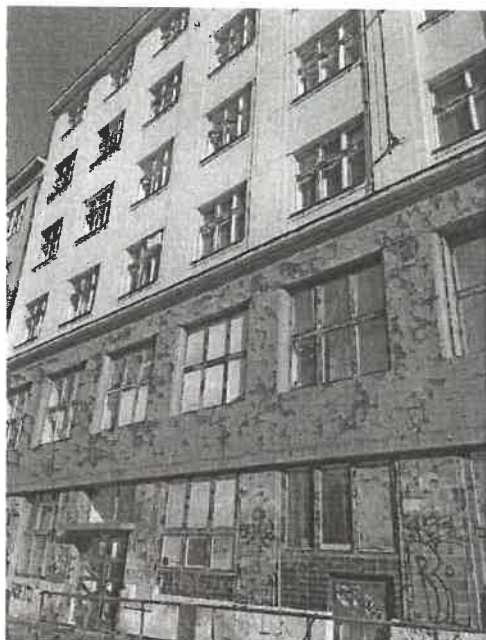


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4241/2021

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.42/7 v objektu čp. 42/29, ulice Smolenská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 73 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	5 226 500 Kč
---------------------	---------------------

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

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 4.9.2021

Vyhotoveno: V Praze 8.9.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Obvyklá cena bytové jednotky č. 42/7 v objektu čp. 42/29, ulice Smolenská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 73 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 4.9.2021.

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. 12028 ze dne 6.9.2021

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

databáze 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

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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

I. Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

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 opotřeбенé 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: Smolenská 42/29, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 12028, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 12028, podíl 1 / 1

Na LV č.12028 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 49.80 dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří balkon o velikosti 1m² k výhradnímu užívání mimo byt a není tedy započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je rohový se vstupem u ulice Smolenská situovaný v řadové zástavbě. Jedná se o zástavbu bytových domů. V blízkém sousedství se nachází Vršovický zámek s parkovou úpravou, Heroldovy sady, frekventovaná Moskevská ulice, bytové domy a zástavba činžovními vilami. Občanská vybavenost dobrá v místě drobné prodejny - ulice Moskevská, nejbližší nákupní centrum Flora. Zastávka tramvaje Moskevská, autobus v ulici Francouzská, 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 lokalitu navazující na centrum.

Objekt je zděné konstrukce se sedmi podlažími, s novým výtahem, zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Vstupní část je uzavřena lítacími původními prosklenými dveřmi. Okna původní dřevěná špaletová a zdvojená, na chodbách dřevěná jednoduchá s izolačním sklem, vstupní dveře ocelové (nerez) dvoukřídlé prosklené, schody teracové, podlaha teracová. Finální vrstvu vnějšího pláště tvoří keramický obklad

Rako. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v padesátých letech.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 42/7
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 73

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Výnosová hodnota**
 - 1.1. Bytová jednotka 42/7
- 2. Porovnávací hodnota**
 - 2.1. Bytová jednotka č. 42/7

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.42/7
Adresa předmětu ocenění:	Smolenská 42/29 100 00 Praha 10
LV:	12028
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. 42/7

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží zděného sedmipodlažního objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny, WC a spíže. Okna dřevěná špaletová, okno na WC jednoduché dřevěné do světlíku. Dveře na WC, spíže a koupelny dřevěné rámové do ocelové zárubně, dveře do pokoje a kuchyně dřevěné prosklené do ocelové zárubně. Vstupní dveře dřevěné rámové do ocelové zárubně. Podlaha v předsíni lino (desky z lina) na WC, ve spíži a v koupelně dlažba, v pokoji parkety a v kuchyni část plovoucí laminátová podlaha, ve střední části stěrka a u linky lino. Koupelna vybavena sprchou ve zhoršeném stavu a umyvadlem a je zde umístěna karma, provedeny jsou keramické obklady stěn. WC samostatné s mísou kombi bez obkladu stěn (pouze nízký soklík). Kuchyň vybavena umakartovou linkou s nerez dřezem, plynovým sporákem bez digestoře a provedeny jsou keramické obklady k lince. V předsíni a v koupelně podhledy kazetové. Vytápění ústřední (radiátory Radik), ohřev vody karmou. Stavebně technický stav bytové jednotky : bytová jednotka vyžaduje stavební úpravy a modernizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	76 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1980
Základní cena ZC (příloha č. 27):	71 869,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	22,20 *	1,00 =	22,20 m ²
předsíň:	9,00 *	1,00 =	9,00 m ²
koupelna:	3,00 *	1,00 =	3,00 m ²
WC:	1,10 *	1,00 =	1,10 m ²
pokoj:	13,50 *	1,00 =	13,50 m ²
spíž:	1,0 *	1,00 =	1,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			49,80 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 - 5.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - východ	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - sprcha, umyvadlo, WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - balkon mimo byt k užívání	II	-0,01
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 ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

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

Koeficient pro stavby 41 let po celkové rekonstrukci:

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

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,740 = \mathbf{0,534}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se 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 _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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,080$$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 71 869,- Kč/m² * 0,534 = 38 378,05 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 49,80 m² * 38 378,05 Kč/m² * 1,060 * 1,080 = 2 187 972,54 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 187 972,54 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 73

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	73	545	10 000,00	5 450 000,-
Cenová mapa - celkem		545		5 450 000,-

Pozemek parc.č. 73 - zjištěná cena celkem = 5 450 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 73 = 5 450 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 5 450 000,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 2 187 972,54 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 5 450 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 498 / 20 743

Hodnota spoluvlastnického podílu:

5 450 000,- Kč * 498 / 20 743 = 130 844,14 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 130 844,14 Kč

Bytová jednotka č. 42/7 - zjištěná cena = 2 318 816,68 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka 42/7

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 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	1+1 5.NP	50	2 530	10 500	126 000	4,50
Celkový výnos za rok:						126 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	50
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 530
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	126 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	119 700
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	500
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	8 000
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	111 700
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	2 482 222
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	80 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 402 222

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 42/7

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	49,80 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. 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 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. Měsíční náklady se pohybují kolem 2200 Kč/měsíc. Jakékoliv další dotazy rádi zodpovíme.			
Užitná plocha:	47,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - srovnatelná		1,00		
K2 Typ stavby - srovnatelný		1,00		
K3 Stavebně technický stav - lepší		0,95		
K4 výtah - není		1,01		
K5 velikost - srovnatelná		1,00		
K6 vybavení - lepší		0,95		
K7 balkon - balkon mimo byt		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	0,89	110 587



Zdroj: Valuo.cz

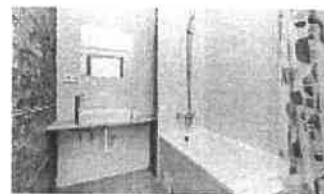
Název:	Tolstého 726/15, Vršovice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika			
Lokalita:	Tolstého 726/15, Vršovice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika			
Popis:	Zrekonstruovaný byt velikosti 1+1 s vlastním balkonem a sklepem, který se nachází v Praze- Vršovických 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: 56,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - po rekonstrukci	0,90
K4 výtah - není	1,01
K5 velikost - srovnatelná	1,00
K6 vybavení - lepší	0,95
K7 balkon - balkon	0,99
K8 redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 19.7.2021				
6 990 000	56,00	124 821	0,84	104 850

Název: 28. pluku 631/42, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika

Lokalita: 28. pluku 631/42, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika

Popis: Krásný byt 1+1 v pražské čtvrti Vršovice, v ulici 28. pluku. Užitná plocha bytu je 44 m² + 6 m² sklepní koje. Dispozice bytu a jeho vlastnosti: Byt se nachází v 6. nadzemním podlaží cihlového domu z roku 1960. Bytová jednotka se sestává z předsině, obývací místnosti, kuchyni, koupelny s vanou sdílené s toaletou, sklepní koje, která je umístěná v suterénu budovy. Orientace bytu je na jihozápad. Výjimečná a klidná lokalita v srdci starých Vršovic, s výbornou dostupností do centra a veškerou občanskou vybaveností v místě. Perfektní dopravní dostupnost, zastávka tramvaje Slavia - 5 min pěšky od domu, ze které se přímým spojem dostanete např. za 10 minut na Metro A Náměstí Míru. Obchodní centrum Eden se taky nachází v docházkové vzdálenosti. S bytovou jednotkou se prodává i podíl na dalších vymezených jednotkách - 5 garážích a 2 nebytových prostorách pronajímaných jako obchod - tento podíl přináší majiteli bytu finanční zisk pokrývající náklady spojené s užíváním bytu. Rezidenční parkování u domu. Nenechte si ujít tuto jedinečnou příležitost a kontaktujte nás pro další informace a dohodnutí termínu prohlídky.

Užitná plocha: 44,00 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	0,95
K7 balkon - není	1,00
K8 redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 29.7.2021				

5 200 000

44,00

118 182

0,88

104 000

Název: Novgorodská 948/8
Lokalita: Bytová jednotka 1+1
Popis: Velmi útulný a zařízený byt 1+1 , který se nachází v 1. NP bytového domu v klidné ulici Novgorodská nedaleko centra Prahy. Dispozici bytu tvoří předsíň (6,9 ?2) s velkou vestavěnou skříní, obytná místnost (16,4 m2) s vybaveným kvalitním kuchyňským koutem a technikou, světlá prostorná ložnice (21,4 m2), koupelna s vanou a umyvadlem (3,2 m2), samostatné WC (1,4 m2) a komora (1,4 m2). K bytu náleží i sklep (4,2 m2) v suterenu budovy. Na podlahách v bytě jsou plovoucí podlahy a dlažba. V bytě jsou také dva bojlerů na vodu a topení. Zařízení resp. vybavení bytu může být po dohodě součástí prodeje. Byt je v osobním vlastnictví, v velmi dobrém stavu, bezproblémové sousedy. Provozními náklady činí ?ca 3000,-Kč + elektřina a plyn. Tato lokalita je velmi žádaná především pro klidný život a snadnou dostupnost centra Prahy. Veškerá občanská vybavenost, služby v dosahu několika málo minut pěšky či MHD. V blízkém okolí se nachází Havlíčkovy sady (neboli Grébovka) - příjemný a plný zeleně historický park, inspirovaný italskou renesancí. Jedná se o ideální variantu bytu k pronájmu jako investiční záměr, stejně tak je to vhodná nabídka například pro mladé jako startovací bydlení. Možnost financování za pomoci hypotéčního úvěru, který Vám naši finanční specialisté nabídnou co nejbližší Vaším představám a finančním možnostem. Pokud Vás tato nabídka zaujala, neváhejte mě kontaktovat, a velmi ráda si s Vámi dohodnu termín osobní prohlídky.

Užitná plocha: 55,60 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,97
K4 výtah - výtah	1,00
K5 velikost - srovnatelná	1,00
K6 vybavení - lepší	0,97
K7 balkon - není	1,01
K8 redukce pramene ceny - V- 39257/2021-101	1,00
K9 prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 24.5.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 000 000	55,60	107 914	0,93	100 360

Minimální jednotková porovnávací cena	100 360 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	104 949 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	110 587 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	104 949 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	49,80 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 226 460 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 42/7	2 318 817,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 187 972,54 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 73	130 844,14 Kč
	<hr/>
	= 2 318 817,- Kč

Výsledná cena - celkem: **2 318 817,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 318 820,- Kč**

slovy: Dvamilionytřistaosmnáctisícosmsetdvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 318 820 Kč

slovy: Dvamilionytřistaosmnáctisícosmsetdvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka 42/7	2 402 222,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 42/7	5 226 460,- Kč

Porovnávací hodnota	5 226 460 Kč
Výnosová hodnota	2 402 222 Kč

Obvyklá cena

5 226 500 Kč

slovy: Pětmilionůdvěstědvacetšesttisícipětset Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění, výnosovou metodou, porovnávací metodou. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou a podpůrně cena zjištěná dle Cenového předpisu platného ke dni ocenění a výnosovou 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 a 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

Obvyklá cena bytové jednotky č. 42/7 v objektu čp. 42/29, ulice Smolenská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 73 na katastrálním území Vršovice.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

5 226 500 Kč

slovy: Pětmilionůdvěstědvacetšesttisícپتset Kč

Obvyklá cena bytové jednotky č. 42/07 v objektu čp. 42/29, Smolenská ulice, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 73 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. 4241/2021.

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 4241/2021 evidence posudků.

V Praze 8.9.2021



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	42/7
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<u>č. p. 42</u>
Katastrální území:	<u>Vršovice [732257]</u>
Číslo LV:	<u>12028</u>
Podíl na společných částech:	498/20743

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
<i>svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce</i>	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.

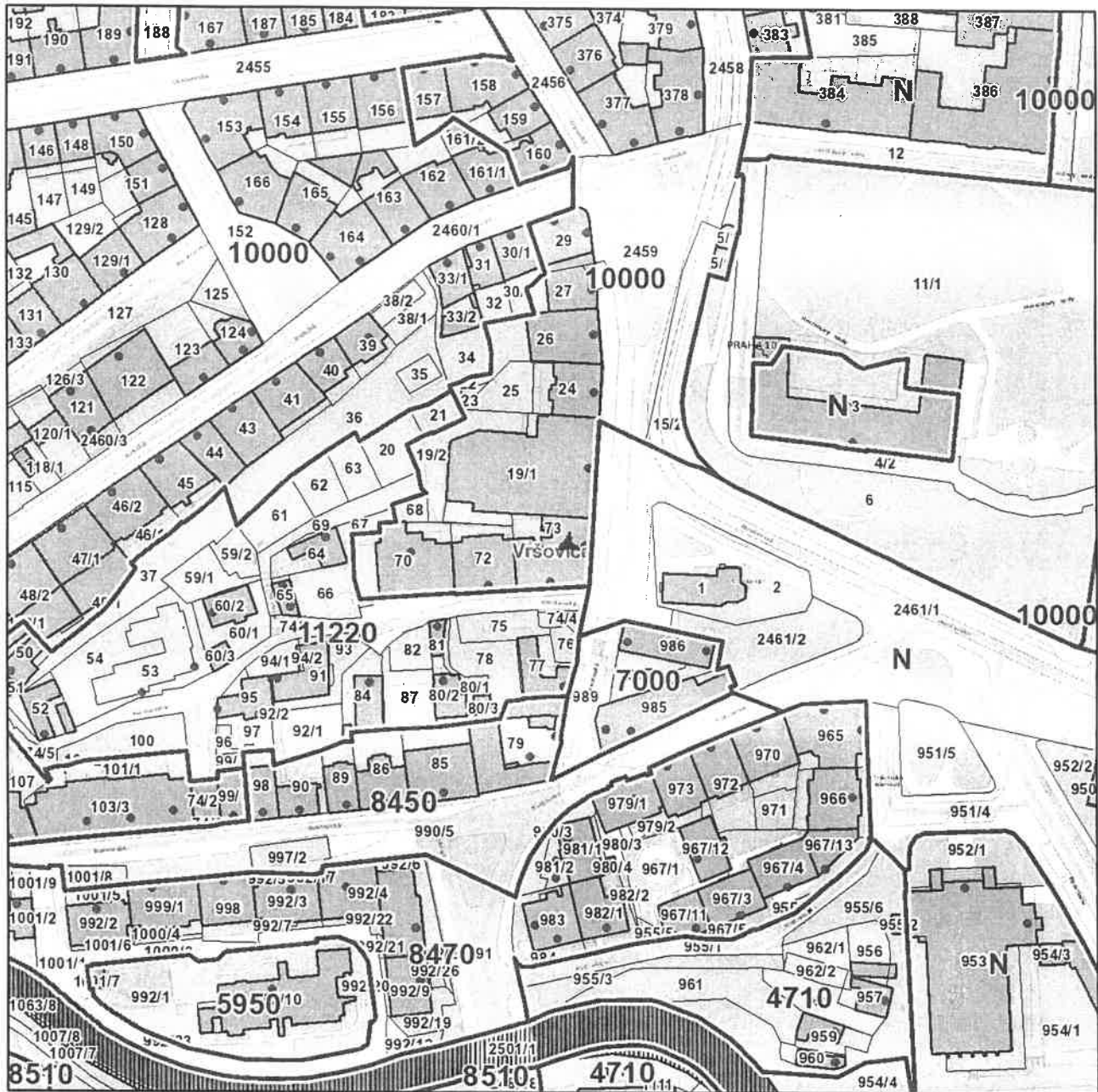
 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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.

Hlavní město Praha

Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2021



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	73
Cena 2021	
Mapový list:	60
Cena:	10000 Kč/m ²
Skupina:	14503

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: