

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4324/2022

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.1398/1 v objektu čp. 1398/15, ulice Chorvatská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2952 na katastrálním území Vinohrady.

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	5 495 000 Kč
---------------------	---------------------

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

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 27.3.2022

Vyhotoveno: V Praze 31.3.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1398/1 v objektu čp. 1398/15, ulice Chorvatská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2952 na katastrálním území Vinohrady.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti za účelem 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

Prohlídka byla provedena dne 27.3.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsany ve vyhlášce č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 448/2020 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. 13577 ze dne 23.3.2022
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2022
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

Obvyklá cena je definovaná v §2, odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.237/2020 Sb. Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách

stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní

hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Určení obvyklé ceny a postup při tomto určení musí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, kterou by měl mít majetek nebo služba ke dni ocenění mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím. Podrobnosti k určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty stanoví prováděcí vyhláška č.424/2021 Sb. (§1a - §1b)

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo tržní hodnoty je určena i cena zjištěná.

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 popsáný ve vyhlášce č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 448/2020 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.
Vinohrady
Adresa nemovité věci: Chorvatská 1398/15, 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, prohlášení vlastníka budovy.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 60,60 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Chorvatská v bloku mezi Korunní a Dykovou. Jedná se o zástavbu bytových domů. Občanská vybavenost dobrá v místě drobné prodejny - ulice Korunní a náměstí Jiřího z Poděbrad, nákupní centrum Flora tři stanice tramvají. Zastávka tramvaje cca 30 metrů v ulici Korunní, dopravní dostupnost výborná - docházková vzdálenost k metru Jiřího z Poděbrad nebo tramvají k metru Náměstí Míru, Flora. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o lokalitu přímo navazující na centrum.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu a plastu. Okna původní dřevěná špaletová, vstupní dveře původní dřevěné s řezbou a nadsvětlíkem, dvoukřídlé ze dvou třetin prosklené drátěným sklem. Zádveří uzavřeno lítacími částečně prosklenými dveřmi s nadsvětlíkem, podlaha zádveří a chodeb z původní dlažby a obklad stěny v přízemí původní, stropní konstrukce klenba. První podlaží uzavřeno mříží, schody kamenné. Fasáda se

štukatérskými prvky v dobrém stavu, oblast soklu s novou omítkou a nátěrem. Vstupy na balkony z mezipodest zajištěny novými dvoukřídlymi dřevěnými ze dvou třetin prosklenými dveřmi. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou údržbou. Objekt byl postaven ve dvacátých letech. Bytový dům obsahuje 6 bytových jednotek a 1 nebytových prostor.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1398/1
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 2952

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1398/1

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. 424/2021 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.1398/1
Adresa předmětu ocenění:	Chorvatská 1398/15 100 00 Praha 10
LV:	13577
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vinohrady
Počet obyvatel:	1 335 084

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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Bytová jednotka č. 1398/1

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží čtyřpodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně, WC a spíže dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - dva pokoje, kuchyň, koupelna, WC, spíž a předsíň. Okna pokojů a kuchyně dřevěná špaletová (ve špatném stavu), okno ve spíži a okno z kuchyně do koupelny dřevěné jednoduché. Dveře do koupelny na WC a spíže dřevěné rámové do dřevěných zárubní, dveře do pokoje dvoukřídlé dřevěné z poloviny prosklené, dveře mezi pokoji dřevěné rámové do dřevěné zárubně dvoukřídlé, dveře do kuchyně dřevěné rámové jednokřídlé do dřevěné zárubně. Vstupní dveře dřevěné rámové do dřevěné zárubně. Podlaha v pokojích parkety, v kuchyni a předsíni lino, v koupelně a WC keramická dlažba, ve spíži původní dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s ker. obkladem stěn. WC samostatné s mísou kombi, bez obkladů stěn (latexový nátěr) a je zde umístěna dřevěná stěna (původní). Odvětrání WC a koupelny dřevěným jednoduchým oknem a to WC přes spíž a koupelna přes

kuchyň. Kuchyň vybavena rozpadající se deskou s plastovým dřezem a nefunkčním sporákem, provedeny jsou keramické obklady stěn. Na stěně v kuchyni plíseň. V předsíni pod stropní konstrukcí úložný prostor z dřevěné konstrukce s podhledem z polystyrenových desek. Vytápění WAW (2ks) , ohřev vody boilerem umístěným v koupelně . Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 2
Stáří stavby:	71 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	101 504,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	14,20 *	1,00 =	14,20 m ²
WC:	1,90 *	1,00 =	1,90 m ²
pokoj:	18,70 *	1,00 =	18,70 m ²
pokoj:	15,70 *	1,00 =	15,70 m ²
předsíň:	8,20 *	1,00 =	8,20 m ²
spíž:	1,90 *	1,00 =	1,90 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			60,60 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: 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 - 1.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - dva pokoje severovýchod a kuchyň jihozápad	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana a umyvadlo , WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW 2 ks	II	-0,02
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 pro stáří 71 let:

$$s = 1 - 0,005 * 71 = \mathbf{0,645}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,645 = \mathbf{0,436}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

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

Index polohy pozemku

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

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,080$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 101 504,- Kč/m² * 0,436 = 44 255,74 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 60,60 m² * 44 255,74 Kč/m² * 1,060 * 1,080 = 3 070 236,65 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 070 236,65 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 2952

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vinohrady a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2022 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	2952	237	14 530,00	3 443 610,-
Cenová mapa - celkem		237		3 443 610,-

Pozemek parc.č. 2952 - zjištěná cena celkem = 3 443 610,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 2952 = 3 443 610,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 3 443 610,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 3 070 236,65 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 443 610,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 606 / 4 937

Hodnota spoluvlastnického podílu:

3 443 610,- Kč * 606 / 4 937 = 422 691,44 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 422 691,44 Kč

Bytová jednotka č. 1398/1 - zjištěná cena = 3 492 928,09 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1398/1

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	60,60 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

I. Analýza vzorků a jejich vzájemné porovnání

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku byly vybrány hodnoty z realizovaných prodejů nemovitostí v místě a čase obvyklém. Jako podklady byly použity údaje dostupné z katastru nemovitostí a cenových map pro stanovení průměrné ceny. Jako porovnávací parametry byly zvoleny zrealizované prodejní ceny vztažené na 1 m². Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

Hodnota koeficientu = 1 odpovídá shodnosti oceňované nemovitosti se zvoleným reprezentantem v daném hledisku. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku lepší než oceňované věci odpovídá koeficient < 1. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku horší než oceňované nemovitosti, odpovídá koeficient > získaná data pak byla přepočtena na ceny, které byly použity pro výpočet viz výše.

Použité koeficienty a korekce.

Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze VALUO a po té upraveny koeficienty K1 - K9.

K1 zohledňuje lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 výtah, K5 velikost - m² užitné plochy (daná rozmezím) K6 vybavení, K7 balkon, K8 redukce pramene ceny a K9 koeficient, který zohledňuje prodej elektronickou aukcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	U Zvonařky 447/14, Vinohrady, Praha 2, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 12000, Česká republika	
Lokalita:	Bytová jednotka č. 447/6	
Popis:	krásný světlý byt 2+1, 65 m ² , ve vyhledávané v lokalitě Praha 2 - Vinohrady. Bytová jednotka se nachází v 3.NP podlaží historického domu, bez výtahu. Sestává z předsíně, obývacího pokoje, který je průchozí s ložnicí, samostatné kuchyně, koupelny, WC a komory. V obou pokojích je vestavěné patro na spaní (možnost odstranění). Byt je po částeční rekonstrukci, má nové podlahy a elektřinu, vytápění plynovým kotlem. Dům má novou zadní fasádu, střechu a veškeré rozvody. V plánu jsou renovace vnitřních prostor, vchodových dveří a přední fasády. Nemovitost stojí v klidné ulici, s výbornou dopravní dostupností.	
Podlaží:	3.NP	
Dispozice:	2+1	
Typ stavby:	zděný bez výtahu	
Užitná plocha:	65,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Lokalita - lepší		0,99
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 - V- 76713/2021-101		1,00
K9 prodej el. aukcí		0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 11.10.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
8 150 000	65,00	125 385	0,79	99 054

Název:	Rejskova 2168/12, Vinohrady, Praha 2, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 12000, Česká republika			
Lokalita:	Bytová jednotka č. 2168/28			
Popis:	Zrekonstruovaný byt 2+1, se šatnou v bytovém domě po rekonstrukci s krásnou velkou zahradou. Byt se nachází v 6. NP s dispozicí předsíň, koupelna s toaletou, obývací, samostat. kuchyň, ložnice a šatna. Byt je prostorný a velmi dobře řešený dispozičně. Poslední patro zajišťuje klid a ticho bydlení na Vinohradech. Orientačně je byt na východ (obývací a ložnice) a kuchyň na západ. Vytápění vlastním plyn.kotlem. Kuchyňská linka zařízena spotřebiči. Byt je vymalován a připraven			
Podlaží:	6.NP			
Dispozice:	2+1			
Typ stavby:	zděný s výtahem			
Užitná plocha:	59,90 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - srovnatelná			1,00	
K2 Typ stavby - srovnatelný			1,00	
K3 stavebně technický stav - lepší			0,90	
K4 výtah - výtah			0,99	
K5 Velikost - srovnatelná			1,00	
K6 Vybavení - lepší			0,90	
K7 balkon, lodžie - není			1,00	
K8 redukce pramene ceny - V-83316/2021-101			1,00	
K9 prodej el. aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 4.11.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 522 000	59,90	108 881	0,79	86 016



Zdroj: Katastrální úřad

Název:	Čáslavská 2219/11, Vinohrady, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 13000, Česká republika			
Lokalita:	Bytová jednotka č. 2219/			
Popis:	elegantní vinohradský byt v udržovaném činžovním domě. Moderně zařízený byt s dispozicí 2+1 a obytnou plochou 64,1 m ² se nachází ve třetím patře domu s nově vybudovaným výtahem, stojícím v klidné zástavbě v přímé blízkosti spojení městské hromadné dopravy a veškeré občanské vybavenosti. Tento příjemný metropolitní byt je plný denního světla a je nabízen včetně většiny zařízení. Hlavní dominantou bytu je prostorná ložnice s dostatkem místa i pro pracovní kout a v rohu umístěnými elegantními kachlovými kamny. Na ložnici navazuje moderní koupelna s velkým proskleným sprchovým koutem, praktickým dvoj umyvadlem, toaletou a pračkou. Součástí bytu je dále obývací pokoj s rozměrnou pohovkou, TV stolem a jídelní částí. Kuchyň je prakticky oddělena od zbylého obytného prostoru a nachází se ve vstupní části bytu, která poskytuje i dostatek úložných prostor. Obyvatelům tohoto činžovního domu je umožněno využívat udržovaný vnitroblok, který vznikl propojením dvorků okolních domů. Vznikl tak prostor pro dětské hřiště a místo ke klidnému posezení v obklopení zeleně. - Obytná plocha 64,1 m ² - Zařízeno -			

Výtah - Širší centrum města - Skvělá občanská vybavenost - Vnitroblok se zelení
LOKALITA - Praha 3, Vinohrady

Podlaží: 3.NP
Dispozice: 2+1
Typ stavby: zděný s výtahem
Užitná plocha: 64,10 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 stavebně technický stav - lepší	0,80
K4 výtah - výtah	0,99
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,80
K7 balkon, lodžie - není	1,00
K8 redukce pramene ceny - V- 70809/2021-101	1,00
K9 prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 16.9.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
9 800 000	64,10	152 886	0,62	94 789

Název: Na Folimance 2152/21, Vinohrady, Praha 2, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 12000, Česká republika

Lokalita: Bytová jednotka č. 2152/16

Popis: Prostorné 2+1 v dobře dostupné a žádané lokalitě. Jednotka je ve třetím patře s absencí výtahu, který se plánuje na příští rok. Byt je vhodný na revitalizaci dle vlastních preferencí. Okna jsou orientovaná na jihozápadní stranu. K bytu patří sklepní kóje. Financování pomocí hypotéky je možné, osobní vlastnictví a bez závazků.

Podlaží: 4.NP
Dispozice: 2+1
Typ stavby: zděný bez výtahu
Užitná plocha: 60,50 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 výtah - bez výtahu	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,92
K7 balkon, lodžie - není	1,00
K8 redukce pramene ceny - V- 64320/2021-101	1,00
K9 prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 23.8.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 190 000	60,50	102 314	0,81	82 874

Minimální jednotková porovnávací cena	82 874 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	90 683 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	99 054 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užité plochy	
Průměrná jednotková cena	90 683 Kč/m²
Celková užité plocha oceňované nemovité věci	60,60 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 495 390 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1398/1	3 492 928,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	3 070 236,65 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 2952	422 691,44 Kč
	= 3 492 928,- Kč

Výsledná cena - celkem: 3 492 928,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 492 930,- Kč

slovy: Třímilionyčtyřístadevadesátdvatisícdevětsetřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

3 492 930 Kč

slovy: Třímilionyčtyřístadevadesátdvatisícdevětsetřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 1398/1	5 495 390,- Kč

Porovnávací hodnota	5 495 390 Kč
---------------------	--------------

Obvyklá cena

5 495 000 Kč

slovy: Pětmilionůčtyřístadevadesátpěttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu, sousedy, stáří nemovitosti a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě a případná dojezdnost, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Vlivy politicko správní zahrnují daňovou politiku, územní plánování

či veřejné zájmy, životní standard a politiku bydlení. Mimo tyto vlivy mají na cenu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita trhu, rozkolísanost, stav nabídky a poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy atd.

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - zjištěnou cenou, porovnávací metodou. Výnosová metoda nebyla vzhledem k vysokým nákladům potřebným pro uvedení do pronajímatelného stavu použita. Porovnávací metoda - vzorky pro srovnání byly převzaty z databáze již prodaných nemovitostí VALUO a databáze katastrálního úřadu. Cena zjištěná byla použita pouze jako dílčí ukazatel. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

5.2. Kontrola postupu

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

5 495 000 Kč

slovy: Pětmilionůčtyřistadevadesátpěttisíc Kč

Obvyklá cena bytové jednotky č.1398/1 v objektu čp. 1398/15, ulice Chorvatská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2952 na katastrálním území Vinohrady. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávací vzorky jsou vybírané ze stejné lokality a jedná se o již realizované prodeje. Vzorky jsou upraveny korekčními koeficienty. Všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny. Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení, vybavení, standard, příslušenství, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost. Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu

obchodovány. Lze tedy předpokládat, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu nemovitostí. Z těchto důvodů je indikace obvyklé ceny porovnávací metodou rozhodující.

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. 4324/2022.

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 4324/2022 evidence posudků.

V Praze 31.3.2022



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.0.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1398/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<u>č. p. 1398</u>
Katastrální území:	<u>Vinohrady_[727164]</u>
Číslo LV:	<u>13577</u>
Podíl na společných částech:	606/4937

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.

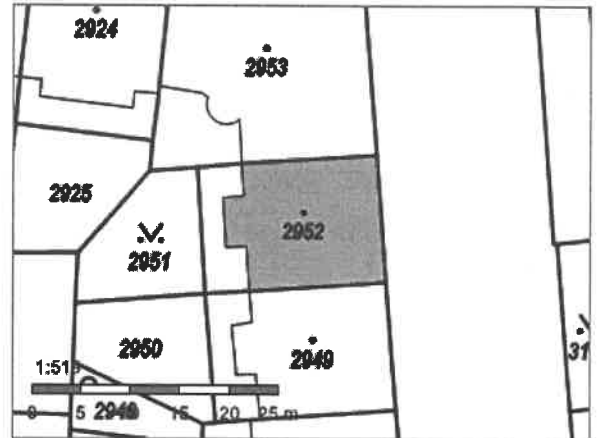
 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 23.03.2022 10:00.

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 1398
Obec:	Praha [554782] ↗
Část obce:	Vinohrady [490229] ↗
Katastrální území:	Vinohrady [727164] ↗
Číslo LV:	13576
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 2952
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	objekt k bydlení



Vymezené jednotky

[1398/1](#), [1398/2](#), [1398/3](#), [1398/4](#), [1398/5](#), [1398/6](#), [1398/7](#)

↗ Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	1661/4937
Humlhanz Petr, náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 12000 Praha 2	264/4937
Konečný Petr Mgr. MBA, č. p. 50, 26101 Sádek	1289/4937
SJM Maas Karel a Maasová Jana, Chorvatská 1398/15, Vinohrady, 10100 Praha 10	721/4937
Vinšová Petra, Na Kališti 567, 25303 Chýně	369/4937
Vladyková Helena, Na Sedlišti 759/10, Hostivař, 10200 Praha 10	264/4937
Volfová Dana, Na Kališti 567, 25303 Chýně	369/4937
svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	1661/4937

Způsob ochrany nemovitosti

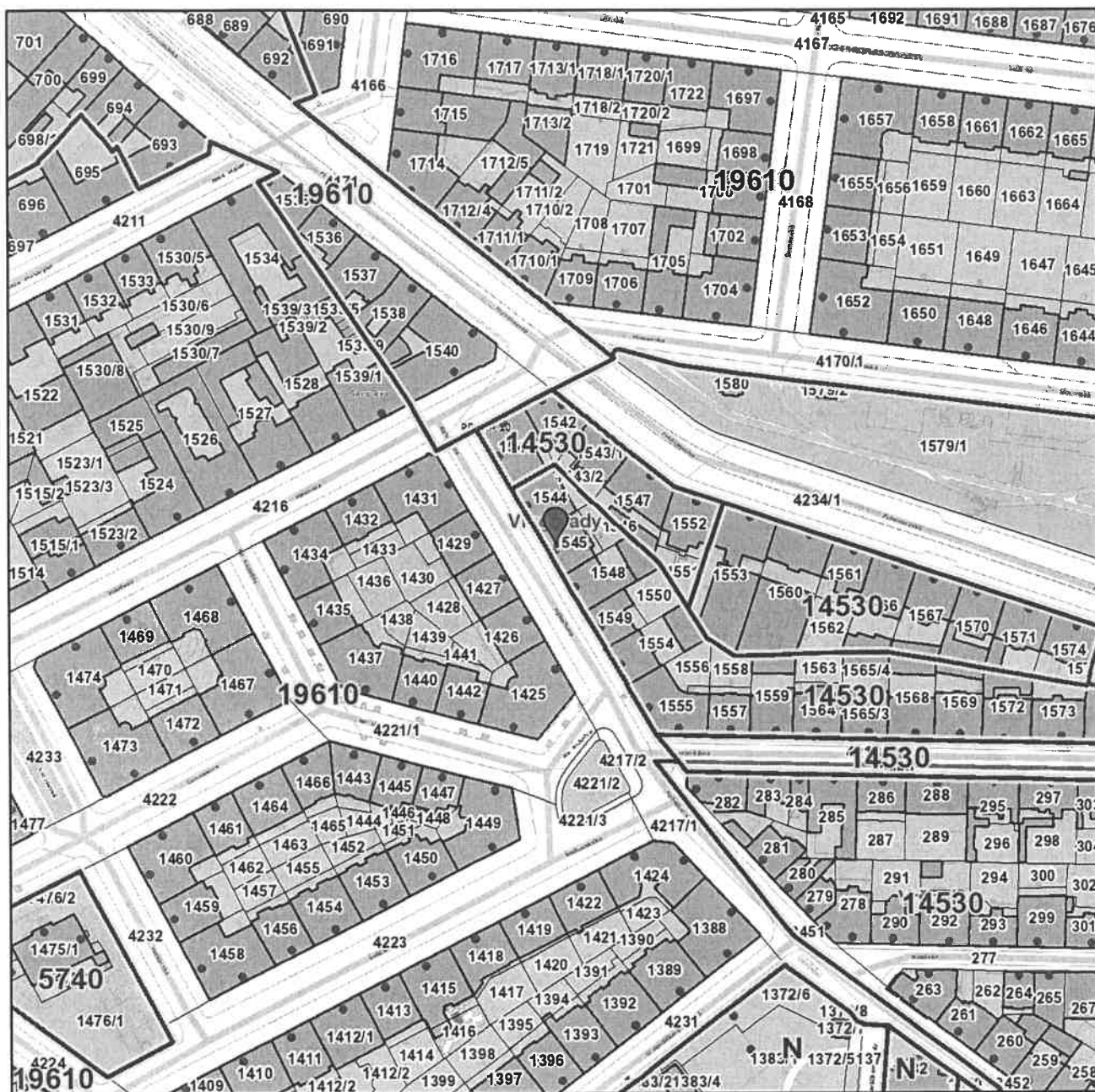
Název
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam

Omezení vlastnického práva

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ



Katastrální území	
Název:	Vinohrady
Parcela	
Číslo parcely:	1545
Cena 2022	
Mapový list:	60
Cena:	14530 Kč/m ²
Skupina:	4121

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: