

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4240/2021

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. 737/4 v objektu čp. 737/60, ulice Francouzská, , obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1561 na katastrálním území Vinohrady.

**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

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>2 152 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

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

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 4.9.2021

**Vyhotoveno:** V Praze 7.9.2021

# **1. ZADÁNÍ**

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

Obvyklá cena bytové jednotky č. 737/4 v objektu čp. 737/60, ulice Francouzská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1561 na katastrálním území Vinohrady.

## **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 4.9.2021.

## 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. 13270 ze dne 6.9.2021

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2021

vymezení jednotek v budově

databáze katastrálního úřadu

databáze VALUO

databáze Octopus Pro

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 488/2020 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění.

#### Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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

#### Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního

hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

**Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající 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 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.

### 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. Vinohrady

Adresa nemovité věci: Francouzská 737/60, 100 00 Praha 10

#### Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 10507, podíl 1 / 1  
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 10507, podíl 1 / 1

Na LV č.13270 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 20.40 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Francouzská. Jedná se o zástavbu bytových domů s naproti sousedícím parkem. Občanská vybavenost dobrá v místě drobné prodejny - ulice Francouzská a náměstí Náměstí Míru, nejbližší nákupní centrum Flora. Zastávka tramvaje cca 50 metrů v ulici Francouzská, dopravní dostupnost výborná - tramvaj k metru Náměstí Míru. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o lokalitu přímo navazující na centrum.

Objekt je zděné konstrukce podsklepený s pěti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu (nové). Okna původní a nová dřevěná špaletová na chodbách dřevěná zdvojená, vstupní dveře dřevěné dvoukřídlé s malým nadsvětlíkem. Schody v prvním podlaží teracové ostatní kamenné, podlahy na chodbách i podestách původní dlažba a v přízemí nové dlažby. Osazeny jsou hasící přístroje, hydrant a v 1.NP je umístěn kamerový systém. Fasáda průčelí nově provedená, dvorní část původní. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven ve dvacátých letech.

Objekt obsahuje devět bytových jednotek a tři nebytové prostory.

### **3.4. Obsah**

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

1. Bytová jednotka č. 737/4
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemek parc.č. 1561

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

- 1. Výnosová hodnota**
  - 1.1. Bytová jednotka č. 737/4
- 2. Porovnávací hodnota**
  - 2.1. Bytová jednotka č.737/4

## 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. 737/4
Adresa předmětu ocenění:	Francouzská 737/60 100 00 Praha 10
LV:	13270
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vinohrady
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. 737/4

#### 1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží podsklepeného bytového domu zděné konstrukce s pěti nadzemními podlažními bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, a WC dle prohlášení vlastníka budovy. Skutečný stav - předsíň, koupelna s WC a komora. Okna dřevěná špaletová nově provedená (izolační sklo v okenních křídlech venkovních) . Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně, dveře do pokoje hladké ze dvou třetin prosklené (tzv. papundeklové) do ocelové zárubně. Dveře do koupelny s WC a komory chybí (bez zárubní). Koupelna s WC a komora s předsíní vznikla oddělením z pokoje s WC a provedeno má jednoduché zastropení. Podlahy v předsíni a komoře lino, v koupelně s WC dlažba a v pokoji lino lokálně vlnité. Koupelna vybavena WC mísou kombi a malou vanou, umyvadlo chybí. Provedeny jsou keramické obklady stěn, nad vanou je umístěn boiler. Vytápění WAW 1 ks v pokoji. Proveden je nový rozvod plynu vedený po stěnách v komoře a v pokoji při podlaze. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rekonstrukci.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 2
Stáří stavby:	96 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1980
Základní cena ZC (příloha č. 27):	91 602,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
pokoj:	19,40 *	1,00 =	19,40 m <sup>2</sup>
WC:	1,0 *	1,00 =	1,00 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			20,40 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 - 3.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Okna jen na sever nebo bez výhledu - pokoj sever	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna s WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW v pokoji	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - chybí kuchyň	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stavby 41 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (41 + 15) = \mathbf{0,720}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,720 = \mathbf{0,282}$$

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 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

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

### 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: 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: Vlivy zvyšující cenu - zájmová lokalita	III	0,05

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,130$$

### Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 91 602,- Kč/m<sup>2</sup> \* 0,282 = 25 831,76 Kč/m<sup>2</sup>

CB<sub>P</sub> = PP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 20,40 m<sup>2</sup> \* 25 831,76 Kč/m<sup>2</sup> \* 1,060 \* 1,130 = 631 202,16 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 631 202,16 Kč**

## Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

### 1.2. Pozemek parc.č. 1561

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vinohrady 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 <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1561	247	10 000,00	2 470 000,-
Cenová mapa - celkem		247		<u>2 470 000,-</u>

**Pozemek parc.č. 1561 - zjištěná cena celkem** = **2 470 000,- Kč**

#### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 1561 = 2 470 000,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = **2 470 000,- Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu** = **631 202,16 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 2 470 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 204 / 5 648

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 470 000,- Kč \* 204 / 5 648 = 89 213,88 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 89 213,88 Kč

**Bytová jednotka č. 737/4 - zjištěná cena** = **720 416,04 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Výnosová hodnota

#### 1.1. Bytová jednotka č. 737/4

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 čtyři 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 nemovitostí a případně náklady potřebné na uvedení bytu do pronajímatelného stavu.

#### Analýza tržního nájemného

#### 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	3.NP 1+0	20	3 824	6 500	78 000	4,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>					<b>78 000</b>	

<b>Výpočet hodnoty výnosovým způsobem</b>			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	20
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)	3 824
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	78 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	74 100
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	250
Pojištění		Kč/rok	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	7 250
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	66 850
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	1 485 556
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	150 000
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>1 335 556</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Bytová jednotka č.737/4

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	20,40 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> plochy. 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> užitné plochy ( daná rozmezím) K6 vybavení, K7 redukce pramene ceny a K8 koeficient, který zohledňuje prodej elektronickou aukcí.

**Srovnatelné nemovitě věci:**

<b>Název:</b>	<b>Žitomířská 743/24, Vršovice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika</b>				
<b>Lokalita:</b>	Žitomířská 743/24, Vršovice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika				
<b>Popis:</b>	Bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží bytového domu s pěti nadzemními podlažími objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíňe, koupelny s WC - dle vymezení jednotek. Skutečný stav - předsíň, pokoj s rozvody ke kk, koupelna s WC a malá spížka. Okno dřevěné špaletové a ve spíži dřevěné jednoduché, dveře dřevěné do dřevěných zárubní původní ze dvou třetin prosklené, dveře do spíže dřevěné rámové otevírané klíčem a dveře do koupelny s WC zatahovací polorozpadlé do dřevěných zárubní. Vstupní dveře původní do dřevěné zárubně dvoukřídlé. Podlahy v předsíni a pokoji staré lino, ve spíži betonová mazanina a v koupelně s WC původní dlažba. V pokoji v rohové části přívod rozvodů ke kk a zbytky obkladu k lince. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s obkladem stěn a WC mísou se zavěšenou nádržkou. Vytápění - topidlo WAW (vedení po povrchu stěny), ohřev vody boilerem umístěným v koupelně. Prohlídky 24.5.2021 9:40 – 10:00 31.5.2021 9:40 – 10:00 7.6.2021 9:40 – 10:00				
<b>Užitná plocha:</b>	21,00 m <sup>2</sup>				
<b>Použité koeficienty:</b>					
K1 Lokalita - mírně horší			1,01		
K2 Typ stavby - srovnatelný			1,00		
K3 Stavebně technický stav - mírně horší			1,02		
K4 Výtah - bez výtahu			1,00		
K5 Velikost - srovnatelná			1,00		
K6 Vybavení - mírně lepší			1,01		
K7 Redukce pramene ceny - prodáno			1,00		
K8 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 18.5.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]	
2 093 000	21,00	99 667	1,02	101 660	



Zdroj: Valuo.cz

<b>Název:</b>	<b>Bytová jednotka 1+kk</b>				
<b>Lokalita:</b>	Libická 2404/10, Praha 3				
<b>Popis:</b>	Bytová jednotka charakteru 1+kk o velikosti 24.10 m <sup>2</sup> umístěná ve zděném objektu s výtahem. Dům z dvacátých let. Bytová jednotka po rekonstrukci				
<b>Užitná plocha:</b>	24,10 m <sup>2</sup>				
<b>Použité koeficienty:</b>					
K1 Lokalita - srovnatelná			1,00		
K2 Typ stavby - srovnatelný			1,00		
K3 Stavebně technický stav - po rekonstrukci			0,80		
K4 Výtah - ano			1,00		
K5 Velikost - srovnatelná			1,00		
K6 Vybavení - výrazně lepší.			0,80		



Zdroj: Katastrální úřad

K7 Redukce pramene ceny - V - 31202/2021-101			1,00	
K8 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 27.4.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 900 000	24,10	161 826	0,63	<b>101 950</b>

<b>Název:</b>	<b>Bytová jednotka 1+kk</b>			
<b>Lokalita:</b>	Bulharská 619/8, Praha 10, Vršovice			
<b>Užitná plocha:</b>	19,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Lokalita - mírně horší			1,01	
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			0,90	
K7 Redukce pramene ceny - V- 25555/2021-101			1,00	
K8 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 7.4.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 680 000	19,00	141 053	0,80	<b>112 842</b>



Zdroj: Katastrální úřad

Minimální jednotková porovnávací cena	101 660 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	105 484 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	112 842 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>105 484 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	20,40 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 151 874 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 737/4	720 416,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	631 202,16 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 1561	89 213,88 Kč
	<hr/>
	= 720 416,- Kč

**Výsledná cena - celkem:** **720 416,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **720 420,- Kč**

slovy: Sedmsetdvacettisícčtyřistadvacet Kč

## Cena zjištěná dle cenového předpisu

**720 420 Kč**

slovy: Sedmsetdvacetisícčtyřistadvacet Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 737/4

1 335 556,- Kč

#### 2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č.737/4

2 151 874,- Kč

Porovnávací hodnota

2 151 874 Kč

Výnosová hodnota

1 335 556 Kč

## Obvyklá cena

**2 152 000 Kč**

slovy: Dvamilionyjednostopadesátdvatisíc Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle platného cenového předpisu, výnosovou metodou 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. Obvyklá cena nemovitosti je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, vlastní databáze, databáze VALUO a konzultace s realitními makléři. Zohledněna byla lokalita, , dopravní dostupnost, atraktivita, stavebně technický stav bytové jednotky a celého objektu, vybavení, standard a, technologie provedení a celkový pohled na nemovitost. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou.

Porovnávací hodnota má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávané vzorky jsou vybírané ve stejné nebo obdobné lokalitě, ale s rozdílnou atraktivitou a po té jsou upraveny korekčními koeficienty.

## 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

Obvyklá cena bytové jednotky č. 737/4 v objektu čp. 737/60, ulice Francouzská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1561 na katastrálním území Vinohrady.

### 6.2. Odpověď

**OBVYKLÁ CENA**

**2 152 000 Kč**

slovy: Dvamilionyjednostopadesátdvatisíc Kč

Obvyklá cena bytové jednotky č. 737/4 v objektu čp. 737/60, Francouzská ulice, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1561 na katastrálním území Vinohrady.

### 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. 4240/2021.

# 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 4240/2021 evidence posudků.

V Praze 7.9.2021



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	737/4
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 737
Katastrální území:	Vinohrady [727164]
Číslo LV:	13270
Podíl na společných částech:	204/5648

## Vlastníci, jiní oprávnění

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

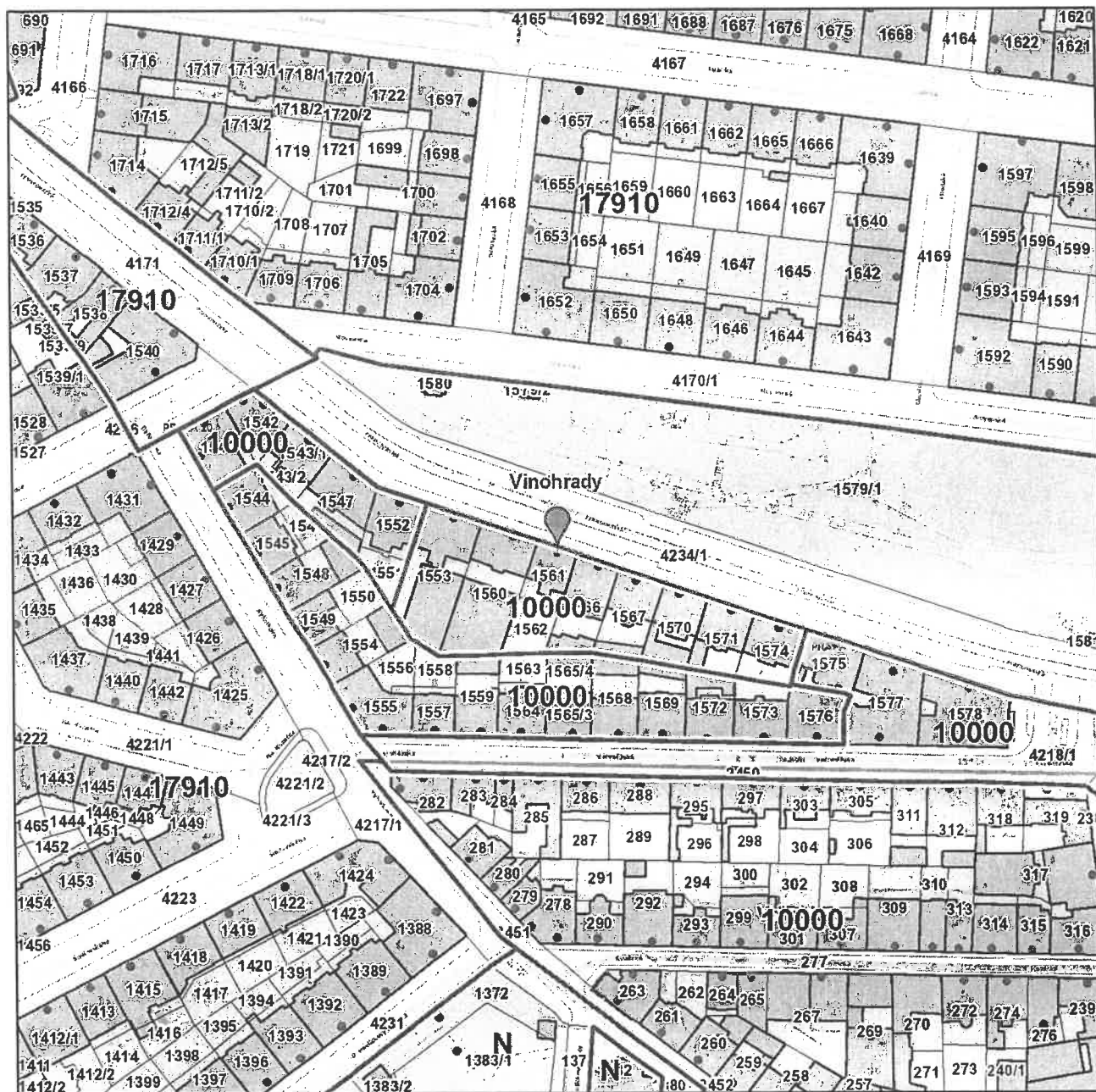
## Jiné zápisy

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 06.09.2021 15:00.



<b>Katastrální území</b>	
Název:	Vinohrady
<b>Parcela</b>	
Číslo parcely:	1561
<b>Cena 2021</b>	
Mapový list:	60
Cena:	10000 Kč/m <sup>2</sup>
Skupina:	4120

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: