

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 05/24

Předmět: o ceně bytové jednotky č.774/2 v budově č.p.773, 774, 775, 776, která je součástí pozemku par.č.566/44 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy, jejího příslušenství a pozemku par.č.566/44

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: 21.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 zadáných odborných otázek

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.774/2 v budově č.p.773, 774, 775, 776, která je součástí pozemku par.č.566/44 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy, jejího příslušenství a pozemku par.č.566/44, 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. 6716 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 a rodinných domů sídliště Lehovce, v ulici 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, sedm nadzemní podlaží, plochá střecha, průměrně udržovaný
Popis bytové/nebytové jednotky	bytová jednotka se skládá z kuch.koutu, dvou pokojů, koupelny s WC, předsině a spíže, součástí bytové jednotky je právo užívání sklepní kóje umístěné v suterénu objektu, bytové jádro je vyzděné, kuch.linka, okna jsou plastová, dveře plné nebo částečně prosklené, podlahové krytiny z PVC, štukové omítky, byt je vytápěn ústředním topením z centrálního zdroje, který slouží také k přípravě teplé užitkové vody
Dispoziční řešení	2+kk
Popis tech. stavu stavby	bytová jednotka užívána od roku 1990, průměrně udržovaná, provedena částečná rekonstrukce, spojená se změnou dispozice byt. jednotky, do prostor komory přemístěna kuch.linka, WC spojen s koupelnou, 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	štukové omítky,
8. Úprava vnějších povrchů	vymývaný kačírek, pohledový beton
9. Vnitřní obklady keramické	běžný obklad
10. Schody	železobetonové montované s běžným povrchem
11. Dveře	plné, částečně prosklené
12. Vrata	
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	PVC, plovoucí podlahy
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
23. Vnitřní hygienické vybavení	WC, umyvadlo, vana
24. Výtahy	osobní výtah
25. Ostatní	domácí telefon
26. Instalační pref. jádra	zděné jádro

byť č.774/2 v 2.NP		PP
Část		m ²
pokoj		20,25
pokoj		11,98
koupelna		2,20
WC		1,08
spíž		4,20
předsiň		3,70
Místnosti jednotky celkem		43,41

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 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 kalamiť. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. 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		
	43,41	2.np	2 + kk	X	X	X	X	
Srovnávané jednotky								
Praha 9 - Hloubětín					Hodnota koeficientu K _c stanovena na základě srovnání jednotlivých zvolených porovnávaných znaků			
Bytová jednotka (2+kk/T), kuch.kout, dva pokoje, koupelna, WC, předsíň, terasa, sklep, zděné jádro, plastová okna, plovoucí podlahy, dlažba, provedena celková rekonstrukce, udržovaná, dobrý tech.stav, ústřední topení, 2.np, bez výtahu, v místě základní občanská vybavenost na dostatečné úrovni, dobrá dopravní dostupnost, spojení MHD s návazností na stanice metra								
cihla	43,00	2.np	2+1/T	4 490 000		1,20	3 368 000	
Praha 9 - Hloubětín					Hodnota koeficientu K _c stanovena na základě srovnání jednotlivých zvolených porovnávaných znaků			
Bytová jednotka (1+1/L), kuchyň, pokoj, koupelna, WC, předsíň, lodžie, zděné jádro, sklep, plastová okna, na podlaže PVC, koberce, ústřední topení, provedena celková rekonstrukce, udržovaný stav, 9.np, výtah, v místě základní občanská vybavenost na dostatečné úrovni, dobrá dopravní dostupnost, spojení MHD s návazností na stanice metra, klidná lokalita								
panel	43,00	9.np	1+1/L	5 250 000		1,24	3 810 000	
Praha 9 - Hloubětín					Hodnota koeficientu K _c stanovena na základě srovnání jednotlivých zvolených porovnávaných znaků			
Bytová jednotka (2+1/B), kuchyně, dva pokoje, koupelna, WC, předsíň, balkon, zděné jádro, sklep, plastová okna, plovoucí podlahy, dlažba, ústřední topení, 3.np, bez výtahu, v místě základní občanská vybavenost na dostatečné úrovni, dobrá dopravní dostupnost, spojení MHD s návazností na stanice metra, klidná lokalita								
cihla	55,00	3.np	2+1/B	5 660 000		1,54	3 308 000	
Praha 9 - Hloubětín					Hodnota koeficientu K _c stanovena na základě srovnání jednotlivých zvolených porovnávaných znaků			
Bytová jednotka (2+kk), kuch.kout dva pokoje, koupelna, WC, předsíň, zděné jádro, sklep, plastová okna, plovoucí podlahy, dlažba, ústřední topení, provedena celková rekonstrukce, udržovaný stav, 7.np, výtah, v místě základní občanská vybavenost na dostatečné úrovni, dobrá dopravní dostupnost, spojení MHD s návazností na stanice metra, klidná lokalita								
panel	40,00	7.np	2+kk	5 090 000		1,24	3 694 000	
Praha 9 – Hloubětín					Hodnota koeficientu K _c stanovena na základě srovnání jednotlivých zvolených porovnávaných znaků			
Bytová jednotka (2+1/B), kuchyň, dva pokoje, koupelna, WC, předsíň, balkon, sklep, zděné jádro, plastová okna, parkety, dlažba, ústřední topení, udržovaný stav, provedena částečná rekonstrukce, 2.np, bez výtahu, v místě základní občanská vybavenost na dostatečné úrovni, dobrá dopravní dostupnost, spojení MHD s návazností na stanice metra								
cihla	53,00	2.np	2+1	5 890 000		1,39	3 814 000	
Porovnávací hodnota						3 599 000 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.	4 490 000	0,90	4 041 000	1,00	1,01	1,25	0,95	1,00	1,20	3 368 000
2.	5 250 000	0,90	4 725 000	1,00	0,99	1,25	1,00	1,00	1,24	3 810 000
3.	5 660 000	0,90	5 094 000	1,00	1,30	1,25	0,95	1,00	1,54	3 308 000
4.	5 090 000	0,90	4 581 000	1,00	0,99	1,25	1,00	1,00	1,24	3 694 000
5.	5 890 000	0,90	5 301 000	1,00	1,22	1,20	0,95	1,00	1,39	3 814 000
Celkem průměr								C _p	Kč	3 599 000

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.774/2 v budově č.p.773, 774, 775, 776, která je součástí pozemku par.č.566/44 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy, jejího příslušenství a pozemku par.č.566/44. Bytíva jednotka je průměrně udržovaná, technický stav odpovídá době užívání, standardně vybavená, umístěna je v budově – objekt k bydlení, řadový objekt o sedmi nadzemních podlažích, podsklepený, průměrně udržovaný, dobrý technická 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.774/2 v budově č.p.773, 774, 775, 776, která je součástí pozemku par.č.566/44 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy, jejího příslušenství a pozemku par.č.566/44, 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	3 599 000 Kč
Obvyklá cena	3 599 000 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.774/2 v budově č.p.773, 774, 775, 776, která je součástí pozemku par.č.566/44 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy, jejího příslušenství a pozemku par.č.566/44, okres Hl.m.Praha, obec Praha, kat.území Hloubětín. Bytová jednotka je průměrně udržovaná, technický stav odpovídá době užívání, standardně vybavená, 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.774/2 v budově č.p.773, 774, 775, 776, která je součástí pozemku par.č.566/44 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy, jejího příslušenství a pozemku par.č.566/44, okres: Hl.m.Praha, obec: Praha, kat. území: Hloubětín.

Obvyklá cena byla stanovena takto:

Obvyklá cena - současný stav

3 599 000,- Kč

tj. slovy: tři_miliony_pětset_devadesát_devět_tisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek

Praha, 21.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	774/2
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle občanského zákoníku
Způsob využití:	byt
Vymezena v:	pozemku p. č. 566/44 , jehož součástí je stavba č. p. 773, 774, 775, 776
Katastrální území:	Hloubětín (731234)
Číslo LV:	6716
Podíl na společných částech:	319/45763

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, Bratři Vencíků 1073/8, Černý Most, 19800 Praha 9	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

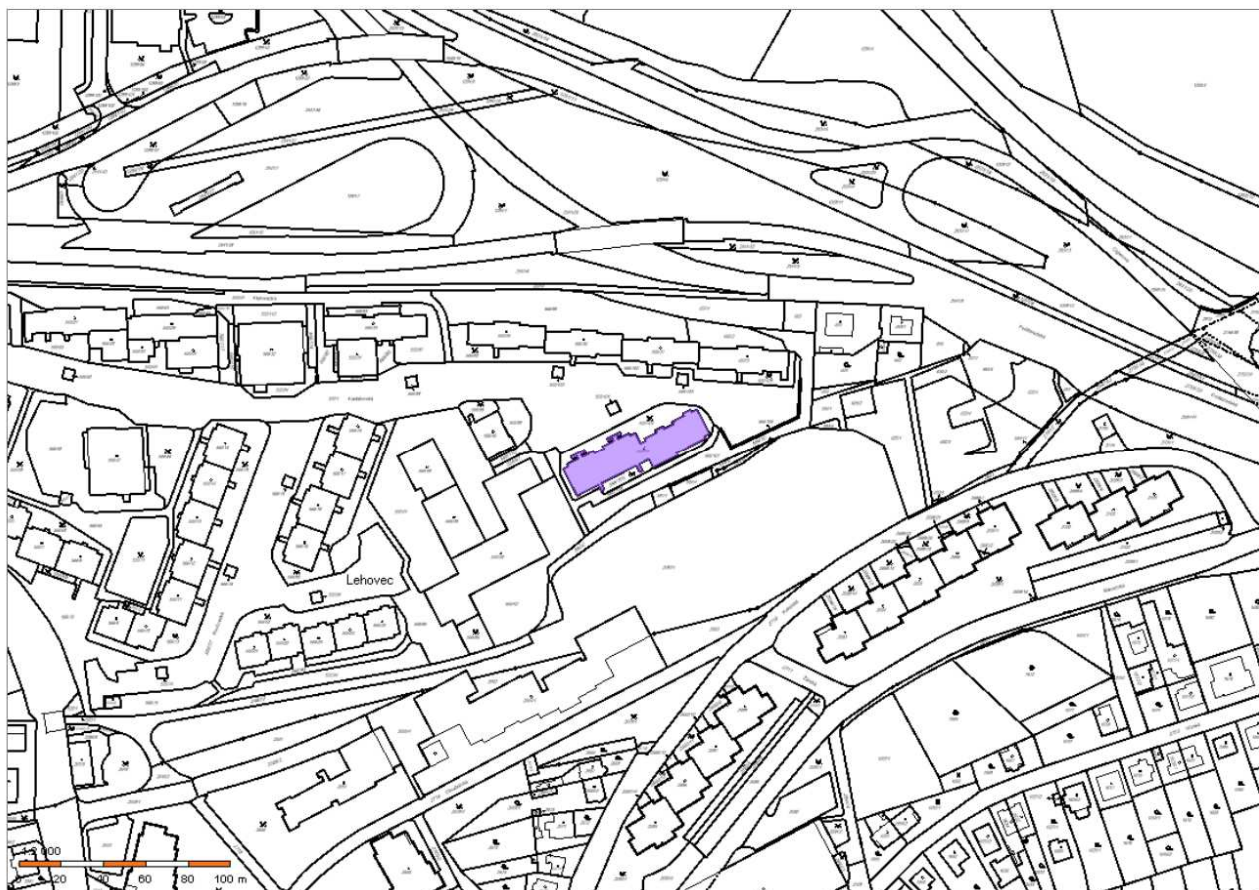
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

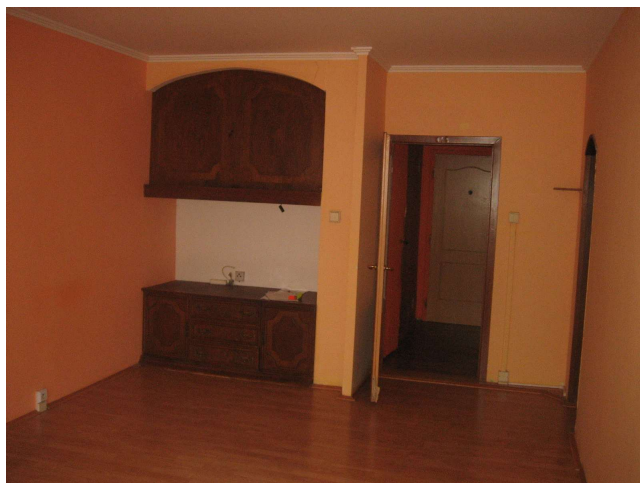
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

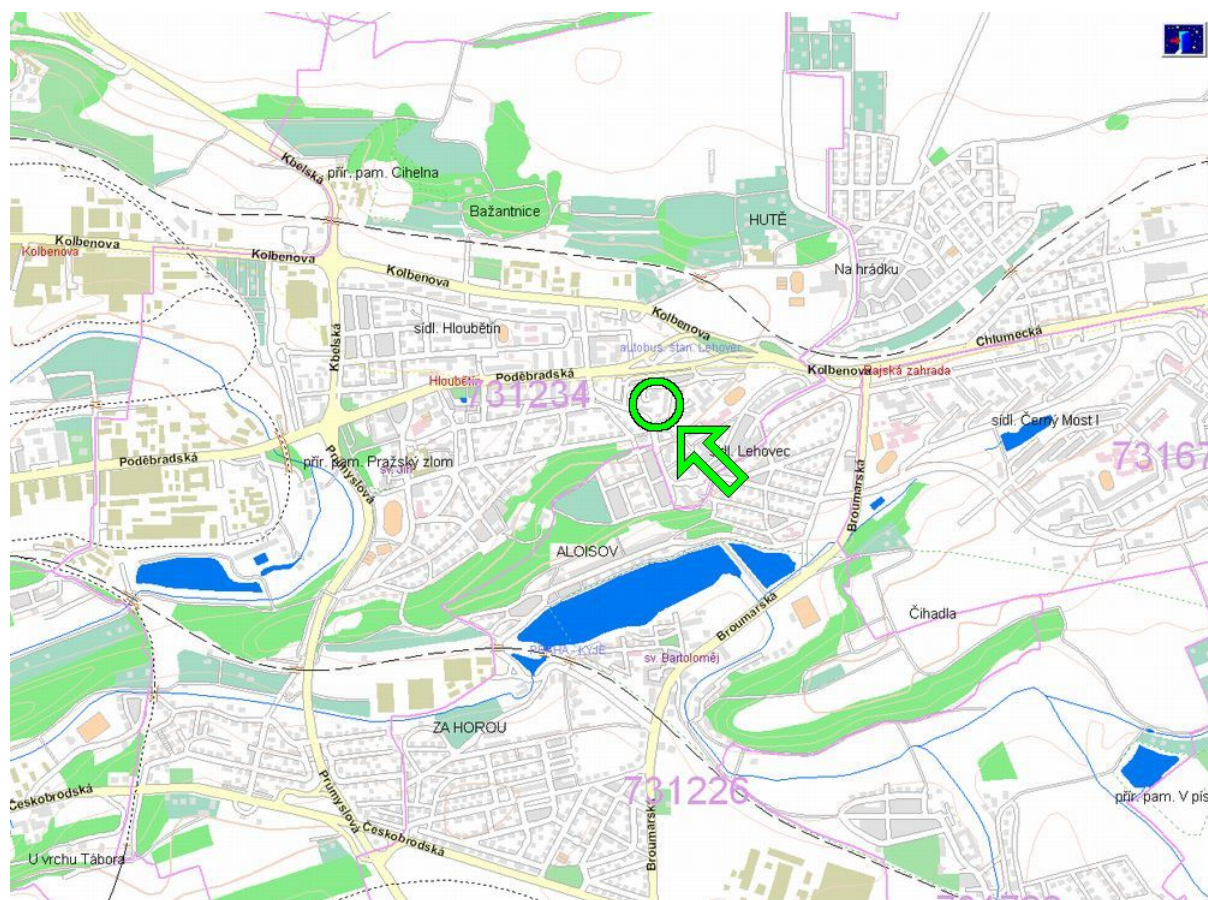
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#) ☐



Fotodokumentace:



Orientační mapa:



Kardašovská 773/8, Praha 9 | Reas.cz

https://www.reas.cz/nemovitost?unitId=22261460-774-2&clientId=62f292be71



MENU

Kardašovská 773/8, Praha 9

• Byt 2+kk • 43 m² • Jednotka č.: 774/2

Odhadovaná cena

4,13 mil. – 4,8 mil. Kč

Vysoká jistota

Odporovídá odhadovaná cena vašemu očekávání?

↓ Odhad je nižší

✓ Odhad odpovídá

↑ Odhad je vyšší

Chcete prodat váš byt?
Podobný byt aktuálně
hledá 6314 zájemců

Zjistit zájem

- 13 -