ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4252/2021

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. 1419/25 v objektu čp. 1419/4, ulice Turkmentská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1873/42 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

Ing. Dagmar MARVANOVÁ znalec v oboru ekonomika odvětví ceny a odhady specializace oceňování nemovitostí

OBVYKLÁ CENA	6 343 000 Kč

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

Podle stavu ke dni: 25.9.2021 **Vyhotoveno:** V Praze 30.9.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Obvyklá cena bytové jednotky č. 1419/25 v objektu čp. 1419/4, ulice Turkmentská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1873/42 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 25.9.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsaný 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. 9322 ze dne 24.9.2021
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2021
vymezení jednotek v budově
Databáze katastrálního úřadu
Databáze VALUO

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

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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 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 snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené 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 popsaný 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:	Turkmentská 1419/4, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 9878, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 9878, podíl 1 / 1

Na LV č.9322 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 3 + 1 o velikosti 75.10 m^2 včetně sklepa 2.0 m^2 + lodžie 13.90 m^2 k užívání ze společných částí domu dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v oblasti zastavěné panelovou výstavbou kolmou na ulici Vršovická při ulici Taškentská. Jedná se o zástavbu bytových domů, administrativní budovy, včetně Městského úřadu Prahy 10, komplex objektu Koohi-nor. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, nákupní centrum Eden stanice tramvají. Zastávka tramvaje v ulici Vršovická, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru , nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. V dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách.
Objekt je panelovým zatepleným domem s dvanácti nadzemními podlažími s dvěma novými výtahy, zastřešený rovnou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová, vstupní dveře dvoukřídlé hliníkové v prosklené stěně a plochou pro zvonky otevíravé pomocí čipu. Vstup do objektu je předsazenými schody na ochoz, který je v celé šířce objektu. Zádveří tvoří hala s podlahou z keramické dlažby a dvěma výtahy. Schody betonové s finální

vrstvou z PVC, podlahy chodeb PVC . Fasáda nová včetně zateplení .Stavebně technický stav objektu v dobrém stavu udržovaný po revitalizaci. Objekt byl postaven v roce 1972. V budově je 120 bytových jednotek a 9 nebytových prostor.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1419/25
   1.1. Oceňovaný byt
   1.2. Pozemek parcelní číslo 1873/42

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
   1.1. Bytová jednotka č. 1419/25
2. Porovnávací hodnota
   2.1. Bytová jednotka č. 1419/25

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.1419/25
Adresa předmětu ocenění:	Turkmentská 1419/4 100 00 Praha 10
LV:	9322
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. 1419/25

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v desátém nadzemním podlaží dvanáctipodlažního panelového zatepleného domu s dvěma výtahy. Bytová jednotka sestává ze tří pokojů, kuchyně, předsíně, spíže, komory, WC a průchozí koupelny (kuchyň a předsíň) a dvou lodžií (ze společných částí domu k výhradnímu užívání. K bytové jednotce patří sklep. Okna plastová. Dveře do pokoje a komory chybí, dveře do kuchyně z pokoje dvoukřídlé do ocelové zárubně ze dvou třetin prosklené, dveře do pokoje hladké ze dvou třetin prosklené, mezi pokoji prořízntutý otvor bez zárubně, dveře do spíže hladké s proraženým otvorem, dveře do koupelny a na WC umakartové. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Dveře plastové francouzské do lodžií. Podlaha v předsíni, spíži, komoře, koupelně, WC a kuchyni lino. Podlaha lodžie z dlažby. Hygienické zázemí prefabrikovaným umakartovým jádrem - koupelna vybavena vanou a umyvadlem částečně umístěným nad vanou, WC vybaveno WC mísou kombi a chybí dvířka od technického prostoru. Kuchyň vybavena linkou bez dvířek a plynový sporák bez digestoře . Vytápění ústřední. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje stavební úpravy a modernizaci. Byt je v původním stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	49 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	71 869,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu	**koeficient dle typu podlahové plochy**		
kuchyň:	9,20 *	1,00 =	9,20 m^2
předsíň:	6,00 *	1,00 =	6,00 m^2
koupelna:	2,60 *	1,00 =	2,60 m^2
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m^2
pokoj:	16,30 *	1,00 =	16,30 m^2
pokoj:	16,30 *	1,00 =	16,30 m^2
pokoj:	18,50 *	1,00 =	18,50 m^2
spíž:	0,90 *	1,00 =	0,90 m^2
komora v bytě:	2,30 *	1,00 =	2,30 m^2
sklep:	2,00 *	0,80 =	1,60 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:			74,70 m^2

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená - panel + zateplení	III	0,00
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 - 10.NP s dvěma výtahy	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - západ a východ	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - Koupelna, WC - umakartové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - sklep a lodžie k výhradnímu užívání ze spol. částí domu	III	0,00
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 pro stáří 49 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 49 = \mathbf{0{,}755}$

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}755 = \mathbf{0{,}456}$

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 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

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

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	0,01
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

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,070}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 71 869,- Kč/m² * 0,456 = 32 772,26 Kč/m²
CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 74,70 m² * 32 772,26 Kč/m² * 1,060 * 1,070= 2 776 621,21 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 776 621,21 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parcelní číslo 1873/42

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 [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1873/42	1 401	3 420,00	4 791 420,-
Cenová mapa - celkem		1 401		**4 791 420,-**

Pozemek parcelní číslo 1873/42 - zjištěná cena celkem = 4 791 420,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parcelní číslo 1873/42	=	4 791 420,- Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	**4 791 420,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 2 776 621,21 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 791 420,- Kč
Spoluvlastnický podíl: 751 / 78 992
Hodnota spoluvlastnického podílu:
4 791 420,- Kč * 751 / 78 992 = 45 553,43 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	45 553,43 Kč
Bytová jednotka č. 1419/25 - zjištěná cena	=	**2 822 174,64 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1419/25

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 tři 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 uvedeni 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	10.NP - 3+1/L, sklep	75	2 716	17 000	204 000	4,50
Celkový výnos za rok:						**204 000**	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m^2	75
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m^2	Nj	Kč/(m^2*rok)	2 716
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	204 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	193 800
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	600
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	8 600
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	185 200
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	4 115 556
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	150 000
Výnosová hodnota	**Cv**	**Kč**	**3 965 556**

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1419/25

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	74,70 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.

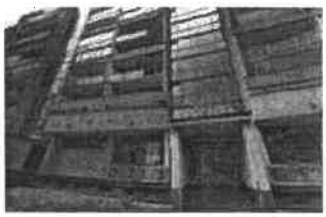
Použité koeficienty a korekce.
Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze Katastru nemovitostí a VALUO a po té upraveny koeficienty K1 - K8.
K1 zohledňuje lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 výtah, K5 velikost - m^2 užitné plochy (daná rozmezím) K6 vybavení, K7 balkon, K8 redukce pramene ceny, K9 prodej el. aukcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Magnitogorská 1406/6**
Popis: Popis:
dovolujeme si k prodeji nabídnout byt 3+1, v OV, ve 3. patře, v Praze 10 Vršovicích. K bytu patří sklep a 2 lodžie . Byt je po rekonstrukci, plastová okna včetně žaluzií, nová kuchyňská linka, koupelna se sprchovým koutem, WC zvlášť. Podlahy: dlažba, vinil, lino. Ihned k dispozici. Za poplatek je možno zajistit parkovací stání v garážích vzdálených 3 minuty od bytu. Energetická třída G
Užitná plocha: 74,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,98
K4 Výtah - výtah	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - srovnatelné	1,00
K7 Balkon, lodžie - lodžie	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V-48925/2021-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98


Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 23.6.2021	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m^2]
6 815 000	74,00	92 095	0,96	**88 411**

Název: **Turkmentská 1419/4**
Lokalita: Bytová jednotka č. 21
Popis: Byt s velkým potenciálem k možným úpravám dle vlastních představ. Prodej prostorného příjemně dispozičně řešeného bytu 3+1 (vnitřní plocha 73 m2) se 2 lodžiemi (7 m2 a 7 m2) a sklepem (2 m2), který leží v klidné lokalitě Prahy 10 – Vršovice (ulice Turkmenská) s výbornou dopravní dostupností do centra, (zastávka tramvaje 300 m, stanice metra Strašnická – 5 zastávek tramvají). Byt se nachází v 7.NP panelového domu s výtahem. Panelový dům je po celkové rekonstrukci (zateplení + nová fasáda, nová plastová okna, nové rozvody, nová střecha, vstupní dveře, výtah, schránky a zvonky). Byt je v původním zachovalém stavu připraven k rekonstrukci. Interiér bytu je tvořen prostornou centrální chodbou s vestavěnou

skříní a komorou, obývacím pokojem se vstupem na 1. lodžii (7 m2) a přes dvojkřídlé dveře se vstup do kuchyně s komorou s oknem, dále pak druhým pokojem se vstupem na 2. lodžii (6 m2), třetím samostatným pokojem, koupelnou a samostatným WC. Okna jsou nová plastová. Východní a západní orientace oken bytu navíc dodává příjemné denní prosvětlení a dostatek sluníčka. Vytápění je ústřední dálkové. Dům leží klidné lokalitě s výbornou dopravní dostupností do centra Prahy a kompletní občanskou vybaveností v dochozí vzdálenosti

Užitná plocha: 75,10 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: Katastrální úřad

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,98
K4 Výtah - výtah	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - srovnatelné	1,00
K7 Balkon, lodžie - lodžie	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V-49902/2021-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98

Cena [Kč] k 28.6.2021	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
6 450 000	75,10	85 885	0,96	**82 450**

Název: **Tádžická 1421/8**

Lokalita: Bytová jednotka č. 15

Popis: Prodej prostorného příjemně dispozičně řešeného bytu 3+1 (vnitřní plocha 75.10 m2) se 2 lodžiemi (14 m2) a sklepem (2 m2), který leží v klidné lokalitě Prahy 10 – Vršovice s výbornou dopravní dostupností do centra, Byt se nachází v 5.NP panelového domu s výtahem. Panelový dům je po celkové rekonstrukci (zateplení + nová fasáda, nová plastová okna, nové rozvody, nová střecha, vstupní dveře, výtah, schránky a zvonky). Byt je v původním zachovalém stavu připraven k rekonstrukci. Interiér bytu je tvořen prostornou centrální chodbou s vestavěnou skříní a komorou, obývacím pokojem se vstupem na 1. lodžii (7 m2) a přes dvojkřídlé dveře se vstup do kuchyně s komorou s oknem, dále pak druhým pokojem se vstupem na 2. lodžii (6 m2), třetím samostatným pokojem, koupelnou a samostatným WC. Okna jsou nová plastová. Východní a západní orientace oken bytu navíc dodává příjemné denní prosvětlení a dostatek sluníčka. Vytápění je ústřední dálkové.

Užitná plocha: 75,10 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: Katastrální úřad

K1 Lokalita - srovnartelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,98
K4 Výtah - výtah	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,98
K7 Balkon, lodžie - lodžie	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V-50812/2021-101	1,00

K9 Prodej el. aukcí			0,98	
Cena [Kč]	**Užitná plocha**	**Jedn. cena**	**Celkový koef.**	**Upravená j. cena**
k 29.6.2021	[m^2]	Kč/m^2	Kc	[Kč/m^2]
6 700 000	75,10	89 214	0,94	**83 861**

Minimální jednotková porovnávací cena	82 450 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	84 907 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	88 411 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**84 907 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	74,70 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**6 342 553 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1419/25	2 822 175,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 776 621,21 Kč
1.2. Pozemek parcelní číslo 1873/42	45 553,43 Kč
	= 2 822 175,- Kč

Výsledná cena - celkem: **2 822 175,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 822 180,- Kč**

slovy: Dvamilionyosmsetdvacetdvatisícjednostoosmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
2 822 180 Kč
slovy: Dvamilionyosmsetdvacetdvatisícjednostoosmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 1419/25	3 965 556,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 1419/25	6 342 553,- Kč

Porovnávací hodnota	6 342 553 Kč
Výnosová hodnota	3 965 556 Kč

Obvyklá cena 6 343 000 Kč slovy: Šestmilionůtřistačtyřicettřitisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle platného cenového předpisu 488/2020 Sb. - podpůrně cenou zjištěnou, výnosovou metodou a 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 a odpověď

OBVYKLÁ CENA 6 343 000 Kč slovy: Šestmilionůtřistačtyřicettřitisíc Kč

Obvyklá cena bytové jednotky č. 1419/25 v objektu čp. 1419/4, ulice Turkmentská, obec Praha , včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1873/42 na katastrálním území Vršovice.

6.2. 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. 4252/2021.

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 4252/2021 evidence posudků.

V Praze 30.9.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.11.9.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1419/25
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1417, 1418, 1419, 1420
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	9322
Podíl na společných částech:	751/78847

Vlastníci, jiná 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.

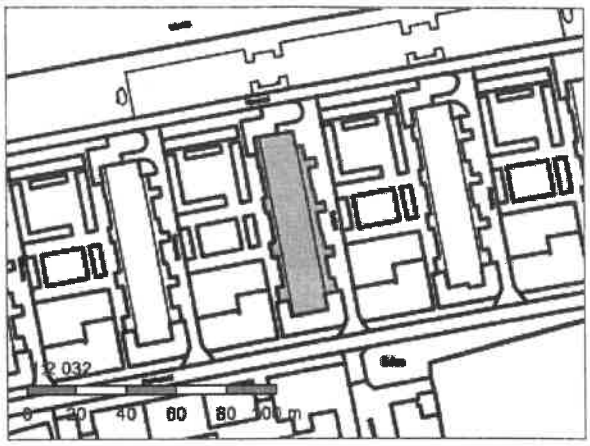
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 24.09.2021 13:00.

formace o pozemku

arcelní číslo:	1873/42
bec:	Praha [554782]
atastrální území:	Vršovice [732257]
íslo LV:	9317
ýměra [m²]:	1401
yp parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1417, 1418, 1419, 1420

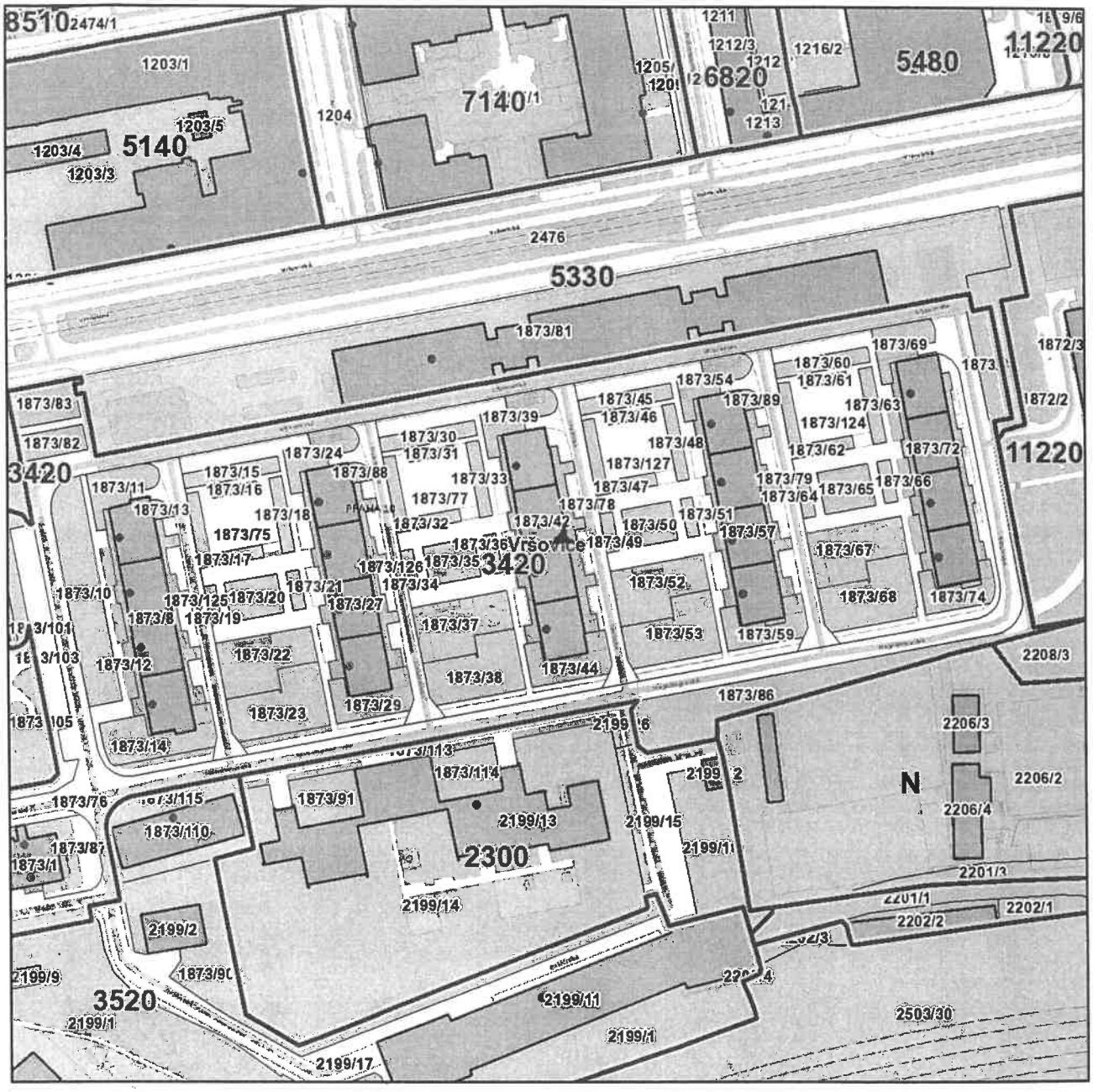


lastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Arvensis Andrej, Prokopova 150/19, Žižkov, 13000 Praha 3	751/157694
SJM Bajkai Zoltán a Bajkaiová Ida, Turkmenská 1420/2, Vršovice, 10100 Praha 10	735/78847
Bartoňová Zuzana, Turkmenská 1417/8, Vršovice, 10100 Praha 10	568/78847
SJM Bauer Jan a Bauerová Danuše	515/78847
Bauer Jan, Turkmenská 1420/2, Vršovice, 10100 Praha 10	
Bauerová Danuše, Amurská 1220/8, Vršovice, 10000 Praha 10	
SJM Belica Pavol Ing. CSs. a Belicová Vlasta JUDr., Turkmenská 1417/8, Vršovice, 10100 Praha 10	735/78847
Belicová Viera, Turkmenská 1420/2, Vršovice, 10100 Praha 10	735/78847
Beňová Dana Ing., Opatovická 154/26, Nové Město, 11000 Praha 1	751/78847
Binderová Jana, Turkmenská 1418/6, Vršovice, 10100 Praha 10	751/78847
Bláha Radomír, Bojasova 1246/9, Kobylisy, 18200 Praha 8	509/78847
Blažek Pavel, Turkmenská 1418/6, Vršovice, 10100 Praha 10	339/78847
Blechová Miroslava Ing., Turkmenská 1417/8, Vršovice, 10100 Praha 10	568/78847
SJM Böhm Milan a Böhmová Jindřiška, Turkmenská 1419/4, Vršovice, 10100 Praha 10	751/78847
Brabcová Blanka, Turkmenská 1419/4, Vršovice, 10100 Praha 10	751/78847
Březová Lucie, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram	20277/7884700
SJM Busta Milan Ing. a Bustová Věra, Turkmenská 1419/4, Vršovice, 10100 Praha 10	751/78847
Chomátová Dana, Turkmenská 1418/6, Vršovice, 10100 Praha 10	751/78847
Červenková Libuše, Turkmenská 1419/4, Vršovice, 10100 Praha 10	751/78847
Danylevs'ka Maryna, Tádžická 1422/6, Vršovice, 10100 Praha 10	735/78847
Dovrtelová Marta Bc., Turkmenská 1417/8, Vršovice, 10100 Praha 10	568/78847
Dřevíkovská Taťána, Alšova 536, 25092 Šestajovice	735/78847
SJM Duchoň Lubomír a Duchoňová Magdalena, Turkmenská 1417/8, Vršovice, 10100 Praha 10	735/78847

PRA HA
PRA GUE
PRA GA
PRA G

Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2021



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	1873/42
Cena 2021	
Mapový list:	60
Cena:	3420 Kč/m^2
Skupina:	4166

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:

2.1.2021-

Vytištěno dne: 24.09.2021

Ing. Dagmar MARVANOVÁ
znalec v oboru ekonomika
odvětví ceny a odhady
specializace oceňování nemovitostí

Ing. Dagmar MARVANOVÁ
znalec v oboru ekonomika
odvětví ceny a odhady
specializace oceňování nemovitostí