

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4232/2021

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. 2450/1 v objektu čp. 2450/1, ulice Mrštíkova, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 4068 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

**OBVYKLÁ CENA**

**2 621 000 Kč**

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

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 15.8.2021

**Vyhotoveno:** V Praze 19.8.2021

# **1. ZADÁNÍ**

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

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 2450/1 v objektu čp. 2450/1, ulice Mrštíkova, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 4068 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 15.8.2021.

## 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. 13081 ze dne 13.8.2021  
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 Octopus a VALUO

### 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 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 oblíby. 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 oblíbou 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. 448/2020 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### 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 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 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.

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 jednájí 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 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 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, OctopusPro 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: Mrštíkova 2450/1, 100 00 Praha 10

#### Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 13081, podíl 1 / 1  
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 13081, podíl 1 / 1

Na LV č.13081 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 30,40 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v bloku bytových domů při ulici Mrštíkova. Okolí domu tvoří smíšená zástavba, kterou tvoří bytové domy a rodinné domy. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné obchody, Billa - ulice V olšínách a vzdálenější Starostrašnická, nejbližší nákupní centrum Eden čtyři stanice tramvají z ulice V olšínách. Zastávka tramvaje cca 80 metrů v ulici V olšínách, dopravní dostupnost dobrá - docházková vzdálenost k metru Starostrašnická nebo stanice tramvají. V blízkém okolí je komplex areálu fakultní nemocnice Vinohrady. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o lokalitu okrajové části Vinohrad.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažními, kde čtvrté podlaží je ustupující, bez výtahu, zastřešený rovnou střešou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna dřevěná špaletová a převážně plastová. Vstupní dveře plastové ze dvou třetin prosklené s nadsvětlíkem. Vstupní chodba uzavřena tzv. původními lítacími prosklenými dveřmi. Schody teracové, podlahy teracové. Fasáda průčelí v dobrém stavu. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v padesátých letech. Bytový dům obsahuje 17 bytových jednotek a dvě nebytové prostory.

### **3.4. Obsah**

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

1. Bytová jednotka č. 2450/1
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemky parc.č. 4068

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

- 1. Výnosová hodnota**
  - 1.1. Bytová jednotka č. 2450/1
- 2. Porovnávací hodnota**
  - 2.1. Bytová jednotka č. 2450/1

## 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.2450/1
Adresa předmětu ocenění:	Mrštíkova 2450/1 100 00 Praha 10
LV:	13081
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. 2450/1

#### 1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v podzemním podlaží, podsklepeného čtyřpodlažního zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně, WC, koupelny a spíže dle prohlášení vlastníka budovy. Skutečný stav - pokoj, spíž, kuchyňka v předsíni, WC a koupelna. Okno dřevěné špaletové s venkovní jednoduchou mříží, okno na WC a koupelny dřevěné jednoduché do světlíku. Dveře do pokoje dřevěné rámové z jedné třetiny prosklené do dřevěné zárubně, do spíže a WC hladké do původní dřevěné zárubně, dveře do koupelny původní dřevěné rámové do dřevěné zárubně, dveře vstupní hladké do ocelové zárubně. Podlaha v celé jednotce z nově provedené dlažby. V předsíni malá kuchyňská linka s dvou dřezem nerez bez digestoře a sporáku. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s novějšími obklady v oblasti umyvadla a vany do výšky 1500 mm. WC samostatné mísa se zavěšenou nádržkou, bez obkladu stěn, pouze soklík. Vytápění WAW (nové) a ohřev vody el. boilerem umístěným v koupelně. Stavebně technický stav bytové jednotky je po základních standardních stavebních úpravách a vyžaduje drobné stavební úpravy. V předsíni s kuchyňkou u jedné ze stěn projevující se vlhkost do výšky cca. 300mm.

## Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 2
Stáří stavby:	71 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	91 602,- Kč/m <sup>2</sup>

## Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy		
WC:	1,00 * 1,00 =		1,00 m <sup>2</sup>
pokoj:	14,30 * 1,00 =		14,30 m <sup>2</sup>
předsíň:	8,90 * 1,00 =		8,90 m <sup>2</sup>
koupelna:	5,10 * 1,00 =		5,10 m <sup>2</sup>
spíž:	1,10 * 1,00 =		1,10 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			30,40 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: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 1. PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu - 1.PP bez výtahu	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Okna jen na sever nebo bez výhledu - sever	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana a umyvadlo , WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW - 1ks	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 stáří upraven o + **0,08** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 71 let:

$$s = 1 - 0,005 * 71 = \mathbf{0,645}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,725 = \mathbf{0,610}$$

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	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

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

### 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: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

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

**Ocenění**

Základní cena upravená ZCU =  $ZC * I_V = 91\,602,- \text{ Kč/m}^2 * 0,610 = 55\,877,22 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 30,40 \text{ m}^2 * 55\,877,22 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,080 = 1\,944\,634,54 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 944 634,54 Kč**

**Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích****1.2. Pozemky parc.č. 4068**

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

**Ocenění****Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2**

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	4068	437	6 310,00	2 757 470,-
Cenová mapa - celkem		437		<b>2 757 470,-</b>

**Pozemky parc.č. 4068 - zjištěná cena celkem = 2 757 470,- Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. Pozemky parc.č. 4068 = 2 757 470,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 2 757 470,- Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 944 634,54 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 2 757 470,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 304 / 11 120

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,757\,470,- \text{ Kč} * 304 / 11\,120 = 75\,384,07 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 75 384,07 Kč

**Bytová jednotka č. 2450/1 - zjištěná cena = 2 020 018,61 Kč**

**Tržní ocenění majetku****1. Výnosová hodnota****1.1. Bytová jednotka č. 2450/1****Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů**

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	1.PP - 1+kk	30	3 158	8 000	96 000	4,50

**Celkový výnos za rok:****96 000**

<b>Výpočet hodnoty výnosovým způsobem</b>			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	30
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)	3 158
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	96 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	91 200
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	300
Pojištění		Kč/rok	1 200
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 000
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	85 200
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	1 893 333
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	30 000
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>1 863 333</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Bytová jednotka č. 2450/1

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	30,40 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. Tyto ceny však nereflektují objem těžby, či druhovou skladbu atd. Jako porovnávací parametry byly zvoleny zrealizované prodejní ceny vztahované 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 - K10.

K1 zohledňuje lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 vybavení, K5 výtah, K6

velikost - m<sup>2</sup> užité plochy ( daná rozmezím), K7 balkon, K8 podlaží, K9 redukce pramene ceny a K10 koeficient, který zohledňuje prodej elektronickou aukcí.

**Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>Lužická 1593/22, Vinohrady, Praha 2, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 12000, Česká republika</b>			
<b>Lokalita:</b>	Lužická 1593/22, Vinohrady, Praha 2, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 12000, Česká republika			
<b>Popis:</b>	Královské Vinohrady - 5 minut od metra. Suterenní bydlení s koulaudací "byt"Okno z pokoje směr dvůrOkno z kuchyně směr světlíkPokoj, kuchyňský kout, toaleta, koupelna. Možnost využívat společný zatravněný dvůr 285 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	23,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Lokalita - lepší			0,95	
K2 Typ stavby - srovnatelný			1,00	
K3 Stavebně technický stav - lepší			0,95	
K4 Vybavení - mírně lepší			0,99	
K5 Výtah - bez výtahu			1,00	
K6 Velikost - menší			0,99	
K7 Balkon, lodžie - není			1,00	
K8 Podlaží - srovnatelné			1,00	
K9 Redukce pramene ceny - prodáno			1,00	
K10 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 6.8.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 400 000	23,00	104 348	0,87	90 783



Zdroj: Valuo.cz

<b>Název:</b>	<b>Bořivojova 1507/91, Žižkov, Praha 3, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 13000, Česká republika</b>			
<b>Lokalita:</b>	Bořivojova 1507/91, Žižkov, Praha 3, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 13000, Česká republika			
<b>Popis:</b>	Nabízíme vám ke koupi byt 1+kk o rozloze 34 m <sup>2</sup> v osobním vlastnictví ve vyhledávané lokalitě Prahy 3 - Žižkova. Původní domovní byt se nachází ve zvýšeném přízemí cihlového domu. V domě proběhla rekonstrukce v roce 2018. V okolí domu je veškerá občanská vybavenost. Výborná dopravní obslužnost. 2 minuty chůze od Riegrových sadu, Rajské zahrady, ZŠ, MŠ, 5 minut na zastávku tramvaje, 10 minut na metro Jiřího z Poděbrad. Energetický průkaz nebyl zatím vystaven, z toho důvodu je nemovitost zařazena do třídy energetické náročnosti G.			
<b>Užitná plocha:</b>	34,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Lokalita - lepší			0,98	
K2 Typ stavby - srovnatelný			1,00	
K3 Stavebně technický stav - lepší			0,97	
K4 Vybavení - lepší			0,95	
K5 Výtah - výtah			0,99	



Zdroj: Valuo.cz

K6 Velikost - srovnatelná			1,00	
K7 Balkon, lodžie - není			1,00	
K8 Podlaží - lepší			0,90	
K9 Redukce pramene ceny - prodáno			1,00	
K10 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 22.3.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 590 000	34,00	105 588	0,79	83 415

<b>Název:</b>	<b>Prodej bytu 1+kk 28 m2</b>			
<b>Lokalita:</b>	Vršovice - Ruská			
<b>Popis:</b>	garsonka v přízemí cihlového domu v Ruské ul, naproti obvodnímu soudu. Okna jsou na jižní stranu, do vnitrobloku - zahrady. V bytě je WC a koupelna zvlášť, stavební úpravou by bylo možné mít kuchyňskou linku v předsíni. Okna jsou nová, dřevěná. byt má vysoké stropy - je možné zde mít vestavěné patro. V domě je výtah a k bytu patří sklep. Jelikož není známa energetická třída PENB, v souladu s novelou zákona 406/2000 uvádíme nejhorší energetickou třídu, tedy G. Cena včetně vybavení, provize a právního servisu.			
<b>Užitná plocha:</b>	28,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Lokalita - srovnatelná			1,00	
K2 Typ stavby - srovnatelný			1,00	
K3 Stavebně technický stav - srovnatelný			1,00	
K4 Vybavení - lepší			0,95	
K5 Výtah - výtah			0,99	
K6 Velikost - srovnatelná			1,00	
K7 Balkon, lodžie - není			1,00	
K8 Podlaží - lepší			0,90	
K9 Redukce pramene ceny - prodáno			1,00	
K10 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 7.2.2020	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 850 000	28,00	101 786	0,83	84 482



Zdroj: VALUO

Minimální jednotková porovnávací cena	83 415 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	86 227 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	90 783 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	86 227 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	30,40 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 621 301 Kč</b>

#### 4.3. Výsledky analýzy dat

**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Bytová jednotka č. 2450/1	2 020 019,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 944 634,54 Kč
1.2. Pozemky parc.č. 4068	75 384,07 Kč
	<hr/>
	= 2 020 019,- Kč

**Výsledná cena - celkem:** **2 020 019,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **2 020 020,- Kč**

slovy: Dvamilionydvacettisícdvacet Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu****2 020 020 Kč**

slovy: Dvamilionydvacettisícdvacet Kč

**Rekapitulace tržního ocenění majetku****1. Výnosová hodnota**

1.1. Bytová jednotka č. 2450/1 1 863 333,- Kč

**2. Porovnávací hodnota**

2.1. Bytová jednotka č. 2450/1 2 621 301,- Kč

Porovnávací hodnota	2 621 301 Kč
Výnosová hodnota	1 863 333 Kč

**Obvyklá cena****2 621 000 Kč**

slovy: Dvamilionyšestsetdvacetjedenatisíc Kč

**Komentář ke stanovení výsledné ceny**

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

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění, výnosovou metodou, porovnávací metodou. Porovnávací metoda byla použita pro stanovení obvyklé ceny, kdy jako vzorky byly použity již prodané bytové jednotky.

## 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 vztaheným 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, databáze VALUO a databáze 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

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 2450/1 v objektu čp. 2450/1, ulice Mrštíkova, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 4068 na katastrálním území Vinohrady.

### 6.2. Odpověď

**OBVYKLÁ CENA**

**2 621 000 Kč**

slovy: Dvamilionyšestsetdvacetjednatísíc Kč

Obvyklá cena bytové jednotky č. 2450/1 v objektu čp. 2450/1, ulice Mrštíkova, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 4068 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. 4232/2021.

## 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 4232/2021 evidence posudků.

V Praze 19.8.2021



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	2450/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<u>č. p. 2450</u>
Katastrální území:	<u>Vinohrady [727164]</u>
Číslo LV:	<u>13081</u>
Podíl na společných částech:	304/11120

## 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 13.08.2021 09:00.

## Informace o pozemku

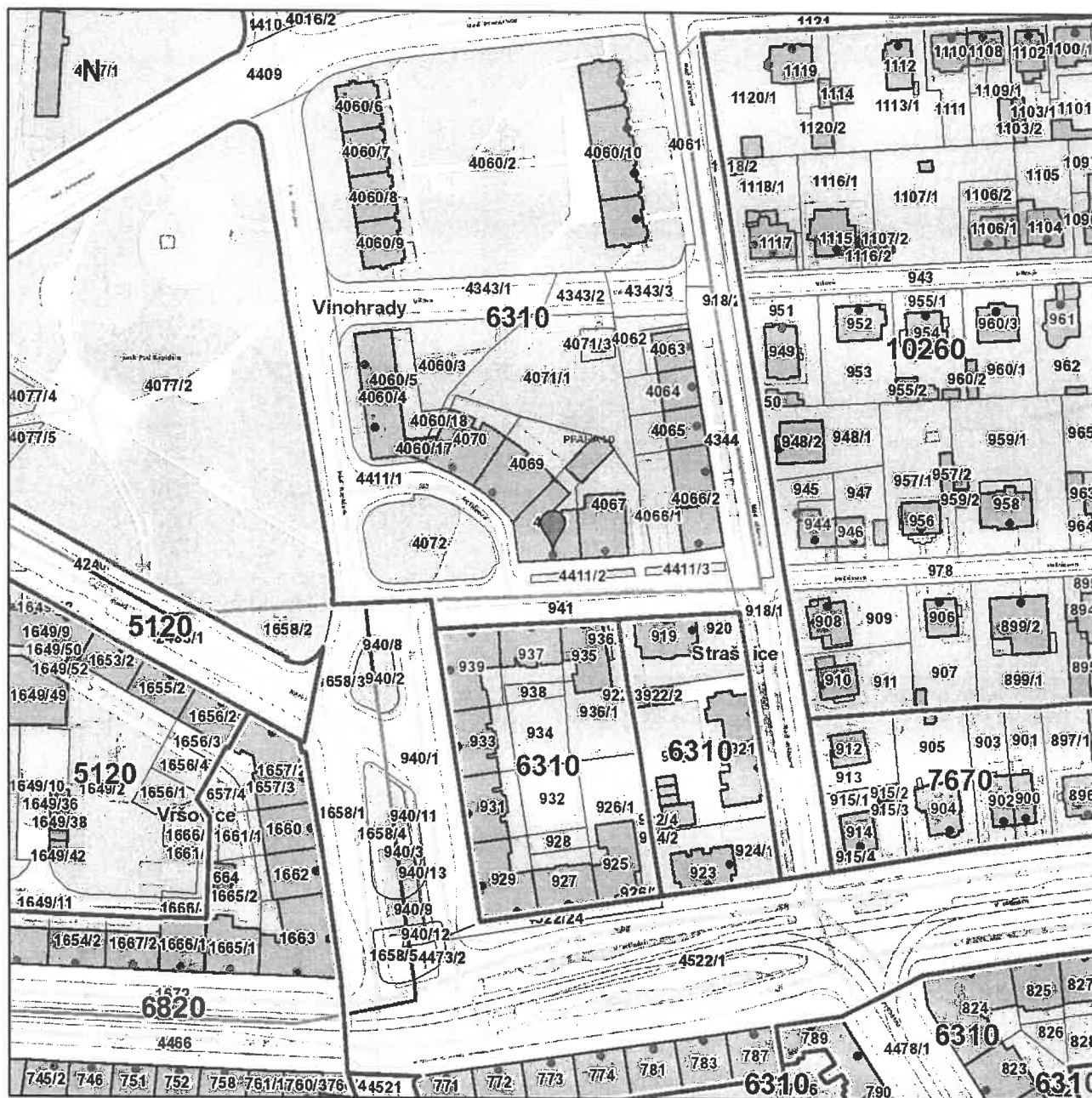
Parcelní číslo:	<a href="#">4068</a>
Obec:	<a href="#">Praha [554782]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Vinohrady [727164]</a>
Číslo LV:	<a href="#">13080</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	437
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">č. p. 2450</a>



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Bernát Tomáš Ing. a Bernátová Jana, V Jezírkách 228, 25082 Tuklaty	273/5560
Dumková Michaela Mgr. Ing., Na líše 1229/13, Michle, 14100 Praha 4	541/11120
Dvorský Milan Ing., Mrštíkova 2450/1, Vinohrady, 10000 Praha 10	283/5560
Foukal Pavel, Mrštíkova 2450/1, Vinohrady, 10000 Praha 10	125/2224
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	283/1390
Hodonská Eva, Mrštíkova 2450/1, Vinohrady, 10000 Praha 10	31/695
Jeřábková Michaela, Mrštíkova 2450/1, Vinohrady, 10000 Praha 10	359/5560
SJM Kloz Jiří a Klozová Velehradská Barbora MgA., Mrštíkova 2450/1, Vinohrady, 10000 Praha 10	527/11120
Krumphanzl David, Augustinova 2069/4, Chodov, 14800 Praha 4	65/1112
Škoda Pavel RNDr., Mrštíkova 2450/1, Vinohrady, 10000 Praha 10	241/5560
SJM Kunstýř Štěpán a Kunstýřová Růžena, Mrštíkova 2450/1, Vinohrady, 10000 Praha 10	151/2224
Maedová Sylvie, Mrštíkova 2450/1, Vinohrady, 10000 Praha 10	509/11120
Mrázková Nikola, Mrštíkova 2450/1, Vinohrady, 10000 Praha 10	527/11120
Sejrek Jan, Mrštíkova 2450/1, Vinohrady, 10000 Praha 10	45/1112
Taussig Pavel PhDr., Mrštíkova 2450/1, Vinohrady, 10000 Praha 10	28/695
Víková Petra Mgr., Nad lesíkem 554, 25229 Lety	45/1112
SJM Žižka Ladislav a Žižková Blahovcová Jitka Ing.	283/5560
<i>Žižka Ladislav, Mrštíkova 2450/1, Vinohrady, 10000 Praha 10</i>	
<i>Žižková Blahovcová Jitka Ing., Za strašnickou vozovnou 2439/3, Vinohrady, 10000 Praha 10</i>	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	283/1390

## Způsob ochrany nemovitosti



<b>Katastrální území</b>	
Název:	Vinohrady
<b>Parcela</b>	
Číslo parcely:	4068
<b>Cena 2021</b>	
Mapový list:	61
Cena:	6310 Kč/m <sup>2</sup>
Skupina:	4233

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: