

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4195/2021

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.277/2 v objektu čp. 277/10, ulice Sabinova, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 964/4, 964/21, 964/22, 964/23, 964/28 a 964/29 na katastrálním území Žižkov.

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

Zadavatel:	REXIM REALITY s.r.o., RČ/IČO: 49245031
Adresa:	Radlická 1170/61, 150 00 Praha 5

OBVYKLÁ CENA

7 486 000 Kč

Počet stran: 18 + 7

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 21.4.2021

Vyhotoveno: V Praze 26.4.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

O obvyklé ceně nemovitosti bytové jednotky č. 277/2 v objektu čp. 277/10, ulice Sabinova, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 964/4, 964/21, 964/22, 964/23, 964/28 a 964/29 na katastrálním území Žižkov.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro potřeby 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 21.4.2021 za přítomnosti pana ing. Jana Kříže a pana Jaromíra Čapka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

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

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

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 opotřebení 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.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 24618 ze dne 7.4.2021
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2021
vymezení jednotek v budově
databáze VALUO
katastrální mapa
Evidenční list
mapa oblasti
celkový půdorys 1.NP

2.3. Věrohodnost zdroje dat

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Žižkov
Adresa nemovité věci: Sabinova 277/10, 130 00 Praha 3

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Čapek Jaromír a Čapková Petra, Za Mototechnou 2603/23b, 155 00 Praha 5, LV: 24618, podíl 1 / 1

Na LV č. 24618 jsou uvedeni jako vlastníci :
SJM Čapek Jaromír a Čapková Petra - Za Mototechnou 2603/23b

Dokumentace a skutečnost

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

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 3 + 1 o velikosti 72,40 m² s terasou na terén (ze společných částí domu k výhradnímu užívání) o velikosti 26 m² a sklep o velikosti 2 m² (ze společných částí domu k výhradnímu užívání). Bytový dům je situovaný v ulici Sabinova se zástavbou bytových domů. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné

prodejny, dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka v ulici Rokycanova, Roháčova, nejbližší metro stanice Flora, Florenc. V blízkosti park Vrch sv. Kříže a park Vítkov. Parkování v přílehlé ulici Sabinova (modré zóny) placené Havlíčkovo náměstí.

Objekt je panelové zateplené konstrukce, podsklepený s devíti nadzemními podlažními, kde deváté podlaží je dodatečně provedenou nástavbou. Objekt s výtahem. Stavebně technický stav objektu jako celku je velmi dobrý po revitalizaci v roce, (zateplení, výměna oken, vstupní část, úprava obkladem části pohledové plochy fasády. Zádveří s podlahou z dlažby uzavřeno dveřmi prosklenými plastovými, schody železobetonové s finální vrstvou z pvc. Objekt byl postaven v roce 19

Rizika

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č.277/2
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky parc.č.964/4, 964/21, 964/22, 964/23, 964/28 a 964/29

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Výnosová hodnota**
 - 1.1. Bytová jednotka č. 277/2
- 2. Porovnávací hodnota**
 - 2.1. Bytová jednotka č. 277/2

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 bude 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. 277/2
Adresa předmětu ocenění:	Sabinova 277/10 130 00 Praha 3
LV:	24618
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Žižkov
Počet obyvatel:	1 324 277

1. Bytová jednotka č.277/2

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží (zvýšené) podsklepeného panelového zatepleného bytového domu s devíti nadzemními podlažími s výtahem. Bytová jednotka sestává ze tří pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC, komory a terasy na terén - dle vymezení jednotek. (Terasa ze společných částí domu k výhradnímu užívání). K bytové jednotce patří sklep o velikosti 2m² - ze společných částí domu k výhradnímu užívání umístěný v suterénu objektu. Okna plastová. Dveře hladké plné do ocelových zárubní. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokojích plovoucí laminátové, podlaha v předsíni, komoře, koupelně, WC a kuchyni dlažba většího formátu. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s keramickým obkladem stěn a podhledem ze sádkokartonu, WC samostatné s mísou kombi a provedeny jsou keramické obklady stěn. Kuchyň vybavena standardní linkou se sporákem se sklokeramickou deskou, dřezem. Obklad k lince skleněným obkladem. Vytápění s ohřevem vody ústřední. Vstup na terasu jedním z pokojů. Terasa s povrchem z dlažby na terén a je oplocena dřevěným plůtkem na betonové podezdívce. Plocha terasy 26 m². Stavebně technický stav bytové jednotky - je v dobrém stavu udržovaný, stavební úpravy provedeny v roce 2014. Objekt jako celek v dobrém stavu po revitalizaci v roce 2016.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 3
Stáří stavby:	40 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2014
Základní cena ZC (příloha č. 27):	86 478,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	12,20 *	1,00 =	12,20 m ²
předsíň:	8,80 *	1,00 =	8,80 m ²
koupelna:	2,79 *	1,00 =	2,79 m ²
WC:	1,05 *	1,00 =	1,05 m ²
pokoj:	18,70 *	1,00 =	18,70 m ²
pokoj:	12,25 *	1,00 =	12,25 m ²
pokoj:	12,65 *	1,00 =	12,65 m ²
komora:	1,20 *	1,00 =	1,20 m ²
další plocha z PV:	2,76 *	1,00 =	2,76 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>72,40 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená - panelová zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad - kočárkárna, komora a úklidová místnost	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoj s terasou a kuchyň do vnitrobloku jihovýchod a dva pokoje severozápad	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo, WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Nadstandardní vybavení (např.krb, sauna) nebo terasa nebo zimní zahrada - terasa ze společných částí domu k výhradnímu užívání a sklep ze společných částí k výhradnímu užívání	IV	0,04
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 7 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (7 + 15) = \mathbf{0,890}$$

9

$$\text{Index vybavení } \mathbf{I_v} = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,890 = \mathbf{0,926}$$

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,	V	0,00

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: Vlivy zvyšující cenu - prodejní ceny převyšují ceny zjištěné	III	0,10
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

5

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,160}$$

Index polohy pozemku

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

11

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,080}$$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 86\,478,- \text{ Kč/m}^2 * 0,926 = 80\,078,63 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 72,40 \text{ m}^2 * 80\,078,63 \text{ Kč/m}^2 * 1,160 * 1,080 = 7\,263\,349,55 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 7 263 349,55 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky parc.č.964/4, 964/21, 964/22, 964/23, 964/28 a 964/29

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy CMP Prahy 2021 mapový list č. 46.

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	964/4	610	4 230,00	2 580 300,-
ostatní plocha - zeleň	964/21	96	4 230,00	406 080,-
ostatní plocha - jiná plocha	964/22	9	4 230,00	38 070,-
ostatní plocha - jiná plocha	964/23	33	4 230,00	139 590,-
ostatní plocha - jiná plocha	964/28	26	4 230,00	109 980,-
ostatní plocha - jiná plocha	964/29	30	4 230,00	126 900,-
Cenová mapa - celkem		804		3 400 920,-

Pozemky parc.č.964/4, 964/21, 964/22, 964/23, 964/28 a 964/29 - zjištěná cena celkem = 3 400 920,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc.č.964/4, 964/21, 964/22, 964/23, 964/28 a 964/29 = 3 400 920,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 3 400 920,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 7 263 349,55 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 400 920,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 724 / 37 822

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$3\,400\,920,- \text{ Kč} * 724 / 37\,822 = 65\,101,42 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 65 101,42 Kč

Bytová jednotka č.277/2 - zjištěná cena = 7 328 450,97 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 277/2

Při oceňování výnosovou metodou je zohledněno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro tyto účely bylo vycházeno z reálně probíhajícího nájmu - informace sdělené vlastníkem

nemovitosti.

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 - 3 +1	72	4 144	25 000	300 000	4,50
Celkový výnos za rok:						300 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	72
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	4 144
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	300 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	300 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 500
Pojištění		Kč/rok	2 400
Opravy a údržba		Kč/rok	12 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	18 900
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	281 100
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	6 246 667
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	250 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	5 996 667

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 277/2

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	72,40 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Použité koeficienty a korekce.

Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze VALUO a po té upraveny koeficienty K1 - K8.

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.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Jeseniova 1892/109, Žižkov, Praha 3, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 13000, Česká republika				
Lokalita:	Jeseniova 1892/109, Žižkov, Praha 3, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 13000, Česká republika				
Popis:	Exkluzivní prodej bytu 3+1 v osobním vlastnictví v ulici Jeseniova. Výborná lokalita, dostupné parkování, MHD, zeleň, škola, školka, kompletní infrastruktura. Orientace bytu je na jihovýchod. Plocha bytu je 71,87 m ² včetně sklepa (2,37 m ²). Umístění bytu je ve druhém patře bez výtahu. Ve dvou pokojích jsou nově zbroúšené parkety, v jednom pokoji prkenná podlaha, kuchyně a příslušenství – Teraco a dlažba. Rozvody elektřiny v bytě jsou v mědi, vytápění plynovými topidly WAW, příprava teplé vody z plynového domovního kotle. Měsíční náklady 2.756,- Kč (FO, zálohy na služby), záloha na plyn (topení) 780,- Kč/měs. Dům je po revitalizaci, zateplený, má novou střešní krytinu a klempířské prvky, v plánu je využití volné půdy a přístavba výtahu. Ve vnitrobloku je uzavřená zahrada pro spoluvlastníky domu.				
Užitná plocha:	69,50 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Lokalita - srovnatelná					1,00
K2 Typ stavby - zděný zateplený					0,95
K3 stavebně technický stav - mírně horší					1,05
K4 výtah - chybí					0,99
K5 velikost - srovnatelná					1,00
K6 Vybavení - srovnatelné					1,00
K7 Balkon, lodžie - chybí					1,10
K8 Redukce pramene ceny - prodáno					1,00
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
k 5.2.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]	
7 490 000	69,50	107 770	1,09	117 469	



Zdroj: Valuo.cz

Název:	Loudova 2432/4, Žižkov, Praha 3, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 13000, Česká republika				
Lokalita:	Loudova 2432/4, Žižkov, Praha 3, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 13000, Česká republika				
Popis:	Nabízím ke koupi byt 4+kk v osobním vlastnictví o výměře 76 m ² . Nachází se v 6.NP cihlového domu s výtahem v blízkosti tramvajové zastávky Vozovna Žižkov a plaveckého bazénu Pražačka. Na podlaze parkety, dřevěná okna situována na J a JZ, nové rozvody vody v plastu + elektřina, koupelna s vanou, toaleta zvlášť, elektrický vrátný. K bytu náleží sklep, který se nachází v suterénu. V domě je plynová kotelná, kočárkárna / kolárna, udržovaný vnitroblok s dětským hřištěm a zelení (vnitroblok získal cenu v r. 2013, jako nejhezčí vnitroblok na Praze 3). Vstup do domu je pomocí čipu. Vynikající občanská vybavenost a dostupnost.				
Užitná plocha:	76,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Lokalita - srovnatelná					1,00
K2 Typ stavby - zděný					0,95
K3 stavebně technický stav - horší					1,10
K4 výtah - výtah					1,00
K5 velikost - srovnatelná					1,00
K6 Vybavení - srovnatelné					1,00



Zdroj: Valuo.cz

K7 Balkon, lodžie - není			1,10	
K8 Redukce pramene ceny - prodáno			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 26.2.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 850 000	76,00	90 132	1,15	103 652

Název:	Koněvova 2397/178, Žižkov, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 13000, Česká republika			
Lokalita:	Koněvova 2397/178, Žižkov, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 13000, Česká republika			
Popis:	Nabízíme k prodeji hezký prostorný byt 3+1 v ul. Koněvova o podlahové ploše 77 m ² + sklep 3 m ² . Nachází se ve zvýšeném přízemí cihlového domu, který v letošním roce prošel rekonstrukcí: výměna oken společných prostor, zateplení fasády (průkaz energetické náročnosti budovy je z roku 2015 a v současné době není vypracován nový na současný stav - po zateplení). V bytě nové podlahy. Ihned volný. Lze financovat hypotečním úvěrem, který Vám rádi pomůžeme zařídit.			
Užitná plocha:	77,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - srovnatelná			1,00	
K2 Typ stavby - zděný zateplený			0,95	
K3 stavebně technický stav - rekonstrukce 2020 mírně lepší			0,95	
K4 výtah - není			1,02	
K5 velikost - srovnatelná			1,00	
K6 Vybavení - srovnatelné			1,00	
K7 Balkon, lodžie - není			1,10	
K8 Redukce pramene ceny - prodáno			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 5.2.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 800 000	77,00	88 312	1,01	89 195



Zdroj: Valuo.cz

Název:	Nad Ohradou 2637/15, Žižkov, Praha 3, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 13000, Česká republika			
Lokalita:	Nad Ohradou 2637/15, Žižkov, Praha 3, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 13000, Česká republika			
Popis:	Chcete bydlet v atraktivní lokalitě pražského Žižkova? Blízko centra, v klidu a s možností relaxace a sportovního vyžití? Nabízím k prodeji byt 3+kk s výměrou 83 m ² s velmi nízkými náklady na bydlení - 3 632 Kč (voda, topení + fond oprav). Byt je dobře dispozičně řešený, nachází se v 1. nadzemním podlaží (přízemí), má prostornou lodžii, komoru (1,3 m ²) na chodbě a sklep (6,5 m ²). Byt je v původním stavu a můžete si jej přetvořit podle svých představ. Vytápění a teplou vodu zajišťuje plynová kotelná pro celý objekt. Byt je vhodný jako bezbariérové bydlení. Hned za domem je cyklosteska pro pěší, bruslaře a cyklisty, dětské hřiště - lesopark Pražačka, kterým se dostanete na Vítkov nebo opačným směrem k lesoparku Na Krejčárku. K relaxaci a sportovním aktivitám můžete využít areál Pražačka. V areálu najdete nejrůznější druhy sportovních kurtů a hřišť pro jednotlivce či týmy. Například tenisový a volejbalový kurt, venkovní a krytý bazén nebo saunu a posilovnu. V okolí jsou školky, školy, nákupní možnosti. Absolutně veškerá občanská vybavenost. MHD 3 minuty chůze. Volné ihned. Právní servis a úschova peněz v advokátní kanceláři. RK prosím nevolat.			

Užitná plocha:	71,50 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - srovnatelná			1,00	
K2 Typ stavby - panelový zateplený			1,00	
K3 stavebně technický stav - výrazně horší			1,10	
K4 výtah - výtah			1,00	
K5 velikost - srovnatelná			1,00	
K6 Vybavení - mírně horší			1,05	
K7 Balkon, lodžie - lodžie			1,05	
K8 Redukce pramene ceny - prodáno			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 17.1.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]
6 800 000	71,50	95 105	1,21	115 077



Zdroj: Valuo.cz

Název:	Molákova 598/8, Karlín, Praha 8, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 18600, Česká republika			
Lokalita:	Molákova 598/8, Karlín, Praha 8, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 18600, Česká republika			
Popis:	Prodej bytu na investici i bydlení 3+1 63m ² s lodžii 6m ² v ulici Molákova Praha 8 Karlín. Byt se nachází ve zvýšeném přízemí udržovaného domu. Je po kompletní rekonstrukci, plastová okna, žaluzie, vybaven dle fotografií. V předsíni jsou vestavěné skříně, dva neprůchozí pokoje, obývací s lodžii přes dva pokoje a okrasnými mřížemi a výhledem přímo do zeleně. V obývací sedací, obývací stěna, TV, přípojka na internet. Kuchyňská linka nová do tvaru L, lednice s mrazákem, mikrovlnka, sklokeramická deska, el. trouba, digestoř, myčka, jídelní stůl se židlemi. V koupelně pračka. Komora na chodbě. V ložnici dvoupostel a skříňky. Škola, školka 5 min. Vhodný i na investici, nyní běží nájemné.			
Užitná plocha:	63,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - srovnatelná			1,00	
K2 Typ stavby - panelový zateplený			1,00	
K3 stavebně technický stav - srovnatelný			1,00	
K4 výtah - výtah			1,00	
K5 velikost - menší			0,99	
K6 Vybavení - srovnatelné			1,00	
K7 Balkon, lodžie - lodžie			1,05	
K8 Redukce pramene ceny - prodáno			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.2.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]
5 550 000	63,00	88 095	1,04	91 619



Zdroj: Valuo.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	89 195 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	103 402 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	117 469 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	103 402 Kč/m²

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	72,40 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	7 486 305 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č.277/2	7 328 451,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	7 263 349,55 Kč
1.2. Pozemky parc.č.964/4, 964/21, 964/22, 964/23, 964/28 a 964/29	65 101,42 Kč
	= 7 328 451,- Kč

Výsledná cena - celkem: **7 328 451,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **7 328 450,- Kč**

slovy: Sedmmilionůtřistadvacetosmtisícčtyřistapadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

7 328 450 Kč

slovy: Sedmmilionůtřistadvacetosmtisícčtyřistapadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 277/2	5 996 667,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 277/2	7 486 305,- Kč

Porovnávací hodnota	7 486 305 Kč
Výnosová hodnota	5 996 667 Kč

Obvyklá cena

7 486 000 Kč

slovy: Sedmmilionůčtyřistaosmdesátšesttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - bytové jednotky č. 277/2, včetně příslušenství a spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 964/4, 964/21, 964/22, 964/23, 964/28 a 964/29 na k.ú. Žižkov je provedeno dle platného cenového předpisu, výnosovou metodou 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, databáze VALUO byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotlivých cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

O obvyklé ceně nemovitosti bytové jednotky č. 277/2 v objektu čp. 277/10, ulice Sabinova, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 964/4, 964/21, 964/22, 964/23, 964/28 a 964/29 na katastrálním území Žižkov.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

7 486 000 Kč

slovy: Sedmmilionůčtyřistaosmdesátšesttisíc Kč

Obvyklá cena nemovitosti je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, databáze VALUO a konzultace s realitními makléři. Zohledněna byla lokalita, dopravní dostupnost, stavebně technický stav, vybavení, velikost, technologie provedení, standard a celkový pohled na nemovitost.

Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou. Porovnávací hodnota má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávané realizované vzorky jsou vybírané ve stejné nebo obdobné lokalitě a po té upravovány korekčními koeficienty.

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4195/2021.

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 4195/2021 evidence posudků.

V Praze 26.4.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.3.