluku, 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. V dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o lokalitu navazující na centrum obce.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažními bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Vstup do objektu průjezdem který zajišťuje úzký vjezd do dvorní části dřevěnými původními vraty a vstup do domu schody

zakončenými mříží a následně dřevěnými prosklenými novými dveřmi s nadsvětlíkem. Okna původní dřevěná špaletová na chodbách dřevěná jednoduchá, vstupní vrata hliníková ze dvou třetin prosklená s nadsvětlíkem, schody kamenné, podlahy mezipodest teracové a chodby z dlažby. Fasáda průčelí vyžaduje opravy (opadává lokálně římsa). Na podestách osazeny hasící přístroje nebo hydrant. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven ve dvacátých letech letch. V prvním podlaží je nebytová jednotka - pivnice .

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 734/8
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č.767

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 734/8
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka 734/8

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.734/8
Adresa předmětu ocenění:	Bulharská 734/28 100 00 Praha 10
LV:	13455
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. 734/8

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z kuchyně, pokoje, koupelny, WC, spíže a předsíně - dle prohlášení vlastníka. Okna dřevěná špaletová vyžadující renovaci. Dveře do koupelny a WC původní dřevěné rámové do dřevěných zárubní, dveře do pokoje a kuchyně, mezi pokojem a kuchyní původní dřevěné rámové do dřevěných zárubní do kuchyně a spíže částečně prosklené prosklené, vstupní dveře původní dřevěné rámové dvoukřídlé do dřevěných zárubní z interiéru oplechované s nátěrem. Podlahy v předsíni, WC, koupelně, spíži a kuchyni lino, v pokoji parkety vyžadující renovaci. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s nižšími obklady stěn a nad dveřmi infrazářič staršího data. Samostatné WC s mísou se zavěšenou nádržkou bez obkladu stěn (pouze soklík). Kuchyňská linka chybí pouze plynový sporák (1997) a keramický obklad a plechový dřez. Vytápění topidlo WAW umístěné v kuchyni a ohřev vody karmou umístěnou v koupelně. V předsíni pod stropem úložné prostory. V pokoji lokálně opadaná omítka na cihlu. Vedení plynu po povrchu stěn při podlaze. Bytová jednotka kromě koupelny ve stavu vyžadující rozsáhlejší stavební úpravy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	96 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1970
Základní cena ZC (příloha č. 27):	71 869,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyň:	19,30 * 1,00 =	19,30 m ²
předsíň:	5,20 * 1,00 =	5,20 m ²
koupelna:	3,40 * 1,00 =	3,40 m ²
WC:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	18,90 * 1,00 =	18,90 m ²
spíž:	1,0 * 1,00 =	1,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>48,80 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 - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Okna jen na sever nebo bez výhledu - pokoj a kuchyň - sever	I	-0,01
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, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW - 1ks v kuchyni	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu - plynový sporák, plechový dřez	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + 0,02 pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 96 let:

$$s = 1 - 0,005 * 96 = 0,520$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,620 = 0,415$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

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

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	0,01
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

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

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 71\,869,- \text{ Kč/m}^2 * 0,415 = 29\,825,64 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 48,80 \text{ m}^2 * 29\,825,64 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,070 = 1\,650\,818,16 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 1\,650\,818,16 \text{ Kč}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č.767

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	767	531	10 000,00	5 310 000,-
Cenová mapa - celkem		531		<u>5 310 000,-</u>

$$\text{Pozemek parc.č.767 - zjištěná cena celkem} = 5\,310\,000,- \text{ Kč}$$

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

$$1.2. \text{ Pozemek parc.č.767} = 5\,310\,000,- \text{ Kč}$$

$$\text{Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:} = 5\,310\,000,- \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu} = 1\,650\,818,16 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 5 310 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 488 / 9 976

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$5\,310\,000,- \text{ Kč} * 488 / 9\,976 = 259\,751,40 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 259\,751,40 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 734/8 - zjištěná cena} = 1\,910\,569,56 \text{ Kč}$$

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 734/8

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	4.NP - 1+1	49	3 229	13 130	157 560	4,50
Celkový výnos za rok:						157 560	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	49
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	3 229
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	157 560
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	149 682
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	600
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 600
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	143 082
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	3 179 600
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	200 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 979 600

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka 734/8

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	48,80 m ²

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 - m² užitné plochy (daná rozmezím) K6 vybavení, K7 balkon, K8 redukce pramene ceny a K9 koeficient, který zohledňuje prodej elektronickou aukcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Na Louži 867/14, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika
Lokalita:	Na Louži 867/14, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Popis: Exkluzivně Vám nabízíme bytovou jednotku o dispozici 2+kk s výměrou 46,6 m² v osobním vlastnictví na Praze 10 – Vršovice, ulice Na Louži. Nachází se v 6. patře cihlového domu s výtahem, orientace je na západní stranu. Hlavní výhodou bytu je rozhodně poloha. Byt je zároveň i uprostřed veškerého městského dění. V okolí najdete vše, co potřebujete. Městskou hromadnou dopravu, vlakové nádraží Vršovice, poliklinika Vršovice, lékárny, pošty, obchodní centra, supermarkety, park Grébovka, OC Eden, divadla, plavecký stadión a dvě fotbalové hřiště (Bohemians a Slavie).

Užitná plocha: 46,60 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - výrazně lepší	0,90
K4 Výtah - výtah	0,99
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - výrazně lepší	0,90
K7 balkon - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč] k 2.8.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 500 000	46,60	118 026	0,76	89 700

Název: Ruská 614/42, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Lokalita: Ruská 614/42, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Popis: Nabízíme exkluzivně byt v osobním vlastnictví v 1.patře (2.NP) krásného činžovního domu na rohu ulice Ruská a Finská s celkovou užitnou plochou 49,3 m². Dispozice: prostorná vstupní hala, koupelna s menší vanou a WC, komora a vstup do dvou pokojů. Vlevo obývací pokoj s působivým arkýřem a vpravo místnost s kuchyňským koutem. Orientace bytu na západ do klidné Finské ulice. Vytápění WAV, ohřev vody plynová karma. Byt je především určen k celkové rekonstrukci dle Vašich představ, je vyklizen. Pouze vyměněna okna v obou pokojích. Tel./internet UPC (Vodafone) nebo O2. V domě právě dokončena příprava pro rozvod optických kabelů. Dům je ve velmi dobrém stavu, průběžně udržovaný, má nový výtah. Výborná lokalita v širším centru Prahy veškerou občanskou vybaveností, ca. 5 min. od metra A – nám. Míru.

Užitná plocha: 49,30 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - srovnatelný	1,00
K4 Výtah - výtah	0,99
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - srovnatelné	1,00
K7 balkon - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 16.5.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 900 000	49,30	99 391	0,94	93 428

Název: Bytová jednotka č. 734/7
Lokalita: Bulharská 734/28, Praha 10
Popis: Bytová jednotka charakteru 2+kk umístěná v pátém nadzemním podlaží zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka po stavebních úpravách se standardním vybavením.

Užitná plocha: 49,50 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Výtah - není	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - mírně lepší	0,98
K7 balkon - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - prodáno V - 51842/2021-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: OctopusPro

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 2.7.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 800 000	49,50	96 970	0,88	85 334

Název: Bytová jednotka č. 2+kk
Lokalita: Sámova 1179/15
Popis: Bytová jednotka o velikosti 50 m² umístěná v prvním nadzemním podlaží zděného domu

Popis:
 byt 2+kk, na ulici Sámova 1179/15, který je po kompletní rekonstrukci a připravený k předání. Při rekonstrukci používáme kvalitní materiály. Kompletní seznam vybavení a použitých materiálů Vám rádi zašleme na e-mail. Podlahová plocha bytu činí 50 m². Nachází se v 1. nadzemním podlaží cihlového domu. Byt se nabízí bez nábytku. Je zde nová kuchyňská linka, lednička, elektrická trouba, indukční varná deska, uhlíková recirkulační digestoř, myčka, pračka s předním plněním. Všechny spotřebiče jsou značky Elektrolux. V pokojích jsou vinylové podlahy, v koupelně potom dlažba. Byt se nachází v lokalitě s veškerou občanskou vybaveností dobrou dopravní dostupností a zároveň v bezprostřední blízkosti přírody a sportovišť. Lokalita nabízí veškeré občanské vybavení. V okolí naleznete mateřskou i základní školu, obchody, poštu, bankomaty, restaurace a kavárny.

Užitná plocha: 48,70 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - po rekonstrukci	0,90
K4 Výtah - výtah	0,99



Obvyklá cena

4 368 000 Kč

slovy: Čtyřmiliónytřistašedesátosmtisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění. Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno cenou podpůrně zjištěnou, výnosovou a porovnávací. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou, 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 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. 734/8 v objektu čp. 734/28, ulice Bulharská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 767 na katastrálním území Vršovice.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

4 368 000 Kč

slovy: Čtyřimilionytřistašedesátosmtisíc Kč

Obvyklá cena bytové jednotky č. 734/8 v objektu čp. 734, ulice Bulharská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 767 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. 4229/2021.

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 4229/2021 evidence posudků.

V Praze 14.8.2021



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	734/8
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle občanského zákoníku
Způsob využití:	byt
Vymezena v:	budově č. p. 734, která je součástí pozemku p. č. <u>767</u>
Katastrální území:	<u>Vršovice [732257]</u>
Číslo LV:	<u>13455</u>
Podíl na společných částech:	488/9976

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: [767](#) ↗
 Obec: [Praha \[554782\]](#) ↗
 Katastrální území: [Vršovice \[732257\]](#)
 Číslo LV: [13454](#)
 Výměra [m²]: 531
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list:
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

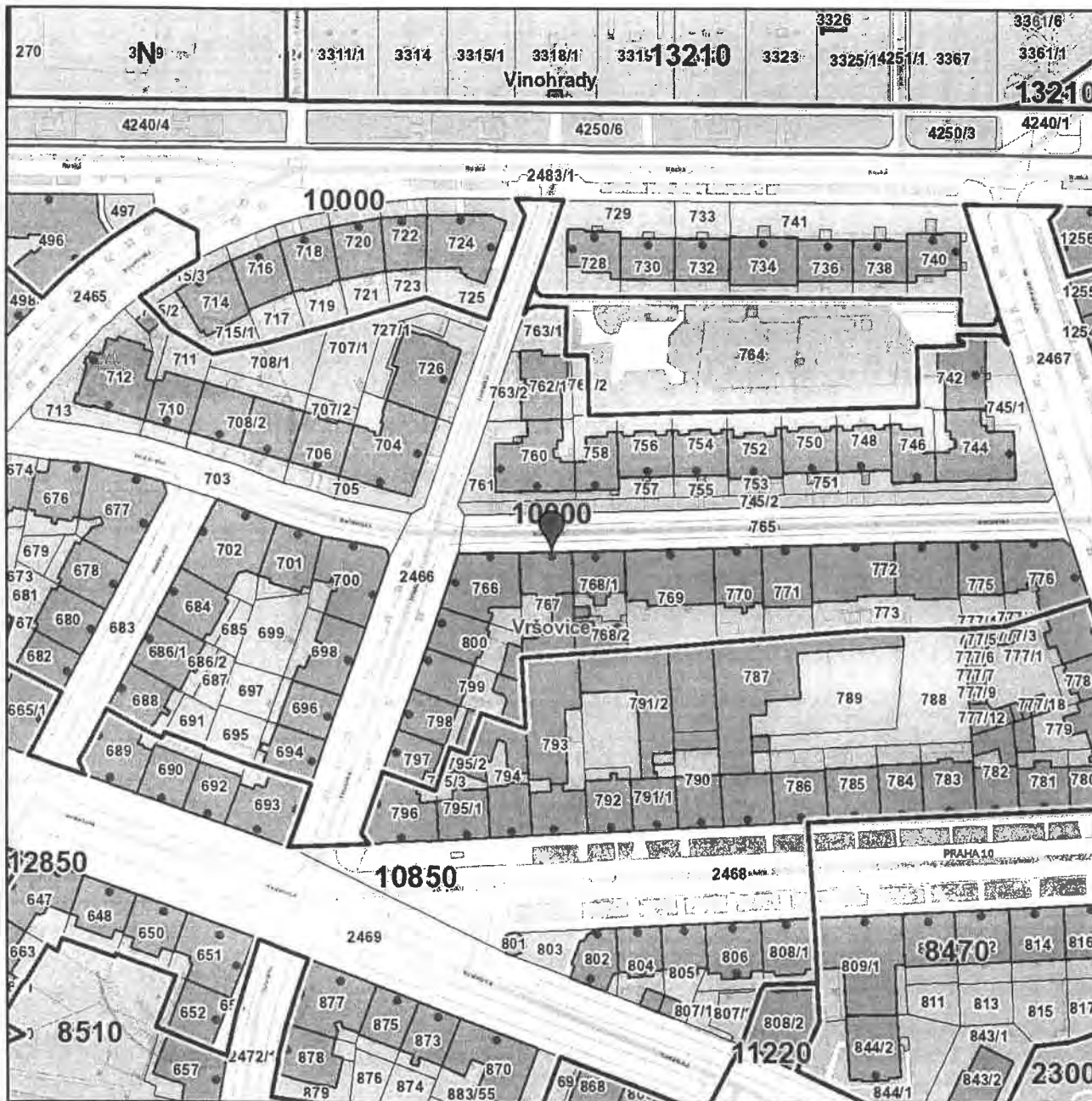
Budova s číslem popisným: [Vršovice \[490237\]](#) ↗; č. p. 734; bytový dům
 Stavba stojí na pozemku: p. č. [767](#)
 Stavební objekt: [č. p. 734](#) ↗
 Ulice: [Bulharská](#) ↗
 Adresní místa: [Bulharská 734/28](#) ↗

Vymezené jednotky

[734/1](#), [734/2](#), [734/3](#), [734/4](#), [734/5](#), [734/6](#), [734/7](#), [734/8](#), [734/9](#), [734/10](#), [734/11](#), [734/12](#), [734/13](#), [734/14](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Denková Šárka, Bulharská 734/28, Vršovice, 10100 Praha 10	495/9976
MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	4529/9976
Humlhanz Petr, náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 12000 Praha 2	495/9976
Janda David, Madridská 819/2, Vršovice, 10100 Praha 10	495/9976
Novotná Jana, Nad lesíkem 2269/25, Dejvice, 16000 Praha 6	495/19952
Novotný Jiří Bc., Smetanova 162, 39403 Horní Cerekev	495/19952
Platilová Tereza Bc., Bulharská 734/28, Vršovice, 10100 Praha 10	495/9976
Podracká Martina, Bulharská 734/28, Vršovice, 10100 Praha 10	61/1247
Rücklová Zuzana, Bulharská 734/28, Vršovice, 10100 Praha 10	495/9976
SJM Truhlář Václav a Truhlářová Lenka, Bulharská 734/28, Vršovice, 10100 Praha 10	495/9976
Vlček Martin, Štyrsova 478/32, Mladá Boleslav III, 29301 Mladá Boleslav	61/1247
Wienerová Marcela, Bulharská 734/28, Vršovice, 10100 Praha 10	61/1247
Žitný Jiří Bc., Bulharská 734/28, Vršovice, 10100 Praha 10	259/4988
Ověřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	4529/9976



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	767
Cena 2021	
Mapový list:	60
Cena:	10000 Kč/m ²
Skupina:	4131

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 vztahuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

