

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4255/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklé ceně nemovitosti bytové jednotky č. 1797/11 v objektu čp. 1797/4, ulice Ke Strašnické, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3118/50 a 3118/51 na katastrálním území Strašnice.

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

5 368 000 Kč

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

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 18.9.2021

Vyhotoveno: V Praze 22.9.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1797/11 v objektu čp. 1797/4, ulice Ke Strašnické, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3118/50 a 3118/51 na katastrálním území Strašnice.

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 18.9.2021.

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. 16185 ze dne 20.9.2021
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

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.

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 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.“

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, databáze Valuo a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitostí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Strašnice

Adresa nemovité věci: Ke Strašnické 1797/4, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

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

Na LV č.16185 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 2 + 1 o velikosti 53.80 m² a užívání sklepní kóje o velikosti 3 m² nacházející se v 1.PP ze společných částí domu k výhradnímu užívání - dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je řadovým domem situovaným v bloku bytových domů při ulici Ke Strašnické a Průběžné. Jedná se o frekventovanou oblast s provozem tramvaje v Průběžné. Průčelí domu se vstupem je situované do ulice Ke Strašnické. Občanská vybavenost dobrá v místě a v dobré docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Průběžná (v době ocenění převážně s ukončeným provozem), nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje v ulici Průběžná, autobus u metra Starostrašnická nebo Skalka. Nejbližší metro Skalka nebo Starostrašnická. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Před domem bez možnosti zaparkování. Jedná se o okrajovou část obce.

Objekt je zděná konstrukce, podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažními bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu (nové). Okna dřevěná zdvojená a plastová, na chodbách dřevěná jednoduchá, vstupní dveře hliníkové prosklené dvoukřídlé s nadsvětlíkem otevíravé na čip.

Zádveří s teracovými schody a teracovou dlažbou uzavřeno tzv. lítacími dveřmi v prosklené dřevěné stěně. Schody teracové, podlahy chodeb a mezipodestových prostor z teracové dlažby. Na mezipodestách hydranty nebo hasící přístroj. Fasáda domu v dobrém stavu břizolitová. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v roce 1953. V budově je dvacet jedna bytových jednotek a jeden nebytový prostor.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1797/11
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky parc.č. 3118/50 a 3118/51

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č.1797/11
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1797/11

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.1797/11
Adresa předmětu ocenění:	Ke Strašnické 1797/4 100 00 Praha 10
LV:	16869
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
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. 1797/11

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží podsklepeného zděného objektu se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC a spíže. Okna dřevěná zdvojená. Dveře do pokoje dvoukřídlé prosklené původní, dveře do pokoje a kuchyně prosklené do ocelové zárubně, dveře na WC, koupelny a spíže hladké do ocelových zárubní. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokojích a předsíni parkety vyžadující renovaci, v kuchyni, WC, koupelně a spíži lino. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s keramickým obkladem stěn (1800 mm). WC samostatné s mísou kombi, bez obkladu stěn pouze nízký soklík. Kuchyň vybavena původní linkou s nerez dřezem a plynovým sporákem s původním obkladem stěn k lince. Vytápění ústřední s ohřevem vody. Bytová jednotka je v původním stavu běžně udržovaná vyžadující stavební úpravy a modernizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu: Praha – oblast 10
 Stáří stavby: 68 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 67 720,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	8,80 *	1,00 =	8,80 m ²
předsíň:	9,80 *	1,00 =	9,80 m ²
koupelna:	2,50 *	1,00 =	2,50 m ²
WC:	1,0 *	1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	17,70 *	1,00 =	17,70 m ²
pokoj:	12,50 *	1,00 =	12,50 m ²
spíž:	1,50 *	1,00 =	1,50 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			53,80 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: 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: Ostatní podlaží nevyjmenované - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - jihovýchod a severozápad	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, 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 - sklep 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 stáří 68 let:

$$s = 1 - 0,005 * 68 = 0,660$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,680 = 0,482$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než	III	0,06

nabídka		
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

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

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum P_i\right) = 1,010$$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = $ZC * I_v = 67\,720,- \text{ Kč/m}^2 * 0,482 = 32\,641,04 \text{ Kč/m}^2$
 CBP = $PP * ZCU * I_T * I_P = 53,80 \text{ m}^2 * 32\,641,04 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,010 = 1\,880\,067,76 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 880 067,76 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**1.2. Pozemky parc.č. 3118/50 a 3118/51**

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2021 mapový list č. 74.

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

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	3118/50	181	3 420,00	619 020,-
zastavěná plocha a nádvoří	3118/51	318	3 420,00	1 087 560,-
Cenová mapa - celkem		499		1 706 580,-

Pozemky parc.č. 3118/50 a 3118/51 - zjištěná cena celkem = **1 706 580,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc.č. 3118/50 a 3118/51 = **1 706 580,- Kč**

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **1 706 580,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **1 880 067,76 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 706 580,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 538 / 14 557

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,706\,580,- \text{ Kč} * 538 / 14\,557 = 63\,072,06 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + **63 072,06 Kč**

Bytová jednotka č. 1797/11 - zjištěná cena = **1 943 139,82 Kč**

Tržní ocenění majetku**1. Výnosová hodnota****1.1. Bytová jednotka č.1797/11****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	4.NP - 2+1	54	3 123	14 000	168 000	4,50
Celkový výnos za rok:					168 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem						
Podlahová plocha	PP	m ²				54
Reprodukční cena	RC	Kč				0
Výnosy (za rok)						
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)				3 123
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok				168 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%				95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok				159 600
Náklady (za rok)						
Daň z nemovitosti		Kč/rok				500
Pojištění		Kč/rok				2 000
Opravy a údržba		Kč/rok				3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok				3 000
Ostatní náklady		Kč/rok				0
Náklady celkem	V	Kč/rok				8 500
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok				151 100
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				3 357 778
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč				80 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč				3 277 778

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1797/11

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	53,80 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. Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

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

Použité koeficienty a korekce.

Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze Katastrálního úřadu, VALUO 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:	Brigádníků 1921/9, Strašnice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika			
Lokalita:	Brigádníků 1921/9, Strašnice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika			
Popis:	Zrenovovaný světlý byt 2+1 ve Strašnicích, se všemi třemi místnostmi orientovanými na jih, nacházející se ve druhém patře cihlového domu. Byt má dva samostatné prostorné pokoje s francouzskými okny, mezi pokoji je chodba s předsíní, dále kuchyň přístupná chodbičkou z předsíně a vyzděné jádro bytu. Při rekonstrukci byly kompletně vyměněny elektrické rozvody i jističe. Byt má pravé parketové podlahy po renovaci a novou dlažbu. Francouzská okna jsou také nová. Do bytu po renovaci byl dán jen zpět oblíbený starší nábytek, který nynější majitelka ponechá. U bytu nevázne žádná hypotéka, ani dědické řízení, či věcné břemeno. V kuchyni je nové okno a široký parapet na bylinky či květiny. Byt má vestavné skříně v předsíní i v chodbičce ke kuchyni. K bytu náleží spoluvlastnictví balkónu na patře. Byt je vymalovaný, světlý a čistý. Svým rozložením se dvěma samostatnými velkými pokoji a samostatným vchodem do kuchyně je byt výborný i jako investice k pronajímání. Lokalita ulice Brigádníků je velmi oblíbená pro svou lokalitu v zeleni v tiché jednosměrce, blízkost k metru Strašnická, pěšky dostupná je i tramvaj či autobus, obchody, škola, školka, zdravotní péči zajišťuje nedaleká Vinohradská nemocnice. Pokud vás zaujala nabídka tohoto světlého bytu v parku Solidarita, neváhejte anpište mi email, ráda Vs vezmu na prohlídku v pátek odpoledne 24.5.2021.			
Užitná plocha:	54,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - lepší			0,98	
K2 Typ stavby - srovnatelný			1,00	
K3 Stavebně technický stav - lepší			0,95	
K4 Výtah - není			1,00	
K5 Velikost - srovnatelná			1,00	
K6 Vybavení - lepší			0,97	
K7 balkon - balkonek			0,99	
K8 Redukce pramene ceny - prodáno			1,00	
K9 Prodej elektronickou aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 6.6.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]
6 650 000	54,00	123 148	0,88	108 370



Zdroj: Valuo.cz

Název:	Sečská 1856/25, Strašnice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika			
Lokalita:	Sečská 1856/25, Strašnice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika			
Popis:	Zařízený moderní byt v dobré lokalitě s veškerým vybavením. Součástí bytu je designová kuchyně s vestavěnými spotřebiči, obývací, ložnice, koupelna s vanou, samostatná toaleta a sklep. V komoře je umístěna pračka s myčkou, v hale naleznete prostorné úložné prostory včetně praktického koutu s držáky pro kola. Byt je navržen a uspořádán s citem pro detail, praktičnost a pohodlné bydlení, nevyžaduje žádné investice a je možné jej ihned využívat. V blízkosti Skate park Gutovka, OC Skalka, Billa a veškerá další občanská vybavenost. Provize a veškerý právní servis v ceně.			

Užitná plocha: 55,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - výrazně lepší	0,90
K4 Výtah - není	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - výrazně lepší	0,90
K7 balkon - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej elektronickou aukcí	0,98



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 11.8.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]
7 200 000	55,00	130 909	0,79	103 418

Název: Dvouletky 405/26, Strašnice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika

Lokalita: Dvouletky 405/26, Strašnice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika

Popis: Exklusivně slunný cihlový byt 2+1, 52m², se nachází v krásné klidné části Prahy 10, Strašnice, ulice Dvouletky. Byt je situován v domě z 60-tých let, v 1.patře, bez výtahu, situován na jižní stranu do zeleně. Byt má původní zachovalé parkety, plastové okna, upravenou koupelnu, pěknou kuchyň s jídelním koutem u okna, včetně plynového sporáku a špajze. Zajímavý byt v krásné lokalitě.

Užitná plocha: 52,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Výtah - není	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,97
K7 balkon - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej elektronickou aukcí	0,98



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 7.9.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]
5 499 999	52,00	105 769	0,90	95 192

Název: Štěchovická 1902/7, Strašnice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika

Lokalita: Štěchovická 1902/7, Strašnice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika

Popis: Byt 2+1 s lodžií a sklepem, 10 minut chůze na M Skalka. Bytová jednotka o celkové ploše 54,36 m² je situována ve 4. NP zrevitalizovaného bytového domu. Tvoří ji obývací pokoj (18,50 m²), na který navazuje jižně orientovaná lodžie (3,40 m²), dále ložnice (13,80 m²),

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č.1797/11

3 277 778,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1797/11

5 368 056,- Kč

Porovnávací hodnota

5 368 056 Kč

Výnosová hodnota

3 277 778 Kč

Obvyklá cena

5 368 000 Kč

slovy: Pětmilionůtřistašedesátosmtisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - podpůrně cenou zjištěnou, výnosovou a porovnávací metodou. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací 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 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 (též tržní) bytové jednotky č. 1797/11 v objektu čp. 1797/4, ulice Ke Strašnické, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3118/50 a 3118/51 na katastrálním území Strašnice.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

5 368 000 Kč

slovy: Pětmilionůtřistašedesátosmtisíc Kč

Obvyklá cena bytové jednotky č. 1797/11 v objektu čp. 1797/4 v ulici Ke Strašnické, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3118/50 a 3118/51 na katastrálním území Strašnice.

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. 4255/2021.

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 4255/2021 evidence posudků.

V Praze 22.9.2021



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	1797/11
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<u>č. p. 1797, 1798</u>
Katastrální území:	<u>Strašnice [731943]</u>
Číslo LV:	<u>16869</u>
Podíl na společných částech:	538/14557

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.

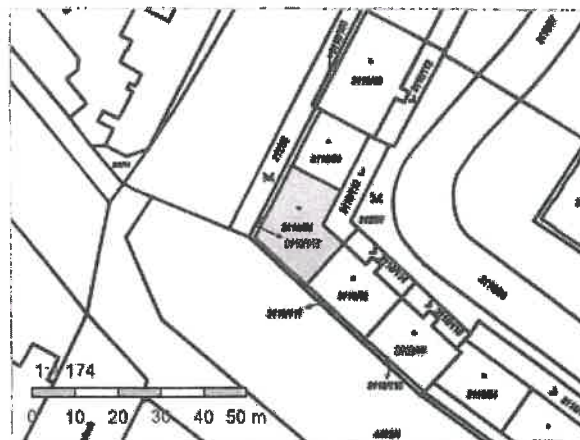
➤ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 20.09.2021 07:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3118/51
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	16868
Výměra [m ²]:	316
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1797, 1798



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Buben Martin MUDr. a Bubnová Věra <i>Buben Martin MUDr., Nuselská 595/78, Michle, 14000 Praha 4</i> <i>Bubnová Věra, Ke Strašnické 1797/4, Strašnice, 10000 Praha 10</i>	735/14557
Chromá Marie, Průběžná 1798/43, Strašnice, 10000 Praha 10	657/29114
SJM Hlavačka Ján a Hlavačková Mária, Tichá 252/8, 044 12 Nižný Klátov, Slovenská republika	845/14557
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	2584/14557
Hluchá Libuše MUDr., Ke Strašnické 1797/4, Strašnice, 10000 Praha 10	555/14557
Jaworská Ilona, Ke Strašnické 1797/4, Strašnice, 10000 Praha 10	357/14557
SJM Kancsij Rosztisláv a Kanchiy Nataliya, Průběžná 1798/43, Strašnice, 10000 Praha 10	778/14557
Kličková Věra, Nad Týncem 1178/18, Doubravka, 31200 Plzeň	672/14557
Kovach Ivan, U gymnázia 1234/3, Nusle, 14000 Praha 4	845/14557
Kovářiková Petra, Průběžná 1798/43, Strašnice, 10000 Praha 10	442/14557
Kubásková Romana, Průběžná 1798/43, Strašnice, 10000 Praha 10	671/14557
Mattauchová Zdenka, Benešovská 160, 25209 Hradištko	781/14557
Pečenková Markéta, Chudenická 1056/38, Hostivař, 10200 Praha 10	357/14557
Rón Vladimír, Ke Strašnické 1797/4, Strašnice, 10000 Praha 10	542/14557
Roub David, Ke Strašnické 1797/4, Strašnice, 10000 Praha 10	356/14557
SJM Ruml Ivan a Rumlová Martina Mgr., Koněvova 2398/180, Žižkov, 13000 Praha 3	778/14557
Srna David, Průběžná 1798/43, Strašnice, 10000 Praha 10	657/29114
Suchá Iva Ing., Hamerská 5, 43186 Kovářská	845/14557
Šidlová Marie, Průběžná 1798/43, Strašnice, 10000 Praha 10	669/14557
Šmejkal Martin, Ke Strašnické 1797/4, Strašnice, 10000 Praha 10	360/14557
Štefanová Petra Ing., Maiselova 39/17, Josefov, 11000 Praha 1	368/14557

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 3118/50

Obec: Praha [554782]

Katastrální území: Strašnice [731943]

Číslo LV: 16868

Výměra [m²]: 181

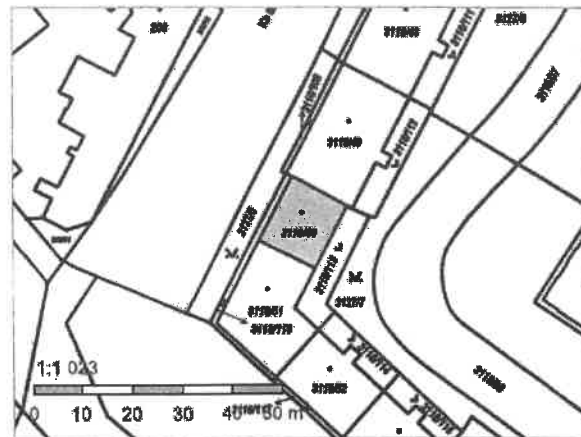
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

Mapový list:

Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK

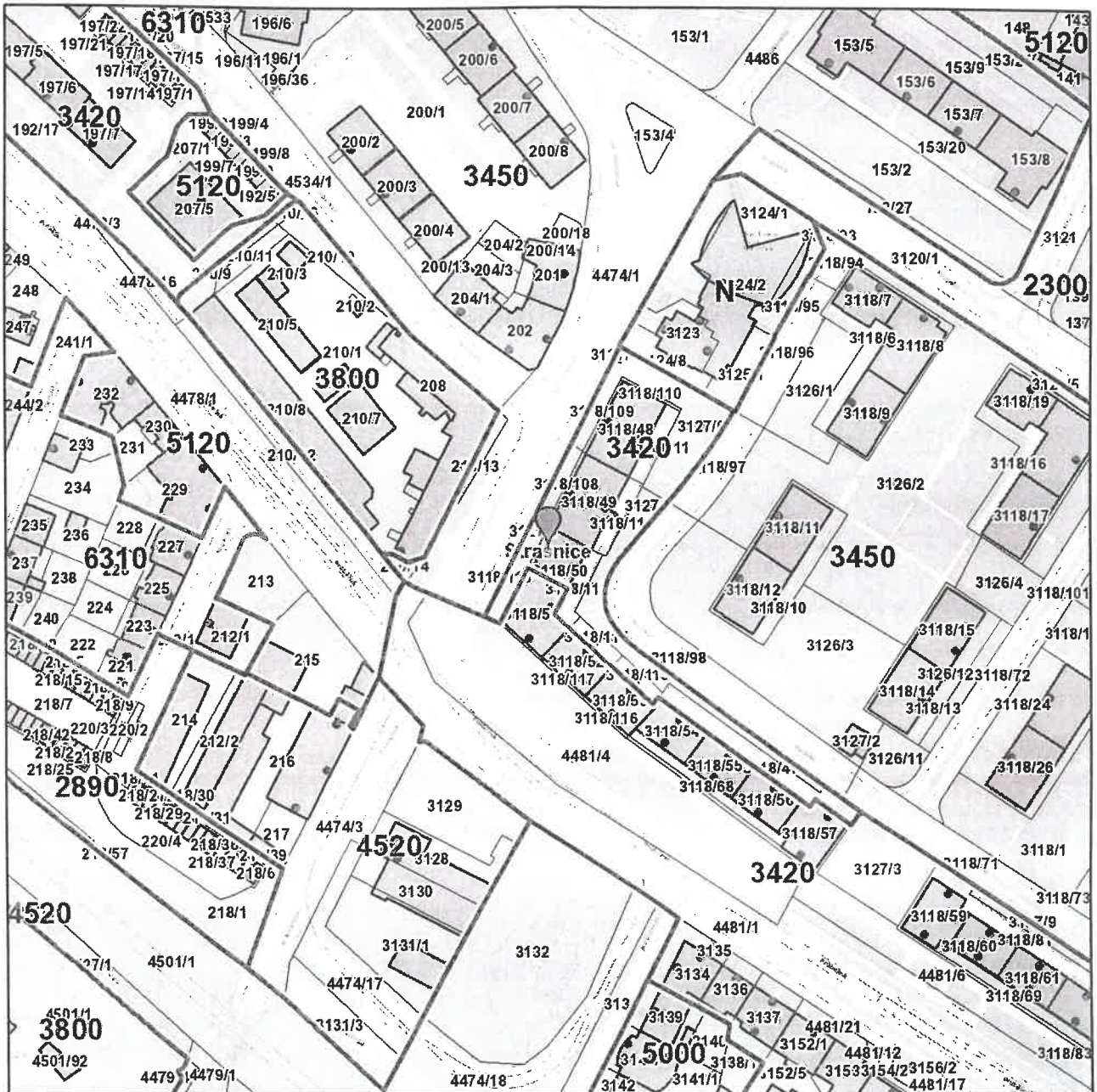
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

Stavba na pozemku: č. p. 1797, 1798



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Buben Martin MUDr. a Bubnová Věra <i>Buben Martin MUDr., Nuselská 595/78, Michle, 14000 Praha 4</i> <i>Bubnová Věra, Ke Strašnické 1797/4, Strašnice, 10000 Praha 10</i>	735/14557
Chromá Marie, Průběžná 1798/43, Strašnice, 10000 Praha 10	657/29114
SJM Hlavačka Ján a Hlavačková Mária, Tichá 252/8, 044 12 Nižný Klátov, Slovenská republika	845/14557
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	2584/14557
Hluchá Libuše MUDr., Ke Strašnické 1797/4, Strašnice, 10000 Praha 10	555/14557
Jaworská Ilona, Ke Strašnické 1797/4, Strašnice, 10000 Praha 10	357/14557
SJM Kancsij Rosztiszláv a Kanchiy Nataliya, Průběžná 1798/43, Strašnice, 10000 Praha 10	778/14557
Kličková Věra, Nad Týncem 1178/18, Doubravka, 31200 Plzeň	672/14557
Kovach Ivan, U gymnázia 1234/3, Nusle, 14000 Praha 4	845/14557
Kováříková Petra, Průběžná 1798/43, Strašnice, 10000 Praha 10	442/14557
Kubásková Romana, Průběžná 1798/43, Strašnice, 10000 Praha 10	671/14557
Mattauchová Zdenka, Benešovská 160, 25209 Hradištko	781/14557
Pečenková Markéta, Chudenická 1056/38, Hostivař, 10200 Praha 10	357/14557
Rón Vladimír, Ke Strašnické 1797/4, Strašnice, 10000 Praha 10	542/14557
Roub David, Ke Strašnické 1797/4, Strašnice, 10000 Praha 10	356/14557
SJM Ruml Ivan a Rumlová Martina Mgr., Koněvova 2398/180, Žižkov, 13000 Praha 3	778/14557
Srna David, Průběžná 1798/43, Strašnice, 10000 Praha 10	657/29114
Suchá Iva Ing., Hamerská 5, 43186 Kovářská	845/14557
Šidlová Marie, Průběžná 1798/43, Strašnice, 10000 Praha 10	669/14557
Šmejkal Martin, Ke Strašnické 1797/4, Strašnice, 10000 Praha 10	360/14557
Štefanová Petra Ing., Maiselova 39/17, Josefov, 11000 Praha 1	368/14557



Katastrální území	
Název:	Strašnice
Parcela	
Číslo parcely:	3118/50
Cena 2021	
Mapový list:	61
Cena:	3420 Kč/m ²
Skupina:	4294

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:



