

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4249/2021

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.477/7 v objektu čp. 477/8, ulice Chotouňská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 806/253 - 806/256 na katastrálním území Malešice.

**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**

**3 260 000 Kč**

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

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 2.10.2021

**Vyhotoveno:** V Praze 8.10.2021

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č.477/7 v objektu čp. 477/8, ulice Chotouňská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 806/253 - 806/256 na katastrálním území Malešice.

## **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. 2874 ze dne 30.9.2021  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2021  
prohlášení vlastníka budovy  
databáze Katastrálního úřadu, VALUO a OctopusPro

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

#### 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

#### **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 opotřebované 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.  
Malešice

Adresa nemovité věci: Chotutická 477/8, 100 00 Praha 10

### Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 2874, podíl 1 / 1  
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 2874, 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 1 + 1 o velikosti 34.40 m<sup>2</sup> dle prohlášení vlastníka budovy. Objekt je situovaný v ulici Chotouňská a je součástí bloku smíšené výstavby bytových domů lokality s převládající zástavbou panelových domů a vilovou zástavbou v blízkosti hlavní komunikace Počernická. Lokalita je dostupná autobusem k metru Skalka, Starostrašnická.

Objekt je podsklepený, pětipodlažní typové železobetonové montované konstrukce s plochou střechou, zateplený. V objektu není výtah. Vytápění a ohřev TUV centrální. Vstupní dveře prosklené hliníkové, dveře na chodbě k zadnímu vstupu dvoukřídlé původní prosklené. Schody železobetonové s finální vrstvou z PVC. Podlaha chodeb z původní dlažby. Bytový dům je užíván od roku 1963 a je v dobrém stavebně technickém stavu - provedeno bylo zateplení obvodového pláště a výměna oken za plastová.

### 3.4. Obsah

#### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 477/7

1.1. Oceňovaný byt

1.2. Pozemky parc.č. 806/253 - 806/256

## **Obsah tržního ocenění majetku**

### **1. Výnosová hodnota**

1.1. Bytová jednotka č. 477/7

### **2. Porovnávací hodnota**

2.1. Bytová jednotka č. 477/7

## 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. 477/7
Adresa předmětu ocenění:	Chotutická 477/8 100 00 Praha 10
LV:	2874
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Malešice
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. 477/7

#### 1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného objektu bez výtahu, typové železobetonové konstrukce s dodatečně provedeným zateplením. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, WC, předsíně, koupelny. Okna plastová. Dveře do koupelny a WC hladké plně do ocelových zárubní, dveře do pokoje a kuchyně prosklené do ocelových zárubní. Podlahy v koupelně, WC, předsíni a kuchyni lino a v pokoji parketové kazety. Hygienické zázemí je ze siporexových panelů. Kuchyň vybavena umakartovou linkou s plastovým dřezem a plynovým sporákem bez digestoře. Obklad k lince z umakartové desky. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s obkladem z umakartové desky v oblasti vany a umyvadla, WC samostatné s mísou se zavěšenou nádržkou. Objekt byl kolaudován v šedesátých letech. Stavebně technický stav bytové jednotky je původní, určený k provedení rozsáhlejších stavebních úprav. Objekt jako celek je v dobrém stavebně technickém stavu - výměna oken a zateplení fasády.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 10
Stáří stavby:	58 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	67 720,- Kč/m <sup>2</sup>

### Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	8,90 *	1,00 =	8,90 m <sup>2</sup>
pokoj:	16,70 *	1,00 =	16,70 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,10 *	1,00 =	2,10 m <sup>2</sup>
WC:	0,90 *	1,00 =	0,90 m <sup>2</sup>
předsíň:	5,80 *	1,00 =	5,80 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			34,40 m <sup>2</sup>

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 3.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - jihovýchod	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - příčky siporexové	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 - ústřední	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + **0,01** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 58 let:

$$s = 1 - 0,005 * 58 = \mathbf{0,710}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,720 = \mathbf{0,468}$$

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 součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka,	V	0,00



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

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

### 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: 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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 67\,720,- \text{ Kč/m}^2 * 0,468 = 31\,692,96 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 34,40 \text{ m}^2 * 31\,692,96 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 0,990 = 1\,144\,095,57 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **1 144 095,57 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemky parc.č. 806/253 - 806/256

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Malešice 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 <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	806/253	206	4 500,00	927 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	806/254	207	4 500,00	931 500,-
zastavěná plocha a nádvoří	806/255	206	4 500,00	927 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	806/256	208	4 500,00	936 000,-
Cenová mapa - celkem		827		<b>3 721 500,-</b>

**Pozemky parc.č. 806/253 - 806/256 - zjištěná cena celkem** = **3 721 500,- Kč**

#### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc.č. 806/253 - 806/256 = 3 721 500,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = **3 721 500,- Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu** = **1 144 095,57 Kč**

#### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 721 500,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 3 440 / 300 250

Hodnota spoluvlastnického podílu:

3 721 500,- Kč \* 3 440 / 300 250 = 42 637,67 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 42 637,67 Kč

**Bytová jednotka č. 477/7 - zjištěná cena** = **1 186 733,24 Kč**

### Tržní ocenění majetku

#### 1. Výnosová hodnota

##### 1.1. Bytová jednotka č. 477/7

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 <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory	3.NP - 1+1	34	3 140	9 000	108 000	4,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>108 000</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	34
Reprodukční cena	RC	Kč	0
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	3 140
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	108 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	102 600
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	400
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	7 400
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	95 200
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	2 115 556
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	80 000
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>2 035 556</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Bytová jednotka č. 477/7

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	34,40 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 VALUO a po té upraveny koeficienty K1 - K9.

K1 zohledňuje lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 výtah, K5 velikost - m<sup>2</sup> užité plochy ( daná rozmezím) K6 vybavení, K7 balkon, K8 redukce pramene ceny a K9 koeficient, který zohledňuje prodej elektronickou aukcí.

#### Srovnatelné nemovité věci:

**Název:** Prodej bytu 1+1 26 m<sup>2</sup>  
**Lokalita:** Černokostecká, Praha 10 - Strašnice  
**Popis:** V exkluzivním zastoupení nabízíme k prodeji byt 1+1 o celkové velikosti 26,1 m<sup>2</sup> ve 12.NP bytového domu na Praze 10 - Strašnice, ulice Černokostecká. Dispozice: obývací pokoj, samostatný kuchyňský kout, koupelna s vanou a toaletou a předsíň a sklepní kóje. Nízké náklady na bydlení. Rekonstrukce bytu proběhla v roce 2016. Bytový dům je velmi dobře udržovaný. Vzhledem k umístění je byt vhodný jak pro vlastní bydlení, tak na investici. Byt je umístěn přímo u dopravního uzlu tramvajů a autobusů. V suterénu je umístěna sklepní kóje.

**Užitná plocha:** 26,00 m<sup>2</sup>

#### Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,99
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 výtah - výtah	0,99
K5 velikost - menší	0,98
K6 vybavení - lepší	0,95
K7 balkon, lodžie - není	1,00
K8 redukce pramene ceny - v nabídce	0,95
K9 prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

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> ]
3 360 000	26,00	129 231	0,76	98 216

**Název:** Bytová jednotka 2+kk  
**Lokalita:** Skřivanská, Praha 10, Malešice  
**Popis:** Byt se nachází ve 4.patře ve velmi klidné ulici Skřivanská. Dispozičně se jedná o 2+kk, 34 m<sup>2</sup>. Po vstupu do bytu se nacházíme v prostorné předsíni, která je připravena pro úložné prostory, vestavěnou skříň či sezení. Napravo vstoupíme do obývacího pokoje s kuchyňským koutem, kde je nová kuchyňská linka s dřezem připravena pro zabudování myčky. Výhodou bytu je orientace na jižní stranu, díky čemuž do bytu padá velké množství přirozeného světla. Přes menší chodbu se dostaneme do ložnice. Byt je připraven k nastěhování a patří k němu sklep.

**Užitná plocha:** 36,00 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 - není	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

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.9.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
4 300 000	36,00	119 444	0,79	94 361

**Název:** Prorektorská 671/4, Malešice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10800, Česká republika

**Lokalita:** Prorektorská 671/4, Malešice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10800, Česká republika

**Popis:** Nabízíme exkluzivně k prodeji byt 2+kk, 37 m<sup>2</sup>, v ulici Prorektorská, Malešice, Praha. Byt se nachází v krásné lokalitě mezi Malešickým lesem a parkem, v posledním patře třípatrového domu, orientován na sever. Dům kolaudován 2006. Obývací pokoj s kuchyní (20,6 m<sup>2</sup>) a ložnice (9,1 m<sup>2</sup>). V koupelně (4,4 m<sup>2</sup>) se nachází vana, umyvadlo, toaleta a pračka se sušičkou 2v1. Po celé délce ložnice je velká vestavěná skříň. Úložné prostory i za vstupními dveřmi. Nová kuchyňská linka do tvaru L je vybavena malou lednicí, sporákem a troubou. Jako podlahové krytiny byly zvoleny plovoucí podlaha a dlažba. Dům i byt jsou ve velmi dobrém stavu. Celkové náklady na provoz bytu pro 2 osoby vychází na 3 500 Kč. Doporučuji jako startovací byt i jako investici.

**Užitná plocha:** 37,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - kombinovaný	0,98
K3 stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 výtah - bez výtahu	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]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 20.9.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
4 350,000	37,00	117 568	0,78	91 703

Minimální jednotková porovnávací cena	91 703 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	94 760 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	98 216 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	94 760 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	34,40 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>3 259 744 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 477/7	1 186 733,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 144 095,57 Kč
1.2. Pozemky parc.č. 806/253 - 806/256	42 637,67 Kč
	= 1 186 733,- Kč

**Výsledná cena - celkem:** 1 186 733,- Kč

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** 1 186 730,- Kč

slovy: Jedenmilionjednostoosmdesátšesttisícsepmsetřicet Kč

#### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**1 186 730 Kč**

slovy: Jedenmilionjednostoosmdesátšesttisícsepmsetřicet Kč

#### Rekapitulace tržního ocenění majetku

<b>1. Výnosová hodnota</b>	
1.1. Bytová jednotka č. 477/7	2 035 556,- Kč
<b>2. Porovnávací hodnota</b>	
2.1. Bytová jednotka č. 477/7	3 259 744,- Kč

Porovnávací hodnota	3 259 744 Kč
Výnosová hodnota	2 035 556 Kč

#### Obvyklá cena

**3 260 000 Kč**

slovy: Třimilionydvěstěšedesátisíc 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 metodou. Obvyklá cena nemovitosti je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, databáze VALUO a konzultace s realitními makléři. Zohledněna byla lokalita, dopravní dostupnost, stavebně technický stav, vybavení, technologie provedení, standard a celkový pohled na nemovitost.

Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou. Porovnávací hodnota má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávané realizované vzorky jsou vybírané ve stejné nebo obdobné lokalitě a po té upravovány korekčními koeficienty.

## 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, databáze VALUO a OctopusPro 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**

**3 260 000 Kč**

slovy: Třimilionydvěstěšedesáttisíc Kč

Obvyklá cena bytové jednotky č. 477/7 v objektu čp. 477/8, ulice Chotouňská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 806/253 - 806/256 na katastrálním území Malešice.

### 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. 4249/2021.

## 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 4249/2021 evidence posudků.

V Praze 8.10.2021



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	477/7
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. <a href="#">477</a> , <a href="#">478</a> , <a href="#">479</a> , <a href="#">480</a>
Katastrální území:	<a href="#">Malešice [732451]</a>
Číslo LV:	<a href="#">2874</a>
Podíl na společných částech:	3440/300250

## 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

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

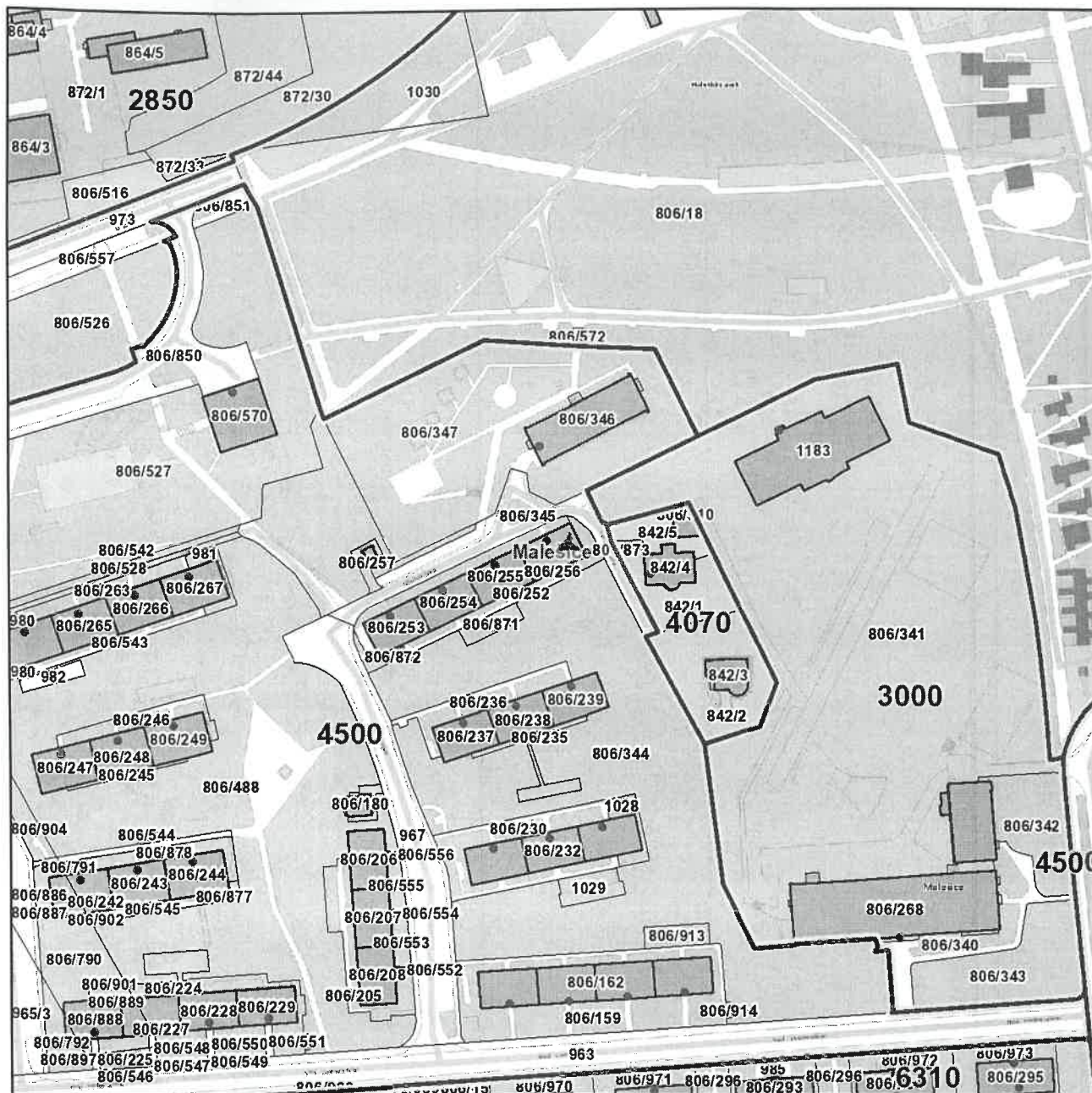
## Jiné zápisy

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.



<b>Katastrální území</b>	
Název:	Malešice
<b>Parcela</b>	
Číslo parcely:	806/256
<b>Cena 2021</b>	
Mapový list:	61
Cena:	4500 Kč/m <sup>2</sup>
Skupina:	4195

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:

