

# ZNALECKÝ POSUDEK

## číslo položky: 4254/2021

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.1194/21 v objektu čp. 1194/22, ulice Bajkalská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1560/2 na katastrálním území Vršovice.

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



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

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>9 821 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

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

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 9.10.2021

**Vyhotoveno:** V Praze 15.10.2021

# **1. ZADÁNÍ**

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

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1194/21 v objektu čp. 1194/22, ulice Bajkalská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1560/2 na katastrálním území Vršovice.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Zjištění ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí.

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

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

## **1.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 9.10.2021.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

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

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

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 9301 ze dne 7.10.2021

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2021

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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

#### **Stanovení tržní hodnoty**

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

**Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

**Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

**Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

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

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

Adresa nemovité věci: Bajkalská 1194/22, 100 00 Praha 10

#### Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 9301, podíl 1 / 1  
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 9301, 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 podkrovní bytovou jednotku charakteru 1 + 3 o velikosti 115.20 m<sup>2</sup> dle prohlášení vlastníka. Objekt je situovaný v ulici Bajkalská, která je rovnoběžná s ulicí Vršovická. Jedná se o blok bytových domů v blízkosti Kubánského náměstí. Lokalita má dobrou dostupnost prostředky MHD - tramvaj - Kubánské náměstí, nebo vzdálenější autobusová linka v Ruské ulici. Nejbližší metro Starostrašnická nebo Želivského. Občanská vybavenost v ulici Vršovické a Kubánském náměstí drobné prodejny a stanice tramvají nákupní středisko Eden. Bytový dům je rohový podsklepený s šesti nadzemními podlažními s novým výtahem. Střešní sedlová s taškovou krytinou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Vstupní dveře plastové prosklené (otevírání na čip) s vnějším obkladem fasády v oblasti vstupu, okna plastová, na chodbách plastová a v šestém podlaží střešní dřevěné, fasáda břizolitová vstupní část s obkladem v oblasti dveří. Zádveří s podlahou z původní dlažby, zadní vstup uzavřen plastovými dvoukřídlými prosklenými dveřmi. Schody teracové a stěny u schodiště natřeny latexem, podlahy dlažby. Na mezipodestách hasící přístroj nebo hydrant. Vstupy na společné balkony z podest jsou zajištěny plastovými francouzskými dveřmi. Bytový dům je užíván od roku 1950 a jeho stavebně technický stav je udržovaný. V budově je 87 bytových jednotek.

### **3.4. Obsah**

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

1. Bytová jednotka č. 1194/21
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemek 1560/2

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

1. Výnosová hodnota
  - 1.1. Bytová jednotka č. 1194/21
2. Porovnávací hodnota
  - 2.1. Bytová jednotka č. 1194/21

## 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.1194/21
Adresa předmětu ocenění:	Bajkalská 1194/22 100 00 Praha 10
LV:	9301
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. 1194/21

#### 1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka je podkrovním bytem prosvětleným střešními okny a nachází se v šestém nadzemním podlaží podsklepeného zděného objektu s šesti nadzemními podlažními, kde šesté podlaží tvoří podkroví s výtahem. (výtah do pátého podlaží). Bytová jednotka je charakterizována jako 1 + 3 a sestává ze tří pokojů, koupelny, WC, předsíně, kuchyně, spíže. Okna střešní dřevěná. Dveře do pokojů a kuchyně hladké standardní částečně prosklené do ocelových zárubní. U dveří u jednoho z pokojů prasklá skleněná výplň, dveře do koupelny, spíže a WC hladké s provětrávacími mřížkami do ocelových zárubní. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlaha v pokojích, kuchyni, spíži a předsíni PVC. V koupelně a na WC dlažba. Kuchyň vybavena běžnou obyčejnou linkou s plastovým dřezem a plynovým sporákem s digestoří, proveden keramický obklad k lince. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, keramické obklady do výšky 2000 mm, v koupelně je umístěn topný žebřík a závěsný plynový kombinovaný kotel s odvodem spalin nad střešní rovinu, kde dochází ve styku se sádkokartonem ke srážení vody. WC samostatné s mísou kombi a malým umyvadlem, provedeny jsou keramické obklady stěn do úrovně zárubně. V předsíni dvě vestavěné skříně. V pokojích jsou přiznané

prvky konstrukce krovu a pozednicové stěny jsou ve výšce 640 mm. Vytápění etážové s plynovým závěsným kotlem. Objekt byl kolaudován v roce 1950 a vestavba odhadem v roce 2005. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje drobné stavební opravy (v oblasti střešních oken ve dvou pokojích a kuchyni stopy po zatékání). Objekt jako celek je v dobrém stavebně technickém stavu.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	71 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2005
Základní cena ZC (příloha č. 27):	71 869,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Pokoj:	31,00 *	1,00 =	31,00 m <sup>2</sup>
Pokoj:	31,00 *	1,00 =	31,00 m <sup>2</sup>
Pokoj:	14,80 *	1,00 =	14,80 m <sup>2</sup>
Koupelna:	4,80 *	1,00 =	4,80 m <sup>2</sup>
WC:	1,20 *	1,00 =	1,20 m <sup>2</sup>
Předsíň:	16,70 *	1,00 =	16,70 m <sup>2</sup>
kuchyně:	14,50 *	1,00 =	14,50 m <sup>2</sup>
spíž:	1,20 *	1,00 =	1,20 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			115,20 m <sup>2</sup>

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná - bloky	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 6.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - sever, jih a západ	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo a 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 - etážové	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 pro stavby 16 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (16 + 15) = \mathbf{0,845}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum V_i) * V_{10} * 0,845 = \mathbf{0,783}$$



i = 1

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, 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

5

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

### Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00

9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

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

### Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 71 869,- Kč/m<sup>2</sup> \* 0,783 = 56 273,43 Kč/m<sup>2</sup>

CB<sub>P</sub> = PP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 115,20 m<sup>2</sup> \* 56 273,43 Kč/m<sup>2</sup> \* 1,060 \* 1,070 = 7 352 677,36 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 7 352 677,36 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemek 1560/2

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice 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 <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1560/2	1 419	6 820,00	9 677 580,-
Cenová mapa - celkem		1 419		<u>9 677 580,-</u>

**Pozemek 1560/2 - zjištěná cena celkem = 9 677 580,- Kč**

#### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek 1560/2 = 9 677 580,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 9 677 580,- Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 7 352 677,36 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 9 677 580,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 152 / 50 418

Hodnota spoluvlastnického podílu:

9 677 580,- Kč \* 1 152 / 50 418 = 221 122,86 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 221 122,86 Kč

**Bytová jednotka č. 1194/21 - zjištěná cena = 7 573 800,22 Kč**

### Tržní ocenění majetku

#### 1. Výnosová hodnota

##### 1.1. Bytová jednotka č. 1194/21

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	6.NP - 1+3	115	1 927	18 500	222 000	4,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>222 000</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	115
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	1 927
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	222 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	210 900
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	800
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 800
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	204 100
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	4 535 556
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	80 000
<b>Výnosová hodnota</b>	Cv	Kč	<b>4 455 556</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Bytová jednotka č. 1194/21

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	115,20 m <sup>2</sup>

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

#### Analýza vzorků a jejich vzájemné porovnání

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku byly vybrány hodnoty z realizovaných

prodejů nemovitostí v místě a čase obvyklém. Jako podklady byly použity údaje dostupné z katastru nemovitostí a cenových map pro stanovení průměrné ceny. Jako porovnávací parametry byly zvoleny zrealizované prodejní ceny vztažené na 1 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> užitné plochy (daná rozmezím) K6 vybavení, K7 balkon, K8 redukce pramene ceny a K9 koeficient, který zohledňuje prodej elektronickou aukcí.

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Moskevská 860/80, Vršovice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika</b>	
<b>Lokalita:</b>	Moskevská 860/80, Vršovice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika	
<b>Popis:</b>	Nabízíme Vám k prodeji rozlehlý byt 3+1 v osobním vlastnictví a podlahové ploše 118,3 m <sup>2</sup> , který se nachází v 5.NP bytového domu s výtahem. Byt s okny na JZ a SV sestává ze tří velkých a světlých pokojů: ložnice 21,7 m <sup>2</sup> , pracovna 25 m <sup>2</sup> a obývací pokoj 25,2 m <sup>2</sup> , kuchyně 17,5 m <sup>2</sup> , koupelna 4,4 m <sup>2</sup> a samostatné wc 1,1 m <sup>2</sup> . Dále má 3 komory, které mohou sloužit jako spížirny či šatny a sklepní kóji o ploše 6 m <sup>2</sup> (nad rámec podlahové plochy). Prostory postupně prošly částečnými rekonstrukcemi: kuchyně včetně linky a dubové podlahy v r. 2017, koupelna a wc v r. 2000, plynový kotel slouží k ohřevu vody i topení od r. 2006. V pokojích a na chodbě jsou parkety (chráněné koberci a linoleem), v technických místnostech dlažba. Celý dům je průběžně udržován - dřevěná eurookna byla osazena v r. 2005, vstupy na čipy a rekonstrukce suterénu domu v r. 2009. Nízké měsíční náklady za užívání bytu ve výši 2.344 Kč/měs. Oblíbená část Vršovic nedaleko parku na náměstí Svatopluka Čecha má veškerou občanskou vybavenost v nejbližším okolí: nákupní centrum, městský úřad, sportoviště a stadiony, školy či zdravotnická zařízení. Zastávky MHD (tram 4, 6, 7, 13, 19, 22 a řada busů) do 100 m od bytu. A přesto, že se dům nachází takřka v centru Prahy, umístění bytu ve vyšším patře a pouze nebytové budovy v nejbližším okolí zajišťují bytu pocit soukromí a nerušené užívání. Nemovitost lze financovat úvěrem, neváhejte se na nás kdykoliv obrátit pro více informací a k domluvě prohlídek.	
<b>Podlaží:</b>	5.NP	
<b>Dispozice:</b>	3+1, sklepní kóje	
<b>Typ stavby:</b>	zděný s výtahem	
<b>Užitná plocha:</b>	118,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Lokalita - srovnatelná		1,00
K2 Typ stavaby - zděný		1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší		0,95
K4 Výtah - výtah		1,00
K5 Velikost - srovnatelná		1,00



Zdroj: Valuo.cz

K6 Vybavení - lepší			0,97	
K7 Balkon , lodžie - není			1,00	
K8 Redukce pramene ceny - prodáno			1,00	
K9 Prodej el. aukcí			0,98	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 20.9.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
11 100 000	118,00	94 068	0,90	84 661

**Název:** Kodaňská 582/39

**Lokalita:** Bytová jednotka 3+1

**Popis:** Nabízím k prodeji unikátní a velice prostorný byt 3+1 s výškou stropů 3m. Byt se nachází ve 3. patře cihlového domu v klidné a oblíbené Kodaňské ulici v pražských Vršovicích. Dispozice bytu: hala (21,1 m<sup>2</sup>), prostorná kuchyně s jídelnou (17,7 m<sup>2</sup>), obývací pokoj (22,2 m<sup>2</sup>), dětský pokoj (19,9 m<sup>2</sup>), ložnice (22,2 m<sup>2</sup>), koupelna s vanou (4,4 m<sup>2</sup>), samostatná toaleta (1,6 m<sup>2</sup>), komora (3,8 m<sup>2</sup>), spižirna (2,7 m<sup>2</sup>), chodba (4,95 m<sup>2</sup>) a lodžie (2,25 m<sup>2</sup>). Každá obytná místnost je zdobena dobovými kachlovými kamny. K bytu náleží zděný sklep (7 m<sup>2</sup>). Byt je umístěn v krásném secesním domě s novým výtahem, ve velmi klidné a vyhledávané lokalitě. Autobusová zastávka je naproti domu. Metro A - stanice Náměstí Míru či Metro C - I. P. Pavlova jsou dostupné do 10 minut. V nejbližším okolí se nachází veškerá občanská vybavenost (MŠ, škola, divadla, kavárny, tenisové kurty atd.), park Grébovka či Heroldovy sady. Přímo před domem je rezidenční modrá parkovací zóna, ale také dostatek parkovacích míst na smíšené zóně.

**Podlaží:** 4.NP

**Dispozice:** 3+1, lodžie, sklep

**Typ stavby:** zděný s výtahem

**Užitná plocha:** 101,70 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděný	0,98
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,85
K4 Výtah - výtah	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,90
K7 Balkon , lodžie - lodžie	0,99
K8 Redukce pramene ceny - V-50937/2021-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 30.6.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
12 000 000	101,70	117 994	0,73	86 136

**Název:** Moskevská 95/45

**Lokalita:** Bytová jednotka 3+1

**Popis:** nabízíme k prodeji velmi pěkný a prosluněný byt 3+1, 97 m<sup>2</sup>, stropy 3,75m, v osobním vlastnictví. Byt se nachází ve 3. patře. Nachází se zde prostorná kuchyně s jídelním koutem, nadstandardní kuchyňská linka zhotovená na zakázku (HANÁK) včetně všech elektrospotřebičů - indukční deska, trouba, myčka, digestoř. Tato část

má orientaci na jih, stejně jako prostorný obývací pokoj s vestavěným patrem, které lze využít ke spaní, či jako další úložný prostor. Další místnosti jsou orientovány na sever do tichého vnitrobloku. V jedné ložnici je vybudována samostatná šatna a je zde i vstup do dalšího malého pokoje s možností využití jako pracovny, nebo dětského pokoje. Tuto místnost lze snadno přestavět na druhou kuchyň a vytvořit tak z bytu dvougenerační jednotku. V koupelně je sprchový kout, umyvadlo, plynový kotel a pračka. Samostatné WC. V předsíni je vestavěna a unikátně řešena šatní skříň včetně botníku, která zajišťuje nadstandardní velikost úložného prostoru. Další úložný prostor vznikl snížením stropu po téměř celé délce předsíne. V obytných místnostech jsou na podlahách plovoucí podlahy, v předsíni, koupelně a na WC pak dlažba. Vytápění a ohřev vody zajišťuje vlastní plynový kotel. Možnost připojení UPC a CETIN. Aktuálně nastavené měsíční zálohy: elektřina 1500,- Kč, plyn 1800,- Kč, poplatky - fond oprav, popelnice, voda, úklid domu 4700,- Kč. Byt je umístěn v krásném secesním domě, ve velmi klidném prostředí a vyhledávané lokalitě. Tramvajová zastávka je vzdálena 50 m, přičemž na metro A - „náměstí Míru“ ev. Metro C - „I. P. Pavlova“ se dostanete tramvají do 10 minut. V nejbližším okolí je veškerá občanská vybavenost, MŠ, škola, divadla, kavárny, tenisové kurty a během pár minut dojdete do parku Grébovka, nebo do Heroldových sadů.

**Podlaží:** 4.NP  
**Dispozice:** 3+1  
**Typ stavby:** zděný bez výtahu  
**Užitná plocha:** 97,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Výtah - bez výtahu	1,01
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,90
K7 Balkon , lodžie - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V 49538/2021-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.6.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
10 300 000	97,00	106 186	0,80	84 949

Minimální jednotková porovnávací cena	84 661 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	85 249 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	86 136 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	85 249 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	115,20 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>9 820 685 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1194/21	7 573 800,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	7 352 677,36 Kč
1.2. Pozemek 1560/2	221 122,86 Kč
	<u>7 573 800,- Kč</u>

**Výsledná cena - celkem:** **7 573 800,- Kč**

slovy: Sedmmilionůpětsetsedmdesátřítisícsmset Kč

### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**7 573 800 Kč**

slovy: Sedmmilionůpětsetsedmdesátřítisícsmset Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

<b>1. Výnosová hodnota</b>	
1.1. Bytová jednotka č. 1194/21	4 455 556,- Kč
<b>2. Porovnávací hodnota</b>	
2.1. Bytová jednotka č. 1194/21	9 820 685,- Kč

Porovnávací hodnota	9 820 685 Kč
Výnosová hodnota	4 455 556 Kč

### Obvyklá cena

**9 821 000 Kč**

slovy: Devětmilionůosmsetdvacetjednatisíc 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. Porovnávací metoda byla použita pro stanovení obvyklé ceny, kdy jako vzorky byly použity již prodané bytové jednotky .

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Při stanovení výsledné obvyklé ceny je nutno přihlídnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití 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, databáze Katastrálního úřadu, databáze VALUO a OctopusPro a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotlivých cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

### 5.2. Kontrola postupu

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

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

**OBVYKLÁ CENA**

**9 821 000 Kč**

slovy: Devětmilionůsmsetdvacetjednatisíc Kč

Obvyklá cena bytové jednotky č. 1194/21 v objektu 1194/22, ulice Bajkalská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1560/2 na katastrálním území Vršovice.

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

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.



## Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4254/2021.

## 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 4254/2021 evidence posudků.

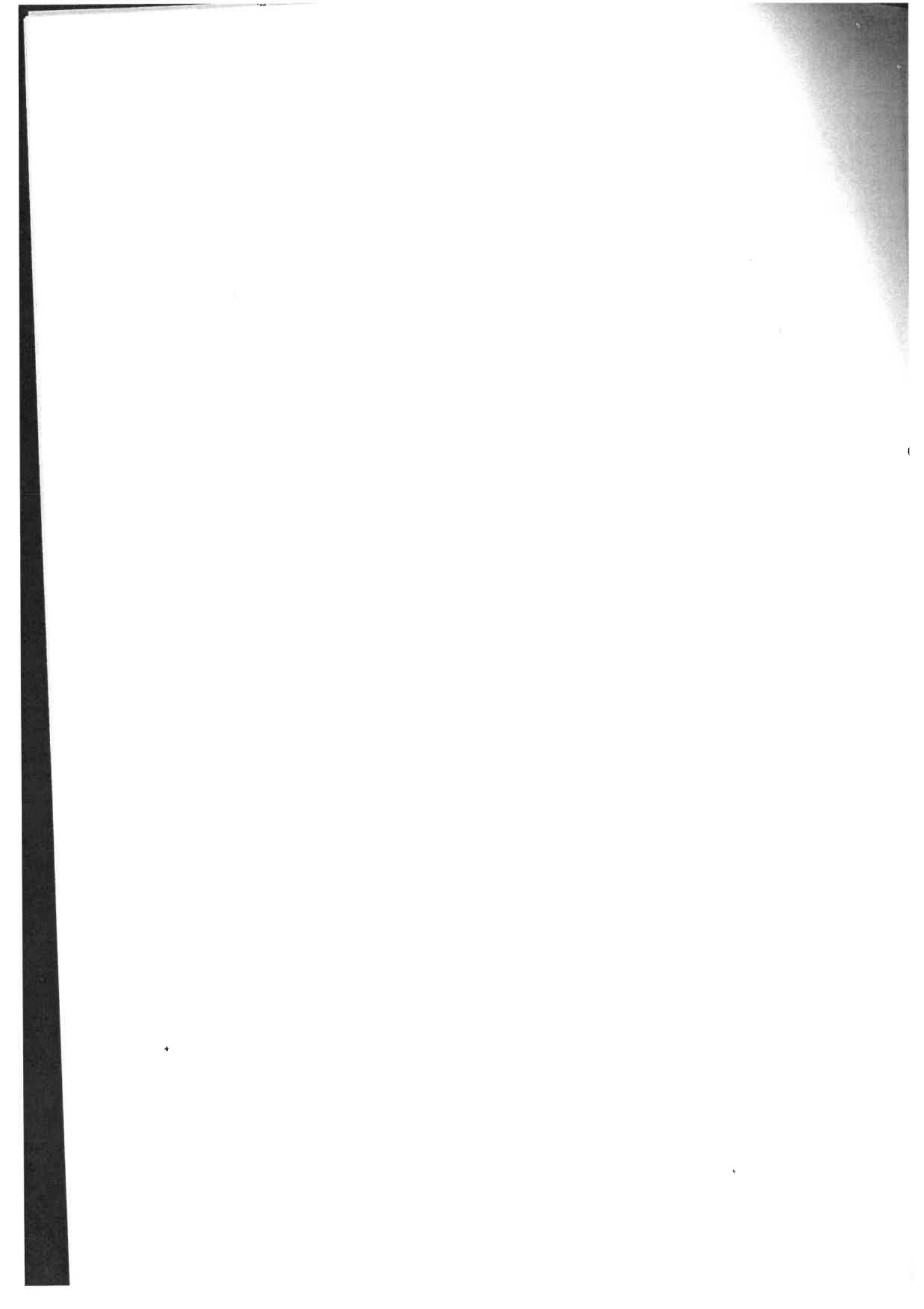
V Praze 15.10.2021



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.12.



## Informace o jednotce

Číslo jednotky	1194/21
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1191, 1192, 1193, 1194
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	9301
Podíl na společných částech:	1152/50418

## 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.

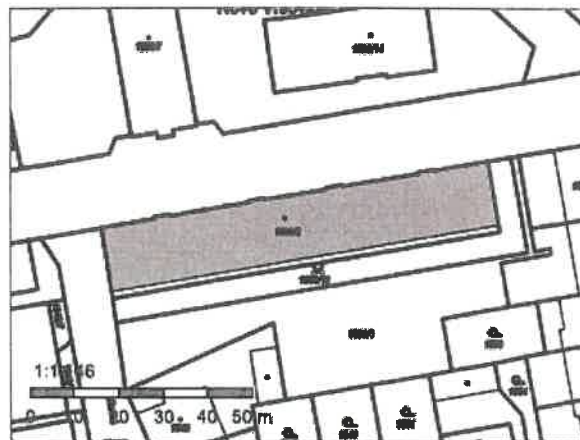
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 10.01.2022 16:00.

## Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 1191, 1192, 1193, 1194
Město:	Praha [554782] ↗
Část obce:	Vršovice [490237] ↗
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	9299
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1560/2
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



## Vymezené jednotky

[1191/1](#), [1191/2](#), [1191/3](#), [1191/4](#), [1191/5](#), [1191/6](#), [1191/7](#), [1191/8](#), [1191/9](#), [1191/10](#), [1191/11](#), [1191/12](#), [1191/13](#), [1191/14](#), [1191/15](#), [1191/16](#), [1191/17](#), [1191/18](#), [1191/19](#), [1191/20](#), [1191/21](#), [1192/1](#), [1192/2](#), [1192/3](#), [1192/4](#), [1192/5](#), [1192/6](#), [1192/7](#), [1192/8](#), [1192/9](#), [1192/10](#), [1192/11](#), [1192/12](#), [1192/13](#), [1192/14](#), [1192/15](#), [1192/16](#), [1192/17](#), [1192/18](#), [1192/19](#), [1192/20](#), [1192/21](#), [1193/1](#), [1193/2](#), [1193/3](#), [1193/4](#), [1193/5](#), [1193/6](#), [1193/7](#), [1193/8](#), [1193/9](#), [1193/10](#), [1193/11](#), [1193/12](#), [1193/13](#), [1193/14](#), [1193/15](#), [1193/16](#), [1193/17](#), [1193/18](#), [1193/19](#), [1193/20](#), [1193/21](#), [1193/22](#), [1193/23](#), [1194/1](#), [1194/2](#), [1194/3](#), [1194/4](#), [1194/5](#), [1194/6](#), [1194/7](#), [1194/8](#), [1194/9](#), [1194/10](#), [1194/11](#), [1194/12](#), [1194/13](#), [1194/14](#), [1194/15](#), [1194/16](#), [1194/17](#), [1194/18](#), [1194/19](#), [1194/20](#), [1194/21](#), [1194/22](#)

↗ Informace z RÚIAN

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Antošiková Kristýna Ing., Bajkalská 1193/20, Vršovice, 10000 Praha 10	337/50418
Barták Karel Ing., Pacholíkova 2206/12, Modřany, 14300 Praha 4	625/50418
Bartíková Jitka, Bajkalská 1194/22, Vršovice, 10000 Praha 10	289/25209
Benda Martin, Bajkalská 1191/16, Vršovice, 10000 Praha 10	599/50418
Bláhová Zdenka, Šípková 2013/8, 25101 Říčany	329/50418
Čepěk Ondřej RNDr., Václavkova 364/22, Dejvice, 16000 Praha 6	133/16806
Derner Štěpán, Bajkalská 1192/18, Vršovice, 10000 Praha 10	403/25209
Dernerová Ivana, Bajkalská 1192/18, Vršovice, 10000 Praha 10	133/16806
Doležalová Alena, Jakutská 1196/3, Vršovice, 10000 Praha 10	635/50418
Drbalová Vladimíra Ing., Bajkalská 1192/18, Vršovice, 10000 Praha 10	575/50418
SJM Drbohlav Ivo a Drbohlavová Veronika	127/16806
<i>Drbohlav Ivo, Bajkalská 1193/20, Vršovice, 10000 Praha 10</i>	
<i>Drbohlavová Veronika, V Lukách 1903, 25088 Čelákovice</i>	
Dvořák Daniel Mgr., Solidarity 2784/97, Strašnice, 10000 Praha 10	169/25209
Fauknerová Iveta, Úvalská 1357/28, Strašnice, 10000 Praha 10	133/16806
Fical Jirásková Petra, Bajkalská 1194/22, Vršovice, 10000 Praha 10	37/5602

