

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4238/2021

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. 1034/9 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: [redacted]
e-mail: [redacted]



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

OBVYKLÁ CENA	2 784 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 16 a 4 stran příloh Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 25.9.2021

Vyhotoveno: V Praze 29.9.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Obvyklá cena bytové jednotky č. 1034/9 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 25.9.2021.

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. 9765 ze dne 24.9.2021

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2021

vymezení jednotek v budově

databáze Katastrálního úřadu, VALUO, OctopusPro a realitní portál

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

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Ocenění podle cenového předpisu

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

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 známy 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. 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. 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.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 0 o velikosti 28,50 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti

3,5 m² a 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. 1034/9
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 2546

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1034/9
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1034/9

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 nebude určována, 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.1034/9
Adresa předmětu ocenění:	Brtnická 1034/8 100 00 Praha 10
LV:	9765
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Michle
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. 1034/9

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží podsklepeného objektu s třemi nadzemními podlažími bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně, koupelny s WC a spíže dle vymezení jednotek. Okno dřevěné špaletové, okno spíže, koupelny s WC a předsíně dřevěné jednoduché do světlíku. Dveře do koupelny s WC a spíže hladké do dřevěné zárubně a do pokoje dřevěné původní částečně prosklené do dřevěné zárubně. Vstupní dveře hladké do dřevěné zárubně původní. Podlaha v předsíni koberec, ve spíži lino, v koupelně s WC lino a v pokoji koberec na sádkartanovou podlahu. Koupelna vybavena vanou, umyvadlem a WC mísou kombi a pod stropní konstrukcí nad vanou je el. boiler, provedeny jsou bílé obklady stěn. Kuchyň chybí. V rohové části pokoje plíseň. Vytápění - akumulární el., ohřev vody boilerem. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje drobné stavební úpravy a modernizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu: Praha – oblast 4
 Stáří stavby: 61 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 68 095,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
předstíh:	3,70 * 1,00 =	3,70 m ²
pokoj:	20,40 * 1,00 =	20,40 m ²
spíž:	0,40 * 1,00 =	0,40 m ²
koupelna + WC:	4,0 * 1,00 =	4,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		28,50 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 - WC mísa, umyvadlo a sprcha	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	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - AKU	II	-0,02
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 stáří 61 let:

$$s = 1 - 0,005 * 61 = 0,695$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,695 = 0,626$$

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 spoluhl. 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: 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: Přijezd 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

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

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_v = 68 095,- Kč/m² * 0,626 = 42 627,47 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 28,50 m² * 42 627,47 Kč/m² * 1,060 * 0,990 = 1 274 898,11 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 274 898,11 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 2021 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	5 000,00	1 975 000,-
Cenová mapa - celkem		395		1 975 000,-

Pozemek parc.č. 2546 - zjištěná cena celkem = 1 975 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 2546 = 1 975 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1 975 000,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 274 898,11 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 975 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 285 / 4 501

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 975 000,- Kč * 285 / 4 501 = 125 055,54 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 125 055,54 Kč

Bytová jednotka č. 1034/9 - zjištěná cena = 1 399 953,65 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1034/9

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	nájem	nájem	nájem	míra kapit.
----	---------------	---------	----------------	-------	-------	-------	-------------

	[m ²]	[Kč/m ² /rok]	[Kč/měsíc]	[Kč/rok]	[%]
1.Obytné prostory 2.NP 1+0	29	3 789	9 000	108 000	4,50
Celkový výnos za rok:				108 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	29
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	3 789
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		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	2 151 111
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	80 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 071 111

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1034/9

Oceňovaná nemovitá věc
Užitná plocha: 28,50 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 užité plochy (daná rozmezím) K6 vybavení, K7 balkon, K8 redukce pramene ceny a K9 koeficient, který zohledňuje prodej elektronickou aukcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Hrusická 2517/22, Spořilov, Záběhlice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14100, Česká republika				
Lokalita:	Hrusická 2517/22, Spořilov, Záběhlice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14100, Česká republika				
Popis:	Světlý zrekonstruovaný byt o dispozici 1+kk, 26 m ² . Byt se nachází v 1. NP udržovaného cihlového domu v Záběhlicích, v klidné ulici Hrusická. Kompletně vybavená garsoniéra, v současné době je v bytě nájemnice. Dispozice bytu: předstíh s vestavěnou skříní, koupelna se sprchovým koutem a WC, obývací pokoj s vybaveným kuchyňským koutem. K bytu náleží také sklepní kóje. PENB "D". Parkování je možné před domem. V okolí veškerá občanská vybavenost. Obchodní dům "Centrum" cca 300m. Přímou u obchodního domu se nachází také autobusová zastávka "Hlavní" linky č.135,118 na metru C Roztyly jste za 4min., Metro C Budějovická do cca 10min.				
Užitná plocha:	26,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Lokalita - horší			1,03		
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			0,95		
K7 balkon, lodžie - není			1,00		
K8 redukce pramene ceny - prodáno			1,00		
K9 prodej el. aukcí			0,98		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
k 23.7.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]	
3 100 000	26,00	119 231	0,85	101 346	

Zdroj: Valuo.cz

Název:	Budějovická 557/66, Krč, Praha 4, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14000, Česká republika				
Lokalita:	Budějovická 557/66, Krč, Praha 4, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14000, Česká republika				
Popis:	Byt 1+kk u stanice metra Budějovická o celkové výměře 29,35 m ² se nachází v 2. nadzemním podlaží bytového domu, orientace je na severo-východ. V bytě je pokoj 20,35 m ² s kuchyňským koutem, předstíh, koupelna s WC. K bytu náleží sklep, k dispozici je balkon v mezipatře a společná zahrada za domem. Byt má kvalitní plastová okna se žaluziemi. Bytový dům je fakticky po rekonstrukci. Má novou střechu, kvalitní okna, revitalizované balkony, nové měřiče, bude mít novou fasádu a zateplení, (práce právě probíhají). PENB po kolaudaci fasády bude o dva stupně lepší. Dále je připravena revitalizace společného dvora a zahrady za domem. Na domě je vidět, že SVJ dobře pracuje a hospodáří, a to každý majitel i nájemník rád vidí. Dům má strategickou polohu u stanice metra a autobusů. Vše máte pár metrů blízko. Za humny je poliklinika, úřad městské části, přes silnici je nákupní centrum DBK a Budějovické náměstí s kompletní nabídkou všeho, v okolí jsou školy a školky, banky, kanceláře. Nechybí mnoho a bude to ráj na Zemi. Podívejte se na 3D prohlídku, objednejte se na skutečnou prohlídku a přijďte se podívat. Možná právě tento byt bude vaše dobrá investice. A v prodeji je i sousední, velmi				

podobný byt.S optimálním financováním Vám rád s mým týmem pomohu.

Užitná plocha: 29,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,95
K2 Typ stavby - kombinovaný	1,02
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Výtah - výtah	0,99
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,95
K7 balkon, lodžie - není	1,00
K8 redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč] k 7.8.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 475 000	29,00	119 828	0,80	95 862

Název: Brtnická 1086/4, Michle, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Lokalita: Brtnická 1086/4, Michle, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Popis: Prodej podkrovního bytu v klidné ulici na Bohdaleci o celkové ploše 29 m². Nová kuchyňská linka se sklokeramickou deskou, mikrovlnou troubou a lednicí. Díky úspornému kondenzačnímu kotli a plastovým oknům nízké měsíční poplatky za energie. Bezplatné parkování přímo před domem. Tramvajová stanice a nákupní středisko Kaufland 2 minuty od bytu. K bytu náleží vlastní kůlna cca 1,5 m². Možnost posezení na dvorku ve vnitrobloku. Průkaz PENB není k dispozici, proto je uvedena třída G. Cena včetně provize a kompletního právního servisu.

Užitná plocha: 29,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Výtah - není	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,93
K7 balkon, lodžie - není	1,00
K8 redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč] k 19.6.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 400 000	29,00	117 241	0,82	96 138

Název: Nuselská 731/90, Praha 4 Michle

Lokalita: Bytová jednotka 1+kk

Popis: Bytová jednotka charakteru 1+kk umístěná ve druhém nadzemním podlaží zděného šestipodlažního bytového domu. Bytová jednotka vyžaduje rekonstrukci.

Užitná plocha: 24,40 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,98
K2 Typ stavby - zděný	1,00
K3 Stavebně technický stav - horší	1,03
K4 Výtah - není	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - srovnatelné	1,00
K7 balkon, lodžie - není	1,00
K8 redukce pramene ceny - V28535/2021-101	1,00
K9 prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 19.4.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 400 000	24,40	98 361	0,99	97 377

Minimální jednotková porovnávací cena	95 862 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	97 681 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	101 346 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	97 681 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	28,50 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 783 909 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1034/9	1 399 954,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 274 898,11 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 2546	125 055,54 Kč
	= 1 399 954,- Kč

Výsledná cena - celkem: **1 399 954,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 399 950,- Kč**

slovy: Jedenmiliontřístadevadesátdevětisícdevětsetpadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 399 950 Kč

slovy: Jedenmiliontřístadevadesátdevětisícdevětsetpadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1034/9

2 071 111,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1034/9

2 783 909,- Kč

Porovnávací hodnota	2 783 909 Kč
Výnosová hodnota	2 071 111 Kč

Obvyklá cena**2 784 000 Kč**

slovy: Dvamilionysedsmsetosmdesátčtyřitisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle platného cenového předpisu - podpůrně cenou zjištěnou, výnosovou a porovnávací metodou, kdy jako vzorky byly použity již prodané nemovitosti.

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, skutečností, které by mohli snižovat přesnost závěru nebyli zjištěny.

6. ZÁVĚR**6.1. Citace zadané odborné otázky**

Obvyklá cena bytové jednotky č. 1034/9 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.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

2 784 000 Kč

slovy: Dvamilionysedmsedsmdesátčtyřtisíc Kč

Obvyklá cena bytové jednotky č. 1034/9 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

6.3. 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. 4238/2021.

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 4238/2021 evidence posudků.

V Praze 29.9.2021



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.

24.09.21 13:58

Informace o jednotce | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1034/9
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1034
Katastrální území:	Michle [727750]
Číslo LV:	9765
Podíl na společných částech:	285/4501

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	

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](#) ☑

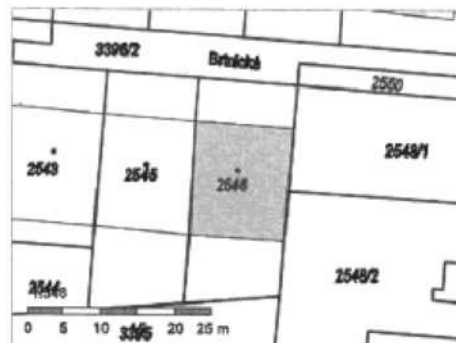
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 24.09.2021 13:00.

24.09.21 13:58

Informace o stavbě | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 1034
Obec:	Praha [554782]
Část obce:	Michle [490130]
Katastrální území:	Michle [727750]
Číslo LV:	9764
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 2546
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Vymezené jednotky

[1034/1](#), [1034/2](#), [1034/3](#), [1034/4](#), [1034/5](#), [1034/6](#), [1034/7](#), [1034/8](#), [1034/9](#), [1034/10](#), [1034/11](#), [1034/12](#), [1034/13](#), [1034/14](#), [1034/15](#)

Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bareš Jiří Ing., Brtnická 1034/8, Michle, 10100 Praha 10	79/643
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	1125/4501
bhn Radek Mgr., Kroupova 2757/18, Smíchov, 15000 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, 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
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	1125/4501

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ

https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=hSAmV0EY17yaJNw3V8oEPgSAmF8-0e_2_idumUa_OP53chAifX_2GibvGxUKEoo... 1/2

24.09.21 13:58

Informace o stavbě | Nahližení do katastru nemovitostí

Typ

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

Jiné zápisy

Typ

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

Vlastnictví jednotek

Vznik společenství vlastníků prokázán

✓^{*} Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj✓^{*} Seznam jednotek, ke kterým byl zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha 07

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 24.09.2021 13:00.

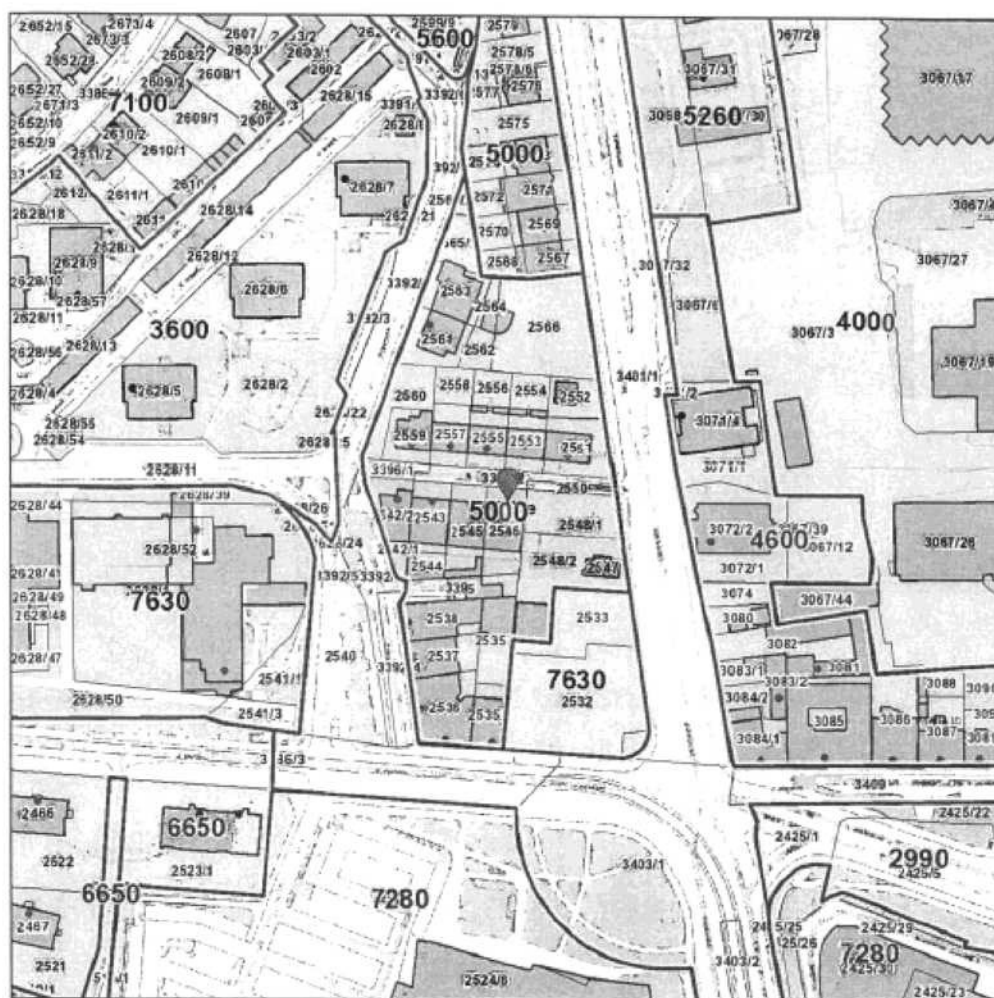
1

© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřičský a katastrální

Verze 6.1.2 b0 (WWW6)



Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2021



Katastrální území

Název: Michle

Parcela

Číslo parcely: 2546

Cena 2021

Mapový list: 74

Cena: 5000 Kč/m²

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:

2.1.2021-

Vytisknuto dne: 24.09.2021

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 4239/2021

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.1281/2 v objektu čp. 1281/3, Litevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1538/3 na katastrálním území Vršovice.

Znalec: Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: [redacted]
e-mail: [redacted]



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

OBVYKLÁ CENA	4 538 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 16 a 4 stran příloh Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 2.10.2021

Vyhotoveno: V Praze 5.10.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Obvyklá cena bytové jednotky č. 1281/2 v objektu čp. 1281/3, ulice Litevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1538/3 na katastrálním území Vršovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účel prodeje elektronickou aukcí.

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

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

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 2.10.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 13136 ze dne 24.9.2021
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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností 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 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.

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: Litevská 1281/3, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 13136, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 13136, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

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

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 44,70 m² dle vymezení jednotek v budově. Objekt je situovaný v ulici Litevská ohraničující svým průčelím Kubánském náměstí. Jedná se o zástavbu bytových domů v blízkosti areálu Slavie. V blízkém okolí se nachází nákupní středisko Eden a sportovní středisko s kulturním Eden (Slavie). Občanská vybavenost výborná - nákupní centrum a malé obchody a služby v ulici Litevská, Vršovická a Kubánském náměstí. Dopravní dostupnost dobrá - stanice tramvaje Kubánské náměstí. Nejbližší metro Starostrašnická (tři stanice). Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený s šesti nadzemními podlažími s výtahem. Objekt je zděné konstrukce zateplený, zastřešený rovnou střešou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Vstupní dveře plastové prosklené. Podlahy teracové. Schody teracové. Okna na chodbách plastová. Osazeny jsou hydranty a hasicí přístroje. Objekt je udržovaný po revitalizaci, postavený v šedesátých letech. V domě čp. 1281 a 1282 je 24 bytových jednotek a 3 nebytové prostory.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1281/2
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc. .č.1538/3

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Výnosová hodnota**
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1281/2
- 2. Porovnávací hodnota**
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1281/2

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 nebude určována, 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.1281/2
Adresa předmětu ocenění:	Litevská 1281/3 100 00 Praha 10
LV:	13136
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. 1281/2

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží podsklepeného šestipodlažního zděného zatepleného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, WC, předstíň, koupelny a spíže dle prohlášení vlastníka. Okna plastová. V pokoji francouzské okno zajištěné z vnější strany zábradlím. Dveře do pokoje rámové prosklené do ocelové zárubně, dveře do kuchyně pouze ocelová zárubeň, dveře do koupelny, spíže a WC dřevěné rámové do ocelové zárubně. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy - v pokoji, kuchyni, předstíni, spíži plovoucí laminátové lokálně narušené, v koupelně a WC dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem ve skřínce a provedeny jsou keramické obklady stěn (1800 mm), WC samostatné s mísou kombi s nižším obkladem stěn. Kuchyň vybavena sektorovou linkou s plynovým sporákem s digestoří, s nerez dřezem a provedeny jsou obklady k lince. V předstíni dýhované vestavěné skříně. Vytápění ústřední. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje stavební úpravy s modernizací, kromě koupelny a WC (stavební úpravy cca. před patnácti lety), plovoucí podlahy v převážné části vyžadují výměnu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha – oblast 21
 Stáří stavby: 61 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 71 869,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	11,20 *	1,00 =	11,20 m ²
pokoj:	19,00 *	1,00 =	19,00 m ²
předsíň:	9,50 *	1,00 =	9,50 m ²
koupelna:	2,60 *	1,00 =	2,60 m ²
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
spíž:	1,40 *	1,00 =	1,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			44,70 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad - sušárna, kočárkárna, prádelna, CO kryt	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem - 3.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - východ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - 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: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kritérium jině neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + 0,03 pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 61 let:

$$s = 1 - 0,005 * 61 = 0,695$$

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

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož	V	0,00

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

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

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: Přijezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

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

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC \cdot I_v = 71\,869,- \text{ Kč/m}^2 \cdot 0,690 = 49\,589,61 \text{ Kč/m}^2$

$CB_p = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 44,70 \text{ m}^2 \cdot 49\,589,61 \text{ Kč/m}^2 \cdot 1,060 \cdot 1,060 = 2\,490\,634,20 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 490 634,20 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**1.2. Pozemek parc. .č.1538/3**

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 ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1538/3	707	6 820,00	4 821 740,-
Cenová mapa - celkem		707		4 821 740,-

Pozemek parc. .č.1538/3 - zjištěná cena celkem = 4 821 740,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc. .č.1538/3 = 4 821 740,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 4 821 740,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 2 490 634,20 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 821 740,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 447 / 22 429

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$4\,821\,740,- \text{ Kč} \cdot 447 / 22\,429 = 96\,095,13 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 96 095,13 Kč

Bytová jednotka č. 1281/2 - zjištěná cena = 2 586 729,33 Kč

Tržní ocenění majetku**1. Výnosová hodnota****1.1. Bytová jednotka č. 1281/2**

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 ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	3.NP 1+1	45	2 550	9 500	114 000	4,50
Celkový výnos za rok:						114 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	45
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 550
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	114 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	108 300
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	450
Pojištění		Kč/rok	1 200
Opravy a údržba		Kč/rok	2 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 650
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	101 650
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	2 258 889
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	30 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 228 889

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1281/2

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	44,70 m ²

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 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 > 1. 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 Katastrálního úřadu, 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:	Tolstého 726/15, Vršovice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika			
Lokalita:	Tolstého 726/15, Vršovice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika			
Popis:	Exkluzivně vám k prodeji nabízíme krásný zrekonstruovaný byt velikosti 1+1 s vlastním balkonem a sklepem, který se nachází v Praze- Vršovicích v ulici Tolstého. Byt s rozlohou 56 m ² , disponuje vstupní halou, dvěma pokoji, komorou, koupelnou, samostatnou toaletou a balkónem. Byt má vlastní elektrický bojler s regulací tepla a teplé vody. Tato lokalita nabízí veškerou občanskou vybavenost (škola, školka, obchody, restaurace, lékaři, bankomaty, kavárny, poliklinika, lékárna, sportoviště) Nedaleko se nachází park Grébovka s vlastní vinicí. Výborná dopravní dostupnost- autobusová zastávka Slovinská cca minutu chůze od domu.			
Užitná plocha:	52,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - srovnatelná	1,00			
K2 Typ stavby - zděný	1,00			
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,85			
K4 Výtah - bez výtahu	1,01			
K5 Velikost - větší	1,01			
K6 Vybavení - lepší	0,90			
K7 Balkon, lodžie - balkon	0,99			
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00			
K9 Prodej el. aukcí	0,98			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 19.7.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]
6 990 000	52,00	134 423	0,76	102 161



Zdroj: Valuo.cz

Název:	Slovinská 995/18, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika
Lokalita:	Slovinská 995/18, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika
Popis:	Částečně zrekonstruovaný byt v žádané Vršovické lokalitě. Jde o 1+1, 47m ² ve 2. patře, Slovinská ulice. Byt se skládá z předsině s vestavěnými skříněmi, komory, koupelny s

samostatnou toaletou, kuchyně a obývacího pokoje s patrem na spaní. K bytu patří sklep a lze využívat společnou lodžii směřující do vnitrobloku. Vytápění WAW a ohřev vody bojlerem. Veškerá občanská vybavenost je samozřejmostí. Měsíční náklady se pohybují kolem 2200 Kč/měsíc. Jakékoliv další dotazy rádi zodpovíme.

Užitná plocha: 47,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,93
K4 Výťah - bez výťahu	1,01
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,94
K7 Balkon, lodžie - pouze spol. lodžie	1,00
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 23.6.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 840 000	47,00	124 255	0,87	108 102

Název: Jakutská 853/10, Vršovice

Lokalita: Bytová jednotka 1+1

Popis:

Prodám hezký, teplý, slunný byt, který se nachází ve 3. NP cihlového domu. Byt je vybaven kuchyňskou linkou a je po rekonstrukci. K bytu náleží sklep. Orientace, jižní strana. V domě je nový výťah, topení ústřední. V okolí je veškerá občanská vybavenost (školy, školy, obchody, lékaři atd.), výborná dopravní dostupnost.

777792470

Užitná plocha: 38,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Výťah - výťah	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,97
K7 Balkon, lodžie - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V - 57058/2021 - 101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 26.7.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 850 000	38,00	101 316	0,90	91 184

Název: Vršovická 800/47, Vršovice

Lokalita: Bytová jednotka 1+1 č. 4

Popis:

Nabízíme na prodej byt 1+1, 39 m², Praha 10-Vršovice, ulice Vršovická. Byt se

nachází v 1. patře pětipatrového cihlového domu, který je po rekonstrukci. V bytě v současné době probíhá kompletní rekonstrukce – nová okna, na podlahách nové plovoucí podlahy a dlažby, koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a otopnými žebříky, samostatné WC. Vytápění je řešeno plynovým kotlem a deskovými radiátory, nové rozvody elektřiny a plynu, nová kuchyňská linka. Byt je orientovaný do upraveného vnitrobloku, dispozičně je řešen obývacím pokojem s kuchyňským koutem a ložnicí, oba pokoje mají samostatný vstup z předsíně. Nízké poplatky 2623 + energie. V okolí je k dispozici veškerá občanská vybavenost i dostatek zeleně – park na nám Svatopluka Čecha, Grébovka.

Užitná plocha: 39,00 m²

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 - srovnatelný	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,90
K7 Balkon, lodžie - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V-49796/2021-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 28.6.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 100 000	39,00	130 769	0,80	104 615

Minimální jednotková porovnávací cena	91 184 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	101 516 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	108 102 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	101 516 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	44,70 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 537 765 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1281/2	2 586 729,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 490 634,20 Kč
1.2. Pozemek parc. č.1538/3	96 095,13 Kč
	<u>= 2 586 729,- Kč</u>

Výsledná cena - celkem: 2 586 729,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 586 730,- Kč

slovy: Dvamilionypětsetosmdesátšesttisícsešmsettřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 2 586 730 Kč slovy: Dvamilionypětsetosmdesátšesttisícsešmsettřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 1281/2	2 228 889,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 1281/2	4 537 765,- Kč

Porovnávací hodnota	4 537 765 Kč
Výnosová hodnota	2 228 889 Kč

Obvyklá cena 4 538 000 Kč slovy: Čtyřmilionypětsettřicetostisíc Kč
--

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - podpůrně zjištěnou cenou, výnosovou metodou a porovnávací metodou.

Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

5.2. Kontrola postupu

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA	4 538 000 Kč
slovy: Čtyřmilionpětsetřicetostmtisíc Kč	

Obvyklá cena bytové jednotky č. 1281/2 v objektu čp. 1281/3, ulice Litevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1538/3 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. 4239/2021.

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 4239/2021 evidence posudků.

V Praze 5.10.2021



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.9.

24.09.21 13:51

Informace o jednotce | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1281/2
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle občanského zákoníku
Způsob využití:	byt
Vymezena v:	budově č. p. 1281, 1282, která je součástí pozemku p. č. 1538/3
Katastrální území:	Vršovice (732257)
Číslo LV:	13136
Podíl na společných částech:	447/22429

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 24.09.2021 13:00.

24.09.21 13:53

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1538/3
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	13135
Výměra [m ²]:	707
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

udova s číslem popisným:	Vršovice [490237] ; č. p. 1281, 1282; bytový dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1538/3
Stavební objekt:	č. p. 1281 , č. p. 1282
Ulice:	Bajkalská , Litevská
Adresní místa:	Bajkalská 1281/36 , Litevská 1281/3 , Litevská 1282/1

Vymezené jednotky

1281/1 , 1281/2 , 1281/3 , 1281/4 , 1281/5 , 1281/6 , 1281/7 , 1281/8 , 1281/9 , 1281/10 , 1281/11 , 1281/12 , 1281/13 , 1282/1 , 1282/2 , 1282/3 , 1282/4 , 1282/5 , 1282/6 , 1282/7 , 1282/8 , 1282/9 , 1282/10 , 1282/11 , 1282/12 , 1282/13 , 1282/14

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
ankovský Ivo, Litevská 1282/1, Vršovice, 10000 Praha 10	55/2039
Berka Tomáš, Litevská 1282/1, Vršovice, 10000 Praha 10	434/22429
SJM Dias Miroslav a Diasová Alena, Litevská 1281/3, Vršovice, 10000 Praha 10	801/22429
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	8073/22429
Hrabánková Hana, Litevská 1281/3, Vršovice, 10000 Praha 10	610/22429
SJM Jureček Vladimír Ing. a Jurečková Libuša Ing. CSc., Záhumení 180, 74764 Horní Lhota	796/22429
Kouba Petr, Litevská 1282/1, Vršovice, 10000 Praha 10	434/22429
Kozderka Stanislav, Na Farkáně III 281/1, Radlice, 15000 Praha 5	434/22429
Kruisová Dana, Litevská 1282/1, Vršovice, 10000 Praha 10	55/2039
Kubiš František Ing., Sluneční 2415, 75661 Rožnov pod Radhoštěm	603/22429
Legemzová Petra, Litevská 1282/1, Vršovice, 10000 Praha 10	434/22429
SJM Löffelmann Rudolf a Löffelmannová Irena Mgr., Litevská 1281/3, Vršovice, 10000 Praha 10	801/22429
SJM Lubbad Eyad MUDr. a Lubbadová Kateřina MUDr., Litevská 1281/3, Vršovice, 10000 Praha 10	801/22429
Lukášová Milena MUDr., Hillova 322/22, Kateřinky, 74705 Opava	447/22429

https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=yEww-TqIPDLSIXdkhAU1VsRyIO4a_8wyGFzE-OZxuDOiUnhmQjG_SK3fDOq5qDno... 1/2

24.09.21 13:53

Informace o pozemku | Náhližení do katastru nemovitostí

Pešířová Eva Bc., Litevská 1282/1, Vršovice, 10000 Praha 10	807/22429
Pflegerová Gabriela Mgr., Litevská 1282/1, Vršovice, 10000 Praha 10	807/22429
Pospíšil Aleš PhDr. Ph.D., Rozkošská 650, Šeberov, 14900 Praha 4	447/22429
Pospíšil Robert, Litevská 1281/3, Vršovice, 10000 Praha 10	801/22429
Sekyrová Jana, Litevská 1282/1, Vršovice, 10000 Praha 10	55/2039
SJM Šmejkal Stanislav a Šmejkalová Zdeňka Bc., Krátká 1790/27, Strašnice, 10000 Praha 10	447/22429
Šťastný Filip, Litevská 1281/3, Vršovice, 10000 Praha 10	610/22429
Šťastný Petr, Litevská 1281/3, Vršovice, 10000 Praha 10	610/22429
Vávrová Jarmila, Litevská 1281/3, Vršovice, 10000 Praha 10	610/22429
Volešová Šárka Ing. Ph.D., V Jehličině 730/22, Klánovice, 19014 Praha 9	807/22429
Svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	8073/22429

Způsob ochrany nemovitosti

Název

památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

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

Jiné zápisy

Typ

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

Vlastnictví jednotek

Vznik společenství vlastníků prokázán

➤ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

➤ Seznam jednotek, ke kterým byl 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 24.09.2021 13:00.



Hlavní město Praha

Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2021

**Katastrální území**

Název: Vrsovice

Parcela

Číslo parcely: 1538/3

Cena 2021

Mapový list: 61

Cena: 6820 Kč/m²

Skupina: 4269

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

2.1.2021-

Vytlačeno dne: 24.09.2021