

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 020678/2023

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. 1034/8 v objektu čp. 1034/8, ulice Brtnická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2546 na katastrálním území Michle.

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



Číslo posudku v evidenci znalce: 4429/2023

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

OBVYKLÁ CENA

2 371 700 Kč

Počet stran: 17 a 4 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 22.4.2023

Vyhotoveno: V Praze 24.4.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1034/8 v objektu čp. 1034/8, ulice Brtnická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2546 na katastrálním území Michle.

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 22.4.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsany ve vyhlášce č. 337/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. § 1c - odst. 1 Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 9765, 9764 ze dne 22.4.2023

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2023

vymezení jednotek v budově

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

- Vyhláška č. 337/2022 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),

- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti

- OctopusPro - přístup pro registrované uživatele.

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 cenu.

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 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 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.337/2022 Sb. (§1a - §1b)

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo tržní hodnoty se určí 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 snížená 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 popsáný ve vyhlášce č. 337/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), 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.
Michle
Adresa nemovité věci: Brtnická 1034/8, 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

Na LV č. 9765 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě a zaměřených při prohlídce nemovitosti.

Místopis

Michle je městská čtvrť a katastrální území v Praze, jihovýchodně od centra, s jádrem v údolí Botiče a zahrnující i Kačerovský vrch s okolím. Převažující část patří do městské části Praha 4, pouze východní část vrchu Bohdalce a Michelská část Slatin patří do městské části Praha 10. Vymezení Michle jako katastrálního území se nepatrně liší od vymezení Michle jako části obce.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 0 o velikosti 28,00 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k výhradnímu užívání o velikosti 3,5 m², který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je řadovým rohovým domem situovaným při ulici Brtnická v blízkosti velmi frekventované křižovatky Záběhlická a Bohdalecká. Budova je umístěna v okrajové části zástavby bytovými domy. Občanská vybavenost - drobné prodejny v ulici Záběhlická a Plynářská, nejbližší nákupní centru Kaufland v docházkové vzdálenosti (křižovatka Chodovská s Plynářskou) a Bauhaus. Dopravní dostupnost - autobusová zastávka v ulici Bohdalecké a tramvaj v ulici Plynářská. Dopravní spojení k metru Pankrác. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách, ulice Brtnická pro

parkování úzká. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce podsklepený s třemi nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s taškovou krytinou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu (po výměně). V budově je dvanáct bytových jednotek a tři nebytové prostory. Okna původní dřevěná špaletová a plastová, vstupní dveře plastové s prosvětlením okénkem, s podlahou teracovou, schody teracové. stěny při schodišti natřeny latexem. Na mezipodestách prosvětlení plastovými okny. Osazeny jsou hasicí přístroje a hydrant. Fasáda původní v dobrém stavu. Stavebně technický stav objektu běžně udržovaný. Objekt byl postaven v šedesátých letech.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1034/8
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 2546

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Výnosová hodnota**
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1034/8
- 2. Porovnávací hodnota**
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1034/8

4. 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. 337/2022 Sb. §1c zjištěná cena bude určována.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1034/8
Adresa předmětu ocenění:	Brtnická 1034/8 100 00 Praha 10
LV:	9765,9764
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Michle
Počet obyvatel:	1 275 406

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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Bytová jednotka č. 1034/8

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v druhém nadzemním podlaží podsklepeného objektu s třemi nadzemními podlažními bez výtahu. Bytová jednotka je bytovou jednotkou charakteru 1+0 a sestává z pokoje, předsíně, koupelny s WC a spíže dle vymezení jednotek. Okno dřevěné špaletové, okno koupelny s WC dřevěné jednoduché do světlíku. Dveře do koupelny s WC plastové zatahovací do původní dřevěné zárubně, dveře do pokoje dřevěná zárubeň bez dveřního křídla a dveře do spíže hladké do dřevěné zárubně bez kliky. Vstupní dveře hladké do dřevěné zárubně původní z interiéru a exteriéru polepené tapetou imitující dřevo. Podlaha v předsíni, koupelně s WC dlažba, v pokoji laminátová podlaha s vystupujícími spoji, ve spíži betonová mazanina. Koupelna vybavena sprchou s nízkou vaničkou, umyvadlem a WC mísou geberit. V rohové části je pod stropní konstrukcí umístěn boiler. Provedeny jsou obklady z OSB desek s nalepeným obkladem z ker. obkladů. Pokoj bez kuchyňské linky pouze obklad k lince z desky s finální vrstvou z omyvatelného povrchu a je zde možnost napojení na vodu, odpad, plyn. Vytápění - WAW. Stavebně technický stav bytové jednotky - bytová jednotka je základně udržovaná a vyžaduje stavební úpravy a modernizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 4
Stáří stavby:	63 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	85 549,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsín:	3,0 * 1,00 =		3,00 m ²
pokoj:	20,0 * 1,00 =		20,00 m ²
koupelna + WC:	3,0 * 1,00 =		3,00 m ²
spíž:	2,0 * 1,00 =		2,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			28,00 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 - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - jih	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna se sprchou, umyvadlem a WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklep k užívání o velikosti 3,5m ²	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW,	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - bez kuchyně, vyžadující modernizaci	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,02** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 63 let:

$$s = 1 - 0,005 * 63 = \mathbf{0,685}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,705 = \mathbf{0,605}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá	II	0,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku - špatné parkovací možnosti, příjezdová komunikace úzká	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 $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 0,990$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_v = 85 549,- Kč/m² * 0,605 = 51 757,15 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 28,00 m² * 51 757,15 Kč/m² * 1,000 * 0,990 = 1 434 708,20 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 434 708,20 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 2546

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Michle a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2023 mapový list č. 74.

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	2546	395	10 080,00	3 981 600,-
Cenová mapa - celkem		395		<u>3 981 600,-</u>

Pozemek parc.č. 2546 - zjištěná cena celkem = 3 981 600,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 2546 = 3 981 600,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 3 981 600,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 434 708,20 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 981 600,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 280 / 4 501

Hodnota spoluvlastnického podílu:

3 981 600,- Kč * 280 / 4 501 = 247 688,96 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 247 688,96 Kč

Bytová jednotka č. 1034/8 - zjištěná cena = 1 682 397,16 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1034/8

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 uvedení bytu do

pronajimatelného stavu.

přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory	1.NP 1+0	28	3 857	9 000	108 000	4,50
Celkový výnos za rok:						108 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	28
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * ro k)	3 857
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	108 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	102 600
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	300
Pojištění		Kč/rok	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	1 500
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	5 800
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	96 800
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	2 151 111
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	150 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 001 111

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1034/8

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	28,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku byly vybrány hodnoty z realizovaných prodejů nemovitostí v místě a čase obvyklém. Jako podklady byly použity údaje dostupné z katastru nemovitostí a cenových map pro stanovení průměrné ceny. Jako porovnávací parametry byly zvoleny zrealizované prodejní ceny vztažené na 1 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 podlaží, K8 redukce pramene ceny a K9 koeficient, který zohledňuje prodej elektronickou aukcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Bitovská 1215/18, Zelená Liška, Michle, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14000, Česká republika			
Lokalita:	Bitovská 1215/18, Zelená Liška, Michle, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14000, Česká republika			
Popis:	Při rychlém jednání sleva. Zprostředkujeme prodej bytové jednotky 1+kk s celkovou plochou 26,4 m ² . Byt je orientovaný na jih a okna jsou do klidné ulice. Dispozici tvoří pokoj s oknem, koupelna s vanou a toaletou, chodba a praktická sklepní kóje v suterénu domu 2 m ² . Byt je v dobrém stavu, ale je potřeba ho doplnit kuchyňskou linkou. Všichni obyvatelé domu mohou navíc využívat rozlehlou společnou zahradu lemovanou vzrostlými stromy, která díky tomu nabízí dostatek soukromí. Bytový dům aktuálně prochází celkovou rekonstrukcí, která bude dokončena v létě 2023. Byt se nachází ve skvělé lokalitě nedaleko metra Pankrác a Budějovická. Pár minut od domu můžete navštívit Arkády Pankrác. Nedaleko se nachází autobusová zastávka. Rádi Vám pomůžeme s financováním. Pro více informací volejte makléřku nemovitostí.			
Podlaží:	2.NP			
Dispozice:	1+kk, sklep			
Typ stavby:	zděný			
Užitná plocha:	28,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - lepší			0,90	
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			0,95	
K7 podlaží - srovnatelné			1,00	
K8 redukce pramene ceny - v řízení			1,00	
K9 prodej el. aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 16.3.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 228 000	28,00	115 286	0,75	86 465



Zdroj: Valuo.cz

Název:	Hrusická 2517/22, Spořilov, Záběhllice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14100, Česká republika			
Lokalita:	Hrusická 2517/22, Spořilov, Záběhllice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14100, Česká republika			
Popis:	Dovolujeme si Vám nabídnout k prodeji světlý zrekonstruovaný byt o dispozici 1 + kk,			

26m2.Byt v osobním vlastnictví se nachází v 1. NP udržovaného cihlového domu s výtahem v pražských Záběhlicích, v klidné ulici Hrusická. Kompletně vybavená garsoniéra je v současné době pronajata nájemníky. Dispozice bytu: předsiň s vestavěnou skříní, koupelna se sprchovým koutem a WC, obývací pokoj s vybaveným kuchyňským koutem. K bytu náleží také prostorná sklepní kóje. PENB "D". Parkování je možné před domem. V okolí veškerá občanská vybavenost. Obchodní dům "Centrum" cca 300 m. Přímo u obchodního domu se nachází také autobusová zastávka "Hlavní" linky č.135,118 na metru C Roztyly jste za 4 minuty, Metro C Budějovická do cca 10 minut.

Podlaží: 1.NP
Dispozice: 1+kk, sklep
Typ stavby: zděný s výtahem
Užitná plocha: 28,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - horší	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	0,93
K7 podlaží - srovnatelné	1,00
K8 redukce pramene ceny - v nabídce	0,95
K9 prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 6.2.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 150 000	28,00	112 500	0,77	86 625

Název: Michelská 886/43, Praha 4 Michle

Lokalita: Bytová jednotka č.7

Popis: Malý byt na Praze 4. Jednopokojový byt o podlahové ploše 28.2 metrů čtverečních v druhém nadzemním podlaží cihlového domu bez výtahu a je v dobrém udržovaném stavu. Kuchyňská linka byla přesunuta do chodby, takže samotný pokoj je možné beze zbytku využít jako obývací pokoj s ložnicí. Vytápění je řešeno prostřednictvím elektrických přímotopů, v koupelně s vanou a toaletou je elektrický bojler. Okna jsou s plastovými rámy.

Podlaží: 2.NP
Dispozice: 1+kk
Typ stavby: zděný
Užitná plocha: 28,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,95
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,83
K4 Výtah - není	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,85
K7 podlaží - srovnatelné	1,00
K8 redukce pramene ceny - V-1045/2023-101	1,00



Zdroj: Katastrální úřad

K9 prodej el. aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 6.1.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 650 000	28,00	130 357	0,66	86 036

Název:	V zápolí 1262/28, Praha 4 Michle			
Lokalita:	Bytová jednotka č. 19			
Popis:	Bytová jednotka 1+kk v domě z roku 1961 umístěná ve třetím nadzemním podlaží panelového zatepleného pětipodlažního domu. Bytová jednotka běžně udržovaná vyžadující rekonstrukci.			
Podlaží:	3.NP			
Dispozice:	1+kk			
Typ stavby:	panelový zateplený			
Užitná plocha:	27,30 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - lepší			0,95	
K2 Typ stavby - srovnatelný			1,00	
K3 Stavebně technický stav - srovnatelný			1,00	
K4 Výtah - není			1,00	
K5 Velikost - srovnatelná			1,00	
K6 Vybavení - lepší			0,98	
K7 podlaží - srovnatelné			0,98	
K8 redukce pramene ceny - V- 73329/2022-101			1,00	
K9 prodej el. aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 21.12.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 750 000	27,30	100 733	0,89	89 652



Minimální jednotková porovnávací cena	86 036 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	87 195 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	89 652 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	87 195 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	28,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 441 460 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1034/8	1 682 397,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 434 708,20 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 2546	247 688,96 Kč
	<hr/>
	= 1 682 397,- Kč

Výsledná cena - celkem: 1 682 397,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 682 400,- Kč

slovy: Jedenmilionšestsetosmdesátdvatisícčtyřista Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 682 400 Kč

slovy: Jedenmilionšestsetosmdesátdvatisícčtyřista Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1034/8 2 001 111,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1034/8 2 441 460,- Kč

Porovnávací hodnota	2 441 460 Kč
Výnosová hodnota	2 001 111 Kč

Obvyklá cena

2 371 700 Kč

slovy: Dvamilionyřístasedmdesátjednatisícšedsmset 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 nemovitostí, nové trendy atd.

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - zjištěnou cenou, výnosovou metodou, porovnávací. Výnosová metoda na základě výnosů z obvyklých nájmu. Porovnávací metodou. Vzorky pro srovnání byly převzaty z databáze již prodaných nemovitostí VALUO a databáze katastrálního úřadu. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

5.2. Kontrola postupu

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1034/8 v objektu čp. 1034/8, ulice Brtnická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2546 na katastrálním území Michle. 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.

OBVYKLÁ CENA

2 371 700 Kč

slovy: Dvamilionytřístasedmdesátjednatísícisedmset Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

Znalečné účtuji dokladem č. 4429/2023.

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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 020678/2023.

V Praze 24.4.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1034/8
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Účel využití:	byt
Adresa:	č. p. 1034
Katastrální území:	Michle [727750]
Číslo LV:	9765
Podíl na společných částech:	280/4501

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	

Účinnost 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 22.04.2023 11:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2546
Město:	Praha [554782]
Katastrální území:	Michle [727750]
Číslo LV:	9764
Výměra [m ²]:	395
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1034



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bareš Jiří Ing., Brtnická 1034/8, Michle, 10100 Praha 10	79/643
Dvořák Petr, V Rámech 272, 58001 Havlíčkův Brod	285/4501
Filipi Radek, č. p. 44, 27327 Otovice	292/4501
Gryčová Marta Ing., Brtnická 1034/8, Michle, 10100 Praha 10	36/643
SJM Hlavín Jiří a Hlavínová Zdeňka	246/4501
<i>Hlavín Jiří, Bulharská 719/31, Vršovice, 10100 Praha 10</i>	
<i>Hlavínová Zdeňka, Oblouková 1331/17, 25219 Rudná</i>	
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	120/643
John Radek Mgr., K Homolce č. ev. 241, Slivenec, 15400 Praha 5	236/4501
Krejčí Andrea, Brtnická 1034/8, Michle, 10100 Praha 10	290/4501
Patta Emil, Brtnická 1034/8, Michle, 10100 Praha 10	235/4501
Sergejev Pavel Ing., Sokolovská 972/195, Libeň, 19000 Praha 9	499/4501
Substra Real s.r.o., Hadovitá 962/10, Michle, 14100 Praha 4	293/4501
Velenská Zuzana, Jestřábí 638, Osnice, 25242 Jesenice	235/4501
Zaňáková Hana, č. p. 44, 27327 Otovice	35/643
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	120/643

Způsob ochrany nemovitosti

Nemovitost je evidována žádnými způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

omezení vlastnického práva

p

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

é zápisy

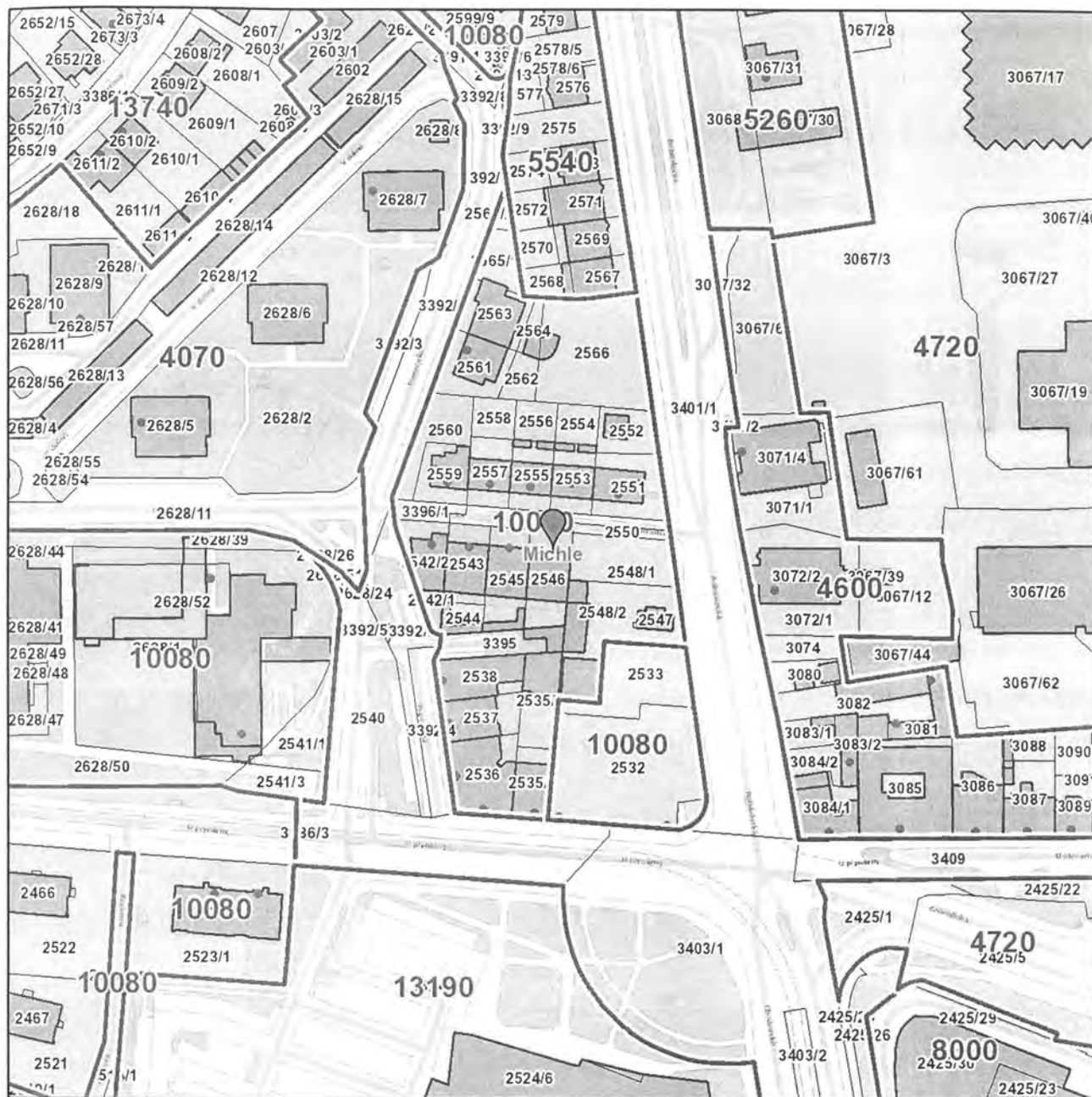
p

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

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

emovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 22.04.2023 11:00.



Katastrální území	
Název:	Michle
Parcela	
Číslo parcely:	2546
Cena 2023	
Mapový list:	74
Cena:	10080 Kč/m ²
Skupina:	5307

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: