

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 12/24

Předmět: o ceně bytové jednotky č.768/7 v budově č.p.768, 769, 770, 771, 772 na pozemku par.č.566/21, 566/22, 566/23, 566/24, 566/25 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy, jejího příslušenství a pozemku par.č.566/21, 566/22, 566/23, 566/24, 566/25

okres: Hl.m.Praha
obec : Praha

kat. území:Hloubětín



Zadavatel: MČ Praha 14 zastoupená Správou majetku Praha 14 a.s., Metujská 907, 198 00 Praha 9

Účel posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

Znalec: Ing. František Šíp
Brigádníků 19, Praha 10
IČ: 40828051
tel.: 607246477, e-mail: fsip@volny.cz

Obor, odvětví, specializace: ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Datum vyhotovení: 27.dubna 2024

Číslo vyhotovení: 1/3

Počet stran: 12 stran včetně 4 stran příloh

SEZNAM KAPITOL

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele

1.2. Účel znaleckého posudku

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.3. Věrohodnost zdroje dat

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

3.2. Popis postupu při zpracování dat

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

4. POSUDEK

4.1. Postup při analýze dat

4.2. Výsledky analýzy

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

5.2. Kontrola postupu

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadáné odborné otázky

6.2. Odpověď

6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

7. PŘÍLOHY

7.1. Seznam příloh

7.2. Přílohy

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatel

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitosti - bytové jednotky č.768/7 v budově č.p.768, 769, 770, 771, 772 na pozemku par.č.566/21, 566/22, 566/23, 566/24, 566/25 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy, jejího příslušenství a pozemku par.č.566/21, 566/22, 566/23, 566/24, 566/25, okres: Hl.m.Praha, obec Praha, kat. území: Hloubětín.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je odpověď na otázku zadanou zadavatelem

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

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

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadáné odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

realitní inzerce

Český statistický úřad

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitosti". Pro určení obvyklé ceny nemovitosti budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována, a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitosti, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

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 a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence katastru nemovitostí, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z realitní inzerce

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

3.3.1 Identifikační údaje:

3.3.1.1. STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI ☒ stavba dokončena v r. 1990

Rekonstrukce stavby: ☐ celková ☐ dílčí ☐ střecha ☒ zateplení, fasáda ☒ okna ☐ ostatní
 Rekonstrukce jednotky: ☐ celková ☐ dílčí ☐ sociální zařízení ☒ kuchyňská linka ☐ podlahy ☒ okna ☐ dveře

3.3.1.2 SOUČASNÝ STAV

Konstrukce:	☐ zděné	☐ betonové	☒ montované
	☐ kovové	☐ dřevěné	☐ jiné
Využití:	☒ bydlení	☐ pronájem	☐ podnikání
	☐ bydl., podn.	☐ část. obsazen	☐ volný objekt
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna	
Přípojky:	☒ voda	☒ kanalizace	☐ plyn
	☒ elektro	☒ telefon	☒ zp. příjezd

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: okrajová část - sídlištní zástavba
 Počet obyvatel: 1 384 732

3.3.1.3 Situace

Přehled podkladů	LV č. 5742 katastrální mapa evidenční list prohlášení vlastníka Malý lexikon obcí ČR výsledek místního šetření
Charakteristika obce	Obec: Praha, k.ú. Hloubětín 1 384 732 obyvatel (Malý lexikon obcí ČR), v místě je vybudována infrastruktura na dostatečné úrovni, všechny inženýrské sítě, spojení MHD s návazností na stanice metra
Poloha nemovitosti	nemovitost se nachází v obci Praha, kat.území Hloubětín, v lokalitě se zástavbou bytových domů sídliště Lehovce, v ulici Rochovská poblíž její křižovatky s ulicí Kardašovská

3.3.1.4 Rizika

RIZIKO	Rizika spojená s právním stavem nemovitosti: nejsou
NE	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn
RIZIKO	Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou
RIZIKO	Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou
NE	Bez věcných břemen
NE	Zástavní právo
NE	Exekuce
RIZIKO	Ostatní rizika: nejsou

3.3.1.5 Popis jednotlivých staveb

Základní popis stavby	řadový bytový dům, podsklepený, čtyři nadzemních podlaží, plochá střecha, průměrně udržovaný
Popis bytové/nebytové jednotky	bytová jednotka se skládá z kuchyně, čtyř pokojů, koupelny, 2xWC, předsíně a lodžie, součástí bytové jednotky je právo užívání sklepní kóje umístěné v suterénu objektu, bytové jádro je umakartové, prefabrikované, kuch. linka s el. sporákem, okna jsou plastová, dveře, plné nebo částečně prosklené, na podlaze PVC, štukové omítky, tapety, byt je vytápěn ústředním topením z centrálního zdroje, který slouží také k přípravě teplé užitkové vody
Dispoziční řešení	4+1/L
Popis tech. stavu stavby	bytová jednotka užívána od roku 1990, udržovaná, průměrný technický stav, odpovídající době užívání, většina prvků krátkodobé životnosti (zařizovací předměty apod.) je na hranici ekonomické životnosti

Konstrukce	Popis
1. Základy včetně zemních prací	betonové pasy izolované
2. Svislé konstrukce	panelové betonové sendvičové
3. Stropy	železobetonové panelové
4. Krov, střecha	plochá
5. Krytiny střech	živičné, svařované, vícevrstvé
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky, tapety
8. Úprava vnějších povrchů	vymývaný kačírek, pohledový beton
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	železobetonové montované s běžným povrchem
11. Dveře	plné, částečně prosklené
12. Vrata	
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	PVC
15. Vytápění	ústřední
16. Elektroinstalace	světelná
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka, el.sporák
23. Vnitřní hygienické vybavení	2xWC, umyvadlo, vana
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	domácí telefon, digestoř
26. Instalační pref. jádra	prefabrikované jádro

Jednotka:	byť č.768/7 ve 4.NP	PP
Část		m ²
kuchyně		11,35
pokoj		20,32
pokoj		12,33
pokoj		9,03
pokoj		12,12
koupelna		2,84
WC		1,05
WC		1,56
předsíň		12,76
Místnosti jednotky celkem		83,36
Lodžie u jednotky celkem		2,55

4.POSUDEK

4.1Postup při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Porovnávací způsob vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

4.2. Výpočet porovnávací hodnoty

Typ stavby					Lokalita / Popis		Zdůvodnění koeficientu K _c	
Typ stavby	Plocha m ²	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč		Koeficient celkový K _C	Upravená cena Kč	
Oceňovaná jednotka						X		
	83,36	4.np	4+1/L	X	X	X	X	
Srovnávané jednotky								
Praha 9 – Černý Most						Hodnota koeficientu KC stanovena na základě srovnání jednotlivých zvolených porovnávaných znaků		
Bytová jednotka (3+1/L), kuchyně, tři pokoje, koupelna, WC, předsíň, lodžie, sklep, plastová okna, plovoucí podlahy, provedena celková rekonstrukce, udržovaný stav, ústřední topení, 2.np, výtah, v místě základní občanská vybavenost na dostatečné úrovni, dobrá dopravní dostupnost, spojení MHD s návazností na stanici metra								
panel	78,00	2.np	3+1/L	7 790 000		1,26	5 564 000	
Praha 9 – Hloubětín						Hodnota koeficientu KC stanovena na základě srovnání jednotlivých zvolených porovnávaných znaků		
Bytová jednotka (3+1/L), kuchyně, tři pokoje, koupelna, WC, chodba, lodžie, sklep, plastová okna, plovoucí podlahy, provedena celková rekonstrukce, udržovaný stav, ústřední topení, 6.np, výtah, v místě základní občanská vybavenost na dostatečné úrovni, dobrá dopravní dostupnost, spojení MHD s návazností na stanici metra, klidná lokalita								
panel	77,00	6.np	3+1/L	7 250 000		1,16	5 625 000	
Praha 9 – Černý Most						Hodnota koeficientu KC stanovena na základě srovnání jednotlivých zvolených porovnávaných znaků		
Bytová jednotka (3+1/L), kuchyně, tři pokoje, koupelna, WC, předsíň, lodžie, plastová okna, plovoucí podlahy, dlažba, provedena celková rekonstrukce, udržovaný stav, ústřední topení, 7.np, výtah, v místě základní občanská vybavenost na dostatečné úrovni, dobrá dopravní dostupnost, spojení MHD s návazností na stanici metra, klidná lokalita								
panel	81,00	7.np	3+1/L	7 300 000		1,30	5 054 000	
Praha 9 - Černý Most						Hodnota koeficientu KC stanovena na základě srovnání jednotlivých zvolených porovnávaných znaků		
Bytová jednotka (3+1/L), kuchyně, tři pokoje, koupelna, WC, předsíň, lodžie, sklep, plastová okna, plovoucí podlahy, ústřední topení, provedena celková rekonstrukce, udržovaný stav, 5.np, výtah, v místě základní občanská vybavenost na dostatečné úrovni, dobrá dopravní dostupnost, spojení MHD s návazností na stanici metra, klidná lokalita								
panel	73,00	5.np	3+1/L	7 950 000		1,21	5 913 000	
Praha 9 - Černý Most						Hodnota koeficientu KC stanovena na základě srovnání jednotlivých zvolených porovnávaných znaků		
Bytová jednotka (3+kk/L), kuchyňský kout, tři pokoje, koupelna, WC, předsíň, lodžie, plastová okna, plovoucí podlahy, dlažba, ústřední topení, provedena celková rekonstrukce, udržovaná, dobrý technický stav, 6.np, výtah, v místě základní občanská vybavenost na dostatečné úrovni, dobrá dopravní dostupnost, spojení MHD s návazností na stanici metra								
panel	74,00	6.np	3+kk/L	6 690 000		1,18	5 103 000	
Porovnávací hodnota						5 452 000 Kč		

Zjištění ceny porovnáním nemovitosti jako celku										
č.	Cena požadovaná resp. zaplacená (Kč)	Koef.redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny (Kč)	K ₁ poloha	K ₂ velikost	K ₃ stav a vybavení	K ₄ jiné	K ₅ úvaha znalce	Index odlišnosti I _o	Cena po redukcí (Kč)
1.	7 790 000	0,90	7 011 000	1,05	0,95	1,15	1,10	1,00	1,26	5 564 000
2.	7 250 000	0,90	6 525 000	1,00	0,92	1,15	1,10	1,00	1,16	5 625 000
3.	7 300 000	0,90	6 570 000	1,05	0,98	1,15	1,10	1,00	1,30	5 054 000
4.	7 950 000	0,90	7 155 000	1,05	0,91	1,15	1,10	1,00	1,21	5 913 000
5.	6 690 000	0,90	6 021 000	1,05	0,89	1,15	1,10	1,00	1,18	5 103 000
Celkem průměr								C _p	Kč	5 452 000

4.2 Výsledek analýzy

Ze srovnávací analýzy vyplývá, že s použitím výše uvedených postupů a zohledněním jednotlivých kritérií pro hodnocení nemovitosti bylo cílem analýzy stanovit obvyklou cenu současného stavu nemovitosti. Obvyklá cena nemovitosti, jedná se o bytovou jednotku č. 768/7 v budově č.p.768, 769, 770, 771, 772 na pozemku par.č.566/21, 566/22, 566/23, 566/24, 566/25 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy, jejího příslušenství a pozemku par.č.566/21, 566/22, 566/23, 566/24, 566/25. Bytová jednotka je průměrně udržovaná, technický stav odpovídá době užívání, standardně vybavená bez kuchyňské linky, umístěna je v budově – objekt k bydlení, řadový objekt o šesti nadzemních podlažích, podsklepený, průměrně udržovaný, dobrý technický stav, v místě je občanská vybavenost na dostatečné úrovni, dobrá dopravní dostupnost, spojení MHD s návazností na stanici metra, jedná se o klidnou lokalitu bydlení. S použitím výše uvedených postupů a zohledněním jednotlivých kritérií pro hodnocení nemovitosti bylo cílem analýzy stanovit obvyklou cenu současného stavu nemovitosti – bytovou jednotku č. 768/7 v budově č.p.768, 769, 770, 771, 772 na pozemku par.č.566/21, 566/22, 566/23, 566/24, 566/25 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy, jejího příslušenství a pozemku par.č.566/21, 566/22, 566/23, 566/24, 566/25, okres Hl.m.Praha, obec Praha, kat.území Hloubětín.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

	Současný stav
Porovnávací hodnota	5 452 000 Kč
Obvyklá cena	5 452 000 Kč

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

Zadaná odborná otázka: určení obvyklé ceny nemovitosti

6.2. Odpověď

Obvyklá cena nemovitosti - bytové jednotky č.768/7 v budově č.p.768, 769, 770, 771, 772 na pozemku par.č.566/21, 566/22, 566/23, 566/24, 566/25 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy, jejího příslušenství a pozemku par.č.566/21, 566/22, 566/23, 566/24, 566/25, okres Hl.m.Praha, obec Praha, kat.území Hloubětín. Bytová jednotka je průměrně udržovaná, technický stav odpovídá době užívání, v místě je občanská vybavenost na dostatečné úrovni, dobrá dopravní dostupnost, spojení MHD s návazností na stanici metra, jedná se o klidnou lokalitu bydlení. S použitím výše uvedených postupů a zohledněním jednotlivých kritérií pro hodnocení nemovitosti bylo cílem analýzy stanovit obvyklou cenu současného stavu nemovitosti – o ceně bytové jednotky č.768/7 v budově č.p.768, 769, 770, 771, 772 na pozemku par.č.566/21, 566/22, 566/23, 566/24, 566/25 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy, jejího příslušenství a pozemku par.č.566/21, 566/22, 566/23, 566/24, 566/25, okres: Hl.m.Praha, obec: Praha, kat. území: Hloubětín.

Obvyklá cena byla stanovena takto:

Obvyklá cena - současný stav

5 452 000,- Kč

tj. slovy: pět_milionů_čtyřista_padesát_dva_tisíce Kč

6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek

Praha, 27.dubna 2024

znalec: ing.František Šíp
Brigádníků 19
Praha 10

Koncesní listina:	Předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité, vydaná dne 31.7.2001 pod č.j. ŽO/0002239/01/Ves/001 odborem živnostenským, úřadem městské části Praha 10
-------------------	--

7.PŘÍLOHY

7.1 Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí
Katastrální mapa
Fotodokumentace
Orientační mapa

počet stran v příloze:

1
1
1
1

Informace o jednotce

Číslo jednotky	768/7
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 768, 769, 770, 771, 772
Katastrální území:	Hloubětín [731234]
Číslo LV:	5742
Podíl na společných částech:	8336/339549

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 14, Bratří Venclíků 1073/8, Černý Most, 19800 Praha 9	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

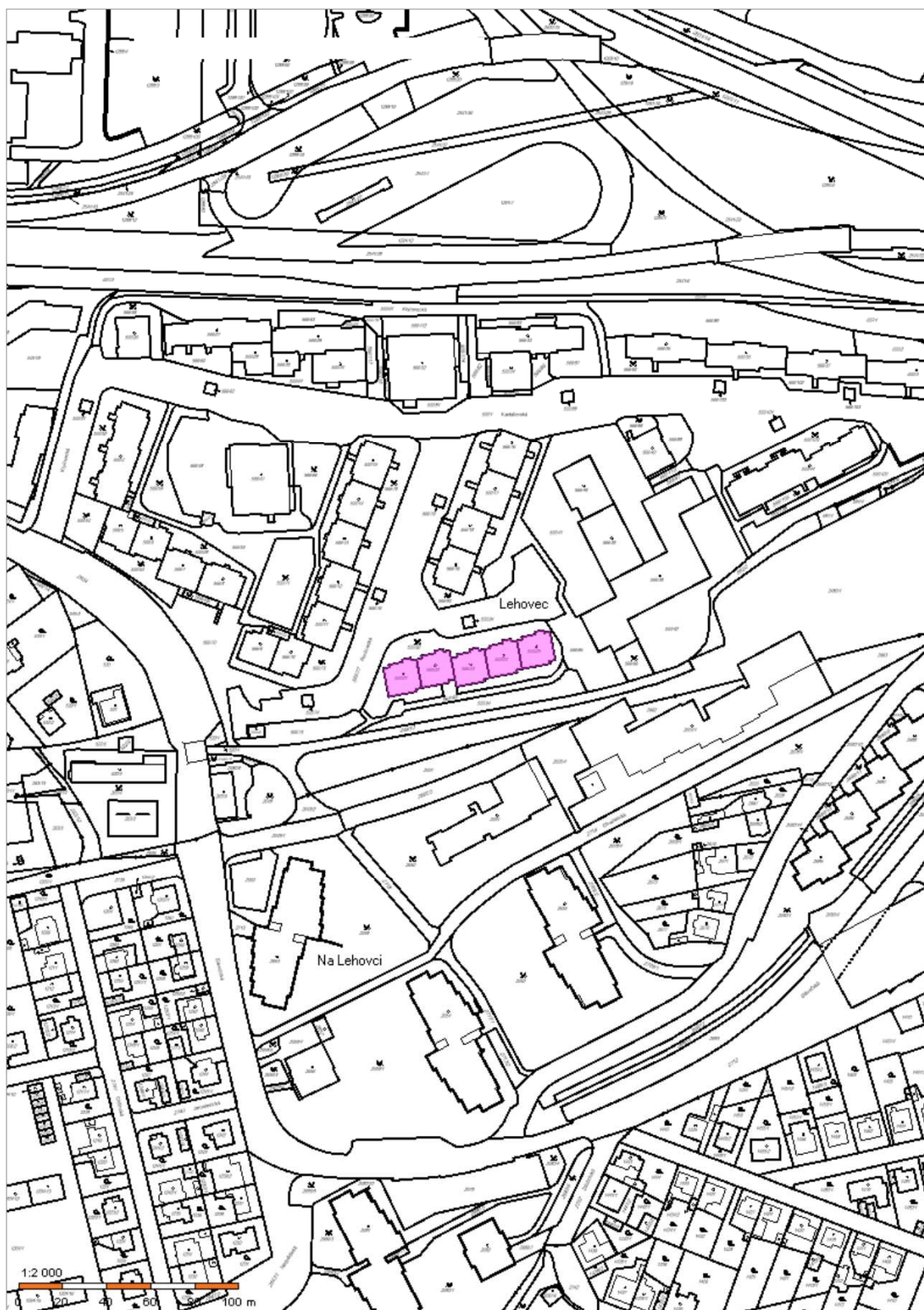
Nejsou evidována žádná omezení.

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](#) 



Fotodokumentace:



Orientační mapa:

