

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4244/2021

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.740/19 v objektu čp. 740/3, ulice Vladivostocká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1846/2 na katastrálním území Vršovice.

Znalec: Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: 603211818
e-mail: Dmarv@volny.cz



Zadavatel: Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
10138 Praha 10

OBVYKLÁ CENA

6 916 000 Kč

Počet stran: 17 a 3 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 9.10.2021

Vyhotoveno: V Praze 12.10.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

O ceně - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 740/19 v objektu čp. 740/3, ulice Vladivostocká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1846/2 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 9.10.2021.

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. 11897 ze dne 16.9.2021

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2021

pasport bytu

vymezení jednotek v budově

datábáze Katastrálního úřadu, VALUO a OctopusPro

2.3. 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 prodejkách 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající

opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřeбенí.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

Adresa nemovité věci: Vladivostocká 740/3, 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

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 76.90 m² a balkon o velikosti 1.60 m² k výhradnímu užívání ze společných částí domu. Objekt je situovaný v ulici Vladivostocká svým průčelím k areálu Eden. Objekt je posledním domem v řadové zástavbě bytových domů. Vladivostocká je kolmá na hlavní ulici Vršovická, kde se nachází stanice tramvaje. V blízkém okolí se nachází nákupní středisko Eden a sportovní středisko s kulturním Eden. Občanská vybavenost výborná - nákupní centrum a malé obchody a služby v ulici Vršovické. Dopravní dostupnost dobrá - stanice tramvaje v ulici Vršovická. Nejbližší metro Starostrašnická (čtyři stanice).

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený se sedmi nadzemními podlažími s výtahem. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovým krovem se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu původní v relativně zachovalém stavu do úrovně druhého podlaží s obklady, vstupní dveře hliníkové částečně prosklené s nadsvětlíkem. Zádveří uzavřeno původními prosklenými lítacími dveřmi a stěny zádveří jsou obloženy černými skleněnými obklady. Schody teracové, podlahy teraco. Okna původní dřevěná špaletová a plastová, na chodbách plastová. Na každém mezipodlaží hydrant nebo hasící přístroj. Objekt je udržovaný postavený v roce 1958. V budově je 86 bytových jednotek a 9 nebytových prostorů.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 740/19
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky parc.č. 1846/2

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Výnosová hodnota**
 - 1.1. Bytová jednotka č. 740/19
- 2. Porovnávací hodnota**
 - 2.1. Bytová jednotka 740/19

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.740/19
Adresa předmětu ocenění:	Vladivostocká 740/3 100 00 Praha 10
LV:	11897
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. 740/19

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží podsklepeného zděného objektu se sedmi nadzemními podlažími s výtahem. Bytová jednotka sestává ze tří pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC a spíže dle prohlášení vlastníka. K bytové jednotce patří lodžie o velikosti 1,60 m² k výhradnímu užívání ze společných částí domu s částečně uzavřeným průčelím jednoduchou dřevěnou příčkou. Okna dřevěná špaletová, v koupelně a WC dřevěné jednoduché do světlíku. Dveře do dvou pokojů dřevěné rámové z 1/3 prosklené do dřevěné zárubně, do pokoje a mezi kuchyní a pokojem pouze dveřní otvor bez zárubně, dveře do spíže hladké do dřevěné zárubně, dveře na WC a do koupelny dřevěné rámové do dřevěné zárubně, dveře do lodžie prosklené dvojité. Vstupní dveře hladké do dřevěné zárubně. Podlahy v předsíni, koupelně, WC a spíži dlažba (odhadem 2000) ve dvou pokojích a kuchyni parkety a v jednom z pokojů kazetové parkety. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, provedeny jsou keramické obklady stěn do úrovně výšky dveří. WC samostatné s mísou geberit s keramickými obklady stěn. Kuchyň bez vybavení pouze keramický obklad k lince. Vytápění ústřední cirkulované. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	63 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	71 869,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	7,10 *	1,00 =	7,10 m ²
pokoj:	24,20 *	1,00 =	24,20 m ²
pokoj:	16,80 *	1,00 =	16,80 m ²
pokoj:	13,30 *	1,00 =	13,30 m ²
předsíň:	10,80 *	1,00 =	10,80 m ²
koupelna:	2,80 *	1,00 =	2,80 m ²
WC:	1,0 *	1,00 =	1,00 m ²
spíž:	0,90 *	1,00 =	0,90 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>76,90 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 5.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - dva pokoje západ, pokoj a kuchyň východ	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna vana, umyvadlo, samostatné WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - centrální vytápění cirtallové	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 + **0,08** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 63 let:

$$s = 1 - 0,005 * 63 = \mathbf{0,685}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,765 = \mathbf{0,542}$$

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

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

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _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

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

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 71 869,- Kč/m² * 0,542 = 38 953,- Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 76,90 m² * 38 953,- Kč/m² * 1,060 * 1,070 = 3 397 479,88 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 397 479,88 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky parc.č. 1846/2

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2021 mapový list č. 61.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1846/2	1 280	6 820,00	8 729 600,-
Cenová mapa - celkem		1 280		<u>8 729 600,-</u>

Pozemky parc.č. 1846/2 - zjištěná cena celkem = 8 729 600,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc.č. 1846/2 = 8 729 600,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 8 729 600,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 3 397 479,88 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 8 729 600,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 769 / 61 269

Hodnota spoluvlastnického podílu:

8 729 600,- Kč * 769 / 61 269 = 109 567,03 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 109 567,03 Kč

Bytová jednotka č. 740/19 - zjištěná cena = 3 507 046,91 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 740/19

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 uvedení bytu do pronajímatelného stavu.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory	5.NP - 3+1	77	2 341	15 000	180 000	4,50
Celkový výnos za rok:						180 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	77
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 341
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	180 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	171 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	800
Pojištění		Kč/rok	1 800
Opravy a údržba		Kč/rok	4 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 200
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	7 800
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	163 200
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	3 626 667
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	200 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 426 667

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka 740/19

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	76,90 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Analýza vzorků a jejich vzájemné 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 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:	Arménská 1374/14, Vršovice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika			
Lokalita:	Arménská 1374/14, Vršovice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika			
Popis:	Ve výhradním zastoupení majitele Vám nabízíme prostorný byt 3+1 o velikosti 73m ² , který se nachází v 5. nadzemním podlaží cihlového domu. Byt je dispozičně řešen vstupní chodbou propojenou s obývacím pokojem. Do obývacího pokoje vedou dvě ložnice, každá s výhledem na jinou světovou stranu. Z ložnice orientované na západ je krásný výhled do přílehlého vnitrobloku a panoramatický pohled na Prahu 4. Kuchyň je řešena zcela samostatně a je na druhé straně bytu. Součástí bytu je sklepní kóje. Každého na první pohled zaujmou stylové dubové parkety, které jsou s výjimkou kuchyně ve všech místnostech. V koupelně a na wc je obložené umakartové jádro. V domě proběhlo několik rekonstrukcí, například výměna oken nebo stoupaček. Aktuálně se plánuje výměna výtahu. Ve vnitrobloku domu se nachází multifunkční hřiště jak pro velké tak i ty nejmenší děti. Byt je situován v klidném místě Vršovic nedaleko náměstí Svatopluka Čecha a nákupního centra Eden. Skvělá dostupnost na MHD, 4 minuty chůze na zastávku tramvaje a 5 minut na zastávku autobusu. V okolí kompletní občanská vybavenost od kaváren, restaurací, parku až po obchodní centrum Eden. Pro více informací, nebo zájem o prohlídku nás prosím kontaktujte. Lze financovat Hypoúvěrem např. s použitím vlastních zdrojů 1 629 680,- Kč a měsíční splátkou 24 062,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.			
Užitná plocha:	73,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - srovnatelná		1,00		
K2 Typ stavby - zděný		1,00		
K3 Stavebně technický stav - lepší		0,90		
K4 Výtah - výtah		1,00		
K5 Velikost - srovnatelná		1,00		
K6 Vybavení - lepší		0,93		
K7 balkon, lodžie - není		1,01		
K8 Redukce pramene ceny - prodáno		1,00		
K9 Prodej el. aukcí		0,98		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena



Zdroj: Valuo.cz

k 30.5.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
7 990 000	73,00	109 452	0,83	90 845

Název:	Žitomířská 640/3, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika			
Lokalita:	Žitomířská 640/3, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika			
Popis:	Dovolujeme si Vám nabídnout krásný byt 3+1 v pražské čtvrti Vršovice, v ulici Žitomířská. Užitná plocha bytu je 83 m ² + 1,5 m ² sklep. Tento prémiový byt, citlivě upravený do moderní podoby a splňující vysoké nároky současného bydlení, nyní čeká na svého nového majitele, který ocení jedinečnou polohu prosluněného bytu a jeho výjimečnou orientaci. Dispozice bytu a jeho vlastnosti: Byt se nachází v 2. nadzemním podlaží cihlového domu postaveného v roce 1991. Bytová jednotka se sestává z předsíně, obývací místnosti, dvou ložnic, kuchyně, koupelny, samostatné toalety, komora jsou umístěn v suterénu budovy. Orientace bytu: obývací místnost, kuchyň a ložnice jsou orientované na východ. Celková rekonstrukce proběhla v roce 2017, nová kuchyňská linka včetně všech spotřebičů. Součástí bytu jsou dvě lodžie (4 m ² a 3,8 m ²) pro pohodlné posezení se šálkem kavy nebo skleničkou vína. V okolí je kompletní občanská vybavenost s dostatkem zeleně pro volnočasové vyžití. Dům se nachází cca 400 m od zastávky Bohemians (19 minut na Václavské náměstí), Náměstí Míru metro A -(10 min) Nenechte si ujít tuto jedinečnou příležitost a kontaktujte nás pro další informace a dohodnutí termínu prohlídky.			
Užitná plocha:	83,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - srovnatelná	1,00			
K2 Typ stavby - zděný	1,00			
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90			
K4 Výtah - bez výtahu	1,01			
K5 Velikost - srovnatelná	1,00			
K6 Vybavení - lepší	0,90			
K7 balkon, lodžie - není	1,01			
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00			
K9 Prodej el. aukcí	0,98			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 7.10.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
9 000 000	83,00	108 434	0,81	87 832



Zdroj: Valuo.cz

Název:	Žitomířská 640/3, Vršovice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika			
Lokalita:	Žitomířská 640/3, Vršovice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika			
Popis:	Byt 3+1/2 x Lodžie, 81 m ² , který se nachází ve 2. patře cihlového domu v Praze 10 - Vršovice. Byt je po úpravách - Nová kuchyňská linka vč. spotřebičů, plynová varná deska, horkovzdušná trouba, lednice s mrazákem, myčka, digestoř, koupelna s vanou, WC zvlášť, nové stoupačky v plastu, částečně nové rozvody elektřiny v mědi, nový plynový kotel k vytápění bytu a ohřevu vody, nová plastová okna, žaluzie, nové interiérové dveře, nové vchodové dveře, vestavěná skříň v předsíni, na podlahách kvalitní plovoucí podlaha a dlažba. Orientace oken na V. K bytu náleží 2x lodžie (4 m ² a 3,8 m ²) a sklep. Možnost pronajmout si v domě garážové stání. Dům s výtahem je v dobrém stavu. Volné k nastěhování dle dohody. Výborná dopravní dostupnost - 5 min. na metro A zast. Náměstí			

Míru.

Užitná plocha: 81,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděný	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 - lodžie	1,00
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč] k 5.9.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
9 270 000	81,00	114 444	0,79	90 411

Název: Gruzínská 1385/5

Lokalita: Bytová jednotka 3+1/B

Popis: prodej bytu v osobním vlastnictví 3+1/ se dvěma balkóny a dvěma neprůchozími pokoji na adrese Gruzínská 5, Praha 10 - Vršovice. Bytová jednotka je v dobrém udržovaném stavu a disponuje třemi pokoji, z nichž jsou dva neprůchozí, kuchyní, jídelnou, komorou, koupelnou, odděleným wc, dvěma balkóny, sklepní kójí. Veškerá občanská vybavenost se nachází v místě bydliště.

Užitná plocha: 70,52 m²

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 - srovnatelný	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,98
K7 balkon, lodžie - balkon a lodžie	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V-45936/2021-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 14.6.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 800 000	70,52	96 427	0,94	90 641

Minimální jednotková porovnávací cena	87 832 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	89 932 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	90 845 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	89 932 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	76,90 m ²

Výsledná porovnávací hodnota

6 915 771 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 740/19	3 507 047,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	3 397 479,88 Kč
1.2. Pozemky parc.č. 1846/2	109 567,03 Kč
	<hr/>
	= 3 507 047,- Kč

Výsledná cena - celkem: 3 507 047,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 507 050,- Kč

slovy: Třimilionpětsetsedmtisíc padesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

3 507 050 Kč

slovy: Třimilionpětsetsedmtisíc padesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 740/19	3 426 667,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka 740/19	6 915 771,- Kč

Porovnávací hodnota	6 915 771 Kč
Výnosová hodnota	3 426 667 Kč

Obvyklá cena

6 916 000 Kč

slovy: Šestmilionůdevětsetšestnácttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - podpůrně zjištěnou cenou a výnosovou metodou 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, databáze Katastrálního úřadu, VALUO a OctopusPro 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

6 916 000 Kč

slovy: Šestmilionůdevětsetšestnácttisíc Kč

Obvyklá cena bytové jednotky č. 740/19 v objektu čp. 740/3, ulice Vladivostocká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1846/2 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. 4244/2021.

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 4244/2021 evidence posudků.

V Praze 12.10.2021



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.9.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	740/19
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 699, 702, 723, 727, 740
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11897
Podíl na společných částech:	769/61269

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.

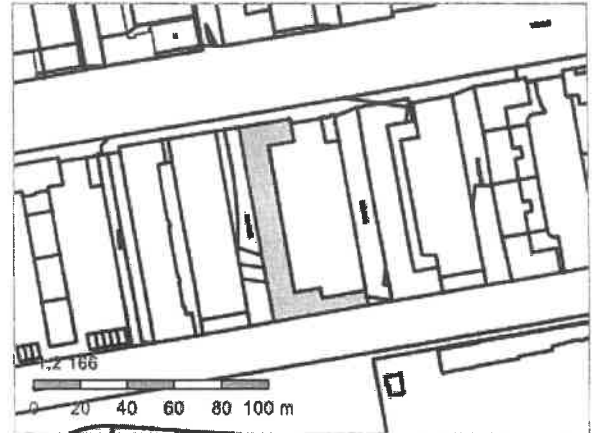
📌 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 16.09.2021 07:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>1846/2</u>
Obec:	<u>Praha [554782]</u>
Katastrální území:	<u>Vršovice [732257]</u>
Číslo LV:	<u>11896</u>
Výměra [m ²]:	1280
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<u>č. p. 699, 702, 723, 727, 740</u>



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
AAA Realitní fond, a.s., Na struze 227/1, Nové Město, 11000 Praha 1	258/20423
MCP Bálint Ladislav a Bálintová Lea, Jerevanská 702/8, Vršovice, 10000 Praha 10	241/20423
Baťhová Lucie JUDr., Jerevanská 723/6, Vršovice, 10000 Praha 10	709/122538
SJM Bittner Luboš a Bittnerová Zuzana	241/20423
<i>Bittner Luboš, Jerevanská 702/8, Vršovice, 10000 Praha 10</i>	
<i>Bittnerová Zuzana, Kišíněvská 806/4, Vršovice, 10000 Praha 10</i>	
Bláha Daniel, Chudenická 1063/11, Hostivař, 10200 Praha 10	737/122538
SJM Bláha Jaromír JUDr. a Bláhová Iveta JUDr., Slunečná 1830, 25228 Černošice	55/4713
Bláhová Eva, Jerevanská 727/4, Vršovice, 10000 Praha 10	737/122538
Brátková Ljubov, Vladivostocká 740/3, Vršovice, 10000 Praha 10	280/61269
Byrne Amy Victoria, Nad Zlíchovem 361/9, Hlubočepy, 15200 Praha 5	227/20423
Chrobák Zdeněk, Vršovická 699/74, Vršovice, 10000 Praha 10	61/4713
Cízková Simona, Vodnická 440/54, Újezd u Průhonic, 14900 Praha 4	739/367614
Čejková Miroslava Mgr. Ing., Vršovická 699/74, Vršovice, 10000 Praha 10	258/20423
Černá Lucie Mgr., Vladivostocká 740/3, Vršovice, 10000 Praha 10	769/122538
Černý Jakub Bc., Vladivostocká 740/3, Vršovice, 10000 Praha 10	769/122538
SJM Černý Richard Ing. a Černá Lydie, Vršovická 699/74, Vršovice, 10000 Praha 10	739/61269
MCP Do The Hung a Truong Kim Bao, Vršovická 699/74, Vršovice, 10000 Praha 10	736/61269
Dostál Libor, Jerevanská 727/4, Vršovice, 10000 Praha 10	614/61269
Dráb Drahomír, Vladivostocká 740/3, Vršovice, 10000 Praha 10	560/61269
Dragoun Karel, Vršovická 699/74, Vršovice, 10000 Praha 10	61/4713
Dvořáková Ivana MUDr., Vladivostocká 740/3, Vršovice, 10000 Praha 10	769/61269
Fejt Jan, Bratříků 3950, 58001 Havlíčkův Brod	131/20423



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	1846/2
Cena 2021	
Mapový list:	61
Cena:	6820 Kč/m ²
Skupina:	4269

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: