

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4239/2021

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.1281/2 v objektu čp. 1281/3, Litevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1538/3 na katastrálním území Vršovice.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Dagmar Marvanová'.



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

OBVYKLÁ CENA

4 538 000 Kč

Počet stran: 16 a 4 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 2.10.2021

Vyhotoveno: V Praze 5.10.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Obvyklá cena bytové jednotky č. 1281/2 v objektu čp. 1281/3, ulice Litevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1538/3 na katastrálním území Vršovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účel 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 2.10.2021.

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. 13136 ze dne 24.9.2021
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2021
databáze Katastrálního úřadu, VALUO a OctopusPro

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

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.“

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 opotřebované 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 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: Litevská 1281/3, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 13136, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 13136, 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 1 + 1 o velikosti 44.70 m² dle vymezení jednotek v budově. Objekt je situovaný v ulici Litevská ohraničující svým průčelím Kubánském náměstí. Jedná se o zástavbu bytových domů v blízkosti areálu Slavie. V blízkém okolí se nachází nákupní středisko Eden a sportovní středisko s kulturním Eden (Slavie). Občanská vybavenost výborná - nákupní centrum a malé obchody a služby v ulici Litevská, Vršovická a Kubánském náměstí. Dopravní dostupnost dobrá - stanice tramvaje Kubánské náměstí. Nejbližší metro Starostrašnická (tři stanice). Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený s šesti nadzemními podlažími s výtahem. Objekt je zděné konstrukce zateplený, zastřešený rovnou střechou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Vstupní dveře plastové prosklené. Podlahy teracové. Schody teracové. Okna na chodbách plastová. Osazeny jsou hydranty a hasící přístroje. Objekt je udržovaný po revitalizaci, postavený v šedesátých letech. V domě čp. 1281 a 1282 je 24 bytových jednotek a 3 nebytové prostory.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1281/2
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc. .č.1538/3

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Výnosová hodnota**
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1281/2
- 2. Porovnávací hodnota**
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1281/2

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 nebude určována, 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.1281/2 |
| Adresa předmětu ocenění: | Litevská 1281/3 100 00 Praha 10 |
| LV: | 13136 |
| 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. 1281/2

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží podsklepeného šestipodlažního zděného zatepleného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, WC, předsíně, koupelny a spíže dle prohlášení vlastníka. Okna plastová. V pokoji francouzské okno zajištěné z vnější strany zábradlím. Dveře do pokoje rámové prosklené do ocelové zárubně, dveře do kuchyně pouze ocelová zárubeň, dveře do koupelny, spíže a WC dřevěné rámové do ocelové zárubně. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy - v pokoji, kuchyni, předsíni, spíži plovoucí laminátové lokálně narušené, v koupelně a WC dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem ve skříňce a provedeny jsou keramické obklady stěn (1800 mm) , WC samostatné s mísou kombi s nižším obkladem stěn. Kuchyň vybavena sektorovou linkou s plynovým sporákem s digestoří, s nerez dřezem a provedeny jsou obklady k lince. V předsíni dýhované vestavěné skříň. Vytápění ústřední. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje stavební úpravy s modernizací, kromě koupelny a WC (stavební úpravy cca. před patnácti lety), plovoucí podlahy v převážné části vyžadují výměnu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|-----------------------------------|--|
| Typ objektu: | Bytový prostor § 38 porovnávací metoda |
| Poloha objektu: | Praha – oblast 21 |
| Stáří stavby: | 61 let |
| Základní cena ZC (příloha č. 27): | 71 869,- Kč/m ² |

| Podlahové plochy bytu | koeficient dle typu podlahové plochy | | |
|-----------------------------------|---|--------|----------------------|
| kuchyň: | 11,20 * | 1,00 = | 11,20 m ² |
| pokoj: | 19,00 * | 1,00 = | 19,00 m ² |
| předsíň: | 9,50 * | 1,00 = | 9,50 m ² |
| koupelna: | 2,60 * | 1,00 = | 2,60 m ² |
| WC: | 1,00 * | 1,00 = | 1,00 m ² |
| spíž: | 1,40 * | 1,00 = | 1,40 m ² |
| Započítaná podlahová plocha bytu: | | | 44,70 m ² |

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

| Název znaku | č. | V _i |
|---|-----|----------------|
| 1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána - zděná | IV | 0,10 |
| 2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad - sušárna, kočárkárna, prádelna, CO kryt | II | 0,00 |
| 3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu | II | 0,00 |
| 4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem - 3.NP s výtahem | III | 0,05 |
| 5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - východ | II | 0,00 |
| 6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana a 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: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední | III | 0,00 |
| 9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu | III | 0,00 |
| 10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) | III | 0,85 |

Koeficient stáří upraven o + **0,03** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 61 let:

$$s = 1 - 0,005 * 61 = \mathbf{0,695}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,725 = \mathbf{0,690}$$

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 | V | 0,00 |

| | | |
|---|-----|------|
| součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku | | |
| 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 |

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

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 | 0,00 |
| 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 |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,060$$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = $ZC * I_V = 71\,869,- \text{ Kč/m}^2 * 0,690 = 49\,589,61 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 44,70 \text{ m}^2 * 49\,589,61 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,060 = 2\,490\,634,20 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 490 634,20 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc. .č.1538/3

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2021 mapový list č. 61.

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 | 1538/3 | 707 | 6 820,00 | 4 821 740,- |
| Cenová mapa - celkem | | 707 | | 4 821 740,- |

Pozemek parc. .č.1538/3 - zjištěná cena celkem = 4 821 740,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc. .č.1538/3 = 4 821 740,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 4 821 740,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 2 490 634,20 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 821 740,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 447 / 22 429

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$4\,821\,740,- \text{ Kč} * 447 / 22\,429 = 96\,095,13 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 96 095,13 Kč

Bytová jednotka č. 1281/2 - zjištěná cena = 2 586 729,33 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1281/2

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro tyto účely byly vybrány podobné nemovitosti nabízené k pronájmu. Celkem byly vybrány tři vzorky a přepočteny koeficienty zohledňujícími lokalitu, stavebně technický stav, charakter bytové jednotky, vybavení, standard. Následně musely být zohledněny roční náklady (na správu, pojištění, daň z nemovitosti a případně náklady potřebné na uvedení bytu do pronajímatelného stavu.

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 | 3.NP 1+1 | 45 | 2 550 | 9 500 | 114 000 | 4,50 |
| Celkový výnos za rok: | | | | | | 114 000 | |

| Výpočet hodnoty výnosovým způsobem | | | |
|---|-----------|------------------------------|------------------|
| Podlahová plocha | PP | m ² | 45 |
| Reprodukční cena | RC | Kč | 0 |
| Výnosy (za rok) | | | |
| Dosažitelné roční nájemné za m ² | Nj | Kč/(m ² *ro k) | 2 550 |
| Dosažitelné hrubé roční nájemné | Nj * PP | Kč/rok | 114 000 |
| Dosažitelné procento pronajimatelnosti | | % | 95 % |
| Upravené výnosy celkem | Nh | Kč/rok | 108 300 |
| Náklady (za rok) | | | |
| Daň z nemovitosti | | Kč/rok | 450 |
| Pojištění | | Kč/rok | 1 200 |
| Opravy a údržba | | Kč/rok | 2 000 |
| Správa nemovitosti | | Kč/rok | 3 000 |
| Ostatní náklady | | Kč/rok | 0 |
| Náklady celkem | V | Kč/rok | 6 650 |
| Čisté roční nájemné | N=Nh-V | Kč/rok | 101 650 |
| 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 | 2 258 889 |
| Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu | | Kč | 30 000 |
| Výnosová hodnota | Cv | Kč | 2 228 889 |

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1281/2

| | |
|-------------------------------|----------------------|
| Oceňovaná nemovitá věc | |
| Užitná plocha: | 44,70 m ² |

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Analýza vzorků a jejich vzájemné 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. Jako porovnávací parametry byly zvoleny zrealizované prodejní ceny vztahované na 1 m². 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 viz výše.

Použité koeficienty a korekce.

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

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

Srovnatelné nemovité věci:

| | | | | |
|------------------------------------|---|-------------------|----------------------|-------------------------|
| Název: | Tolstého 726/15, Vršovice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika | | | |
| Lokalita: | Tolstého 726/15, Vršovice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika | | | |
| Popis: | Exkluzivně vám k prodeji nabízíme krásný zrekonstruovaný byt velikosti 1+1 s vlastním balkonem a sklepem, který se nachází v Praze- Vršovicích v ulici Tolstého. Byt s rozlohou 56 m ² , disponuje vstupní halou, dvěma pokoji, komorou, koupelnou, samostatnou toaletou a balkónem. Byt má vlastní elektrický bojler s regulací tepla a teplé vody. Tato lokalita nabízí veškerou občanskou vybavenost (škola, školka, obchody, restaurace, lékaři, bankomaty, kavárny, poliklinika, lékárna, sportoviště) Nedaleko se nachází park Grébovka s vlastní vinicí. Výborná dopravní dostupnost- autobusová zastávka Slovinská cca minutu chůze od domu. | | | |
| Užitná plocha: | 52,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Lokalita - srovnatelná | | | 1,00 | |
| K2 Typ stavby - zděný | | | 1,00 | |
| K3 Stavebně technický stav - lepší | | | 0,85 | |
| K4 Výtah - bez výtahu | | | 1,01 | |
| K5 Velikost - větší | | | 1,01 | |
| K6 Vybavení - lepší | | | 0,90 | |
| K7 Balkon, lodžie - balkon | | | 0,99 | |
| 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 19.7.2021 | [m ²] | Kč/m ² | Kc | [Kč/m ²] |
| 6 990 000 | 52,00 | 134 423 | 0,76 | 102 161 |



Zdroj: Valuo.cz

| | | | | |
|------------------|---|--|--|--|
| Název: | Slovinská 995/18, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika | | | |
| Lokalita: | Slovinská 995/18, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika | | | |
| Popis: | Částečně zrekonstruovaný byt v žádané Vršovické lokalitě. Jde o 1+1, 47m ² ve 2. patře, Slovinská ulice. Byt se skládá z předsíně s vestavěnými skříněmi, komory, koupelny s | | | |

samostatnou toaletou, kuchyně a obývacího pokoje s patrem na spaní. K bytu patří sklep a lze využívat společnou lodžii směřující do vnitrobloku. Vytápění WAW a ohřev vody bojlerem. Veškerá občanská vybavenost je samozřejmostí. Měsíční náklady se pohybují kolem 2200 Kč/měsíc. Jakékoliv další dotazy rádi zodpovíme.

Užitná plocha: 47,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|--|------|
| K1 Lokalita - srovnatelná | 1,00 |
| K2 Typ stavby - zděný | 1,00 |
| K3 Stavebně technický stav - lepší | 0,93 |
| K4 Výtah - bez výtahu | 1,01 |
| K5 Velikost - srovnatelná | 1,00 |
| K6 Vybavení - lepší | 0,94 |
| K7 Balkon, lodžie - pouze spol. lodžie | 1,00 |
| K8 Redukce pramene ceny - prodáno | 1,00 |
| K9 Prodej el. aukcí | 0,98 |



Zdroj: Valuo.cz

| Cena [Kč] | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena |
|-------------|-------------------|-------------------|---------------|----------------------|
| k 23.6.2021 | [m ²] | Kč/m ² | Kc | [Kč/m ²] |
| 5 840 000 | 47,00 | 124 255 | 0,87 | 108 102 |

Název: Jakutská 853/10, Vršovice

Lokalita: Bytová jednotka 1+1

Popis: Popis:

Prodám hezký, teplý, slunný byt, který se nachází ve 3. NP cihlového domu. Byt je vybaven kuchyňskou linkou a je po rekonstrukci. K bytu náleží sklep. Orientace, jižní strana. V domě je nový výtah, topení ústřední. V okolí je veškerá občanská vybavenost (školky, školy, obchody, lékaři atd.), výborná dopravní dostupnost. 777792470

Užitná plocha: 38,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|--|------|
| K1 Lokalita - srovnatelná | 1,00 |
| K2 Typ stavby - srovnatelný | 1,00 |
| K3 Stavebně technický stav - lepší | 0,95 |
| K4 Výtah - výtah | 1,00 |
| K5 Velikost - srovnatelná | 1,00 |
| K6 Vybavení - lepší | 0,97 |
| K7 Balkon, lodžie - není | 1,00 |
| K8 Redukce pramene ceny - V - 57058/2021 - 101 | 1,00 |
| K9 Prodej el. aukcí | 0,98 |



Zdroj: Katastrální úřad

| Cena [Kč] | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena |
|-------------|-------------------|-------------------|---------------|----------------------|
| k 26.7.2021 | [m ²] | Kč/m ² | Kc | [Kč/m ²] |
| 3 850 000 | 38,00 | 101 316 | 0,90 | 91 184 |

Název: Vršovická 800/47, Vršovice

Lokalita: Bytová jednotka 1+1 č. 4

Popis: Popis:

Nabízíme na prodej byt 1+1, 39 m², Praha 10-Vršovice, ulice Vršovická. Byt se

nachází v 1. patře pětipatrového cihlového domu, který je po rekonstrukci. V bytě v současné době probíhá kompletní rekonstrukce – nová okna, na podlahách nové plovoucí podlahy a dlažby, koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a otopným žebříkem, samostatné WC. Vytápění je řešeno plynovým kotlem a deskovými radiátory, nové rozvody elektřiny a plynu, nová kuchyňská linka. Byt je orientovaný do upraveného vnitrobloku, dispozičně je řešen obývacím pokojem s kuchyňským koutem a ložnicí, oba pokoje mají samostatný vstup z předsíně. Nízké poplatky 2623 + energie. V okolí je k dispozici veškerá občanská vybavenost i dostatek zeleně – park na nám Svatopluka Čecha, Grébovka.

Užitná plocha: 39,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|--|------|
| K1 Lokalita - srovnatelná | 1,00 |
| K2 Typ stavby - zděný | 1,00 |
| K3 Stavebně technický stav - lepší | 0,90 |
| K4 Výtah - bez výtahu | 1,01 |
| K5 Velikost - srovnatelný | 1,00 |
| K6 Vybavení - lepší | 0,90 |
| K7 Balkon, lodžie - není | 1,00 |
| K8 Redukce pramene ceny - V-49796/2021-101 | 1,00 |
| K9 Prodej el. aukcí | 0,98 |



Zdroj: Katastrální úřad

| Cena [Kč] k 28.6.2021 | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. Kc | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|--------------------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------|--|
| 5 100 000 | 39,00 | 130 769 | 0,80 | 104 615 |

| | |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 91 184 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 101 516 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 108 102 Kč/m ² |

| | |
|---|---------------------------|
| Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy | |
| Průměrná jednotková cena | 101 516 Kč/m ² |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 44,70 m ² |
| Výsledná porovnávací hodnota | 4 537 765 Kč |

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

| | |
|------------------------------|------------------|
| 1. Bytová jednotka č. 1281/2 | 2 586 729,- Kč |
| 1.1. Oceňovaný byt | 2 490 634,20 Kč |
| 1.2. Pozemek parc. .č.1538/3 | 96 095,13 Kč |
| | <hr/> |
| | = 2 586 729,- Kč |

Výsledná cena - celkem: 2 586 729,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 586 730,- Kč

slovy: Dvamilionypětsetosmdesátšesttisícsepmsetřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 586 730 Kč

slovy: Dvamilionypětsetosmdesátšesttisícsepmsetřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1281/2

2 228 889,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1281/2

4 537 765,- Kč

Porovnávací hodnota

4 537 765 Kč

Výnosová hodnota

2 228 889 Kč

Obvyklá cena

4 538 000 Kč

slovy: Čtyřimilionypětsetřicetosmtisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - podpůrně zjištěnou cenou, výnosovou metodou a porovnávací metodou.

Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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, databáze VALUO, OctopusPro 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 a odpověď

OBVYKLÁ CENA

4 538 000 Kč

slovy: Čtyřimilionypětsetřicetosttisíc Kč

Obvyklá cena bytové jednotky č. 1281/2 v objektu čp. 1281/3, ulice Litevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1538/3 na katastrálním území Vršovice.

6.2. 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. 4239/2021.

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 4239/2021 evidence posudků.

V Praze 5.10.2021



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.9.

Informace o jednotce

| | |
|------------------------------|--|
| Číslo jednotky | 1281/2 |
| Typ jednotky: | jednotka vymezená podle občanského zákoníku |
| Způsob využití: | byt |
| Vymezena v: | budově č. p. 1281, 1282, která je součástí pozemku p. č. <u>1538/3</u> |
| Katastrální území: | <u>Vršovice [732257]</u> |
| Číslo LV: | <u>13136</u> |
| Podíl na společných částech: | 447/22429 |

Vlastníci, jiní oprávnění

| | |
|---|-------|
| Vlastnické právo | Podíl |
| HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 | |
| Uvěřovaná 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](#) ↗

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 24.09.2021 13:00.

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 1538/3 |
| Obec: | Praha [554782] |
| Katastrální území: | Vršovice [732257] |
| Číslo LV: | 13135 |
| Výměra [m ²]: | 707 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |



Součástí je stavba

| | |
|--------------------------|---|
| udova s číslem popisným: | Vršovice [490237] ; č. p. 1281, 1282; bytový dům |
| Stavba stojí na pozemku: | p. č. 1538/3 |
| Stavební objekt: | č. p. 1281 , č. p. 1282 |
| Ulice: | Bajkalská , Litevská |
| Adresní místa: | Bajkalská 1281/36 , Litevská 1281/3 , Litevská 1282/1 |

Vymezené jednotky

[1281/1](#), [1281/2](#), [1281/3](#), [1281/4](#), [1281/5](#), [1281/6](#), [1281/7](#), [1281/8](#), [1281/9](#), [1281/10](#), [1281/11](#), [1281/12](#), [1281/13](#), [1282/1](#), [1282/2](#), [1282/3](#), [1282/4](#), [1282/5](#), [1282/6](#), [1282/7](#), [1282/8](#), [1282/9](#), [1282/10](#), [1282/11](#), [1282/12](#), [1282/13](#), [1282/14](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|---|------------|
| ankovský Ivo, Litevská 1282/1, Vršovice, 10000 Praha 10 | 55/2039 |
| Berka Tomáš, Litevská 1282/1, Vršovice, 10000 Praha 10 | 434/22429 |
| SJM Dias Miroslav a Diasová Alena, Litevská 1281/3, Vršovice, 10000 Praha 10 | 801/22429 |
| HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 | 8073/22429 |
| Hrabánková Hana, Litevská 1281/3, Vršovice, 10000 Praha 10 | 610/22429 |
| SJM Jureček Vladimír Ing. a Jurečková Libuša Ing. CSc., Záhumení 180, 74764 Horní Lhota | 796/22429 |
| Kouba Petr, Litevská 1282/1, Vršovice, 10000 Praha 10 | 434/22429 |
| Kozderka Stanislav, Na Farkáně III 281/1, Radlice, 15000 Praha 5 | 434/22429 |
| Kruisová Dana, Litevská 1282/1, Vršovice, 10000 Praha 10 | 55/2039 |
| Kubiš František Ing., Sluneční 2415, 75661 Rožnov pod Radhoštěm | 603/22429 |
| Legemzová Petra, Litevská 1282/1, Vršovice, 10000 Praha 10 | 434/22429 |
| SJM Löffelmann Rudolf a Löffelmannová Irena Mgr., Litevská 1281/3, Vršovice, 10000 Praha 10 | 801/22429 |
| SJM Lubbad Eyad MUDr. a Lubbadová Kateřina MUDr., Litevská 1281/3, Vršovice, 10000 Praha 10 | 801/22429 |
| Lukášová Milena MUDr., Hillova 322/22, Kateřinky, 74705 Opava | 447/22429 |

| | |
|--|------------|
| Pešířová Eva Bc., Litevská 1282/1, Vršovice, 10000 Praha 10 | 807/22429 |
| Pflegerová Gabriela Mgr., Litevská 1282/1, Vršovice, 10000 Praha 10 | 807/22429 |
| Pospíšil Aleš PhDr. Ph.D., Rozkošská 650, Šeberov, 14900 Praha 4 | 447/22429 |
| Pospíšil Robert, Litevská 1281/3, Vršovice, 10000 Praha 10 | 801/22429 |
| Sekyrová Jana, Litevská 1282/1, Vršovice, 10000 Praha 10 | 55/2039 |
| SJM Šmejkal Stanislav a Šmejkalová Zdeňka Bc., Krátká 1790/27, Strašnice, 10000 Praha 10 | 447/22429 |
| Šťastný Filip, Litevská 1281/3, Vršovice, 10000 Praha 10 | 610/22429 |
| Šťastný Petr, Litevská 1281/3, Vršovice, 10000 Praha 10 | 610/22429 |
| Vávrová Jarmila, Litevská 1281/3, Vršovice, 10000 Praha 10 | 610/22429 |
| Volešová Šárka Ing. Ph.D., V jehličině 730/22, Klánovice, 19014 Praha 9 | 807/22429 |
| Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce | Podíl |
| Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10 | 8073/22429 |

Způsob ochrany nemovitosti

Název

památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ

pozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Vlastnictví jednotek

Vznik společenství vlastníků prokázán

🔗 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

🔗 Seznam jednotek, ke kterým byl zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 24.09.2021 13:00.



| | |
|--------------------------|------------------------|
| Katastrální území | |
| Název: | Vršovice |
| Parcela | |
| Číslo parcely: | 1538/3 |
| Cena 2021 | |
| Mapový list: | 61 |
| Cena: | 6820 Kč/m ² |
| Skupina: | 4269 |

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: