# ZNALECKÝ POSUDEK

## číslo položky: 4251/2021

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.1307/8 v objektu čp. 1307/21, ulice Na Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1911 na katastrálním území Vršovice.

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

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

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

| OBVYKLÁ CENA | 3 875 000 Kč |
|---|---|

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

**Podle stavu ke dni:** 9.10.2021 **Vyhotoveno:** V Praze 11.10.2021

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1307/8 v objektu čp. 1307/21, ulice Na Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1911 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 popsaný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11880 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
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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním."

**Ocenění podle cenového předpisu**

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

**Stanovení tržní hodnoty**

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných

ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc 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 snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

**Metoda výnosová**

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

**Metoda porovnávací** (komparativní, srovnávací)

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

# 3. NÁLEZ

## 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

## 3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

## 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

| | |
|---|---|
| Katastrální údaje : | kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice |
| Adresa nemovité věci: | Na Louži 1307/21, 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 1 + 0 o velikosti 35.60 $m^2$ dle vymezení jednotek v budově. 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 tramvají. 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. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.
Objekt je zděné konstrukce podsklepený dvěma podlažími, se sedmi nadzemními podlažními s výtahem, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Vstup do domu závětřím s teracovými schody. Okna plastová, vstupní dveře hliníkové dvoukřídlé prosklené v částečně prosklené stěně s nadsvětlíkem, schody teracové, podlahy teracové dlažby. Fasáda břízolitová, sokl dodatečně ošetřen starším nátěrem v úrovni prvního podlaží. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v šedesátých letech. V budově je 67 bytových jednotek a 1 nebytový prostor.

## 3.4. Obsah

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1307/8
   1.1. Oceňovaný byt
   1.2. Pozemek parc.č. 1911

### Obsah tržního ocenění majetku

**1. Výnosová hodnota**
   1.1. Bytová jednotka 1307/8
**2. Porovnávací hodnota**
   2.1. Bytová jednotka č. 1307/8

# 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.1307/8 |
| Adresa předmětu ocenění: | Na Louži 1307/21<br>100 00 Praha 10 |
| LV: | 11880 |
| 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. 1307/8

#### 1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží sedmipodlažního podsklepeného dvěma podlažími zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně, spíže, koupelny a WC - dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - pokoj, v předsíni proveden přívod vody a kanalizace, spíž, koupelna a WC. Okno plastové . Dveře vstupní hladké do ocelové zárubně. Dveře do koupelny a na WC hladké do ocelové zárubně, dveře do pokoje bez dveřního křídla pouze ocelová zárubeň a dvířka do spíže skříňová. Podlaha v předsíni a WC lino, v koupelně dlažba a v pokoji lino. Koupelna vybavena sprchou a malým umyvadlem s nižšími bělnicovými obklady stěn, WC samostatné s mísou kombi bez obkladu stěn, pouze latexový nátěr. V předsíni v rohové části proveden vývod kanalizace a vody a proveden je keramický obklad . Kuchyňská linka chybí. V pokoji spížní skříň. Vytápění ústřední . Bytová jednotka je převážně v původním stavu vyžadující stavební úpravy a modernizaci.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

| | |
|---|---|
| Poloha objektu: | Praha – oblast 21 |
| Stáří stavby: | 61 let |
| Základní cena ZC (příloha č. 27): | 71 869,- Kč/m$^2$ |

| **Podlahové plochy bytu** | | **koeficient dle typu podlahové plochy** | |
|---|---|---|---|
| předsíň: | 5,80 * | 1,00 = | 5,80 m$^2$ |
| koupelna: | 2,80 * | 1,00 = | 2,80 m$^2$ |
| WC: | 1,20 * | 1,00 = | 1,20 m$^2$ |
| pokoj: | 25,50 * | 1,00 = | 25,50 m$^2$ |
| spíž: | 0,30 * | 1,00 = | 0,30 m$^2$ |
| Započítaná podlahová plocha bytu: | | | 35,60 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: 2. - 4. NP s výtahem - 2.NP s výtahem | III | 0,05 |
| 5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - východ | II | 0,00 |
| 6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - sprcha , 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 - ústřední | III | 0,00 |
| 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 stáří upraven o + **0,03** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 61 let:

$$s = 1 - 0{,}005 * 61 = \mathbf{0{,}695}$$

Index vybavení $$\mathbf{Iv} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}725 = \mathbf{0{,}690}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Index trhu s nemovitými věcmi**

| Název znaku | č. | $P_i$ |
|---|---|---|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka | III | 0,06 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku | V | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu | II | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | III | 1,00 |
| 8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | I | 1,00 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | I | 1,00 |

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

**Index polohy pozemku**

| Název znaku | č. | $P_i$ |
|---|---|---|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,00 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba | I | 0,04 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce | II | 0,02 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku | V | 0,00 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,00 |
| 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 |

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$

**Ocenění**

Základní cena upravená ZCU = ZC * $I_V$ = 71 869,- Kč/m$^2$ * 0,690 = 49 589,61 Kč/m$^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 35,60\ m^2 * 49\ 589,61\ Kč/m^2 * 1,060 * 1,060 = 1\ 983\ 592,33\ Kč$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 983 592,33 Kč**

**Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**

**1.2. Pozemek parc.č. 1911**

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny 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 [$m^2$] | Jedn. cena [Kč/$m^2$] | Cena [Kč] |
|---|---|---|---|---|
| zastavěná plocha a nádvoří | 1911 | 668 | 6 800,00 | 4 542 400,- |
| Cenová mapa - celkem | | 668 | | **4 542 400,-** |

**Pozemek parc.č. 1911 - zjištěná cena celkem = 4 542 400,- Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. Pozemek parc.č. 1911 = 4 542 400,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 4 542 400,- Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 983 592,33 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 4 542 400,- Kč
Spoluvlastnický podíl: 356 / 33 609
Hodnota spoluvlastnického podílu:
4 542 400,- Kč * 356 / 33 609 = 48 114,92 Kč
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 48 114,92 Kč

**Bytová jednotka č. 1307/8 - zjištěná cena = 2 031 707,25 Kč**

## Tržní ocenění majetku

## 1. Výnosová hodnota

### 1.1. Bytová jednotka 1307/8

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro tyto účely byly vybrány podobné nemovitosti nabízené k pronájmu. Celkem byly vybrány tři vzorky a přepočteny koeficienty zohledňujícími lokalitu, stavebně technický stav, charakter bytové jednotky, vybavení, standard. Následně musely být zohledněny roční náklady (na správu, pojištění, daň z nemovitosti a případně náklady potřebné na uvedeni bytu do pronajímatelného stavu.

**Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů**

| **č.** | **plocha - účel** | **podlaží** | **podlah.** | **nájem** | **nájem** | **nájem** | **míra** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | plocha [m²] | [Kč/m²/rok] | [Kč/měsíc] | [Kč/rok] | kapit. [%] |
|---|---|---|---|---|---|
| 1.Obytné prostory 2.NP | 36 | 3 202 | 9 500 | 114 000 | 4,50 |
| **Celkový výnos za rok:** | | | | **114 000** | |

| Výpočet hodnoty výnosovým způsobem | | | |
|---|---|---|---|
| Podlahová plocha | PP | m² | 36 |
| Reprodukční cena | RC | Kč | 0 |
| **Výnosy** (za rok) | | | |
| Dosažitelné roční nájemné za m² | Nj | Kč/(m²*rok) | 3 202 |
| Dosažitelné hrubé roční nájemné | Nj * PP | Kč/rok | 114 000 |
| Dosažitelné procento pronajímatelnosti | | % | 95 % |
| Upravené výnosy celkem | Nh | Kč/rok | 108 300 |
| **Náklady** (za rok) | | | |
| Daň z nemovitosti | | Kč/rok | 300 |
| Pojištění | | Kč/rok | 1 000 |
| Opravy a údržba | | Kč/rok | 3 000 |
| Správa nemovitosti | | Kč/rok | 1 500 |
| Ostatní náklady | | Kč/rok | 0 |
| Náklady celkem | V | Kč/rok | 5 800 |
| **Čisté roční nájemné** | N=Nh-V | Kč/rok | 102 500 |
| 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 | 2 277 778 |
| Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu | | Kč | 50 000 |
| **Výnosová hodnota** | **Cv** | **Kč** | **2 227 778** |

# 2. Porovnávací hodnota

## 2.1. Bytová jednotka č. 1307/8

| **Oceňovaná nemovitá věc** | |
|---|---|
| **Užitná plocha:** | 35,60 m² |

**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 - $m^2$ užitné plochy ( daná rozmezím) K6 vybavení, K7 balkon, K8 redukce pramene ceny a K9 koeficient, který zohledňuje prodej elektronickou aukcí.

**Srovnatelné nemovité věci:**

**Název:** **28. pluku 1011/14, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika**
**Lokalita:** 28. pluku 1011/14, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika
**Popis:** 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. Rezidentům je k dispozici společná terasa v nejvyšším podlaží domu, fitness a zahrada v suterénu. K bytu náleží sklepní kóje o velikosti 2 m2.
**Užitná plocha:** 31,00 $m^2$

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Lokalita - srovnatelná | 1,00 |
| K2 Typ stavby - srovnatelný | 1,00 |
| K3 Stavebně technický stav - lepší | 0,90 |
| K4 Výtah - není | 1,01 |
| 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** [$m^2$] | **Jedn. cena** Kč/$m^2$ | **Celkový koef.** **Kc** | **Upravená j. cena** [Kč/$m^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 4 590 000 | 31,00 | 148 065 | 0,80 | **118 452** |

**Název:** **Novgorodská 948/8**
**Lokalita:** Bytová jednotka 1+kk
**Popis:** Prodám příjemnou, světlou garsonieru v 1.patře cihlového domu s výhledem do klidného vnitrobloku. K bytu náleží sklepní koje.
**Užitná plocha:** 29,00 $m^2$

**Použité koeficienty:**

Zdroj: Katastrální úřad

| | |
|---|---|
| K1 Lokalita - srovnatelná | 1,00 |
| K2 Typ stavby - zděný | 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 |

| Cena [Kč] k 26.7.2021 | Užitná plocha [$m^2$] | Jedn. cena Kč/$m^2$ | Celkový koef. Kc | Upravená j. cena [Kč/$m^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 3 550 000 | 29,00 | 122 414 | 0,88 | **107 724** |

**Název:** **Ruská 614/42**

**Popis:** Exkluzivně kompletně zrekonstruovaný byt (r. 2018) v krásném činžovním domě na rohu ulice Ruská a Finská. Dům stojí ve svahu, díky tomu jsou okna z bytu v 1.patře ( pod ním se nachází zubařská ambulance), formálně se jedná o zvýšené přízemí. Byt v osobním vlastnictví s celkovou užitnou plochou 30 m2 je orientován na západ do klidné Finské ulice. Dispozice: chodba ve tvaru L s kuchyňským koutem (místo pro kotel a pračku), koupelna a obytná místnost se 2 okny. Koupelna se sprchovým koutem (bez vaničky, s odtokovým kanálkem), umyvadlem a závěsnou toaletou (Geberit) a otopným žebříkem. Kuchyňská linka vybavena vestavěnými spotřebiči (sklokeramická varná deska - 2 plotýnky, mikrovlnná trouba s možností vaření v páře, lednice s mrazicí přihrádkou, myčka 45 cm, výsuvná digestoř). Podlahy plovoucí, keramická dlažba. Okna plastová s parapetem. Menší úložný prostor nad dveřmi. Vytápění a ohřev vody vlastním plyn. kotlem Vaillant, pračka Whirlpool ( slim size). Stropní bodové osvětlení v chodbě a kuchyňském koutě. Kvalitní dveře s obložkovými zárubněmi, kompletní nové rozvody EE, vody atd. Tel./internet UPC (Vodafone) nebo O2. V domě právě dokončena příprava pro rozvod optických kabelů.

**Užitná plocha:** 30,30 $m^2$

**Použité koeficienty:**

Zdroj: Katastrální úřad

| | |
|---|---|
| K1 Lokalita - srovnatelná | 1,00 |
| K2 Typ stavby - srovnatelný | 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 | 1,00 |
| K8 redukce pramene ceny - V-33977/2021-101 | 1,00 |
| K9 prodej el. aukcí | 0,98 |

| Cena [Kč] k 5.5.2021 | Užitná plocha [$m^2$] | Jedn. cena Kč/$m^2$ | Celkový koef. Kc | Upravená j. cena [Kč/$m^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 3 800 000 | 30,30 | 125 413 | 0,80 | **100 330** |

| | |
|---|---|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 100 330 Kč/m² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 108 835 Kč/m² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 118 452 Kč/m² |

| | |
|---|---|
| **Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy** | |
| Průměrná jednotková cena | **108 835 Kč/m²** |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 35,60 m² |
| **Výsledná porovnávací hodnota** | **3 874 526 Kč** |

## 4.3. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

| | |
|---|---|
| 1. Bytová jednotka č. 1307/8 | 2 031 707,- Kč |
| 1.1. Oceňovaný byt | 1 983 592,33 Kč |
| 1.2. Pozemek parc.č. 1911 | 48 114,92 Kč |
| | = 2 031 707,- Kč |

**Výsledná cena - celkem:** **2 031 707,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **2 031 710,- Kč**

slovy: Dvamilionytřicetjednatisícsedmsetdeset Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**
**2 031 710 Kč**
slovy: Dvamilionytřicetjednatisícsedmsetdeset Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

| | |
|---|---|
| **1. Výnosová hodnota** | |
| 1.1. Bytová jednotka 1307/8 | 2 227 778,- Kč |
| **2. Porovnávací hodnota** | |
| 2.1. Bytová jednotka č. 1307/8 | 3 874 526,- Kč |

| | |
|---|---|
| Porovnávací hodnota | 3 874 526 Kč |
| Výnosová hodnota | 2 227 778 Kč |

**Obvyklá cena**
**3 875 000 Kč**
slovy: Třimilionyosmsetsedmdesátpěttisíc Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - podpůrně zjištěnou cenou, 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

Při stanovení výsledné obvyklé ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užité argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace. 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, katastrálního úřadu a databáze VALUO 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** | **3 875 000 Kč** |
| slovy: Třimilionyosmsetsedmdesátpěttisíc Kč | |

Obvyklá cena bytové jednotky č. 1307/8 v objektu čp. 1307/21, ulice Na Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1911 na katastrálním území Vršovice.

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

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

## Odměna nebo náhrada nákladů

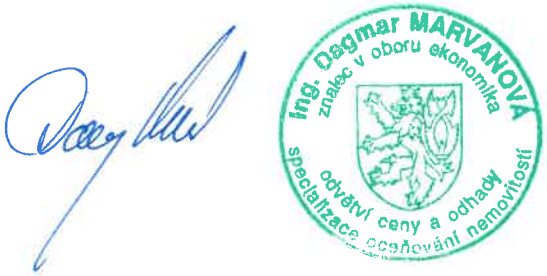
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4251/2021.

# 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 4251/2021 evidence posudků.

V Praze 11.10.2021




OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

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

# Informace o jednotce

| | |
|---|---|
| **Číslo jednotky** | **1307/8** |
| Typ jednotky: | jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů |
| Způsob využití: | byt |
| Budova: | č. p. 1307, 1308, 1309 |
| Katastrální území: | Vršovice [732257] |
| Číslo LV: | 11880 |
| Podíl na společných částech: | 356/33609 |

## Vlastníci, jiná oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|---|---|
| HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 | |
| **Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce** | **Podíl** |
| Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10 | |

## Způsob ochrany nemovitosti

| Název |
|---|
| památkově chráněné území |

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

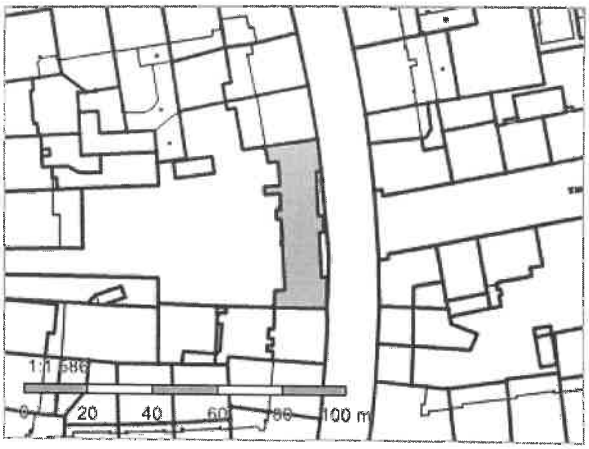
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 16.09.2021 07:00.

© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

# nformace o pozemku

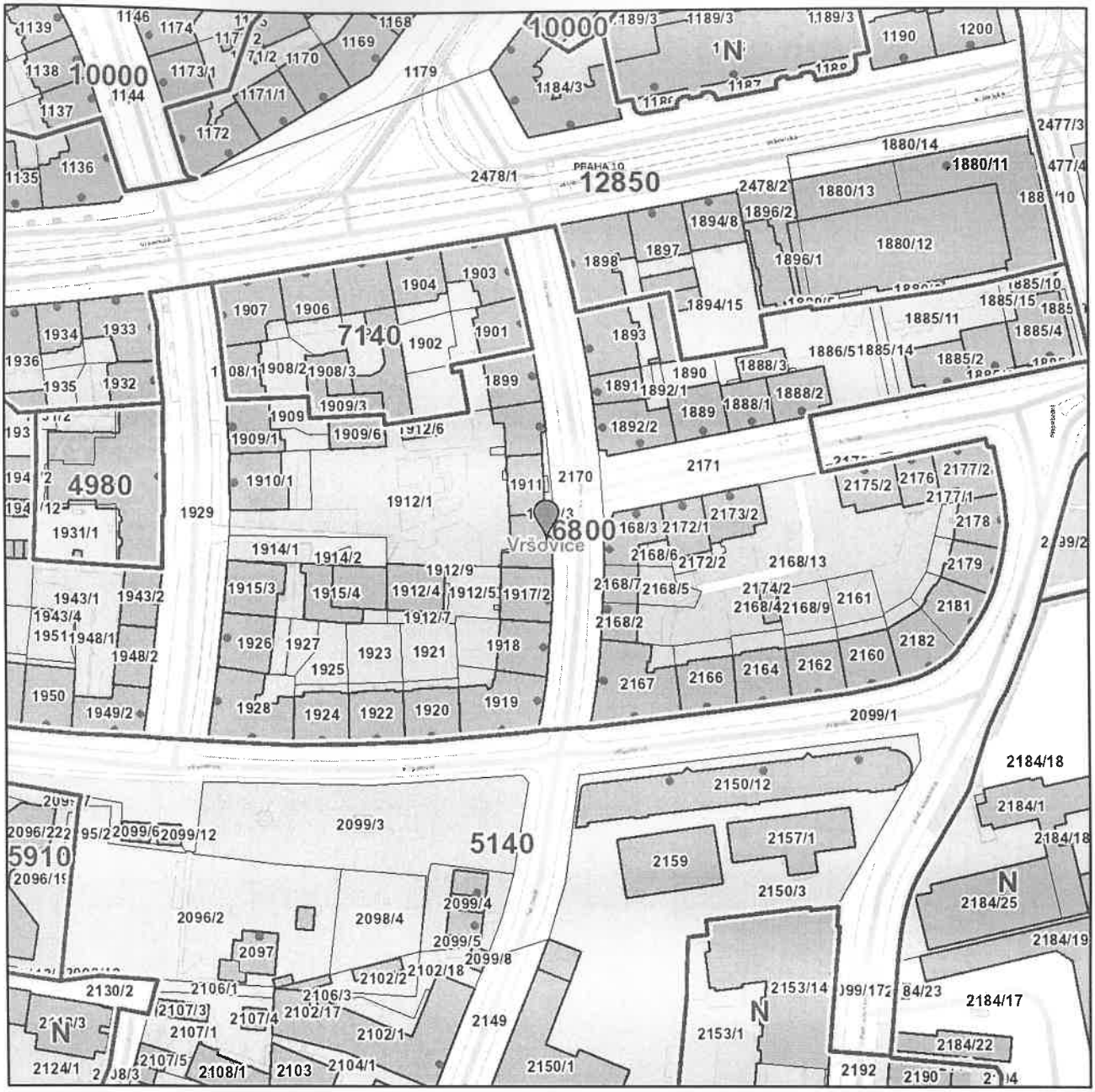
| | |
|---|---|
| Parcelní číslo: | 1911 |
| Obec: | Praha [554782] |
| Katastrální území: | Vršovice [732257] |
| Číslo LV: | 11879 |
| Výměra [m$^2$]: | 668 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |
| Stavba na pozemku: | č. p. 1307, 1308, 1309 |




## Vlastníci, jiná oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|---|---|
| SJM Adamec Pavel Ing. a Adamcová Ludmila, Na louži 1309/25, Vršovice, 10100 Praha 10 | 740/33609 |
| Adamička Pavel, Na louži 1307/21, Vršovice, 10100 Praha 10 | 349/33609 |
| Báčová Tereza MUDr., Na louži 1307/21, Vršovice, 10100 Praha 10 | 520/33609 |
| Baroň Aleš, Na louži 1309/25, Vršovice, 10100 Praha 10 | 338/33609 |
| SJM Berka Roman a Berka Mrštinová Miluše, Na louži 1309/25, Vršovice, 10100 Praha 10 | 491/33609 |
| SJM Bílek Roman Ing. a Bílková Helena, Na louži 1308/23, Vršovice, 10100 Praha 10 | 177/11203 |
| Brožková Daniela, Na louži 1309/25, Vršovice, 10100 Praha 10 | 338/33609 |
| David Milan, Pernerova 10/32, Karlín, 18600 Praha 8 | 109/11203 |
| SJM Dostál Martin JUDr. a Dostálová Iva Mgr., Na louži 1309/25, Vršovice, 10100 Praha 10 | 740/33609 |
| Felix Michal, Na louži 1308/23, Vršovice, 10100 Praha 10 | 494/33609 |
| SJM Friedrich Ladislav a Friedrichová Ivana, Na křivce 1078/38, Vršovice, 10100 Praha 10 | 177/11203 |
| Hausner Michael, Charkovská 428/21, Vršovice, 10100 Praha 10 | 356/33609 |
| HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 | 4252/33609 |
| Horychová Ilona Mgr., Jivenská 1273/1, Michle, 14000 Praha 4 | 177/11203 |
| SJM Humhal Miloslav a Humhalová Božena, Na louži 1308/23, Vršovice, 10100 Praha 10 | 494/33609 |
| Iagupov Maksym, U Švehlova altánu 1647/23, Hostivař, 10200 Praha 10 | 338/33609 |
| Iagupova Natalia, U Švehlova altánu 1647/23, Hostivař, 10200 Praha 10 | 494/33609 |
| Jordáková Helena, Malobřevnovská 966/45, Břevnov, 16900 Praha 6 | 177/11203 |
| Klasová Silvia, Na louži 1307/21, Vršovice, 10100 Praha 10 | 520/33609 |
| Klimosz Dan, Na louži 1308/23, Vršovice, 10100 Praha 10 | 526/33609 |
| Korejza David, Na louži 1309/25, Vršovice, 10100 Praha 10 | 740/33609 |
| Košnář Zdeněk Ing., U hřiště 1088, 25263 Roztoky | 338/33609 |
| Kozák Ondřej Ing., Na louži 1307/21, Vršovice, 10100 Praha 10 | 244/11203 |

# Hlavní město Praha
# Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2021




**Katastrální území**

Název: Vršovice

**Parcela**

Číslo parcely: 1911

**Cena 2021**

Mapový list: 60

Cena: 6800 Kč/m$^2$

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:**

2.1.2021-

Vytištěno dne: 16.09.2021

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

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