

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6120-85/2018

**o obvyklé ceně nemovité věci –
jednotek vymezených v budově č.p.519 a č.p.518, součásti pozemku p.č.1829/3,
včetně spoluvlastnických podílů na budově č.p.519 a č.p.518
a na pozemcích p.č.1829/3, p.č.1829/8, p.č.1829/26, p.č.1829/27, p.č.1829/28, p.č.1829/33,
p.č.1829/34, p.č.1842/9, p.č.1842/10 a p.č.1842/11,
katastrální území Žižkov (kód:727415), obec Praha.**

Objednavatel posudku:

Městská část Praha 3
Havlíčkovo náměstí 700/9
130 85 Praha 3 - Žižkov

Účel posudku:

Odhad obvyklé ceny nemovité věci

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno s přihlédnutím
k vyhlášce MF ČR č. 441/2013 Sb.,
k provedení zákona č. 151/1997 Sb.,
o oceňování majetku a o změně některých zákonů,
v aktuálním znění, (oceňovací vyhláška),
ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb.,
č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb. a č.457/2017 Sb.
s účinností od 1.1.2018.

Oceněno ke dni:

28.února 2018

Posudek vypracoval:

Ing. Jan Melš
znalec a odhadce

Posudek byl vypracován v 3 vyhotoveních.
2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je archivováno.
Celkem posudek obsahuje 25 stran a přílohy.
V Praze, dne 6.září 2018

ÚVOD

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon 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 oblíby.

(Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.)

METODY URČENÍ HODNOTY

Odhad obvyklé ceny je prováděn zpravidla třemi základními metodami:

- **metoda nákladového ohodnocení** - vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.
- **metoda výnosová** - vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu.
- **metoda srovnávací** - vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z jiné funkčně související věci.

Pro tento konkrétní případ je vypovídací schopnost ceny určené nákladovým způsobem malá, a proto je v posudku nahrazena cenou zjištěnou, tj. vypočtenou podle platné oceňovací vyhlášky.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku (v aktuálním znění zákona) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné porovnávacím způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení nákladových údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro stanovení obvyklé ceny bude, z důvodů výše uvedených, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky. Obvyklá cena bude stanovena i se znalostí cen podobných, porovnatelných nemovitých věcí.

Znalec upozorňuje, že metoda srovnávací (porovnávací způsob) je jednou z respektovaných metod pro odhad obvyklé ceny.

NÁLEZ

1. Blíže údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc - jednotky vymezené podle §1166 zákona č.89/2012 Sb. v aktuálním znění - se nalézají v budově č.p.519 a č.p.518, součásti pozemku p.č.1829/3 v katastrálním území Žižkov (kód:727415), obec Praha. Uvedená budova je bytový dům v ulici Jeseniova 19 a 23, v městské části Praha - Žižkov, který je přímo přístupný z místní komunikace.

Nemovitou věc tvoří:

- jednotky (určení jednotky - byt/účel užívání - byt) označené č.519/1 až č.519/28 a č.518/1 až č.518/29 a jednotky (určení jednotky - nebytový prostor/jiný nebytový prostor, příp. atelier) označené č.519/101 až č.519/104 a č.518/101

- spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č.p.519 a č.p.518, velikost spoluvlastnického podílu vyplývá z vlastnictví konkrétní jednotky

- spoluvlastnický podíl na pozemcích p.č.1829/3, p.č.1829/8, p.č.1829/26, p.č.1829/27, p.č.1829/28, p.č.1829/33, p.č.1829/34, p.č.1842/9, p.č.1842/10 a p.č.1842/11, velikost spoluvlastnického podílu vyplývá z vlastnictví konkrétní jednotky
vše v katastrálním území Žižkov (kód:727415), obec Praha.

Předmětem ocenění jsou pouze jednotky (určení jednotky - byt/účel užívání - byt) označené č. 519/1 až č.519/28 a č.518/1 až č.518/29.

Pozemek p.č.1829/3 vzniká na základě sloučení původních pozemků p.č.1829/3 a p.č.1829/4, z důvodu potvrzení skutečného stavu domů č.p.519 a č.p.518, které tvoří jeden celek, jak je potvrzeno ve Sdělení ÚMČ Praha 3, Odbor výstavby ze dne 30.4.2018, č.j. UMCP3 049240/2018.

Budova - bytový dům, v němž se nachází oceňované jednotky, je řadový, součást sídlištní zástavby lokality. Objekt má jedno podzemní a devět nadzemních podlaží. Jednotlivé úrovně jsou přístupné po vnitřních schodištích a výtahy (pro každé č.p. samostatně). Objekt je realizován tradiční panelovou technologií a jsou použity běžné materiály a obvyklé stavební detaily. Bytový dům byl realizován ve druhé polovině osmdesátých let minulého století, je řádně kolaudován a bylo povoleno jeho užívání. Hlavní konstrukce a vybavení jsou původní, objekt k datu ocenění prošel částečnou revitalizací (zateplení střechy a fasády, nová okna). Technický stav odpovídá zvolenému konstrukčnímu systému, použitým materiálům, době a způsobu užívání a minimální údržbě. Při vizuální kontrole byla zjištěna poškození interiérů společných částí budovy, vzniklé v důsledku vyčerpané životnosti materiálů a výrobků pro stavby (zejména povrchy schodišť). Nebyly zjištěny žádné závažné statické poruchy.

V 1.pp je technické zázemí domu (strojovny výtahů, technické místnosti, hygienické zázemí, úklid, prádelny, mandlovný a sušárny), sklepní kóje a nebytové jednotky č.519/101, č.519/102 a č.518/101.

V 1.np je hlavní vstup do domu, komunikační prostory se schodišti a výtahy, kočárkárny, technické místnosti, místnost pro popelnice, nebytová jednotka č.519/103 a bytová jednotka č.518/15.

Ve 2.np až 8.np je celkem padesát šest (byt/byt).

V 9.np je zbývající jednotka č.519/104 (nebytový prostor/atelier).

Vybavení jednotek je původní, z hlediska oceňovací vyhlášky podstandardní (voštinové "umakartové" jádro). Údržba je prováděna pouze nahodile a technický stav jednotek je zhoršený, až špatný.

Podle Informace z katastru nemovitostí na nemovité věci nejsou evidována žádná omezení vlastnického práva. Podle prohlášení vlastníka (viz Podklady pro vypracování posudku) na vlastníky jednotek přecházejí práva a závazky, týkající se nemovité věci vyjmenované ve

čl.IV - Práva a závady vztahující se k nemovité věci. Žádné z vyjmenovaných nemá ale vliv na obvyklou cenu jednotek.

Oceňované jednotky (byt/byt) jsou zatíženy nájemními vztahy. Tento nájemní vztah odpovídá věcnému břemeni a má vliv na cenu obvyklou.

Přehled jednotek:

Označení v PV - pořadové číslo	Jednotka číslo	Určení jednotky/ účel užívání	Podlahová plocha (m2)	Velikost bytu / charakter	Podlaží	Spoluvlastnický podíl	Výlučné užívání společných prostor	Místnost mimo jednotku
1.	519/1	byt/byt	63,4	2+1	2.NP	634/43603	Skł.kóje/lodžie	
2.	519/2	byt/byt	36,9	1+kk	2.NP	369/43603	Skł.kóje	
3.	519/3	byt/byt	71,9	3+1	2.NP	719/43603	Skł.kóje	
4.	519/4	byt/byt	72,5	3+1	2.NP	725/43603	Skł.kóje/lodžie	
5.	519/5	byt/byt	63,8	2+1	3.NP	638/43603	Skł.kóje/lodžie	
6.	519/6	byt/byt	37,0	1+kk	3.NP	370/43603	Skł.kóje	
7.	519/7	byt/byt	71,9	3+1	3.NP	719/43603	Skł.kóje	
8.	519/8	byt/byt	72,4	3+1	3.NP	724/43603	Skł.kóje/ lodžie	
9.	519/9	byt/byt	63,8	2+1	4.NP	638/43603	Skł.kóje/ lodžie	
10.	519/10	byt/byt	37,0	1+kk	4.NP	370/43603	Skł.kóje	
11.	519/11	byt/byt	72,0	3+1	4.NP	720/43603	Skł.kóje	
12.	519/12	byt/byt	72,5	3+1	4.NP	725/43603	Skł.kóje/ lodžie	
13.	519/13	byt/byt	63,8	2+1	5.NP	638/43603	Skł.kóje/ lodžie	
14.	519/14	byt/byt	37,1	1+kk	5.NP	371/43603	Skł.kóje	
15.	519/15	byt/byt	71,9	3+1	5.NP	719/43603	Skł.kóje	
16.	519/16	byt/byt	72,4	3+1	5.NP	724/43603	Skł.kóje/ lodžie	
17.	519/17	byt/byt	63,8	2+1	6.NP	638/43603	Skł.kóje/ lodžie	
18.	519/18	byt/byt	37,2	1+kk	6.NP	372/43603	Skł.kóje	
19.	519/19	byt/byt	72,0	3+1	6.NP	720/43603	Skł.kóje	
20.	519/20	byt/byt	72,7	3+1	6.NP	727/43603	Skł.kóje/ lodžie	
21.	519/21	byt/byt	63,9	2+1	7.NP	639/43603	Skł.kóje/ lodžie	
22.	519/22	byt/byt	37,1	1+kk	7.NP	371/43603	Skł.kóje	
23.	519/23	byt/byt	71,9	3+1	7.NP	719/43603	Skł.kóje	
24.	519/24	byt/byt	72,5	3+1	7.NP	725/43603	Skł.kóje/ lodžie	
25.	519/25	byt/byt	63,9	2+1	8.NP	639/43603	Skł.kóje/ lodžie	
26.	519/26	byt/byt	37,0	1+kk	8.NP	370/43603	Skł.kóje	
27.	519/27	byt/byt	72,0	3+1	8.NP	720/43603	Skł.kóje	
28.	519/28	byt/byt	72,1	3+1	8.NP	721/43603	Skł.kóje/ lodžie	
29.	519/101	Nebytový prostor/ jiný nebytový prostor	34,5		1.PP	345/43603		
30.	519/102	Nebytový prostor/ jiný nebytový prostor	62,9		1.PP	629/43603		
31.	519/103	Nebytový prostor/ jiný nebytový prostor	324,9		1.NP	3249/43603	lodžie	
32.	519/104	Nebytový prostor/ atelier	33,7		9.NP	337/43603		
33.	518/1	byt/byt	73,1	3+1	2.NP	731/43603	Skł.kóje/lodžie	
34.	518/2	byt/byt	73,2	3+1	2.NP	732/43603	Skł.kóje/lodžie	
35.	518/3	byt/byt	72,5	3+1	3.NP	725/43603	Skł.kóje/lodžie	
36.	518/4	byt/byt	72,4	3+1	3.NP	724/43603	Skł.kóje/lodžie	
37.	518/5	byt/byt	73,0	3+1	4.NP	730/43603	Skł.kóje/lodžie	
38.	518/6	byt/byt	72,7	3+1	4.NP	727/43603	Skł.kóje/lodžie	
39.	518/7	byt/byt	72,5	3+1	5.NP	725/43603	Skł.kóje/lodžie	
40.	518/8	byt/byt	72,3	3+1	5.NP	723/43603	Skł.kóje/lodžie	
41.	518/9	byt/byt	73,0	3+1	6.NP	730/43603	Skł.kóje/lodžie	

42.	518/10	byt/byt	72,3	3+1	6.NP	723/43603	Skl.kóje/lodžie	
43.	518/11	byt/byt	73,3	3+1	7.NP	733/43603	Skl.kóje/lodžie	
44.	518/12	byt/byt	73,0	3+1	7.NP	730/43603	Skl.kóje/lodžie	
45.	518/13	byt/byt	73,0	3+1	8.NP	730/43603	Skl.kóje/lodžie	
46.	518/14	byt/byt	72,1	3+1	8.NP	721/43603	Skl.kóje/lodžie	
47.	518/15	byt/byt	86,6	4+1	1.NP	866/43603	Skl.kóje/lodžie	
48.	518/16	byt/byt	73,0	3+1	2.NP	730/43603	Skl.kóje/lodžie	
49.	518/17	byt/byt	73,2	3+1	2.NP	732/43603	Skl.kóje/lodžie	
50.	518/18	byt/byt	73,5	3+1	3.NP	735/43603	Skl.kóje/lodžie	
51.	518/19	byt/byt	71,9	3+1	3.NP	719/43603	Skl.kóje/lodžie	
52.	518/20	byt/byt	72,9	3+1	4.NP	729/43603	Skl.kóje/lodžie	
53.	518/21	byt/byt	72,8	3+1	4.NP	728/43603	Skl.kóje/lodžie	
54.	518/22	byt/byt	72,3	3+1	5.NP	723/43603	Skl.kóje/lodžie	
55.	518/23	byt/byt	72,8	3+1	5.NP	728/43603	Skl.kóje/lodžie	
56.	518/24	byt/byt	73,2	3+1	6.NP	732/43603	Skl.kóje/lodžie	
57.	518/25	byt/byt	71,8	3+1	6.NP	718/43603	Skl.kóje/lodžie	
58.	518/26	byt/byt	72,3	3+1	7.NP	723/43603	Skl.kóje/lodžie	
59.	518/27	byt/byt	71,8	3+1	7.NP	718/43603	Skl.kóje/lodžie	
60.	518/28	byt/byt	72,1	3+1	8.NP	721/43603	Skl.kóje/lodžie	
61.	518/29	byt/byt	73,7	3+1	8.NP	737/43603	Skl.kóje/lodžie	
62.	518/101	Nebytový prostor/ jiný nebytový prostor	65,6		1.PP	656/43603		

2. Podklady pro vypracování posudku

Informace z katastru nemovitostí pro katastrální území Žižkov (kód:727415), obec Praha, list vlastnictví č.1636 vyhotovená z údajů vedených Katastrálním úřadem pro hl.m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha dne 6.9.2018.

Kopie katastrální mapy pro katastrální území Žižkov (kód:727415), obec Praha, vyhotovená z údajů vedených Katastrálním úřadem pro hl.m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha v měřítku 1:500.

Geometrický plán č.3216-10/2018, zpracovatel Ing. Jan Kefurt dne 14.2.2018, potvrzený Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, 20.2.2018

Cenová mapa Prahy CMP2018.

Výkresová dokumentace - zjednodušená, rozměrové schéma, vypracoval znalec při místním šetření

Prohlášení vlastníka podle §1166 zákona č.89/2012 Sb. v platném znění k nemovité věci pozemku p.č.1829/3, jehož součástí je dům č.p.519 a č.p.518, adresou Jeseniova 19 a 23, a funkčně souvisejícím pozemkům p.č. p.č.1829/8, p.č.1829/26, p.č.1829/27, p.č.1829/28, p.č.1829/33, p.č.1829/34, p.č.1842/9, p.č.1842/10 a p.č.1842/11, vše obec Praha, katastrální území Žižkov, zpracovatel BALENO Real, s.r.o. ke dni 2.8.2018.

Usnesení Rady městské části Praha 3 č.100 ze dne 28.2.2018, kterým se revokuje Usnesení RMČ č.528 o schválení záměru prodeje jednotek ze dne 30.8.2017.

Informace od zástupců Městské části Prahy 3, odbor bytů a nebytových prostor, oddělení privatizační.

Údaje a informace získané ve věci na ČSÚ.

Údaje a informace z archivu znalce a serverů realitních kanceláří.

Opakovaná místní šetření znalce provedená v září a listopadu 2017 a srpnu 2018, za účasti zástupce vlastníka nemovité věci, zpracovatele prohlášení vlastníka budovy a uživatelů jednotek.

3. Vlastnictví

Podle Informace z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovité věci na listu vlastnictví č.1636 pro katastrální území Žižkov (kód:727415), obec Praha zapsáno

Hlavní město Praha

Mariánské náměstí 2/2

110 00 Praha 1 - Staré Město

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce:

Městská část Praha 3

Havlíčkovo nám. 700/9

130 85 Praha 3 - Žižkov

4. Přílohy posudku

- Informace z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy
- Geometrický plán
- Cenová mapa Prahy 2018

5. Předmětem ocenění jsou

- 1) Stavební pozemek dle § 2 (ocenění dle cenové mapy)
- 2) Byty v domech vícebytových - 1.np, 5.np+, S/L
- 3) Byty v domech vícebytových - 5.np+, S
- 4) Byty v domech vícebytových - 2.np-4.np, S/L
- 5) Byty v domech vícebytových - 2.np-4.np, S
- 6) Obvyklá cena nemovité věci

* * *

Předpokládá se, že veškeré informace, které znalec obdržel, jsou správné.

Objednatel posudku prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, resp. že znalci nezamlčel žádná fakta, která by mohla závěry znaleckého posouzení jakkoli zkreslit, nebo zpochybnit.

Posudek byl vypracován pouze k výše uvedenému účelu. Jeho případné další využití v jakékoli formě nebo kontextu, je možné pouze se souhlasem zpracovatele.

* * *

POSUDEK A OCENĚNÍ

1. Stavební pozemek dle § 2 (ocenění dle cenové mapy)

Oceněno podle § 2 vyhlášky.

1.1 Popis

Pozemky:

- p.č. 1829/3 o výměře 803 m², zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je objekt Žižkov č.p.519 a č.p.518, objekt k bydlení
- p.č.1829/8 o výměře 7 m², ostatní plocha, zeleň.
- p.č.1829/26 o výměře 51 m², ostatní plocha, zeleň
- p.č.1829/27 o výměře 21 m², ostatní plocha, manipulační plocha
- p.č.1829/28 o výměře 87 m², ostatní plocha, zeleň
- p.č.1829/33 o výměře 15 m², ostatní plocha, jiná plocha
- p.č.1829/34 o výměře 30 m², ostatní plocha, manipulační plocha
- p.č.1842/9 o výměře 35 m², ostatní plocha, zeleň
- p.č.1842/10 o výměře 22 m², ostatní plocha, zeleň a
- p.č.1842/11 o výměře 12 m², ostatní plocha, zeleň

Pozemky jsou oceněny Cenovou mapou Prahy CMP2018. Pozemky jsou veden na mapovém listu č.46, ve skupině 2762. Jednotková cena pozemku je 4230 Kč.

Pozemky jsou oceněny jako jeden funkční celek o celkové výměře 1083 m².

Pozemek p.č.1829/3 vzniká na základě sloučení původních pozemků p.č.1829/3 a p.č.1829/4, z důvodu potvrzení skutečného stavu domů č.p.519 a č.p.518, které tvoří jeden celek, jak je potvrzeno ve Sdělení ÚMČ Praha 3, Odbor výstavby ze dne 30.4.2018, č.j. UMCP3 049240/2018.

Ocenění spoluvlastnických podílů vyplývajících z vlastnictví jednotek je vyjádřeno tabulkově v další části znaleckého posudku.

1.2 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 2 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	4.230,-
Cena za celou výměru 1083.00 m ²	= Kč	4.581.090,-
Stavební pozemek dle § 2 (ocenění dle cenové mapy) Cena celkem Kč		4.581.090,-

2. Byty v domech vícebytových - 1.np, 5.np+, S/L

Oceněno podle § 38 vyhlášky.

2.1 Popis

Jednotky jejichž určení a účel užívání je byt v budově č.p.519 a p.č.518, součástí pozemku p.č.1829/3 v katastrálním území Žižkov (kód:727415), obec Praha.

Nedílnou součástí vlastnictví jednotek je dále spoluvlastnický podíl na budově.

Bytové jednotky jsou umístěny v nadzemních podlažích a mají charakter 2+1, 3+1 a 4+1 s příslušenstvím. Vzhledem ke skutečnosti, kdy všechny jednotky mají vybavení (ve smyslu Oceňovací vyhlášky) stejné je pro potřeby tohoto posudku oceněna jednotková plocha jednotky.

Jednotky jsou běžným způsobem užívány, údržba není prováděna, resp. pouze nahodile. Životnost konstrukcí a vybavení s krátkodobou i střednědobou životností je již vyčerpána, technický stav jednotek je zhoršený, až špatný.

Spolu s bytovými jednotkami je dále spjato výlučné užívání sklepních kójí a lodžii.

Pro účely ocenění je plocha jednotlivých bytových jednotek upravena v souladu s Oceňovací vyhláškou a je vyjádřeno tabulkově v další části znaleckého posudku.

2.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1122
 SKP: 46.21.12.1..1
 Typ podle účelu užití: J - budovy vícebytové (typové)
 Druh konstrukce: Montované z dílců betonových plošných

3.3 Výměry

Místnost	Rozměry	Podlahová plocha
bj	1	1.00 m ²
Podlahová plocha bytu celkem		1.00 m ²

2.4 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
23.	Vnitřní hyg.zařízení vč.WC podstandard	0.03900	100%	-0.039
				-0.039

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.039) = 0.9789$$

2.5 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	3	0.05
Poptávka je vyšší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	5	0.00
Jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		
5. Ostatní neuvedené	1	-0.30
Vlivy snižující cenu - všechny bytové jednotky jsou zatíženy nájemním vztahem		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		

9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		

Celkem 1. až 5. znak -0.25

$$It = (1 + \text{SUMA}(Ti)) \times T6 \times T7 \times T8 \times T9 = (1 + -0.25) \times 1 = 0.750$$

2.6 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.04
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	2	0.02
Navazující na střed (centrum) obce		
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	5	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti		
7. Osobní hromadná doprava	3	0.00
Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	3	0.15
Vlivy zvyšující cenu		
Celkem *		0.21

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$Ip = (1 + \text{SUMA}(Pi)) \times P1 = (1 + 0.21) \times 1 = 1.210$$

2.7 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 27, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
1. Typ stavby	3	0.00
Budova - panelová, zateplená		
2. Společné části domu	2	0.00
Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, mandlovna		
3. Příslušenství domu	2	0.00
Bez dopadu na cenu bytu		
4. Umístění bytu v domě	2	0.00
Ostatní podlaží nevyjmenované		
5. Orientace obyt.místností ke světovým stranám	2	0.00
Ostatní světové strany - částečný výhled		

6. Základní příslušenství bytu a)	2	-0.10
Umakartové bytové jádro		
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu	3	0.00
Standardní vybavení - lodžie, sklepní kóje (sklep)		
8. Vytápění bytu	3	0.00
Dálkové, ústřední, etážové		
9. Kriterium jinde neuvedené	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
10. Stavebně- technický stav b)	3	0.7140
Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) (hodnota 0.85 vynásobena koef. s=0.84+0 pro stáří 32 let)		

Celkem * -0.10

* hodnota 10. znaku se do sumy nezapočítává

$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{10} = (1 + -0.10) \times 0.714 = 0.643$

2.8 Výpočet ceny objektu (§ 38 vyhlášky)

Základní cena za m ² podlahové plochy	= Kč	54.074,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.643
It: index trhu		x 0.750
Ip: index polohy		x 1.210
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	31.553,26
Cena za celou podlahovou plochu 1.00 m ²	= Kč	31.553,26
Byty v domech vícebytových - 1.np, 5.np+, S/L	Cena celkem Kč	31.553,-

3. Byty v domech vícebytových - 5.np+, S

Oceněno podle § 38 vyhlášky.

3.1 Popis

Jednotky jejichž určení a účel užívání je byt v budově č.p.519 a p.č.518, součástí pozemku p.č.1829/3 v katastrálním území Žižkov (kód:727415), obec Praha.

Nedílnou součástí vlastnictví jednotek je dále spoluvlastnický podíl na budově.

Bytové jednotky jsou umístěny v nadzemních podlažích a mají charakter 1+kk a 3+1 s příslušenstvím. Vzhledem ke skutečnosti, kdy všechny jednotky mají vybavení (ve smyslu Oceňovací vyhlášky) stejné je pro potřeby tohoto posudku oceněna jednotková plocha.

Jednotky jsou běžným způsobem užívány, údržba není prováděna, resp. pouze nahodile. Životnost konstrukcí a vybavení s krátkodobou i střednědobou životností je již vyčerpána, technický stav jednotek je zhoršený, až špatný.

Spolu s bytovými jednotkami je dále spjata výlučné užívání sklepních kójí.

Pro účely ocenění je plocha jednotlivých bytových jednotek upravena v souladu s Oceňovací vyhláškou a je vyjádřeno tabulkově v další části znaleckého posudku.

3.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1122
 SKP: 46.21.12.1..1
 Typ podle účelu užití: J - budovy vícebytové (typové)
 Druh konstrukce: Montované z dílců betonových plošných

3.3 Výměry

Místnost	Rozměry	Podlahová plocha
bj	1	1.00 m ²
Podlahová plocha bytu celkem		1.00 m ²

3.4 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
23.	Vnitřní hyg.zařízení vč.WC podstandard	0.03900	100%	-0.039
				-0.039

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.039) = 0.9789$$

3.5 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	3	0.05
Poptávka je vyšší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	5	0.00
Jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		
5. Ostatní neuvedené	1	-0.30
Vlivy snižující cenu		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		
Celkem 1. až 5. znak		-0.25
$It = (1 + \text{SUMA}(Ti)) \times T6 \times T7 \times T8 \times T9 = (1 + -0.25) \times 1 = 0.750$		

3.6 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.04
Rezidenční zástavba		

3. Poloha pozemku v obci	2	0.02
Navazující na střed (centrum) obce		
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	5	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti		
7. Osobní hromadná doprava	3	0.00
Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	3	0.15
Vlivy zvyšující cenu		
Celkem *		0.21

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.21) \times 1 = 1.210$$

3.7 Výpočet I_v - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 27, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota V _i
1. Typ stavby	3	0.00
Budova - panelová, zateplená		
2. Společné části domu	2	0.00
Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, mandlovna		
3. Příslušenství domu	2	0.00
Bez dopadu na cenu bytu		
4. Umístění bytu v domě	2	0.00
Ostatní podlaží nevyjmenované		
5. Orientace obytl.místností ke světovým stranám	2	0.00
Ostatní světové strany - částečný výhled		
6. Základní příslušenství bytu a)	2	-0.10
Umakartové bytové jádro		
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu	2	-0.01
Standardní vybavení - sklepní kóje		
8. Vytápění bytu	3	0.00
Dálkové, ústřední, etážové		
9. Kriterium jinde neuvedené	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
10. Stavebně- technický stav b)	3	0.7140
Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) (hodnota 0.85 vynásobena koef. s=0.84+0 pro stáří 32 let)		
Celkem *		-0.11

* hodnota 10. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{10} = (1 + -0.11) \times 0.714 = 0.635$$

3.8 Výpočet ceny objektu (§ 38 vyhlášky)

Základní cena za m ² podlahové plochy	= Kč	54.074,-
I _v : index konstrukce a vybavení		x 0.635
I _t : index trhu		x 0.750
I _p : index polohy		x 1.210
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	31.160,68
Cena za celou podlahovou plochu 1.00 m ²	= Kč	31.160,68
Byty v domech vícebytových - 5.np+, S	Cena celkem Kč	31.161,-

4. Byty v domech vícebytových - 2.np-4.np, S/L

Oceněno podle § 38 vyhlášky.

4.1 Popis

Jednotky jejichž určení a účel užívání je byt v budově č.p.519 a p.č.518, součástí pozemku p.č.1829/3 v katastrálním území Žižkov (kód:727415), obec Praha.

Nedílnou součástí vlastnictví jednotek je dále spoluvlastnický podíl na budově.

Bytové jednotky jsou umístěny v nadzemních podlažích a mají charakter 2+1 a 3+1 s příslušenstvím. Vzhledem ke skutečnosti, kdy všechny jednotky mají vybavení (ve smyslu Oceňovací vyhlášky) stejné je pro potřeby tohoto posudku oceněna jednotková plocha jednotky.

Jednotky jsou běžným způsobem užívány, údržba není prováděna, resp. pouze nahodile. Životnost konstrukcí a vybavení s krátkodobou i střednědobou životností je již vyčerpána, technický stav jednotek je zhoršený, až špatný.

Spolu s bytovými jednotkami je dále spjato výlučné užívání sklepních kójí a lodžií.

Pro účely ocenění je plocha jednotlivých bytových jednotek upravena v souladu s Oceňovací vyhláškou a je vyjádřeno tabulkově v další části znaleckého posudku.

4.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1122
 SKP: 46.21.12.1..1
 Typ podle účelu užití: J - budovy vícebytové (typové)
 Druh konstrukce: Montované z dílců betonových plošných

4.3 Výměry

Místnost	Rozměry	Podlahová plocha
bj	1	1.00 m ²
Podlahová plocha bytu celkem		1.00 m ²

4.4 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
23.	Vnitřní hyg.zařízení vč.WC			
	podstandard	0.03900	100%	-0.039
				-0.039

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.039) = 0.9789$$

4.5 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	3	0.05
Poptávka je vyšší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	5	0.00
Jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		
5. Ostatní neuvedené	1	-0.30
Vlivy snižující cenu		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		
Celkem 1. až 5. znak		-0.25

$$It = (1 + \text{SUMA}(Ti)) \times T6 \times T7 \times T8 \times T9 = (1 + -0.25) \times 1 = 0.750$$

4.6 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.04
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	2	0.02
Navazující na střed (centrum) obce		
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	5	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti		

7. Osobní hromadná doprava	3	0.00
Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	3	0.15
Vlivy zvyšující cenu		

Celkem * 0.21

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.21) \times 1 = 1.210$$

4.7 Výpočet I_v - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 27, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota V _i
1. Typ stavby	3	0.00
Budova - panelová, zateplená		
2. Společné části domu	2	0.00
Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, mandlovna		
3. Příslušenství domu	2	0.00
Bez dopadu na cenu bytu		
4. Umístění bytu v domě	3	0.05
2.- 4. NP s výtahem		
5. Orientace obyt.místností ke světovým stranám	2	0.00
Ostatní světové strany - částečný výhled		
6. Základní příslušenství bytu a)	2	-0.10
Umakartové bytové jádro		
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu	3	0.00
Standardní vybavení - lodžie, sklepní kóje (sklep)		
8. Vytápění bytu	3	0.00
Dálkové, ústřední, etážové		
9. Kriterium jinde neuvedené	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
10. Stavebně- technický stav b)	3	0.7140
Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) (hodnota 0.85 vynásobena koef. s=0.84+0 pro stáří 32 let)		
Celkem *		-0.05

* hodnota 10. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{10} = (1 + -0.05) \times 0.714 = 0.678$$

4.8 Výpočet ceny objektu (§ 38 vyhlášky)

Základní cena za m ² podlahové plochy	= Kč	54.074,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.678
It: index trhu		x 0.750
Ip: index polohy		x 1.210
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	33.271,19
Cena za celou podlahovou plochu 1.00 m ²	= Kč	33.271,19
Byty v domech vícebytových - 2.np-4.np, S/L	Cena celkem Kč	33.271,-

5. Byty v domech vícebytových - 2.np-4.np, S

Oceněno podle § 38 vyhlášky.

5.1 Popis

Jednotky, jejichž určení a účel užívání je byt v budově č.p.519 a p.č.518, součástí pozemku p.č.1829/3 v katastrálním území Žižkov (kód:727415), obec Praha.

Nedílnou součástí vlastnictví jednotek je dále spoluvlastnický podíl na budově.

Bytové jednotky jsou umístěny v nadzemních podlažích a mají charakter 1+kk a 3+1 s příslušenstvím. Vzhledem ke skutečnosti, kdy všechny jednotky mají vybavení (ve smyslu Oceňovací vyhlášky) stejné je pro potřeby tohoto posudku oceněna jednotková plocha jednotky.

Jednotky jsou běžným způsobem užívány, údržba není prováděna, resp. pouze nahodile. Životnost konstrukcí a vybavení s krátkodobou i střednědobou životností je již vyčerpána, technický stav jednotek je zhoršený, až špatný.

Spolu s bytovými jednotkami je dále spjato výlučné užívání sklepních kójí.

Pro účely ocenění je plocha jednotlivých bytových jednotek upravena v souladu s Oceňovací vyhláškou a je vyjádřeno tabulkově v další části znaleckého posudku.

5.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1122
SKP:	46.21.12.1..1
Typ podle účelu užití:	J - budovy vícebytové (typové)
Druh konstrukce:	Montované z dílců betonových plošných

5.3 Výměry

Místnost	Rozměry	Podlahová plocha
bj	1	1.00 m ²
Podlahová plocha bytu celkem		1.00 m ²

5.4 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
23.	Vnitřní hyg.zařízení vč.WC podstandard	0.03900	100%	-0.039 -0.039

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.039) = 0.9789$$

5.5 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	3	0.05
Poptávka je vyšší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	5	0.00
Jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		
5. Ostatní neuvedené	1	-0.30
Vlivy snižující cenu		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		
Celkem 1. až 5. znak		-0.25
$It = (1 + \text{SUMA}(Ti)) \times T6 \times T7 \times T8 \times T9 = (1 + -0.25) \times 1 = 0.750$		

5.6 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.04
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	2	0.02
Navazující na střed (centrum) obce		
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	5	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti		
7. Osobní hromadná doprava	3	0.00
Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		

10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	3	0.15
Vlivy zvyšující cenu		
Celkem *		0.21
* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává		
$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.21) \times 1 = 1.210$		

5.7 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 27, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
1. Typ stavby	3	0.00
Budova - panelová, zateplená		
2. Společné části domu	2	0.00
Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, mandlovna		
3. Příslušenství domu	2	0.00
Bez dopadu na cenu bytu		
4. Umístění bytu v domě	3	0.05
2.- 4. NP s výtahem		
5. Orientace obyt.místností ke světovým stranám	2	0.00
Ostatní světové strany - částečný výhled		
6. Základní příslušenství bytu a)	2	-0.10
Umakartové bytové jádro		
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu	2	-0.01
Standardní vybavení - sklepní kóje		
8. Vytápění bytu	3	0.00
Dálkové, ústřední, etážové		
9. Kriterium jině neuvedené	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
10. Stavebně- technický stav b)	3	0.7140
Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)		
(hodnota 0.85 vynásobena koef. s=0.84+0 pro stáří 32 let)		
Celkem *		-0.06
* hodnota 10. znaku se do sumy nezapočítává		
$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{10} = (1 + -0.06) \times 0.714 = 0.671$		

5.8 Výpočet ceny objektu (§ 38 vyhlášky)

Základní cena za m ² podlahové plochy	= Kč	54.074,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.671
It: index trhu		x 0.750
Ip: index polohy		x 1.210
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	32.927,28
Cena za celou podlahovou plochu 1.00 m ²	= Kč	32.927,28
Byty v domech vícebytových - 2.np-4.np, S	Cena celkem Kč	32.927,-

6. Obvyklá cena nemovité věci

6.1 Metodika

Pro určení ceny obvyklé nemovité věci znalec vychází z analogie metodiky určení cen bytových jednotek, jak je realizována (a publikována) Českým statistickým úřadem.

Vstupní údaje pochází z databáze Ministerstva financí ČR, kterou vytváří finanční úřady na základě daňových přiznání k dani z převodu nemovitostí. Jedná se tedy o reálné, skutečně placené (přiznané) ceny. Individuální cenové indexy jsou počítány na úrovni kraj x velikostní kategorie obce x pásmo opotřebení (morální a technické), přičemž před tímto jsou jednotkové kupní ceny očištěny o vliv koeficientu vybavení stavby (cena „narovnána“ na úroveň obvyklého vybavení stavby).

Rozšiřující informací jsou indexy nabídkových cen bytů, které ale mají jednodušší konstrukci výpočtu. Vycházejí ze čtvrtletních odhadů nabídkových cen bytů za vybrané oblasti ČR, přičemž cenový index pro Prahu je odvozen od cenového vývoje uvnitř 46 katastrálních území hlavního města. Průměrné nabídkové ceny pro všechny vybrané oblasti jsou stanovovány zvlášť za nové a rekonstruované byty a staré byty (kritérium kvality).

Váhové schéma indexu nabídkových cen bytů vychází z pravděpodobné struktury nabídky na trhu s byty v ČR, přičemž jsou stanoveny proporce mezi nabídkou nových či rekonstruovaných a starých bytů. Výchozími body pro rozvržení vah jsou nejen počty nabízených bytů dle jednotlivých kategorií, získané jako druhotný výstup při tvorbě odhadů nabídkových cen bytů, ale i další doplňkové demografické, sociální či ekonomické faktory a předpoklady (bytový fond, rozložení počtu obyvatel, jejich migrace, výstavba nových bytů, podíl rekonstruovaných bytů, odhad aktivity na trhu s byty, ale i samotné zastoupení dané lokality uvnitř zdrojových dat).

6.2 Určení základní hodnoty – metoda srovnávací

Pro tento konkrétní případ je cena stanovena s přihlédnutím k prováděcí, Oceňovací vyhlášce k zákonu č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku (v aktuálním znění zákona). Tato vyhláška je průběžně novelizována právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle Oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, postupuje při stanovení ceny porovnávacím způsobem, přičemž tvůrce vyhlášky pro stanovení údajů pro tento způsob výpočtu disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít nemovité věci, které jsou srovnatelné jen v některých z rozhodujících parametrů (všechny porovnatelné nemovitosti jsou v dobrém stavu, případně dokonce po rekonstrukci). Řada realitních inzerátů je vkládána opakovaně (tedy opět jako novinka), s již sníženou, často opakovaně sníženou, inzerovanou cenou (zatíženou o odměny makléřů a mnohdy ještě o „právní pomoc“).

Údaje z ČSÚ:

- Průměrná cena za 1 m² bytu – Praha (celá) – 3.Q 2017 (indexací údajů z CÚ 2010): změna +55,0%

Údaje z Reality Mix – statistika nemovitostí:

- Průměrná cena za 1 m² nového bytu – Praha 3 – 2.Q 2015: 86100,- Kč

Poznámka:

V této poznámce jsou uvedeny zdroje a ceny, se kterými znalec v tomto posudku sice nepracuje, ale dobře ilustrují komplikovanost určení výchozí hodnoty. Z uvedeného je zřejmé, že stanovení výchozí hodnoty je obtížné a přesnost stanovení je daná zejména odpovědným a erudovaným výběrem porovnatelných nemovitých věcí. Údaje uvedené ve statistice nemovitostí (Real Mix) jsou sice nepochybně pečlivě statisticky vyhodnoceny, ale onen výběr porovnatelných nemovitých věcí (bytových jednotek) je oproti bytovým jednotkám posuzovaným zkreslen započtením prodejních cen novostaveb bytových komplexů. Údaje z ČSÚ jsou zase agregovány pro celou Prahu.

Pro stanovení výchozí hodnoty znalec dále vychází z ceny uvedené v Oceňovací vyhlášce platné ke dni ocenění (18.července 2018) - údaje z Oceňovací vyhlášky č.441/2013 Sb. ve znění č.457/2017 Sb., příloha č.27, tab.1 (účinná od 1.1.2018):

- Základní cena za 1 m2 bytu – Praha 3: 54074,- Kč

6.3 Popis

Předmětem znaleckého posudku je odhad obvyklé ceny bytových jednotek, které se nalézají v budově č.p.519 a p.č.518, která je součástí pozemku p.č.1829/3 v katastrálním území Žižkov (kód:727415), obec Praha.

Uvedená budova je bytový dům v ulici Jeseniova 19 a 23, v městské části Praha – Žižkov.

Pozitivní faktory:

- Vyhledávaná lokalita
- Dobrá dostupnost služeb a širšího centra Prahy,

Negativní faktory:

- Všechny bytové jednotky jsou zatíženy nájemním vztahem
- Technický stav jednotek,
- Doprava v klidu - zhoršené možnosti parkování

6.4 Obvyklá cena nemovité věci

Základní hodnota – jednotková cena – je ovlivněna několika zásadními faktory:

- Index trhu – zde je zejména hodnocena situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi (jednotky), vlastnické vztahy k nemovité věci, vliv bezprostředního okolí nemovité věci a vliv právních vztahů na prodejnost.

V tomto konkrétním případě je převis poptávky negován nájemním vztahem k jednotkám. Ostatní vlivy na obvyklou cenu jsou spíše neutrální.

- Index polohy – zde je hodnocena nemovitá věc podle druhu a užití, umístění nemovité věci v zástavbě a v obci, možnost napojení na obecní infrastrukturu, dosažitelnost nemovitosti dopravními prostředky, možnost komerční využitelnosti a v kontextu i bezpečnost okolí.

V tomto konkrétním případě vliv na obvyklou cenu výrazně akceleroje skutečnost, že se jedná o jednotky v souvislé, stabilizované zástavbě Žižkova, s dobrou dostupností služeb.

- Index konstrukce a vybavení - ze samotného názvu indexu vyplývá, že tento faktor reflektuje především technickou stránku nemovité věci, zejména konstrukční a materiálovou charakteristiku budovy, technické možnosti nemovité věci, vybavení a stavebně technický stav (opotřebení).

V tomto konkrétním případě má technické opotřebení a morální zastarání jednotek na výši obvyklé ceny negativní vliv.

Indexu konstrukce a vybavení zohledňuje umístění jednotky v rámci domu. Cena je tedy stanovena zvlášť pro jednotky umístěné v 1.np, v 5.np a vyšším s výtahem (ozn. 5.np+), a zvlášť pro jednotky umístěné ve 2.np až 4.np s výtahem. Dále zohledňuje výlučné užívání společných prostor: sklepní kóje (S) a lodžie (L).

Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje, že obvyklá jednotková cena nemovité věci - jednotek (byt/byt) nalézajících se v budově č.p.519 a č.p.518, která je součástí pozemku p.č.1829/3 v katastrálním území Žižkov (kód:727415), obec Praha – je přibližně v úrovni ceny zjištěné:

Obvyklá jednotková cena (1 m²) – viz 2.8 (1.np, 5.np+, S/L)	Kč	31.550,-
Obvyklá jednotková cena (1 m²) – viz 3.8 (5.np+, S)	Kč	31.160,-
Obvyklá jednotková cena (1 m²) – viz 4.8 (2.np-4.np, S/L)	Kč	33.270,-
Obvyklá jednotková cena (1 m²) – viz 5.8 (2.np-4.np, S)	Kč	32.920,-

Označení v PV – pořadové číslo	Jednotka číslo *) nebytová jedn., (neoznačené jsou bytové jednotky)	Podlahová plocha (m ²)	Podlaží	Spoluvlastnický podíl	Výlučné užívání společných prostor	Cena jednotky, vč. spoluvlastnického podílu na společných částech budovy (Kč)	Cena spoluvlastnického podílu na pozemku (Kč)	Celková obvyklá cena nemovité věci (Kč)
1.	519/1	63,4	2.NP	634/43603	Skl.kóje/lodžie			
2.	519/2	36,9	2.NP	369/43603	Skl.kóje			
3.	519/3	71,9	2.NP	719/43603	Skl.kóje			
4.	519/4	72,5	2.NP	725/43603	Skl.kóje/lodžie			
5.	519/5	63,8	3.NP	638/43603	Skl.kóje/lodžie			
6.	519/6	37,0	3.NP	370/43603	Skl.kóje			
7.	519/7	71,9	3.NP	719/43603	Skl.kóje			
8.	519/8	72,4	3.NP	724/43603	Skl.kóje/ lodžie			
9.	519/9	63,8	4.NP	638/43603	Skl.kóje/ lodžie			
10.	519/10	37,0	4.NP	370/43603	Skl.kóje			
11.	519/11	72,0	4.NP	720/43603	Skl.kóje			
12.	519/12	72,5	4.NP	725/43603	Skl.kóje/ lodžie			
13.	519/13	63,8	5.NP	638/43603	Skl.kóje/ lodžie			
14.	519/14	37,1	5.NP	371/43603	Skl.kóje			
15.	519/15	71,9	5.NP	719/43603	Skl.kóje			
16.	519/16	72,4	5.NP	724/43603	Skl.kóje/ lodžie			
17.	519/17	63,8	6.NP	638/43603	Skl.kóje/ lodžie			
18.	519/18	37,2	6.NP	372/43603	Skl.kóje			
19.	519/19	72,0	6.NP	720/43603	Skl.kóje			
20.	519/20	72,7	6.NP	727/43603	Skl.kóje/ lodžie			
21.	519/21	63,9	7.NP	639/43603	Skl.kóje/ lodžie			
22.	519/22	37,1	7.NP	371/43603	Skl.kóje			
23.	519/23	71,9	7.NP	719/43603	Skl.kóje			
24.	519/24	72,5	7.NP	725/43603	Skl.kóje/ lodžie			
25.	519/25	63,9	8.NP	639/43603	Skl.kóje/ lodžie			
26.	519/26	37,0	8.NP	370/43603	Skl.kóje			
27.	519/27	72,0	8.NP	720/43603	Skl.kóje			
28.	519/28	72,1	8.NP	721/43603	Skl.kóje/ lodžie			
29.	519/101 ^{*)}	34,5	1.PP	345/43603				
30.	519/102 ^{*)}	62,9	1.PP	629/43603				
31.	519/103 ^{*)}	324,9	1.NP	3249/43603	lodžie			
32.	519/104 ^{*)}	33,7	9.NP	337/43603				
33.	518/1	73,1	2.NP	731/43603	Skl.kóje/lodžie			

34.	518/2	73,2	2.NP	732/43603	Skl.kóje/lodžie		
35.	518/3	72,5	3.NP	725/43603	Skl.kóje/lodžie		
36.	518/4	72,4	3.NP	724/43603	Skl.kóje/lodžie		
37.	518/5	73,0	4.NP	730/43603	Skl.kóje/lodžie		
38.	518/6	72,7	4.NP	727/43603	Skl.kóje/lodžie		
39.	518/7	72,5	5.NP	725/43603	Skl.kóje/lodžie		
40.	518/8	72,3	5.NP	723/43603	Skl.kóje/lodžie		
41.	518/9	73,0	6.NP	730/43603	Skl.kóje/lodžie		
42.	518/10	72,3	6.NP	723/43603	Skl.kóje/lodžie		
43.	518/11	73,3	7.NP	733/43603	Skl.kóje/lodžie		
44.	518/12	73,0	7.NP	730/43603	Skl.kóje/lodžie		
45.	518/13	73,0	8.NP	730/43603	Skl.kóje/lodžie		
46.	518/14	72,1	8.NP	721/43603	Skl.kóje/lodžie		
47.	518/15	86,6	1.NP	866/43603	Skl.kóje/lodžie		
48.	518/16	73,0	2.NP	730/43603	Skl.kóje/lodžie		
49.	518/17	73,2	2.NP	732/43603	Skl.kóje/lodžie		
50.	518/18	73,5	3.NP	735/43603	Skl.kóje/lodžie		
51.	518/19	71,9	3.NP	719/43603	Skl.kóje/lodžie		
52.	518/20	72,9	4.NP	729/43603	Skl.kóje/lodžie		
53.	518/21	72,8	4.NP	728/43603	Skl.kóje/lodžie		
54.	518/22	72,3	5.NP	723/43603	Skl.kóje/lodžie		
55.	518/23	72,8	5.NP	728/43603	Skl.kóje/lodžie		
56.	518/24	73,2	6.NP	732/43603	Skl.kóje/lodžie		
57.	518/25	71,8	6.NP	718/43603	Skl.kóje/lodžie		
58.	518/26	72,3	7.NP	723/43603	Skl.kóje/lodžie		
59.	518/27	71,8	7.NP	718/43603	Skl.kóje/lodžie		
60.	518/28	72,1	8.NP	721/43603	Skl.kóje/lodžie		
61.	518/29	73,7	8.NP	737/43603	Skl.kóje/lodžie		
62.	518/101 ^{*)}	65,6	1.PP	656/43603			

REKAPITULACE

Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,
že obvyklá cena nemovité věci -
jednotek vymezených v budově č.p.519 a č.p.518, součásti pozemku p.č.1829/3,
včetně spoluvlastnických podílů na budově č.p.519 a č.p.518
a na pozemcích p.č.1829/3, p.č.1829/8, p.č.1829/26, p.č.1829/27, p.č.1829/28,
p.č.1829/33, p.č.1829/34, p.č.1842/9, p.č.1842/10 a p.č.1842/11,
katastrální území Žižkov (kód:727415), obec Praha, je:

Označení v PV – pořadové číslo	Jednotka číslo	Podlahová plocha (m ²)	Podlaží	Spoluvlastnický podíl		Celková obvyklá cena nemovité věci (Kč)
1.	519/1	63,4	2.NP	634/43603		
2.	519/2	36,9	2.NP	369/43603		
3.	519/3	71,9	2.NP	719/43603		
4.	519/4	72,5	2.NP	725/43603		
5.	519/5	63,8	3.NP	638/43603		
6.	519/6	37,0	3.NP	370/43603		
7.	519/7	71,9	3.NP	719/43603		
8.	519/8	72,4	3.NP	724/43603		
9.	519/9	63,8	4.NP	638/43603		
10.	519/10	37,0	4.NP	370/43603		
11.	519/11	72,0	4.NP	720/43603		
12.	519/12	72,5	4.NP	725/43603		
13.	519/13	63,8	5.NP	638/43603		
14.	519/14	37,1	5.NP	371/43603		
15.	519/15	71,9	5.NP	719/43603		
16.	519/16	72,4	5.NP	724/43603		
17.	519/17	63,8	6.NP	638/43603		
18.	519/18	37,2	6.NP	372/43603		
19.	519/19	72,0	6.NP	720/43603		
20.	519/20	72,7	6.NP	727/43603		
21.	519/21	63,9	7.NP	639/43603		
22.	519/22	37,1	7.NP	371/43603		
23.	519/23	71,9	7.NP	719/43603		
24.	519/24	72,5	7.NP	725/43603		
25.	519/25	63,9	8.NP	639/43603		
26.	519/26	37,0	8.NP	370/43603		
27.	519/27	72,0	8.NP	720/43603		
28.	519/28	72,1	8.NP	721/43603		
29.						
30.						
31.						
32.						
33.	518/1	73,1	2.NP	731/43603		
34.	518/2	73,2	2.NP	732/43603		
35.	518/3	72,5	3.NP	725/43603		
36.	518/4	72,4	3.NP	724/43603		
37.	518/5	73,0	4.NP	730/43603		
38.	518/6	72,7	4.NP	727/43603		
39.	518/7	72,5	5.NP	725/43603		

40.	518/8	72,3	5.NP	723/43603
41.	518/9	73,0	6.NP	730/43603
42.	518/10	72,3	6.NP	723/43603
43.	518/11	73,3	7.NP	733/43603
44.	518/12	73,0	7.NP	730/43603
45.	518/13	73,0	8.NP	730/43603
46.	518/14	72,1	8.NP	721/43603
47.	518/15	86,6	1.NP	866/43603
48.	518/16	73,0	2.NP	730/43603
49.	518/17	73,2	2.NP	732/43603
50.	518/18	73,5	3.NP	735/43603
51.	518/19	71,9	3.NP	719/43603
52.	518/20	72,9	4.NP	729/43603
53.	518/21	72,8	4.NP	728/43603
54.	518/22	72,3	5.NP	723/43603
55.	518/23	72,8	5.NP	728/43603
56.	518/24	73,2	6.NP	732/43603
57.	518/25	71,8	6.NP	718/43603
58.	518/26	72,3	7.NP	723/43603
59.	518/27	71,8	7.NP	718/43603
60.	518/28	72,1	8.NP	721/43603
61.	518/29	73,7	8.NP	737/43603
62.				

**Uvedená obvyklá cena nemovité věci
předpokládá absenci neodstranitelných právních vad.**

Rizika:

- riziko překročení hygienických limitů koncentrace radonových plynů je minimální
- objekt je realizován v zastavěném území, bez rizika
- objekt se nenachází v území, kde je nutné uvažovat s možností přírodních katastrof
- v části C výpisu z KN není zapsáno žádné omezení vlastnického práva, které by mělo vliv na obvyklou cenu nemovité věci
- oceňované jednotky jsou zatížené nájemními vztahy
-

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 6.září 2018

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 27.5.1992, č.j.spr. 347/92, pro základní obor ekonomika a obor stavebnictví.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 6120-85/2018.

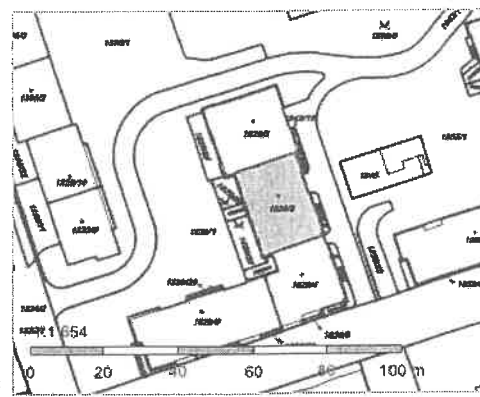
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

140 00 # 1 and 7 - MICHE

e-mai

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 1829/3
Obec: Praha [554782]
Katastrální území: Žižkov [727415]
Číslo LV: 1636
Výměra [m²]: 435
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným: Žižkov [490261]; č. p. 518; bytový dům
Stavba stojí na pozemku: p. č. 1829/3
Stavební objekt: č. p. 518
Ulice: Jeseniova
Adresní místa: Jeseniova 518/23

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Podíl

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Městská část Praha 3, Havlíčkovo náměstí 700/9, Žižkov, 13000 Praha 3

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno (podle listiny)

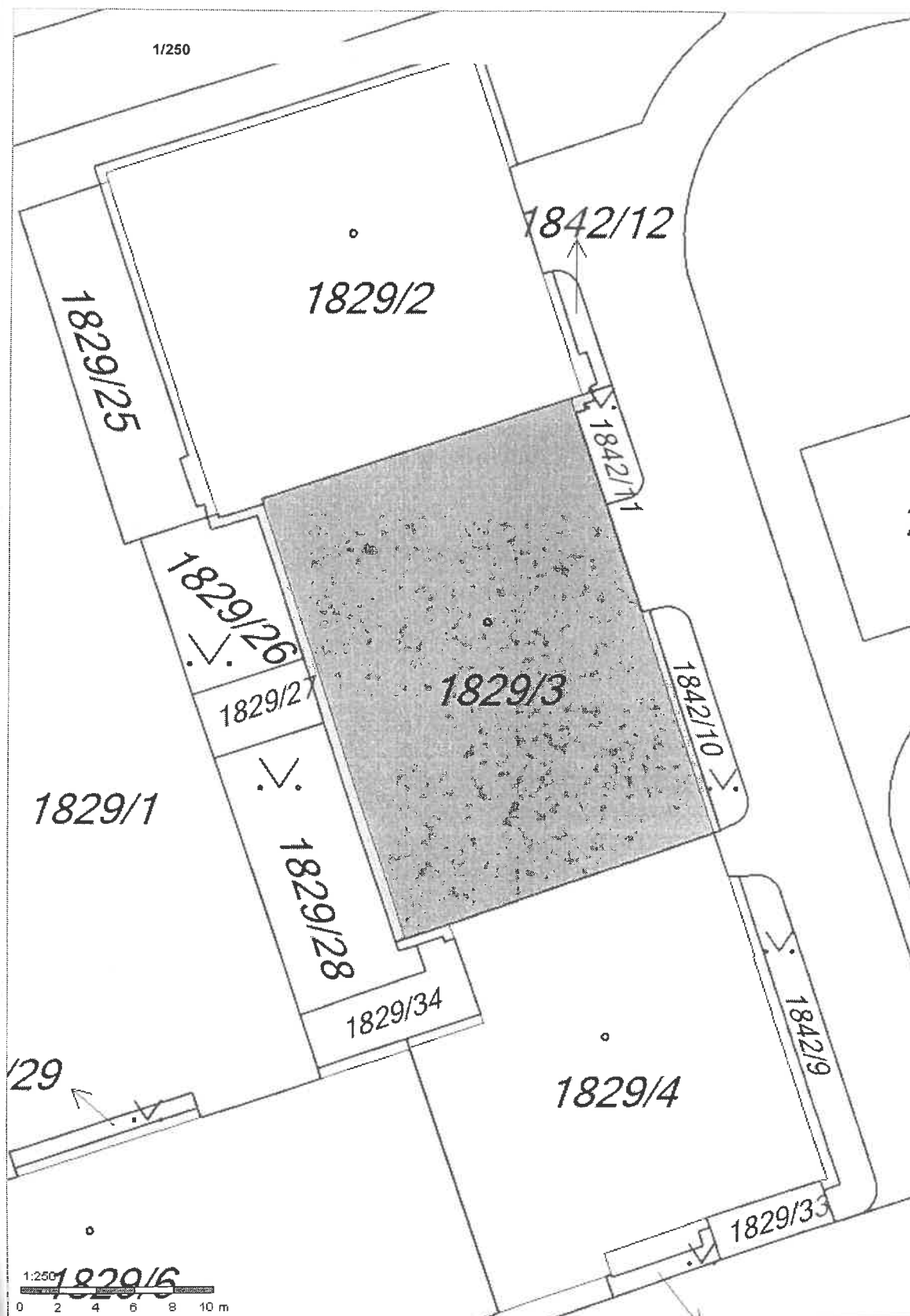
Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

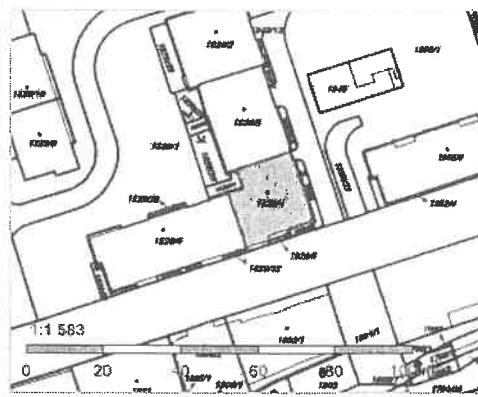
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 06.09.2018 11:00:00.



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1829/4
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Žižkov [727415]
Číslo LV:	1636
Výměra [m ²]:	368
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Žižkov [490261]; č. p. 519; bytový dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1829/4
Stavební objekt:	č. p. 519
Ulice:	Jeseniova
Adresní místa:	Jeseniova 519/19

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 3, Havlíčkovo náměstí 700/9, Žižkov, 13000 Praha 3	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

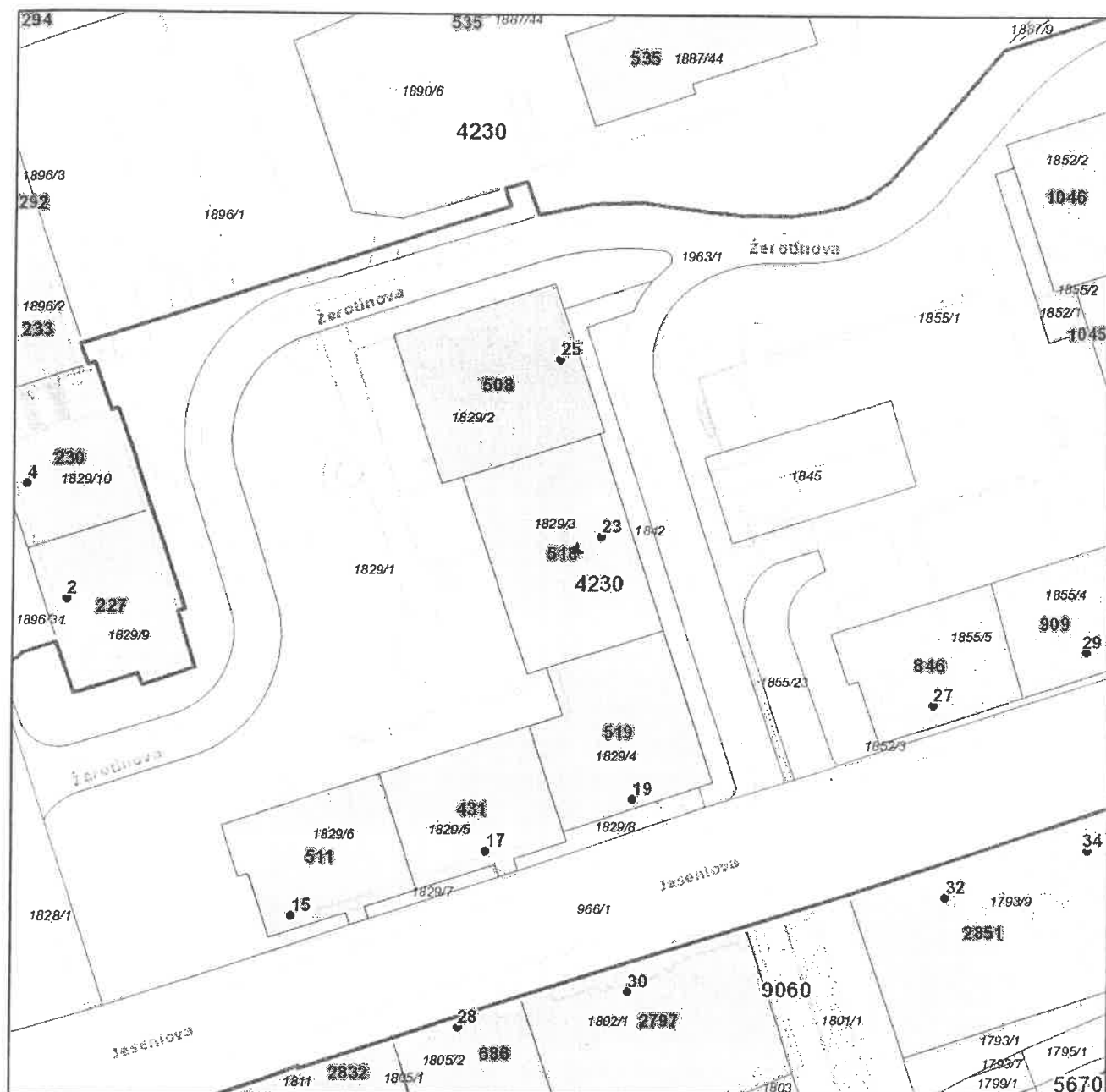
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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 k 06.09.2018 11:00:00.





Katastrální území

Název: Žižkov

Parcela

Číslo parcely: 1829/3

Cena 2018

Mapový list: 46

Cena: 4230 Kč/m²

Skupina: 2762

brazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat
 a vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena
 stuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:
 00: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 |
 06: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 |
 12: 1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: 1.1.14-30.4.14, 1.5.14-14.1.15 | 2015: 15.1.15-14.1.16 | 2016: 15.1.16-31.12.16 |
 17: 1.1.17-31.12.17 | 2018: od 1.1.18