

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4248/2021

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklé ceně nemovitosti bytové jednotky č. 838/3 v objektu čp. 838/27, ulice Saratovská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1197 na katastrálním území Strašnice.

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



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

OBVYKLÁ CENA	3 180 000 Kč
---------------------	---------------------

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

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 2.10.2021

Vyhotoveno: V Praze 4.10.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Obvyklá cena bytové jednotky č. 838/3 v objektu čp. 838/27, ulice Saratovská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1197 na katastrálním území Strašnice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 2.10.2021.

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. 16826 ze dne 30.9.2021
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2021
pasport bytu
vymezení jednotek v budově
databáze Katastrálního úřadu, VALUO a OctopusPro

2.3. Věrohodnost zdroje dat

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplně 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 přikládáná 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. 488/2021 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

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.
Strašnice

Adresa nemovité věci: Saratovská 838/27, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 16826, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 16826, podíl 1 / 1

Na LV č.16826 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 32.10 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v bloku bytových domů v řadové zástavbě situovaný při ulici Saratovská, která je spojnici mezi ulicemi Černokostelecká a V Olšínách. Průčelí domu se vstupem je situované do poměrně klidné ulice s výhledem na bytovou novostavbu a do sportovního tenisového areálu. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Starostrašnická a Černokostelecká, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje Starostrašnická nebo Černokostelecká, autobus u metra Starostrašnická, dopravní dostupnost výborná - tramvaj k metru Želivského tři stanice nebo docházková vzdálenost metro Starostrašnická (stanice tramvaj, pěšky 450 m). Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažními bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna převážně plastová a původní dřevěná špaletová na chodbách prosklené jednoduché dveře v prosklené jednoduché stěně zajišťující vstup na balkony. Vchodové dveře dvoukřídlové (vrata) dřevěné původní plně s prosvětlujícími okénky a nadsvětlíkem, vstupní část do objektu tvoří průjezd, který je uzavřený

částečně prosklenými vraty s nadvětlíkem. Vstup do bytové části domu původními dřevěnými rámovými dveřmi z průjezdu. Podlaha průjezdu betonová, podlahy na chodbách teraco a schody teracové. Na mezipodestách hasící přístroje. Fasáda domu v dobrém stavu. Stavebně technický stav objektu s běžně udržovaný. Objekt byl postaven v padesátých letech. Budova obsahuje 13 bytových jednotek a 5 nebytových jednotek.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 838/3
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 1197

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 838/3
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 838/3

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. 838/3
Adresa předmětu ocenění:	Saratovská 838/27 100 00 Praha 10
LV:	16826
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
Počet obyvatel:	1 324 277

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Bytová jednotka č. 838/3

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíňe, spíže a koupelny s WC. Okno dřevěné špaletové a okno z koupelny do světlíku dřevěné jednoduché a okno ze spíže do lodžie dřevěné jednoduché. Dveře do koupelny s WC a spíže dřevěné rámové otevíravé na klíč, do pokoje dřevěné rámové z 1/3 prosklené do dřevěné zárubně. Vstupní dveře dvoukřídlé dřevěné rámové původní do dřevěné zárubně. Podlaha v pokoji PVC, ve spíži a předsíni původní dlažba, v koupelně s WC dlažba. Koupelna vybavena vanou a WC mísou se zavěšenou nádržkou s keramickým a nad vanou je umístěn boiler. V předsíni umístěno umyvadlo a v jeho oblasti je proveden latexový nátěr stěny, v předsíni je provedeno snížení stropu (dřevěnou jednoduchou konstrukcí s podhledem z desek. V pokoji plynový sporák a nejsou přivedeny rozvody kanalizace a vody. Proveden je obklad z umakartu. Vytápění WAW (1ks), ohřev vody boilerem. Bytová jednotka je převážně v původním stavu, kromě koupelny s WC. Stavebně technický stav bytové jednotky je základně udržovaný a vyžaduje drobné stavební úpravy a modernizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 10
Stáří stavby:	71 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	67 720,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	4,50 *	1,00 =	4,50 m ²
Koupelna s WC:	3,00 *	1,00 =	3,00 m ²
pokoj:	23,70 *	1,00 =	23,70 m ²
spíž:	0,90 *	1,00 =	0,90 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			32,10 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - západ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo a 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: Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW 1ks	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - chybí kuchyně,	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + 0,06 pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 71 let:

$$s = 1 - 0,005 * 71 = 0,645$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,705 = 0,599$$

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: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku - špatné parkovací možnosti zvláště ve večerních hodinách	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - Tramvaj ulice Průběžná 240 m nebo Černokostelecká 270 m, metro a autobus Starostrašnická 450m	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,010$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 67 720,- Kč/m² * 0,599 = 40 564,28 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 32,10 m² * 40 564,28 Kč/m² * 1,060 * 1,010 = 1 394 042,59 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 394 042,59 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 1197

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

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1197	437	8 470,00	3 701 390,-
Cenová mapa - celkem		437		3 701 390,-

Pozemek parc.č. 1197 - zjištěná cena celkem = 3 701 390,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 1197 = 3 701 390,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 3 701 390,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 394 042,59 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 701 390,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 321 / 8 770

Hodnota spoluvlastnického podílu:

3 701 390,- Kč * 321 / 8 770 = 135 478,47 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 135 478,47 Kč

Bytová jednotka č. 838/3 - zjištěná cena = 1 529 521,06 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 838/3

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	2.NP 1+0	32	2 916	7 800	93 600	4,50
Celkový výnos za rok:						93 600	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	32
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 916
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	93 600
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	88 920
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	250
Pojištění		Kč/rok	800
Opravy a údržba		Kč/rok	1 500
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	5 550
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	83 370
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	1 852 667
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	60 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 792 667

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 838/3

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	32,10 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

II. 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:	Saratovská 517/19, Strašnice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika			
Lokalita:	Saratovská 517/19, Strašnice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika			
Popis:	V exkluzivním zastoupení nabízíme k prodeji byt v osobním vlastnictví 1+kk ve starší zástavbě z cca 30. let ve Strašnicích. Výměra bytu je 33 m ² , dále k němu přináleží rozsáhlá sklepní kóje. Dominantou bytu, který se nachází ve zvýšeném přízemí, je velká a pěkná obývací část s kuchyňským koutem (24 m ²), kde je též zabudováno patro na spaní – to dále zvětšuje užitnou plochu. Kuchyňská linka je moderní a plně funkční, s indukční varnou plochou. Nalézají se zde i velkorysé prostory vestavěných skříní. Do bytu se vchází přes prostornou předsíň (5 m ²), též vybavenou vestavěnými skříněmi. Pěkná koupelna se sprchovým koutem je oddělená od WC. Celý byt prošel rekonstrukcí v roce 2015 a působí velmi moderně, čistě a udržovaně. Je připraven k okamžitému nastěhování. Vytápění je plynové/WAP. Byt se nachází ve čtvrti, patřící k širšímu centru Prahy; ta je nicméně velmi klidná, vzdálená od hlavních dopravních tepen. Přitom ale disponuje kompletní občanskou vybaveností, kdy – většinou v dochozí vzdálenosti – naleznete jak veškeré obchody a služby, tak např. školy, školky, úřady... Dopravní obslužnost je též špičková, metro „A“ je ve vzdálenosti do 3 min. chůze. Parkovací místa lze vesměs bez problémů nalézt v bezprostřední blízkosti na modré parkovací zóně. Byt může být vhodný jako „startovací“ nebo „investiční“, každopádně se jedná o velmi atraktivní nabídku.			
Užitná plocha:	33,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - srovnatelná	1,00			
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00			
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90			
K4 Výtah - není	1,00			
K5 Velikost - srovnatelná	1,00			
K6 vybavení - lepší	0,93			
K7 balkon - není	1,00			
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 20.9.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 690 000	33,00	111 818	0,82	91 691



Zdroj: Valuo.cz

Název: V Předpolí 1305/5, Strašnice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha,

10000, Česká republika**Lokalita:** V Předpolí 1305/5, Strašnice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika**Popis:** Nabídka garsonky umístěné na rozhraní Strašnic a Vršovic v klidné boční jednosměrné ulici. Bytová jednotka se nachází v suterénu domu při pohledu z ulice, nicméně ve vnitrobloku se jedná o přízemí, a díky tomu je jednotka zkolaudována jako byt. Výměra činí 30m², přičemž je možné využívat společnou zahrádku na kterou je přístup vedle bytu. Okna orientována na západní stranu. Vhodné k rekonstrukci, alespoň základní, nicméně záleží na požadavcích nového majitele. Vytápění přímotopy a ohřev vody pomocí el. boileru. Velmi nízké měsíční poplatky. Lze financovat hypotéčním úvěrem se kterým Vám rádi pomůžeme a vyřídíme za těch nejlepších podmínek. Energetická náročnost budovy není v současné době k dispozici, tudíž uvádíme nejhorší tedy G. Velmi doporučuji osobní prohlídku.**Užitná plocha:** 30,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Výťah - není	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 vybavení - lepší	0,93
K7 balkon - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 22.8.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 499 999	30,00	116 667	0,87	101 500

Název: Voděradská 391/9, Strašnice**Lokalita:** Bytová jednotka č.4**Popis:** Adresa: Voděradská 391/9, Strašnice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika**Popis:** Garsonka 27 m² 5 min přes park od metra Strašnická v cihlovém třípodlažním domě. K tomu navíc velký sklep. Okno na západ do vnitrobloku. Patro na spaní.**Užitná plocha:** 27,20 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,93
K4 Výťah - není	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 vybavení - lepší	0,95
K7 balkon - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V - 47034/2021-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 17.6.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 250 000	27,20	119 485	0,87	103 952

Minimální jednotková porovnávací cena	91 691 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	99 048 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	103 952 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	99 048 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	32,10 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 179 441 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 838/3	1 529 521,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 394 042,59 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 1197	135 478,47 Kč
	<hr/>
	= 1 529 521,- Kč

Výsledná cena - celkem: 1 529 521,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 529 520,- Kč

slovy: Jedenmilionpětsedvacetdevěttisícpětsedvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 529 520 Kč

slovy: Jedenmilionpětsedvacetdevěttisícpětsedvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 838/3	1 792 667,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 838/3	3 179 441,- Kč

Porovnávací hodnota	3 179 441 Kč
Výnosová hodnota	1 792 667 Kč

Obvyklá cena

3 180 000 Kč

slovy: Třimilionyjednostoosmdesátisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - podpůrně cenou zjištěnou, výnosovou metodou a porovnávací. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentů trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze, a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotlivých cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohli snižovat přesnost závěru nebyli zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

3 180 000 Kč

slovy: Třimilionyjednostoosmdesátisíc Kč

Obvyklá cena bytové jednotky č. 838/3 v objektu čp. 838/27, ulice Saratovská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1197 na katastrálním území Strašnice

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. 4248/2021.

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 4248/2021 evidence posudků.

V Praze 4.10.2021



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	838/3
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 838
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	16826
Podíl na společných částech:	321/8770

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.

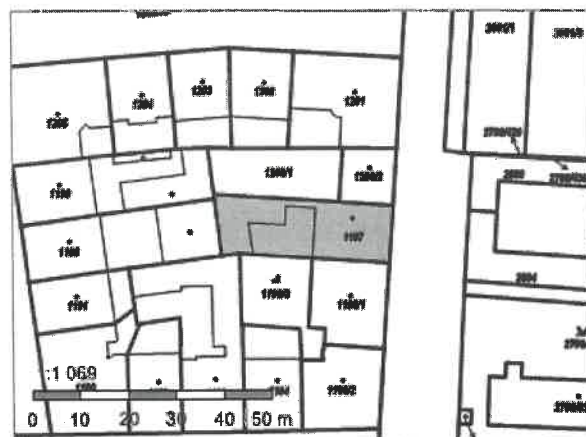
📌 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 30.09.2021 15:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>1197</u> ↗
Obec:	<u>Praha [554782]</u> ↗
Katastrální území:	<u>Strašnice [731943]</u>
Číslo LV:	<u>16825</u>
Výměra [m ²]:	437
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<u>č. p. 838</u>



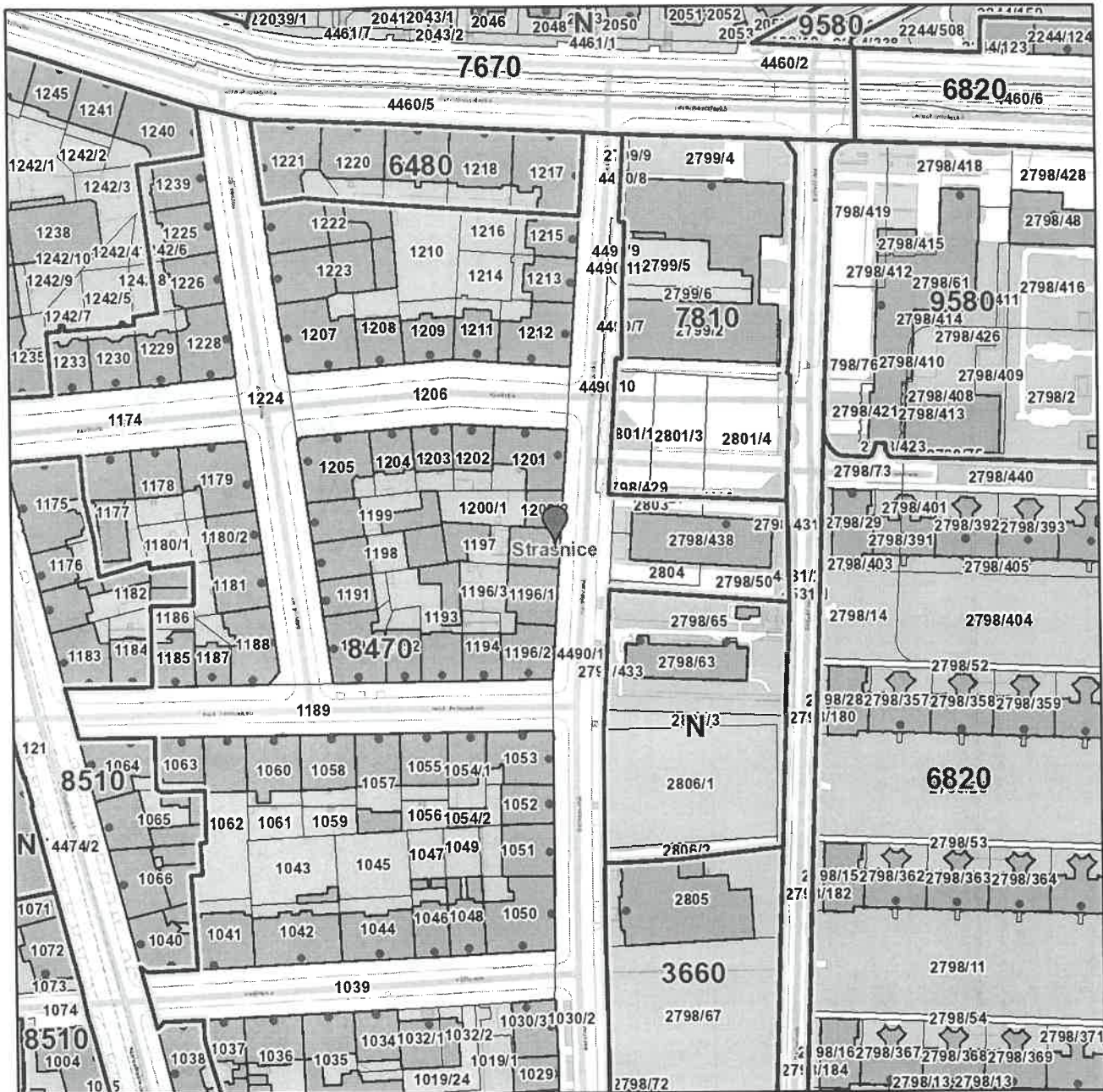
Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Bartheldy Patrik Ing. Mba a Bartheldy Monika Bc. <i>Bartheldy Patrik Ing. Mba, V. Ohrádkách 259, 29001 Pátek</i> <i>Bartheldy Monika Bc., Poupětova 869/10, Holešovice, 17000 Praha 7</i>	158/4385
Černá Hana, Saratovská 838/27, Strašnice, 10000 Praha 10	479/8770
Čudová Hana, Saratovská 838/27, Strašnice, 10000 Praha 10	287/4385
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	1979/4385
SJM Ježek Jiří Ing. a Ježková Magdalena JUDr., č. p. 235, 50322 Libčany	43/877
Kapitán Petr Ing., Pod Višňovkou 1605, 25228 Černošice	479/8770
Kulhavá Iva, č. p. 34, 54401 Zdobín	321/8770
Macejko Marek Ing. arch., Saratovská 838/27, Strašnice, 10000 Praha 10	282/4385
SJM Profota Jiří Mgr. a Profotová Lucie <i>Profota Jiří Mgr., Petra Fastra 1627/27, 25101 Říčany</i> <i>Profotová Lucie, Petra Fastra 1554/56, 25101 Říčany</i>	479/8770
Součková Zuzana Ing., Saratovská 838/27, Strašnice, 10000 Praha 10	282/4385
Stoyanova Mayya, Slavíkova 2731/26, Žižkov, 13000 Praha 3	321/8770
Vladyková Blanka, Saratovská 838/27, Strašnice, 10000 Praha 10	57/1754
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	1979/4385

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Seznam BPEJ



Katastrální území	
Název:	Strašnice
Parcela	
Číslo parcely:	1197
Cena 2021	
Mapový list:	61
Cena:	8470 Kč/m ²
Skupina:	4238

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:

