

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4237/2021

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.568/12 v objektu čp. 568/34, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 451 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

3 587 000 Kč

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

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 11.9.2021

Vyhotoveno: V Praze 15.9.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 568/12 v objektu čp. 568/34, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 451 na katastrálním území Vršovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí.

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

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

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.9.2021.

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. 12253 ze dne 7.9.2021

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2021

pasport bytu

vymezení jednotek v budově

databáze Katastrálního úřadu, VALUO

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

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 prodejkách 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 přikládána 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 v aktuálním znění.

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: Ruská 568/34, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 12253, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 12253, podíl 1 / 1

Na LV č.12253 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 44.20 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě jako rohový dům při ulici Ruská a Norská. Jedná se o zástavbu bytových domů. V blízkém sousedství se nachází Heroldovy sady, frekventovaná Ruská ulice a zástavba činžovními vilami. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Kodaňská a Moskevská, nejbližší nákupní centrum Flora. Zastávka tramvaje Moskevská, Francouzská, autobus v ulici Ruská, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažními bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna dřevěná špaletová, vstupní dveře hliníkové dvoukřídlé s prosklením z drátěného skla (70 léta) s nadsvětlíkem, dveře uzavírající vstupní část tzv. lítací původní dřevěné prosklené, schody kamenné, podlaha mozaiková a teracová. Na mezipodestách dřevěná jednoduchá okna nebo balkonové dvoukřídlé dveře a jsou zde osazeny hasicí přístroje. Stěny schodiště natřeny latexovým nátěrem. V přízemí

umístěny kamery. Fasáda domu v dobré stavu se štukaterskými prvky, fasáda do vnitrobloku s praskajícím nátěrem . Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v roce 1890. V budově je 17 bytových jednotek a 1 nebytový prostor. V prvním nadzemním podlaží je restaurace.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 568/12
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 451

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 568/12

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.568/12
Adresa předmětu ocenění:	Ruská 568/34 100 00 Praha 10
LV:	12253
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. 568/12

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, koupelny, WC a předsíně - dle prohlášení vlastníka budovy. Skutečný stav - předsíň, pokoj, kuchyň, WC a spíž. Koupelna chybí - malé umyvadlo v kuchyni. Okna dřevěná špaletová vyžadující renovaci, okno ve spíži a na WC dřevěné jednoduché (do světlíku). Dveře do spíže a na dřevěné rámové do dřevěné zárubně otevíravé na klíč, dveře do kuchyně dřevěné rámové z jedné třetiny prosklené do dřevěné zárubně, dveře mezi pokoji dvoukřídlé dřevěné rámové do dřevěné zárubně částečně prosklené a dveře do pokoje dřevěné rámové do dřevěné zárubně. Vstupní dveře dřevěné rámové dvoukřídlé do dřevěné zárubně. V předsíni klenba valená. V oblasti jednoho osvětlení v pokoji (strop) štukátorská ozdoba. Podlaha v pokoji a kuchyni lino, na WC a ve spíži původní dlažba a předsíni lino. WC vybaveno mísou se zavěšenou nádržkou a obklady stěn nejsou. V kuchyni plynový sporák bez linky a malé umyvadlo, proveden latexový nátěr k lince. Vytápění na pevná paliva, bez kamen pouze možnost napojení na komínové těleso. V kuchyni a předsíni na stropní konstrukci stopy po zatečení. Bytová jednotka vyžaduje rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	131 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1972
Základní cena ZC (příloha č. 27):	71 869,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	16,00 *	1,00 =	16,00 m ²
předsíň:	4,0 *	1,00 =	4,00 m ²
koupelna:	1,10 *	1,00 =	1,10 m ²
WC:	1,10 *	1,00 =	1,10 m ²
pokoj:	22,0 *	1,00 =	22,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			44,20 m ²

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: Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoj východ , kuchyň západ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - WC a malé umyvadlo v kuchyni mísa	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na tuhá paliva - bez topení, v rohové části kuchyně napojení na komín	I	-0,10
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stavby 49 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (49 + 15) = \mathbf{0,680}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,680 = \mathbf{0,234}$$

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	III	0,06

nabídka		
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	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum P_i\right) = 1,080$$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 71 869,- Kč/m² * 0,234 = 16 817,35 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 44,20 m² * 16 817,35 Kč/m² * 1,060 * 1,080 = 850 960,60 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 850 960,60 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**1.2. Pozemek parc.č. 451**

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	451	352	10 000,00	3 520 000,-
Cenová mapa - celkem		352		3 520 000,-

Pozemek parc.č. 451 - zjištěná cena celkem = 3 520 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 451 = 3 520 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 3 520 000,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 850 960,60 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 520 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 442 / 11 632

Hodnota spoluvlastnického podílu:

3 520 000,- Kč * 442 / 11 632 = 133 755,16 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 133 755,16 Kč

Bytová jednotka č. 568/12 - zjištěná cena = 984 715,76 Kč

Tržní ocenění majetku**1. Porovnávací hodnota****1.1. Bytová jednotka č. 568/12**

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	44,20 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku byly vybrány hodnoty z realizovaných prodejů nemovitostí v místě a čase obvyklém. Jako podklady byly použity údaje dostupné z katastru

nemovitostí a cenových map pro stanovení průměrné ceny. Jako porovnávací parametry byly zvoleny zrealizované prodejní ceny vztažené na 1 m² plochy jednotky. 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, databáze VALUO, Octopus Pro 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:	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:	Dovolujeme si nabídnout 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. V bytě je spolehlivý nájemník - vhodná investice. Populární lokalita nabízí záplavu restaurací a podniků všeho druhu. Veškerá občanská vybavenost je samozřejmostí.				
Užitná plocha:	47,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Lokalita - srovnatelná				1,00	
K2 Typ stavby - srovnatelný				1,00	
K3 Stavebně technický stav - lepší				0,80	
K4 Výtah - není				1,00	
K5 Velikost - srovnatelná				1,00	
K6 Vybavení - lepší				0,85	
K7 Balkon - není				1,00	
K8 Redukce pramene ceny - prodáno				1,00	
K9 Prodej el. aukcí				0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
k 23.6.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]	
5 840 000	47,00	124 255	0,67	83 251	



Zdroj: Valuo.cz

Název: **Madridská 637/12**
Lokalita: Bytová jednotka 1+1
Popis: byt 1+1 ve 2.patře bez výtahu. Byt o velikosti 45 m² prošel částečnou rekonstrukcí v r.2011. Skládá se ze dvou průchozích místností , malé koupelny s WC. V první místnosti je vybudován kuchyňský kout (kuchyňská linka se sporákem). Na podlahách plovoucí podlahy, vytápění WAW. K bytu náleží sklepní koje. Byt je ideální na investici případně na bydlení. V okolí veškerá občanská vybavenost: obchody, restaurace, park Heroldovy sady, škola, školka. Doporučujeme!

Užitná plocha: 46,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,93
K4 Výtah - není	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,89
K7 Balkon - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: VALUO

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.7.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 700 000	46,00	102 174	0,81	82 761

Název: **Holandská 630/11**
Lokalita: Bytová jednotka 1+1
Popis: byt v OV v atraktivní lokalitě na rozhraní Starých Vršovic a Vinohrad. Dům je v sousedství Heroldových sadů, 8 min. chůze od Havlíčkových sadů. Slunný byt je v původním stavu před celkovou rekonstrukcí a nabízí tak příležitost zajistit si rekonstrukci podle vlastních představ bez kompromisů. Byt působí vzdušně, stropy v obýváku a kuchyni 2,8 m. v chodbě 3 m. Okna směřují na jih do klidné ul. Holandská. V koupelně je vana, wc je samostatné. Ohřev vody boilerem, topení zajišťují plynové wafky. Elektřina je původní. Technicky lze realizovat vlastní etážové topení. Veškeré podklady k nabídce najdete zde: <https://www.pavlatemrova.cz/holandska11/> Čistý, udržovaný dům (27 bytů) je ve velmi dobrém stavu. V letech 2000-2007 proběhla výměna vodovodních a kanalizačních stoupaček, nový výtah v r. 2017, střecha je taktéž po rekonstrukci. Pozemek ve vnitrobloku je určený výhradně rezidentům (ve vlastnictví SVJ). SVJ je ve vynikající kondici a hospodaří bez úvěru. Aktuální stav FO je cca 450 tis,-. Parkování pro rezidenty před domem. Krásné a trendy okolí, vynikající dopravní dostupnost, špičková občanská vybavenost, obchody, restaurace, kavárny, parky. Okolí Moskevské a Vršovického zámku prošlo v uplynulých letech celkovou revitalizací.

Užitná plocha: 43,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Výťah - výťah	0,99
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,85
K7 Balkon - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: VALUO

Cena [Kč] k 24.3.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 500 000	43,00	104 651	0,74	77 442

Minimální jednotková porovnávací cena	77 442 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	81 151 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	83 251 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	81 151 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	44,20 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 586 874 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Bytová jednotka č. 568/12	984 716,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	850 960,60 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 451	133 755,16 Kč
	<hr/>
	= 984 716,- Kč

Výsledná cena - celkem: 984 716,- Kč**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 984 720,- Kč**

slovy: Devětsetosmdesátčtyřitisícsedmsetdvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu**984 720 Kč**

slovy: Devětsetosmdesátčtyřitisícsedmsetdvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 568/12

3 586 874,- Kč

Porovnávací hodnota	3 586 874 Kč
---------------------	--------------

Obvyklá cena

3 587 000 Kč

slovy: Třimilionpětsetosmdesátsedmtisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - bytové jednotky č. 568/12, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 451 na k.ú. Vršovice je provedeno zjištěnou cenou podpůrně, výnosová vzhledem k vysokým nákladům na uvedení do stavu pronajmutelnosti není použita a porovnávací metodou, kdy jako vzorky byly použity již prodané nemovitosti.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Při stanovení výsledné obvyklé ceny je nutno přihlídnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům 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. 568/12 v objektu čp. 568/34, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 451 na katastrálním území Vršovice.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

3 587 000 Kč

slovy: Třimilionpětsetosmdesátisíc Kč

Obvyklá cena bytové jednotky č. 568/12 v objektu čp. 568/34, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 451 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. 4237/2021.

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 4237/2021 evidence posudků.

V Praze 15.9.2021



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	568/12
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 568
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	12253
Podíl na společných částech:	442/11632

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Zvěřená 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.

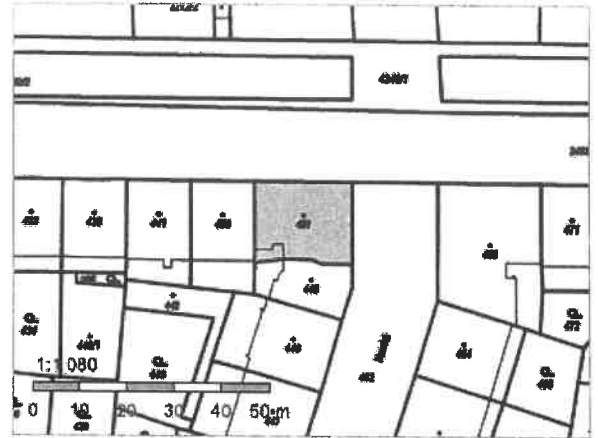
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 07.09.2021 17:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [451](#)
 Obec: [Praha \[554782\]](#)
 Katastrální území: [Vršovice \[732257\]](#)
 Číslo LV: [12252](#)
 Výměra [m²]: 352
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list:
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
 Stavba na pozemku: [č. p. 568](#)



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Adamčíková Romana, Příčná 663/8, Nové Město, 11000 Praha 1	221/5816
Blažková Miloslava PhDr., Ruská 568/34, Vršovice, 10100 Praha 10	447/11632
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	2435/5816
Kolář Martin Mgr., Ruská 568/34, Vršovice, 10100 Praha 10	371/5816
Kružliak Branislav, Na Kuthence 1218/16, Dejvice, 16000 Praha 6	371/5816
Nováková Vanda, Ruská 568/34, Vršovice, 10100 Praha 10	371/5816
Realitní kancelář Honzík, s.r.o., Navrátilova 1559/9, Nové Město, 11000 Praha 1	209/11632
Sedláček Martin, Ruská 568/34, Vršovice, 10100 Praha 10	221/5816
Sedlak Petr Doc. PhDr., Ruská 568/34, Vršovice, 10100 Praha 10	371/5816
Štěpánek Petr Prof.RNDr.Ing. CSc., Fialová 2030/11, Řečkovice, 62100 Brno	1119/11632
SJM Švidrnoch Pavel a Švidrnochová Jitka, Přihlávky 103, 74766 Dolní Lhota	235/5816
Vránová Jitka, Ruská 568/34, Vršovice, 10100 Praha 10	665/11632
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	2435/5816

Způsob ochrany nemovitosti

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

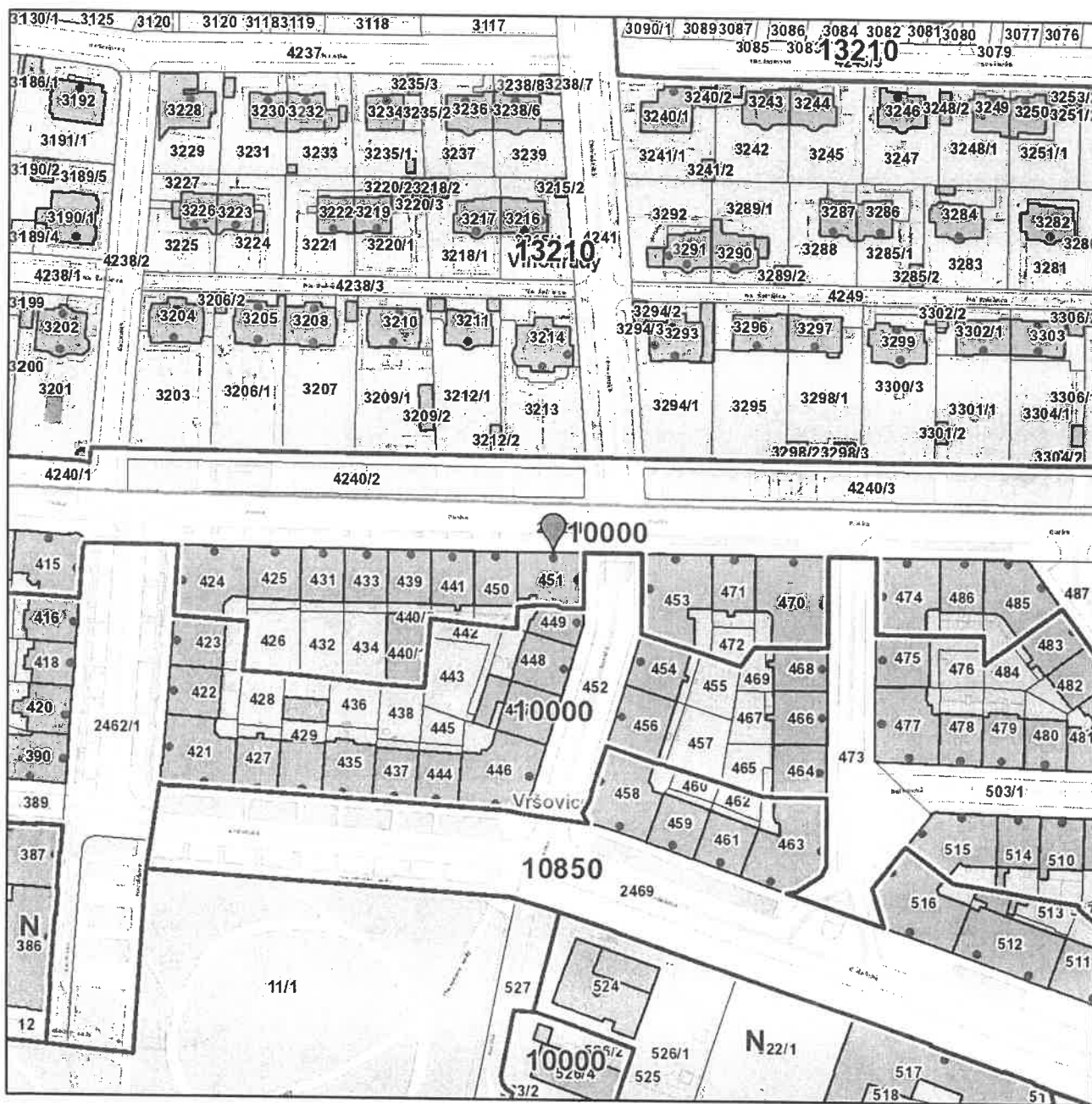
Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Hlavní město Praha

Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2021



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	451
Cena 2021	
Mapový list:	60
Cena:	10000 Kč/m ²
Skupina:	4130

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: