

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4238/2021

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. 1034/9 v objektu čp. 1034/8, ulice Brtnická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2546 na katastrálním území Michle.

**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

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>2 784 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

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

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 25.9.2021

**Vyhotoveno:** V Praze 29.9.2021

# **1. ZADÁNÍ**

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

Obvyklá cena bytové jednotky č. 1034/9 v objektu čp. 1034/8, ulice Brtnická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2546 na katastrálním území Michle.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## **1.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.9.2021.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

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

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 9765 ze dne 24.9.2021  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2021  
vymezení jednotek v budově  
databáze Katastrálního úřadu, VALUO, OctopusPro a realitní portál

### 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

#### 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.“

#### **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.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

**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. Michle

Adresa nemovité věci: Brtnická 1034/8, 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. 9765 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 + 0 o velikosti 28.50 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti

3.5 m<sup>2</sup> a není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je řadovým rohovým domem situovaným při ulici Brtnická v blízkosti velmi frekventované křižovatky Záběhlická a Bohdalecká. Budova je umístěna v okrajové části zástavby bytovými domy. Občanská vybavenost - drobné prodejny v ulici Záběhlická a Plynárenská, nejbližší nákupní centru Kaufland v docházkové vzdálenosti (křižovatka Chodovská s Plynárenskou) a Bauhaus. Dopravní dostupnost - autobusová zastávka v ulici Bohdalecké a tramvaj v ulici Plynárenská. Dopravní spojení k metru Pankrác. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách, ulice Brtnická pro parkování úzká. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce podsklepený s třemi nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s taškovou krytinou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu (po výměně). V budově je dvanáct bytových jednotek a tři nebytové prostory. Okna původní dřevěná špaletová a plastová, vstupní dveře plastové s prosvětlením okénkem, s podlahou teracovou, schody teracové, stěny při schodišti natřeny latexem. Na mezipodestách prosvětlení plastovými okny. Osazeny

jsou hasící přístroje a hydrant. Fasáda původní v dobrém stavu. Stavebně technický stav objektu běžně udržovaný. Objekt byl postaven v šedesátých letech.

### **3.4. Obsah**

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

1. Bytová jednotka č. 1034/9
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemek parc.č. 2546

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

1. Výnosová hodnota
  - 1.1. Bytová jednotka č. 1034/9
2. Porovnávací hodnota
  - 2.1. Bytová jednotka č. 1034/9

## 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.1034/9
Adresa předmětu ocenění:	Brtnická 1034/8 100 00 Praha 10
LV:	9765
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Michle
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. 1034/9

#### 1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží podsklepeného objektu s třemi nadzemními podlažními bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně, koupelny s WC a spíže dle vymezení jednotek. Okno dřevěné špaletové, okno spíže, koupelny s WC a předsíně dřevěné jednoduché do světlíku. Dveře do koupelny s WC a spíže hladké do dřevěné zárubně a do pokoje dřevěné původní částečně prosklené do dřevěné zárubně. Vstupní dveře hladké do dřevěné zárubně původní. Podlaha v předsíni koberec, ve spíži lino, v koupelně s WC lino a v pokoji koberec na sádkartonovou podlahu. Koupelna vybavena vanou, umyvadlem a WC mísou kombi a pod stropní konstrukcí nad vanou je el. boiler, provedeny jsou bílé obklady stěn. Kuchyň chybí. V rohové části pokoje plíseň. Vytápění - akumulární el., ohřev vody boilerem. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje drobné stavební úpravy a modernizaci.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu: Praha – oblast 4  
 Stáří stavby: 61 let  
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 68 095,- Kč/m<sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	3,70 *	1,00 =	3,70 m <sup>2</sup>
pokoj:	20,40 *	1,00 =	20,40 m <sup>2</sup>
spíž:	0,40 *	1,00 =	0,40 m <sup>2</sup>
koupelna + WC:	4,0 *	1,00 =	4,00 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			28,50 m <sup>2</sup>

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - jih	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - WC mísa, umyvadlo a sprcha	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklep k užívání	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - AKU	II	-0,02
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 pro stáří 61 let:

$$s = 1 - 0,005 * 61 = 0,695$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,695 = 0,626$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00



4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: 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 <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
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 - špatné parkovací možnosti, příjezdová komunikace úzká	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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,990$$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 68\,095,- \text{ Kč/m}^2 * 0,626 = 42\,627,47 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 28,50 \text{ m}^2 * 42\,627,47 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 0,990 = 1\,274\,898,11 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 274 898,11 Kč

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemek parc.č. 2546

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Michle a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2021 mapový list č. 74.

#### Ocenění

#### Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2546	395	5 000,00	1 975 000,-
Cenová mapa - celkem		395		<u>1 975 000,-</u>

Pozemek parc.č. 2546 - zjištěná cena celkem = 1 975 000,- Kč

#### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 2546 = 1 975 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1 975 000,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 274 898,11 Kč

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

Zjištěná cena pozemku: 1 975 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 285 / 4 501

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 975 000,- Kč \* 285 / 4 501 = 125 055,54 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 125 055,54 Kč

Bytová jednotka č. 1034/9 - zjištěná cena = 1 399 953,65 Kč

### Tržní ocenění majetku

#### 1. Výnosová hodnota

##### 1.1. Bytová jednotka č. 1034/9

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	nájem	nájem	nájem	míra kapit.
----	---------------	---------	----------------	-------	-------	-------	-------------

		[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> /rok]	[Kč/měsíc]	[Kč/rok]	[%]
1.Obytné prostory	2.NP 1+0	29	3 789	9 000	108 000	4,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>					<b>108 000</b>	

<b>Výpočet hodnoty výnosovým způsobem</b>			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	29
Reprodukční cena	RC	Kč	0
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	3 789
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	108 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	102 600
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	300
Pojištění		Kč/rok	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	1 500
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	5 800
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	96 800
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	2 151 111
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	80 000
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>2 071 111</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Bytová jednotka č. 1034/9

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	28,50 m <sup>2</sup>

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku byly vybrány hodnoty z realizovaných prodejů nemovitostí v místě a čase obvyklém. Jako podklady byly použity údaje dostupné z katastru nemovitostí a cenových map pro stanovení průměrné ceny. Jako porovnávací parametry byly zvoleny zrealizované prodejní ceny vztažené na 1 m<sup>2</sup>. Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

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

Použité koeficienty a korekce.

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

K1 zohledňuje lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 výtah, K5 velikost - m<sup>2</sup> užité plochy ( daná rozmezím) K6 vybavení, K7 balkon, K8 redukce pramene ceny a K9 koeficient, který zohledňuje prodej elektronickou aukcí.

**Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>Hrusická 2517/22, Spořilov, Záběhlice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14100, Česká republika</b>				
<b>Lokalita:</b>	Hrusická 2517/22, Spořilov, Záběhlice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14100, Česká republika				
<b>Popis:</b>	Světlý zrekonstruovaný byt o dispozici 1+kk, 26 m <sup>2</sup> . Byt se nachází v 1. NP udržovného cihlového domu v Záběhlicích, v klidné ulici Hrusická. Kompletně vybavená garsoniéra, v současné době je v bytě nájemnice. Dispozice bytu: předstíň s vestavěnou skříní, koupelna se sprchovým koutem a WC, obývací pokoj s vybaveným kuchyňským koutem. K bytu náleží také sklepní kóje. PENB "D". Parkování je možné před domem. V okolí veškerá občanská vybavenost. Obchodní dům "Centrum" cca 300m. Přímo u obchodního domu se nachází také autobusová zastávka "Hlavní" linky č.135,118 na metru C Roztyly jste za 4min., Metro C Budějovická do cca 10min.				
<b>Užitná plocha:</b>	26,00 m <sup>2</sup>				
<b>Použité koeficienty:</b>					
K1 Lokalita - horší				1,03	
K2 Typ stavby - srovnatelný				1,00	
K3 Stavebně technický stav - lepší				0,90	
K4 Výtah - výtah				0,99	
K5 Velikost - srovnatelná				1,00	
K6 Vybavení - lepší				0,95	
K7 balkon, lodžie - není				1,00	
K8 redukce pramene ceny - prodáno				1,00	
K9 prodej el. aukcí				0,98	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>	
k 23.7.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]	
3 100 000	26,00	119 231	0,85	101 346	



Zdroj: Valuo.cz

<b>Název:</b>	<b>Budějovická 557/66, Krč, Praha 4, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14000, Česká republika</b>				
<b>Lokalita:</b>	Budějovická 557/66, Krč, Praha 4, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14000, Česká republika				
<b>Popis:</b>	Byt 1+kk u stanice metra Budějovická o celkové výměře 29,35 m <sup>2</sup> se nachází v 2. nadzemním podlaží bytového domu, orientace je na severo-východ. V bytě je pokoj 20,35 m <sup>2</sup> s kuchyňským koutem, předstíň, koupelna s WC. K bytu náleží sklep, k dispozici je balkon v mezipatře a společná zahrada za domem. Byt má kvalitní plastová okna se žaluziemi. Bytový dům je fakticky po rekonstrukci. Má novou střechu, kvalitní okna, revitalizované balkony, nové měřiče, bude mít novou fasádu a zateplení, (práce právě probíhají). PENB po kolaudaci fasády bude o dva stupně lepší. Dále je připravena revitalizace společného dvora a zahrady za domem. Na domě je vidět, že SVJ dobře pracuje a hospodaří, a to každý majitel i nájemník rád vidí. Dům má strategickou polohu u stanice metra a autobusů. Vše máte pár metrů blízko. Za humny je poliklinika, úřad městské části, přes silnici je nákupní centrum DBK a Budějovické náměstí s kompletní nabídkou všeho, v okolí jsou školy a školky, banky, kanceláře. Nechybí mnoho a bude to ráj na Zemi. Podívejte se na 3D prohlídku, objednejte se na skutečnou prohlídku a přijďte se podívat. Možná právě tento byt bude vaše dobrá investice. A v prodeji je i sousední, velmi				

podobný byt.S optimálním financováním Vám rád s mým týmem pomohu.

**Užitná plocha:** 29,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - lepší	0,95
K2 Typ stavby - kombinovaný	1,02
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Výtah - výtah	0,99
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,95
K7 balkon, lodžie - není	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 7.8.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 475 000	29,00	119 828	0,80	95 862

**Název:** Brtnická 1086/4, Michle, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

**Lokalita:** Brtnická 1086/4, Michle, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

**Popis:** Prodej podkrovního bytu v klidné ulici na Bohdalci o celkové ploše 29 m<sup>2</sup>. Nová kuchyňská linka se sklokeramickou deskou, mikrovlnou troubou a lednicí. Díky úspornému kondenzačnímu kotli a plastovým oknům nízké měsíční poplatky za energie. Bezplatné parkování přímo před domem. Tramvajová stanice a nákupní středisko Kaufland 2 minuty od bytu. K bytu náleží vlastní kůlna cca 1,5 m<sup>2</sup>. Možnost posezení na dvorku ve vnitrobloku. Průkaz PENB není k dispozici, proto je uvedena třída G. Cena včetně provize a kompletního právního servisu.

**Užitná plocha:** 29,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Výtah - není	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,93
K7 balkon, lodžie - není	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 19.6.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 400 000	29,00	117 241	0,82	96 138

**Název:** Nuselská 731/90, Praha 4 Michle

**Lokalita:** Bytová jednotka 1+kk

**Popis:** Bytová jednotka charakteru 1+kk umístěná ve druhém nadzemním podlaží zděného šestipodlažního bytového domu. Bytová jednotka vyžaduje rekonstrukci.



## 1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1034/9

2 071 111,- Kč

## 2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1034/9

2 783 909,- Kč

Porovnávací hodnota	2 783 909 Kč
Výnosová hodnota	2 071 111 Kč

## Obvyklá cena

**2 784 000 Kč**

slovy: Dvamilionysedmsetosmdesátčtyřitisíc Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle platného cenového předpisu - podpůrně cenou zjištěnou, výnosovou a porovnávací metodou, kdy jako vzorky byly použity již prodané nemovitosti.

## 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 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, skutečností, které by mohli snižovat přesnost závěru nebyli zjištěny.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky

Obvyklá cena bytové jednotky č. 1034/9 v objektu čp. 1034/8, ulice Brtnická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2546 na katastrálním území Michle.

## 6.2. Odpověď

**OBVYKLÁ CENA**

**2 784 000 Kč**

slovy: Dvamilionysedmsetosmdesátčtyřitisíc Kč

Obvyklá cena bytové jednotky č. 1034/9 v objektu čp. 1034/8, ulice Brtnická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2546 na katastrálním území Michle

## 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. 4238/2021.

## 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 4238/2021 evidence posudků.

V Praze 29.9.2021



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	1034/9
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<u>č. p. 1034</u>
Katastrální území:	<u>Michle [727750]</u>
Číslo LV:	<u>9765</u>
Podíl na společných částech:	285/4501

## 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.

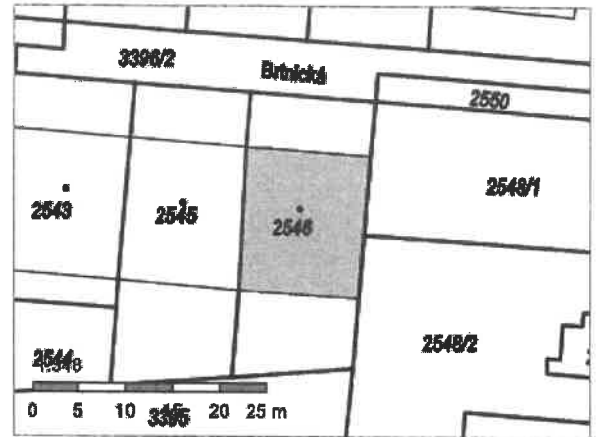
↗ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

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

## Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 1034
Obec:	<a href="#">Praha [554782]</a> ↗
Část obce:	<a href="#">Michle [490130]</a> ↗
Katastrální území:	<a href="#">Michle [727750]</a>
Číslo LV:	<a href="#">9764</a>
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">2546</a>
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



## Vymezené jednotky

[1034/1](#), [1034/2](#), [1034/3](#), [1034/4](#), [1034/5](#), [1034/6](#), [1034/7](#), [1034/8](#), [1034/9](#), [1034/10](#), [1034/11](#), [1034/12](#), [1034/13](#), [1034/14](#), [1034/15](#)

↗ Informace z RÚIAN

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bareš Jiří Ing., Brtnická 1034/8, Michle, 10100 Praha 10	79/643
Filipi Radek, č. p. 44, 27327 Otovice	292/4501
Gryčová Marta Ing., Brtnická 1034/8, Michle, 10100 Praha 10	36/643
SJM Hlavín Jiří a Hlavínová Zdeňka <i>Hlavín Jiří, Bulharská 719/31, Vršovice, 10100 Praha 10</i> <i>Hlavínová Zdeňka, Oblouková 1331/17, 25219 Rudná</i>	246/4501
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	1125/4501
Šhn Radek Mgr., Kroupova 2757/18, Smíchov, 15000 Praha 5	236/4501
Krejčí Andrea, Brtnická 1034/8, Michle, 10100 Praha 10	290/4501
Patta Emil, Brtnická 1034/8, Michle, 10100 Praha 10	235/4501
Sergejev Pavel, Sokolovská 972/195, Libeň, 19000 Praha 9	499/4501
Substra Real s.r.o., Hadovitá 962/10, Michle, 14100 Praha 4	293/4501
Velenská Zuzana, Jestřábí 638, Osnice, 25242 Jesenice	235/4501
Zaňáková Hana, č. p. 44, 27327 Otovice	35/643
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	1125/4501

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Omezení vlastnického práva

Typ

Typ

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

**Jiné zápisy**

Typ

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

Vlastnictví jednotek

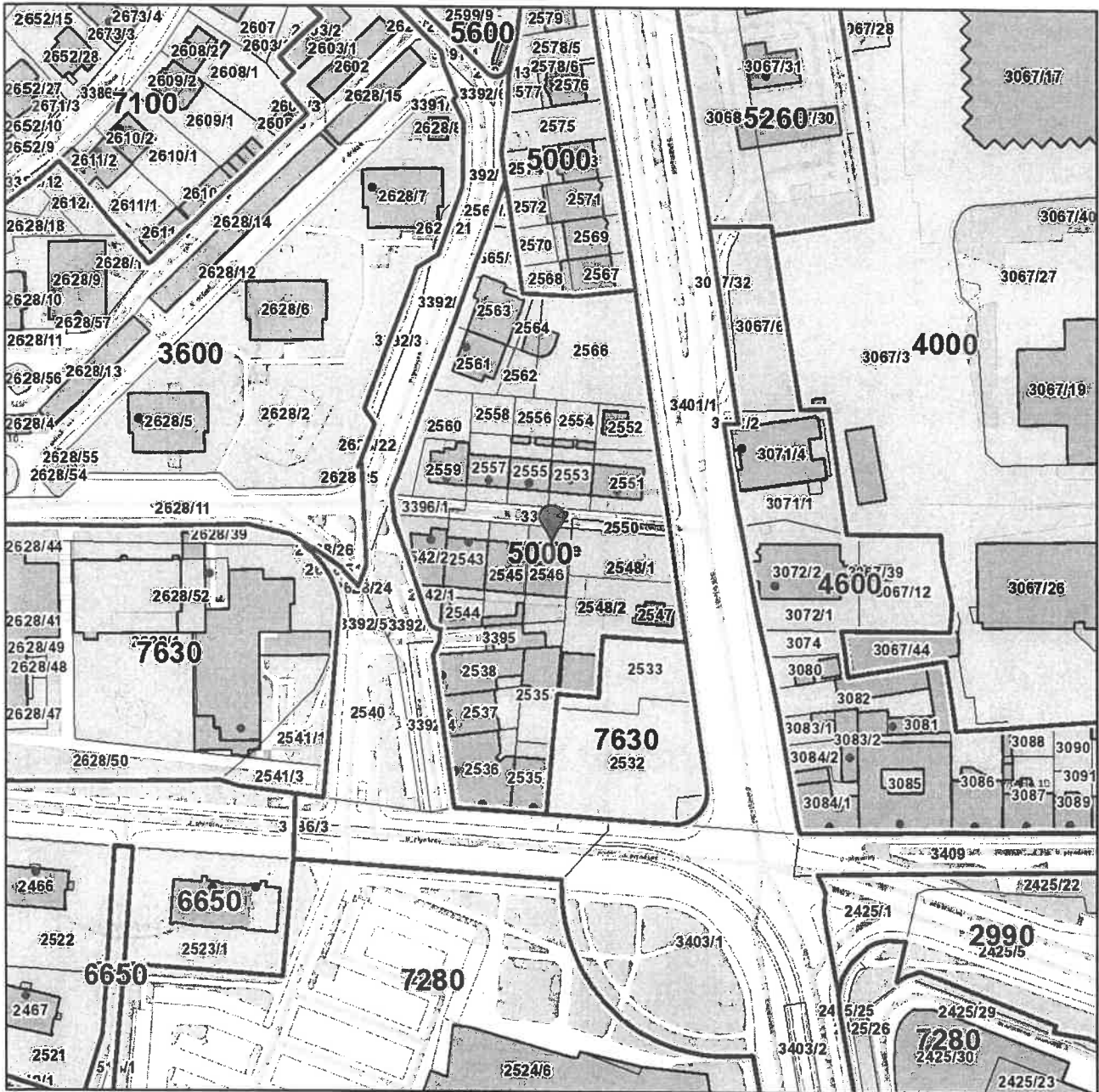
Vznik společenství vlastníků prokázán

↗ 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.



<b>Katastrální území</b>	
Název:	Michle
<b>Parcela</b>	
Číslo parcely:	2546
<b>Cena 2021</b>	
Mapový list:	74
Cena:	5000 Kč/m <sup>2</sup>
Skupina:	5307

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: