

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4243/2021

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.1027/4 v objektu čp. 1027/12, ulice Na Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1891 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

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>2 753 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

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

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 18.9.2021

**Vyhotoveno:** V Praze 20.9.2021

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Obvyklá cena bytové jednotky č. 1027/4 v objektu čp. 1027/12, ulice Na Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1891 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 18.9.2021.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11970 ze dne 16.9.2021  
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 a databáze Octopus Pro

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

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

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

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

#### Stanovení tržní hodnoty

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

stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

**Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající 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 popsany ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

Adresa nemovité věci: Na Louži 1027/12, 100 00 Praha 10

#### Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 11970, podíl 1 / 1  
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 11970, podíl 1 / 1

Na LV č.11970 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 26.0 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. K vlastnictví bytové jednotky patří výlučné užívání sklepní kóje o výměře 2.6 m<sup>2</sup> umístěné v 1.PP. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě bytových domů při ulici Na Louži. Jedná se o zástavbu bytovými domy. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská a Vršovická, nákupní centrum Eden tři stanice tramvaj. Zastávka tramvaje 280 m v ulici Vršovická a autobus v ulici Moskevská 240 m, 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 zděné konstrukce podsklepený s šesti nadzemními podlažními s výtahem, zastřešený rovnou střechou s živičnou krytinou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová a částečně plastová na chodbách dřevěná jednoduchá, vstupní dveře hliníkové prosklené s nadsvětlíkem, chodbové uzavírací zádveří tzv. lítačky původní prosklené, schody teracové, podlahy dlažby. Fasáda zateplená s novou fasádou se stříkanou soklovou částí. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven ve čtyřicátých letech let. V

budově je 13 bytových jednotek a 1 nebytový prostor.

### **3.4. Obsah**

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

1. Bytová jednotka č. 1027/4
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemek parc.č. 1891

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

- 1. Výnosová hodnota**
  - 1.1. Bytová jednotka č. 1027/4
- 2. Porovnávací hodnota**
  - 2.1. Bytová jednotka č. 1027/4

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c zjištěná cena nebude určována, 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.1027/4
Adresa předmětu ocenění:	Na Louži 1027/12 100 00 Praha 10
LV:	11970
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. 1027/4

#### 1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží bytového domu s šesti nadzemními podlažními, podsklepeného s výtahem. Objekt je zděné konstrukce, zateplený, zastřešený rovnou střechou. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně a koupelny s WC. K bytové jednotce patří oprávnění k užívání sklepní kóje o velikosti 2.6 m<sup>2</sup> umístěné v 1.PP - dle prohlášení vlastníka budovy. Skutečný stav - pokoj, předsíň ve které je připravenost pro umístění malé kuchyňské linky, koupelna s WC . Okno dřevěné špaletové udržované. Dveře vstupní původní hladké do dřevěné zárubně. Dveře do koupelny s WC zatahovací laminátové, dveře do pokoje chybí pouze dřevěná zárubeň. Podlaha v pokoji betonová mazanina s nátěrem, podlaha v koupelně s WC dlažba, podlaha předsíně PVC. Koupelna s WC vybavena vanou, umyvadlem a WC mísou kombi, provedeny jsou keramické obklady stěn (1800 mm) a je zde umístěný el. boiler. V předsíni připravenost pro malou kuchyňskou linku a je proveden keramický obklad stěn a odvětrání pro digestoř. Vytápění chybí , ohřev vody el. boilerem umístěným v koupelně. V pokoji podhled z polystyrenových kazet. V bytové jednotce byly provedeny stavební úpravy (koupelna, pokoj - omítky a připravenost pro umístění kuch. linky) .Bytová jednotka vyžaduje

menší stavební úpravy a opravy.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	81 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2015
Základní cena ZC (příloha č. 27):	71 869,- Kč/m <sup>2</sup>

### Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy	
předsíň:	3,50 * 1,00 =	3,50 m <sup>2</sup>
koupelna + WC:	4,50 * 1,00 =	4,50 m <sup>2</sup>
pokoj:	18,00 * 1,00 =	18,00 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		26,00 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 se zateplením	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: 2. - 4. NP s výtahem - 2.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoj na východ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana , umyvadlo, WC mísa	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklepní kóje k užívání o velikosti 2.6 m <sup>2</sup> v 1.PP	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Lokální na tuhá paliva - chybí	I	-0,10
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 pro stavby 6 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (6 + 15) = \mathbf{0,895}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,895 = \mathbf{0,791}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož	V	0,00



součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku		
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	0,01
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

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

## Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 71 869,- Kč/m<sup>2</sup> \* 0,791 = 56 848,38 Kč/m<sup>2</sup>

CB<sub>P</sub> = PP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 26,00 m<sup>2</sup> \* 56 848,38 Kč/m<sup>2</sup> \* 1,060 \* 1,070 = 1 676 413,25 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 676 413,25 Kč**

## Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

### 1.2. Pozemek parc.č. 1891

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2021 mapový list č. 60.

## Ocenění

### Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1891	191	6 800,00	1 298 800,-
Cenová mapa - celkem		191		<u>1 298 800,-</u>

**Pozemek parc.č. 1891 - zjištěná cena celkem = 1 298 800,- Kč**

### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 1891 = 1 298 800,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1 298 800,- Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 676 413,25 Kč**

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 298 800,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 260 / 6 091

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 298 800,- Kč \* 260 / 6 091 = 55 440,49 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 55 440,49 Kč

**Bytová jednotka č. 1027/4 - zjištěná cena = 1 731 853,74 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Výnosová hodnota

#### 1.1. Bytová jednotka č. 1027/4

Použito bylo probíhající nájemné na základě nájemní smlouvy.

### 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	2.NP 1+0	26	3 692	8 000	96 000	4,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>					<b>96 000</b>	

<b>Výpočet hodnoty výnosovým způsobem</b>			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	26
Reprodukční cena	RC	Kč	0
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *ro k)	3 692
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	96 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	96 000
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	0
Pojištění		Kč/rok	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	7 000
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	89 000
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	1 977 778
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	60 000
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>1 917 778</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Bytová jednotka č. 1027/4

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	26,00 m <sup>2</sup>

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku byly vybrány hodnoty z realizovaných prodejů nemovitostí v místě a čase obvyklém. Jako podklady byly použity údaje dostupné z katastru nemovitostí a cenových map pro stanovení průměrné ceny. Jako porovnávací parametry byly zvoleny zrealizované prodejní ceny vztažené na 1 m<sup>2</sup>. 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 a VALUO a po té upraveny koeficienty K1 - K8

K1 zohledňuje lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 výtah, K5 velikost - m<sup>2</sup>

užitné plochy ( daná rozmezím) K6 vybavení, K7 balkon, K8 redukce pramene ceny a K9 prodej el. aukcí.

**Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>Sportovní 823/14, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika</b>			
<b>Lokalita:</b>	Sportovní 823/14, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika			
<b>Popis:</b>	Exkluzivně nabízíme k prodeji byt 1+kk o výměře 22m2 (garsoniéra) v pražských Vršovcích. Byt je vybaven kuchyňskou linkou včetně spotřebičů (lednice, trouba, sporák se sklokeramickou varnou deskou, pračka) a částečně zařízen nábytkem. Bytová jednotka se nachází ve třetím patře zrekonstruovaného bytového domu s výtahem, okna směřují do ulice Vršovická. Možno využívat společný vnitroblok domu, který byl navržený zahradními architekty a zrekonstruovaný jako oáza klidu.V okolí je dostupná veškerá občanská vybavenost včetně MHD - zastávka tramvaje 30m od vchodu do domu, v dosahu se nachází nákupní centrum Eden a sportovní centra Slavia a BohemiansDopravní spojení MHD do centra města do 10 minut, parkování možné v okolních ulicích.Nemovitost je vhodná i jako investiční příležitost			
<b>Užitná plocha:</b>	22,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 lokalita - srovnatelná			1,00	
K2 typ stavby - srovnatelný			1,00	
K3 stavebně technický stav - lepší			0,95	
K4 výtah - výtah			1,00	
K5 velikost - srovnatelná			1,00	
K6 vybavení - lepší			0,90	
K7 balkon, lodžie - není			1,00	
K8 redukce pramene ceny - prodáno			1,00	
K9 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 20.7.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 995 000	22,00	136 136	0,84	114 354



Zdroj: Valuo.cz

<b>Název:</b>	<b>28. pluku 1011/14, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika</b>			
<b>Lokalita:</b>	28. pluku 1011/14, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika			
<b>Popis:</b>	Světlý byt s užitnou plochou 31 m2 a s dispozicí 1+kk se nachází v Rezidenci Císařského pluku, tedy v srdci Vršovic, přímo na jedné z nejlukrativnějších ulic dané lokality, a to 28. pluku. Jednotka je situována v druhém nadzemním podlaží, díky své orientaci do vnitrobloku je tichá a bezpečná. Hlavní místnost s kuchyňským koutem má 23 m2. Velké okno dodává prostoru dostatek přirozeného světla a směřuje do zahrady. Kuchyň je vybavena spotřebiči včetně lednice. Koupelna s vanou a toaletou měří 4,4 m2 a předsíň, ve které je přípojka na pračku, má rozměry 4 m2 – v obou těchto místnostech je položena keramická dlažba. Dům je po kompletní rekonstrukci z roku 2015. Rezydentům je k dispozici společná terasa v nejvyšším podlaží domu, fitness a zahrada v suterénu. K bytu náleží sklepní kóje o velikosti 2 m2.			
<b>Užitná plocha:</b>	31,00 m <sup>2</sup>			

**Použité koeficienty:**

K1 lokalita - srovnatelná	1,00
K2 typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 výtah - výtah	1,00
K5 velikost - srovnatelná	1,00
K6 vybavení - lepší	0,90
K7 balkon, lodžie - není	1,00
K8 redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč] k 27.7.2021	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 590 000	31,00	148 065	0,79	116 971

**Název:** K Louži 829/10**Lokalita:** Bytová jednotka**Popis:** Jedná se o bytovou jednotku charakteru 1+kk umístěnou ve druhém nadzemním podlaží zděného šestipodlažního bytového domu s výtahem. Bytová jednotka vyžaduje rekonstrukci.**Užitná plocha:** 27,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 lokalita - srovnatelná	1,00
K2 typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 stavebně technický stav - horší	0,95
K4 výtah - výtah	1,00
K5 velikost - srovnatelná	1,00
K6 vybavení - srovnatelné	1,00
K7 balkon, lodžie - není	1,00
K8 redukce pramene ceny - V- 58912/2021-101	1,00
K9 prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 2.8.2021	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 656 000	27,00	98 370	0,93	91 484

**Název:** Novgorodská 948/8**Lokalita:** bytová jednotka č. 7 1+kk**Popis:** Novgorodská 948/8, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika**Popis:**

Prodám příjemnou, světlou garsonieru v 1.patře cihlového domu s výhledem do klidného vnitrobloku. K bytu náleží sklepní koje. Tramvajová zastávka Nádraží Vršovice 5 min chůze. Stavebně technický stav - v běžném udržovaném stavu

**Užitná plocha:** 31,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 lokalita - srovnatelná	1,00
K2 typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 výtah - výtah	1,00
K5 velikost - srovnatelná	1,00
K6 vybavení - lepší	0,95
K7 balkon, lodžie - není	1,00
K8 redukce pramene ceny - V - 57082/2021-101	1,00
K9 prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 26.7.2021	31,00	114 516	0,88	100 774
3 550 000				

Minimální jednotková porovnávací cena	91 484 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	105 896 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	116 971 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	105 896 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	26,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 753 296 Kč</b>

**4.3. Výsledky analýzy dat****Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Bytová jednotka č. 1027/4	1 731 854,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 676 413,25 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 1891	55 440,49 Kč
	<hr/>
	= 1 731 854,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 1 731 854,- Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 731 850,- Kč**

slovy: Jedenmilionsedmsetřicetjednatisícsmsetpadesát Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu****1 731 850 Kč**

slovy: Jedenmilionsedmsetřicetjednatisícsmsetpadesát Kč

**Rekapitulace tržního ocenění majetku**

## 1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1027/4

1 917 778,- Kč

## 2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1027/4

2 753 296,- Kč

Porovnávací hodnota	2 753 296 Kč
Výnosová hodnota	1 917 778 Kč

## Obvyklá cena

**2 753 000 Kč**

slovy: Dvamilionysedmsetpadesáttřítisíc Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno podpůrně dle cenového předpisu platného ke dni ocenění a výnosovou metodou, porovnávací metodou. Použita byla cena zjištěná, výnosová metoda a ty však pouze podpůrně. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou na základě druhu stavby, velikosti, využití, stavebně technického stavu a vybavení. Provedeno bylo porovnání se srovnatelnými již prodanými vzorky.

## 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

Obvyklá cena bytové jednotky č. 1027/4 v objektu čp. 1027/12, ulice Na Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1891 na katastrálním území Vršovice.

## 6.2. Odpověď

**OBVYKLÁ CENA**

**2 753 000 Kč**

slovy: Dvamilionysedmsetpadesátřítisíc Kč

Obvyklá cena bytové jednotky č. 1027/4 v objektu čp. 1027/12, Na Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1891 na katastrálním území Vršovice.

## 6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

## Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4243/2021.

## 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 4243/2021 evidence posudků.

V Praze 20.9.2021



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	1027/4
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<u>č. p. 1027</u>
Katastrální území:	<u>Vršovice [732257]</u>
Číslo LV:	<u>11970</u>
Podíl na společných částech:	260/6091

## Vlastníci, jiní oprávnění

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

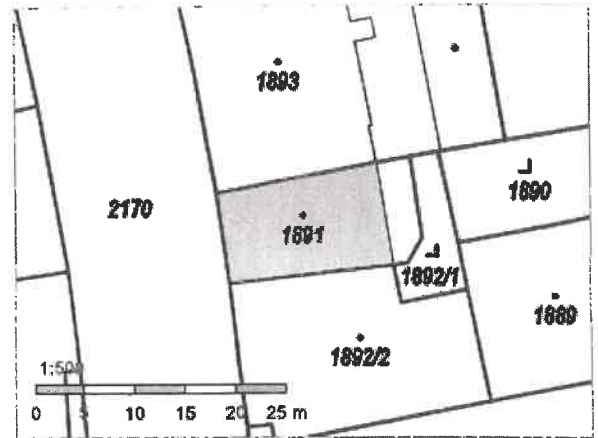
 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 16.09.2021 07:00.

## Informace o stavbě

Stavba: č. p. 1027  
 Obec: Praha [554782]   
 Část obce: Vršovice [490237]   
 Katastrální území: Vršovice [732257]  
 Číslo LV: 11969  
 Stavba stojí na pozemku: p. č. 1891  
 Typ stavby: budova s číslem popisným  
 Způsob využití: bytový dům



## Vymezené jednotky

[1027/1](#), [1027/2](#), [1027/3](#), [1027/4](#), [1027/5](#), [1027/6](#), [1027/7](#), [1027/8](#), [1027/9](#), [1027/10](#), [1027/11](#), [1027/12](#), [1027/13](#), [1027/14](#)

 Informace z RÚIAN

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Čápková Pavla, Na louži 1027/12, Vršovice, 10100 Praha 10	785/6091
Harudová Lenka, Horská 1733, 75661 Rožnov pod Radhoštěm	443/6091
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	1612/6091
Hrubá Milena Ing. M.A., Jana Zajíce 126, Šipší, 28401 Kutná Hora	245/6091
Jathe Anežka, Řičky 97, 56201 Orlické Podhůří	283/6091
Máčala Petr, Legionářská 1088/6, 77900 Olomouc	255/6091
Mešterová Jana, Kisdýho 182/8, 04001 - Košice, Slovenská republika	785/12182
Murin Radovan, Na louži 1027/12, Vršovice, 10100 Praha 10	785/12182
Novosad Jiří, Na louži 1027/12, Vršovice, 10100 Praha 10	156/6091
SJM Stránský Jan a Stránská Věra JuDr.	815/6091
<i>Stránský Jan, Na Louži 1027/12, Vršovice, 10100 Praha 10</i>	
<i>Stránská Věra JuDr., Na louži 1027/12, Vršovice, 10100 Praha 10</i>	
Tomečka Zdeněk, Na louži 1027/12, Vršovice, 10100 Praha 10	477/6091
Zarapin Alexander, Větrná 123, Lhota, 25241 Dolní Břežany	235/6091
Svoboda oprávnění nemovitosti ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	1612/6091

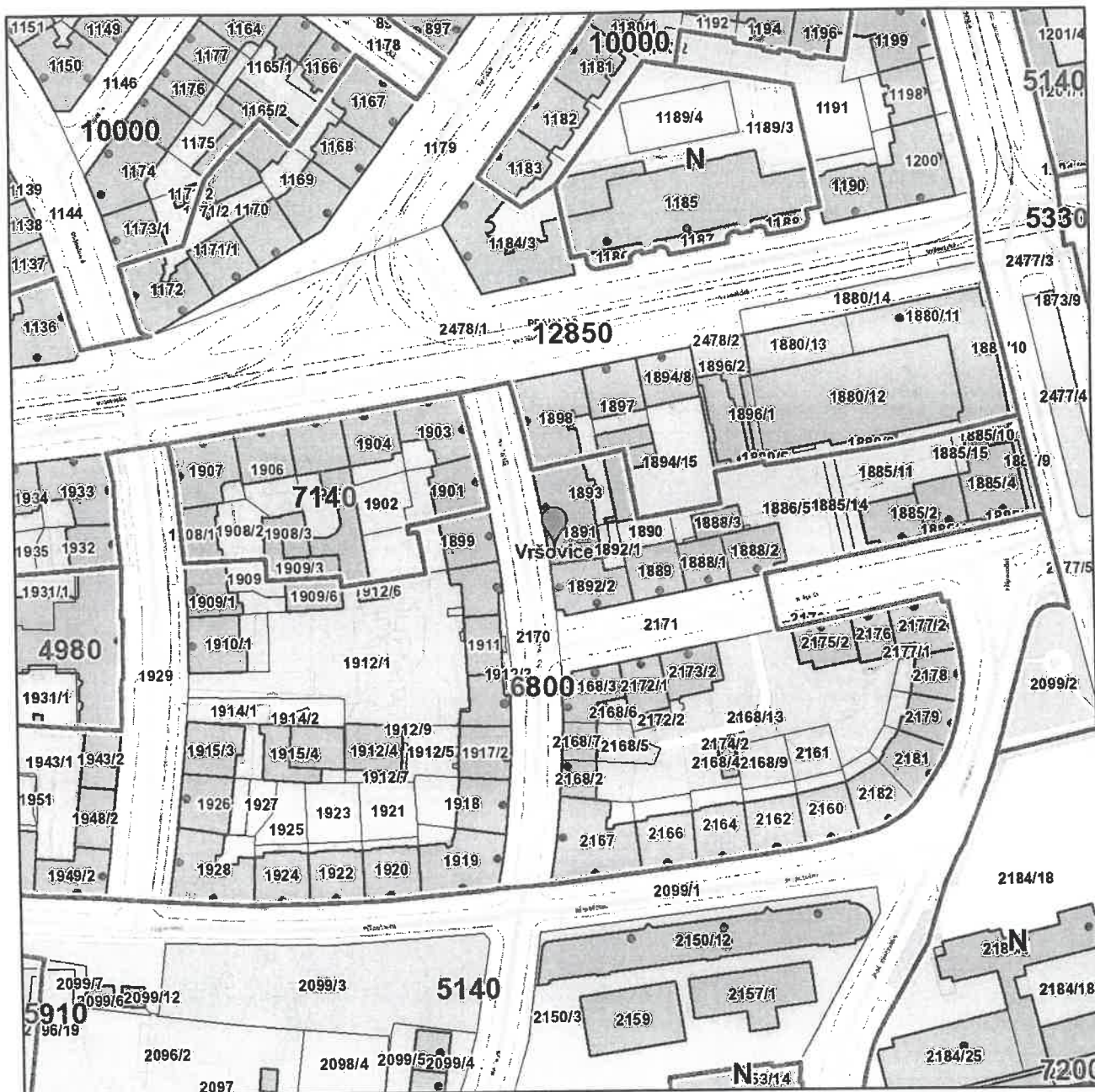
## Způsob ochrany nemovitosti

Název:  
 památkově chráněné území

## Omezení vlastnického práva

# Hlavní město Praha

## Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2021



<b>Katastrální území</b>	
Název:	Vršovice
<b>Parcela</b>	
Číslo parcely:	1891
<b>Cena 2021</b>	
Mapový list:	60
Cena:	6800 Kč/m <sup>2</sup>
Skupina:	4161

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:

