

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4386/2022

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. 527/1 v objektu čp. 527/16, ulice Na Spojce, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 904 na katastrálním území Vršovice.

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

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



<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>3 416 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

**Počet stran:** 16 a 3 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 16.10.2022

**Vyhotoveno:** V Praze 20.10.2022

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti bytové jednotky č. 527/1 v objektu čp. 527/16, ulice Na Spojce, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 904 na katastrálním území Vršovice.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí.

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

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

## **1.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.10.2022.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsany ve vyhlášce č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 448/2020 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11840 ze dne 13.10.2022

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2022

pasport bytu <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

- Vyhláška č. 424/2021 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),

- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti

- OctopusPro a VALUO- přístup pro registrované uživatele.

vymezení jednotek v budově

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je definovaná v §2, odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.237/2020 Sb.

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

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 se

rozumí například stav tísňe prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumí 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.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní

hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které

mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Určení obvyklé ceny a postup při tomto určení musí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, kterou by měl mít majetek nebo služba ke dni ocenění mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím.

Podrobnosti k určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty stanoví prováděcí vyhláška č.424/2021 Sb. (§1a - §1b)

Spolu s určení obvyklé ceny nemovité věci nebo tržní hodnoty není podmínkou určení ceny zjištěné.

### **Stanovení tržní hodnoty**

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

#### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

#### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsany ve vyhlášce č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 448/2020 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, databáze OctopusPro a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitostí

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.  
Vršovice

Adresa nemovité věci: Na Spojce 527/16, 100 00 Praha 10

#### Vlastnické a evidenční údaje

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

Na LV č.11678 jsou uvedeni jako vlastníci :

Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1

Svěřená správa

Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

#### Dokumentace a skutečnost

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

#### Místopis

Vršovice jsou městská čtvrť a katastrální území na jihovýchodě širšího centra Prahy, součást městské části i městského obvodu Praha 10. Sousedí na severu a severozápadě s Královskými Vinohrady, na východě se Strašnicemi, na jihovýchodě s Michlí a na jihozápadě s Nuslemi.

#### Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 umístěnou v prvním nadzemním podlaží o velikosti 42,80 m<sup>2</sup> - dle vymezení jednotek v budově. Objekt je situovaný v ulici Na Spojce v blízkosti ulice Moskevské jako řadový dům. Jedná se zástavbu bloků řadových bytových domů. V blízkém okolí se nachází převážně bytová zástavba, náměstí Svatopluka Čecha, koohinor a objekty úřadu městské části Praha 10. Občanská vybavenost dobrá - v ulici

Vršovická a Moskevská malé obchody a služby. Nejbližší nákupní centrum Eden dvě stanice tramvají. Dopravní dostupnost dobrá - stanice autobusu v ulici Vršovická a tramvaj v Minské, Vršovické nebo Moskevské. Nejbližší metro Náměstí Míru. Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený s pěti nadzemními podlažními bez výtahu. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu v dobrém stavu. Vstupní dveře původní dřevěné dvoukřídlé prosvětlené okénky s nadsvětlíkem, dveře do dvorní části původní dřevěné prosklené s nadsvětlíkem, chodbové dveře tzv. lítací původní dřevěné prosklené uzavírající zádveří se vstupními schody, kde stropní konstrukce je klenba neckovitá. Schody kamenné a stěny u ramen ošetřeny latexovou barvou, podlahy původní dlažby. Na mezipodestách dřevěná jednoduchá okna. Objekt je v původním stavu udržovaný, v chodbě při vstupu do dvorní části projevující se vlhkost stěn (řešeno - odstranění omítky). Objekt byl postaven mezi dvacátým a třicátým rokem. V budově je 10 bytových jednotek a 2 nebytové jednotky.(Bio potraviny)

### **3.4. Obsah**

#### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Bytová jednotka č. 527/1
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemek parc.č. 904

#### **Obsah tržního ocenění majetku**

- 1. Porovnávací hodnota**
  - 1.1. Bytová jednotka č. 527/1

## 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 podpůrně, 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.527/1
Adresa předmětu ocenění:	Na Spojce 527/16 100 00 Praha 10
LV:	11840
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 335 084

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### 1. Bytová jednotka č. 527/1

#### 1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží podsklepeného zděného objektu s pěti nadzemními podlažími bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, WC a spíže - dle vymezení jednotek. Okna dřevěná špaletová, okna do spíže a WC dřevěná jednoduchá. Dveře do spíže a WC původní dřevěné rámové otevíravé na klíč do dřevěné zárubně, dveře do pokoje a kuchyně dřevěné rámové do dřevěných zárubní s otvorem ve spodní části dveří, dveře do pokojů dřevěné rámové ze dvou třetin prosklené do dřevěných zárubní. Vstupní dřevěné rámové původní do dřevěné zárubně dvoukřídlé z interiéru polstrované koženkou s bezpečnostním zamykáním. Podlahy v pokoji prkenné (fošny), v kuchyni, předsíni, WC a spíži lino. Kuchyň vybavena plynovým sporákem, kamny na pevná paliva a umyvadlem (pouze se studenou vodou). Původní obklad v oblasti kamen a sporáku. Koupelna chybí. WC samostatné s mísou se zavěšenou nádržkou, stěny bez obkladů stěn. Vytápění 1 ks WAW v kuchyni a 1ks pokoj staršího data. Ohřev vody chybí. V předsíni stropní konstrukce klenba valená. V pokoji v rohových částech plíseň. Stavebně technický stav vyžaduje rekonstrukci.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	97 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1972
Základní cena ZC (příloha č. 27):	79 638,- Kč/m <sup>2</sup>

### Podlahové plochy bytu

#### koeficient dle typu podlahové plochy

kuchyň:	17,00 * 1,00 =	17,00 m <sup>2</sup>
pokoj:	18,50 * 1,00 =	18,50 m <sup>2</sup>
předsíň:	5,40 * 1,00 =	5,40 m <sup>2</sup>
spíž:	1,0 * 1,00 =	1,00 m <sup>2</sup>
WC:	0,90 * 1,00 =	0,90 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>42,80 m<sup>2</sup></u>

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoj severozápad a kuchyň jihovýchod (dvorní část)	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - WC a umyvadlo v kuchyni	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW 2 ks, kamna na pevná paliva, ohřev vody chybí	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Významně snižující cenu - vedení rozvodu plynu povrchově, chybí koupelna	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stavby 50 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (50 + 15) = \mathbf{0,675}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,675 = \mathbf{0,369}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
-------------	----	----------------



1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,04
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,040$$

### Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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

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

### Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 79 638,- Kč/m<sup>2</sup> \* 0,369 = 29 386,42 Kč/m<sup>2</sup>

CB<sub>P</sub> = PP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 42,80 m<sup>2</sup> \* 29 386,42 Kč/m<sup>2</sup> \* 1,040 \* 1,080 = 1 412 692,19 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 412 692,19 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemek parc.č. 904

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2022 mapový list č. 60.

### Ocenění

#### Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	904	251	14 530,00	3 647 030,-
Cenová mapa - celkem		251		<b>3 647 030,-</b>

**Pozemek parc.č. 904 - zjištěná cena celkem = 3 647 030,- Kč**

#### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 904 = 3 647 030,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 3 647 030,- Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 412 692,19 Kč**

#### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 647 030,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 428 / 5 968

Hodnota spoluvlastnického podílu:

3 647 030,- Kč \* 428 / 5 968 = 261 549,74 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 261 549,74 Kč

**Bytová jednotka č. 527/1 - zjištěná cena = 1 674 241,93 Kč**

### Tržní ocenění majetku

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Bytová jednotka č. 527/1

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	42,80 m <sup>2</sup>

**Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:**

### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku byly vybrány hodnoty z realizovaných prodejů nemovitostí v místě a čase obvyklém. Jako podklady byly použity údaje dostupné z katastru nemovitostí a cenových map pro stanovení průměrné ceny. Tyto ceny však nereflektují objem těžby, či druhovou skladbu atd. Jako porovnávací parametry byly zvoleny zrealizované prodejní ceny vztažené na 1 m<sup>2</sup>. Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

Hodnota koeficientu = 1 odpovídá shodnosti oceňované nemovitosti se zvoleným reprezentantem v daném hledisku. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku lepší než oceňované věci odpovídá koeficient < 1. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku horší než oceňované nemovitosti, odpovídá koeficient > získaná data pak byla přepočtena na ceny, které byly použity pro výpočet.

Použité koeficienty a korekce.

Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze VALUO a po té upraveny koeficienty K1 - K9.

K1 zohledňuje lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 vybavení, K5 výtah, K6 velikost - m<sup>2</sup> užitné plochy (daná rozmezím) K7 balkon, K8 redukce pramene ceny a K9 koeficient, který zohledňuje prodej elektronickou aukcí.

### Srovnatelné nemovité věci:

**Název:** Oblouková 943/38, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika  
**Lokalita:** Oblouková 943/38, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika  
**Popis:** Zprostředkujeme výhradně prodej velmi pěkného světlého bytu o dispozici 2+kk a podlahové ploše 44 m<sup>2</sup>. Byt se nachází v 1. patře a je orientován na jih. Náleží k němu sklep 4 m<sup>2</sup>. Byt je v dobrém stavu má nová dřevěná špaletová okna. Případné další úpravy bytu čekají na nového majitele. Rovněž dům je po celkové rekonstrukci včetně výtahu. Na tento byt lze čerpat hypoteční úvěr. V okolí je veškerá občanská vybavenost, zastávka tramvaje cca 100 metrů. Pro případné další informace a prohlídky prosím volejte nebo pište.

**Podlaží:** 2.NP

**Dispozice:** 2+kk, sklep

**Typ stavby:** zděný s výtahem

**Užitná plocha:** 46,00 m<sup>2</sup>

#### Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Vybavení - lepší	0,80
K5 Výtah - výtah	0,99
K6 Velikost - srovnatelná	1,00
K7 balkon, lodžie - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej. el. aukcí	0,98



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč] k 25.9.2022	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
5 400 000	46,00	117 391	0,70	82 174

<b>Název:</b>	<b>Holandská 1008/21</b>				
<b>Lokalita:</b>	Bytová jednotka č. 1008/20				
<b>Popis:</b>	Bytová jednotka umístěna ve třetím podlaží v podsklepeném zděném bytovém domě s pěti nadzemními podlažími z roku 1930. Bytová jednotka je charakteru 2+kk po rekonstrukci.				
<b>Podlaží:</b>	3				
<b>Dispozice:</b>	2+kk				
<b>Typ stavby:</b>	zděný bez výtahu				
<b>Užitná plocha:</b>	44,30 m <sup>2</sup>				
<b>Použité koeficienty:</b>					
K1 Lokalita - srovnatelná				1,00	
K2 Typ stavby - srovnatelný				1,00	
K3 Stavebně technický stav - lepší				0,80	
K4 Vybavení - lepší				0,80	
K5 Výtah - není				1,00	
K6 Velikost - srovnatelná				1,00	
K7 balkon, lodžie - není				1,00	
K8 Redukce pramene ceny - V-53150/2022-101				1,00	
K9 Prodej. el. aukcí				0,98	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>	
k 7.9.2022	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]	
5 690 000	44,30	128 442	0,63	<b>80 918</b>	



Zdroj: Katastrální úřad

<b>Název:</b>	<b>Krymská 227/29</b>				
<b>Lokalita:</b>	Bytová jednotka č.33				
<b>Popis:</b>	Zařízený zděný byt 1+1, 42,2 m <sup>2</sup> , Praha 10 - Vršovice - Krymská 227/29 (byt 227/33) . Jedná se o zděný byt 2+KK s celkovou podlahovou plochou 42,2 m <sup>2</sup> v atraktivní lokalitě Praha-Vršovice, 2 min. chůze od stanice tramvaje Krymská v ulici Krymská. Byt je umístěn ve 4. podlaží s okny a balkonem na sever, skládá se z kuchyně s obývacím pokojem, ložnice, předsíň, koupelny, samostatného WC, komory a balkonu.				
<b>Podlaží:</b>	4.NP				
<b>Dispozice:</b>	1+1, balkon 1m <sup>2</sup>				
<b>Typ stavby:</b>	zděný s výtahem				
<b>Užitná plocha:</b>	42,00 m <sup>2</sup>				
<b>Použité koeficienty:</b>					
K1 Lokalita - srovnatelná				1,00	
K2 Typ stavby - srovnatelný				1,00	
K3 Stavebně technický stav - lepší				0,80	
K4 Vybavení - lepší				0,80	
K5 Výtah - výtah				0,99	
K6 Velikost - srovnatelná				1,00	
K7 balkon, lodžie - balkon				0,99	
K8 Redukce pramene ceny - V-43174/2022-101				1,00	
K9 Prodej. el. aukcí				0,98	



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 20.7.2022	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
5 300 000	42,00	126 190	0,61	76 976

<b>Název:</b>	<b>Žitomírská 639/1</b>			
<b>Lokalita:</b>	Bytová jednotka č. 2			
<b>Popis:</b>	Byt je umístěn do zvýšeného přízemí (pocitově jako 1. patro) a je v dobrém udržovaném stavu. Byt působí vzdušným dojmem díky vysokým stropům 3,3 m. Výhled z bytu do ulice Žitomírská (na jihovýchod). Dispozice: Vstup do bytu přes dvoukřídlé dveře. Z menší předsíně (2,8 m <sup>2</sup> ) vstup do koupelny (1,86 m <sup>2</sup> ), na samostatnou toaletu (0,97 m <sup>2</sup> ) a do obývacího pokoje s kuchyňským koutem (15,91 m <sup>2</sup> ). Odtud vstup do ložnice (14,35 m <sup>2</sup> ). V koupelně sprchový kout, okno do světlíku na přirozené větrání a bojler na ohřev teplé vody. V předsíni vytvořeny pod stropem úložné prostory, dále je zde nový radiotelefon ke zvonkům a novější jističe. V ložnici dřevěné patro na spaní. V kuchyňské lince místo na pračku, volně stojící kombinovaný plynový sporák a trouba, digestoř a vestavěná skříň. V obou pokojích lokální plynové topení WAW. Vlastní bojler ohřívající teplou vodu. Dřevěná dvou okna a plastové parapety. Podlaha PVC s kobercem, v koupelně a na toaletě dlažba.			
<b>Podlaží:</b>	1.NP			
<b>Dispozice:</b>	1+1			
<b>Typ stavby:</b>	zděný s výtahem			
<b>Užitná plocha:</b>	36,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Lokalita - srovnatelná			1,00	
K2 Typ stavby - srovnatelný			1,00	
K3 Stavebně technický stav - lepší			0,80	
K4 Vybavení - lepší			0,80	
K5 Výtah - výtah			0,99	
K6 Velikost - menší			0,98	
K7 balkon, lodžie - není			1,00	
K8 Redukce pramene ceny - V- 45928/2022-101			1,00	
K9 Prodej. el. aukcí			0,98	
<b>Cena [Kč] k 29.7.2022</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. Kc</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
4 675 000	36,00	129 861	0,61	79 215



Minimální jednotková porovnávací cena	76 976 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	79 821 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	82 174 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	79 821 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	42,80 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>3 416 339 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

## Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 527/1	1 674 242,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 412 692,19 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 904	261 549,74 Kč
	<hr/>
	= 1 674 242,- Kč

**Výsledná cena - celkem:** **1 674 242,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **1 674 240,- Kč**

slovy: Jedenmilionšestsetšedesátčtyřitisícdvěstěčtyřicet Kč

### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**1 674 240 Kč**

slovy: Jedenmilionšestsetšedesátčtyřitisícdvěstěčtyřicet Kč

## Rekapitulace tržního ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 527/1 3 416 339,- Kč

Porovnávací hodnota	3 416 339 Kč
---------------------	--------------

### Obvyklá cena

**3 416 000 Kč**

slovy: Třimilionyčtyřistašestnácttisíc Kč

## Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu, sousedy, stáří nemovitosti a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě a případná dojezdnost, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Vlivy politicko-správní zahrnují daňovou politiku, územní plánování či veřejné zájmy, životní standard a politiku bydlení. Mimo tyto vlivy mají na cenu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita trhu, rozkolísanost, stav nabídky a poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy atd.

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - zjištěnou cenou a porovnávací metodou. Výnosová metoda nebyla provedena vzhledem k vyšším nákladům pro uvedení do stavu pronajmutelnosti. Porovnávací metodou - vzorky pro srovnání byly převzaty z databáze již prodaných nemovitostí VALUO a databáze katastrálního úřadu. Cena zjištěná byla použita pouze jako dílčí ukazatel. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

### 5.2. Kontrola postupu

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

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

**OBVYKLÁ CENA**

**3 416 000 Kč**

slovy: Třimilionyčtyřistašestnácttisíc Kč

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 527/1 v objektu čp. 527/16, ulice Na Spojce, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 904 na katastrálním území Vršovice. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávací vzorky jsou vybírané ze stejné lokality a jedná se o již realizované prodeje. Vzorky jsou upraveny korekčními koeficienty. Všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny. Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení, vybavení, standard, příslušenství, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost. Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu obchodovány. Lze tedy předpokládat, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu nemovitostí. Z těchto důvodů je indikace obvyklé ceny porovnávací metodou rozhodující.

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

## Odměna nebo náhrada nákladů

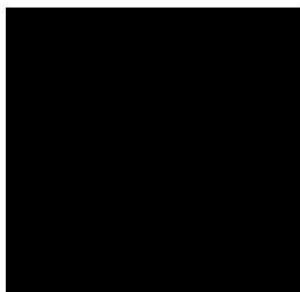
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4386/2022.

## 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 4386/2022 evidence posudků.

V Praze 20.10.2022



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.6.



## Informace o jednotce

Číslo jednotky	527/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<u>č. p. 527</u>
Katastrální území:	<u>Vršovice [732257]</u>
Číslo LV:	<u>11840</u>
Podíl na společných částech:	428/5968

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

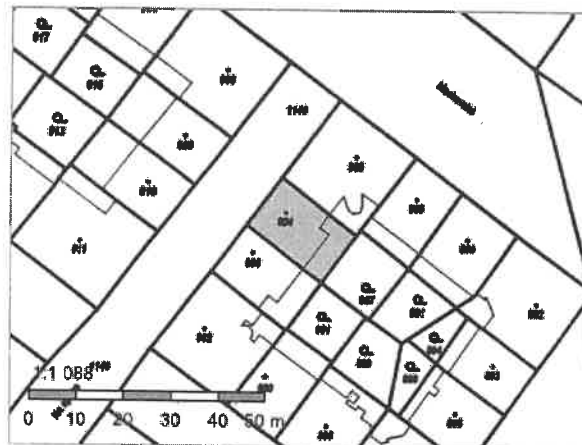
↗ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.10.2022 15:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">904</a>
Obec:	<a href="#">Praha [554782]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Vršovice [732257]</a>
Číslo LV:	<a href="#">11839</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	251
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">č. p. 527</a>



## Způsob ochrany nemovitosti

Název

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

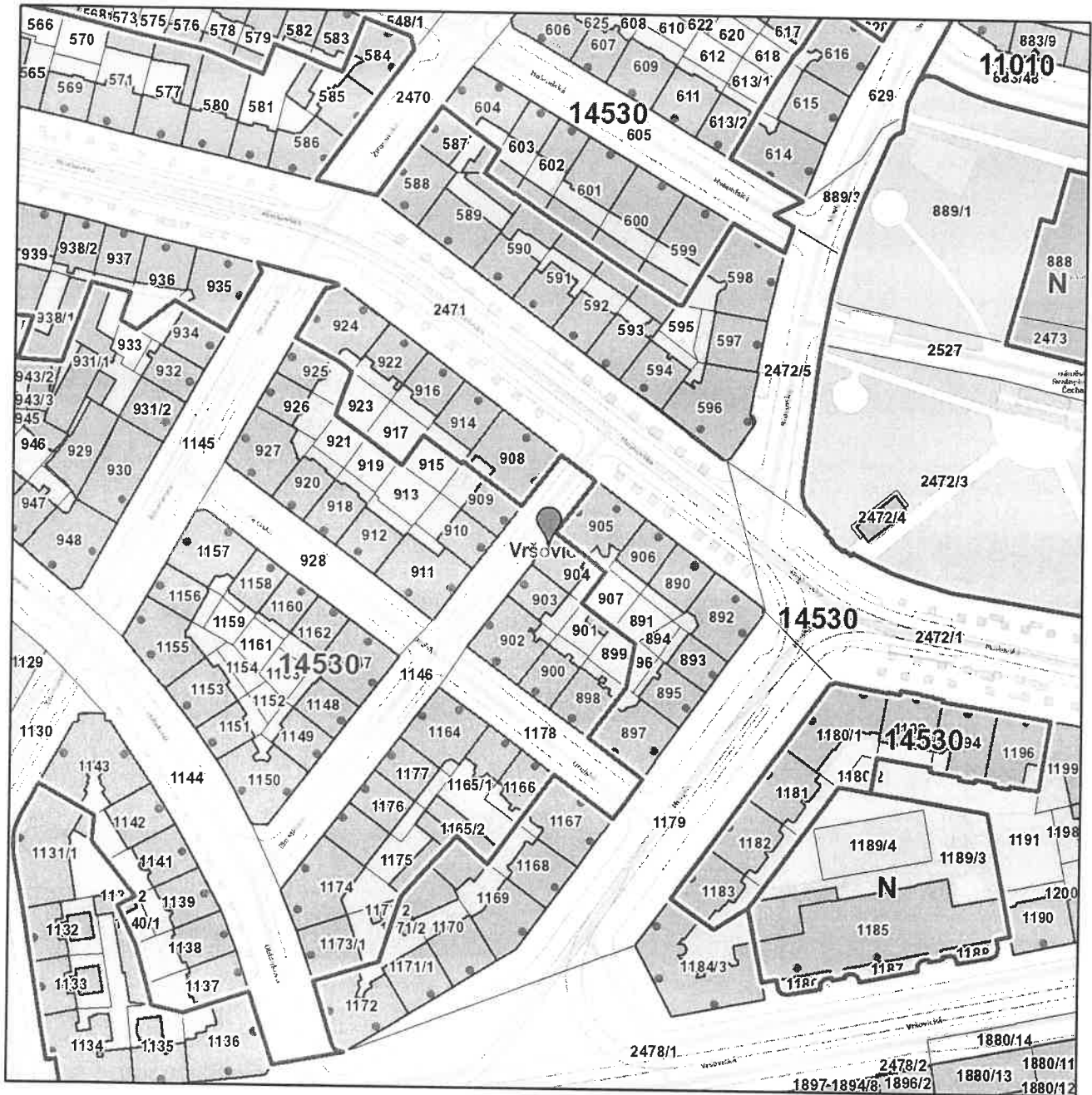
památkově chráněné území

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.10.2022 15:00.



<b>Katastrální území</b>	
Název:	Vršovice
<b>Parcela</b>	
Číslo parcely:	904
<b>Cena 2022</b>	
Mapový list:	60
Cena:	14530 Kč/m <sup>2</sup>
Skupina:	4146

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