

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4389/2022

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. 115/5 v objektu čp. 115/18, ulice Holandská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 562 na katastrálním území Vršovice.

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



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

**OBVYKLÁ CENA:**

**3 738 000 Kč**

**Počet stran:** 17 a 3 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 16.10.2022

**Vyhotoveno:** V Praze 21.10.2022

# **1. ZADÁNÍ**

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

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti bytové jednotky č. 115/5 v objektu čp. 115/18, ulice Holandská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 562 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 popsáný 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. 11559, 11558 ze dne 13.10.2022

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2022

pasport bytu

vymezení jednotek v budově

<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

### 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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalámit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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 určením 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 opotřebované 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 popsáný 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: Holandská 115/18, 100 00 Praha 10

#### Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č. 11559 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 o velikosti 38.0 m<sup>2</sup> (dle Vymezení jednotek v budově) umístěnou ve druhém nadzemním podlaží bez výtahu. Bytový dům je situovaný v ulici Holandské jako řadový v klidné části v blízkosti Heroldových sadů. Jedná se o lokalitu se zástavbou bytových domů. V blízkosti se nachází škola, park, tenisové kurty. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny, nejbližší obchodní centrum Eden, dopravní dostupnost dobrá - tramvajová zastávka v ulici Moskevská, autobusová

zastávka v ulici Kodaňská, nejbližší metro stanice Náměstí Míru. Parkování v přilehlých ulicích omezené a ve večerních hodinách malokapacitní. Jedná se o lokalitu navazující na centrum obce. Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Stavebně technický stav objektu jako celku odpovídá stáří s běžnou údržbou. Okna dřevěná špaletová, okna na chodbách dřevěná jednoduchá, vstupní dveře původní dřevěné s nadsvětlíkem dvoukřídlé, hrubá fasáda ošetřena nátěrem. Vstup je zajištěn průjezdem z kterého je zajištěn vstup do domu dřevěnými novými částečně prosklenými dveřmi. Stropní konstrukce průjezdu klenba valená. Podlaha vstupního průchodu dřevěná špalíková na chodbách mozaiková dlažba, schody kamenné. Na chodbě umístěn hydrant a hasící přístroje. Objekt byl postaven ve dvacátých letech.

### **3.4. Obsah**

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

1. Bytová jednotka č. 115/5
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemek parc.č. 562

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

- 1. Výnosová hodnota**
  - 1.1. Bytová jednotka č. 115/5
- 2. Porovnávací hodnota**
  - 2.1. Bytová jednotka č. 115/5

## 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.115/5
Adresa předmětu ocenění:	Holandská 115/18 100 00 Praha 10
LV:	11559
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. 115/5

#### 1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží podsklepeného zděného bytového domu s pěti nadzemními podlažními, bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, koupelny, WC, předsíně a spíže - dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - pokoj, kuchyň, předsíň, WC, koupelna a otevřená spíž do prostoru předsíně. Okna dřevěná špaletová ve špatném stavu, okno na WC dřevěné jednoduché do světlíku. Dveře do pokoje a kuchyně dýhované částečně prosklené do ocelové zárubně, dveře do koupelny a na WC hladké do ocelové zárubně. Vstupní dveře dřevěné rámové do dřevěné zárubně. Podlaha v pokoji laminátová podlaha ve zhoršeném stavu, v kuchyni dřevotřískové desky, v koupelně, předsíni, spíži a WC dlažba. Koupelna vybavena vybavena rohovou sprchou, umyvadlem, fukarem na sušení rukou. Provedeny jsou keramické obklady stěn do výškové úrovně dveří a je proveden podhled se zabudovaným osvětlením a odvětráním. WC vybavené WC mísou kombi, provedeny jsou nižší obklady stěn a je zde umístěn boiler. Kuchyň bez vybavení obklad stěny k lince nahrazen tapetou. Vytápění

WAW, ohřev vody boilerem. V rozích pokoje plíseň na stěnách. Provedeny byly stavební úpravy koupelny a WC a výměna dveřních křídel do pokoje a kuchyně (cca. před dvaceti lety). Bytová jednotka vyžaduje rekonstrukci.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	102 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1995
Základní cena ZC (příloha č. 27):	79 638,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	14,00 *	1,00 =	14,00 m <sup>2</sup>
pokoj:	15,50 *	1,00 =	15,50 m <sup>2</sup>
spíž:	0,50 *	1,00 =	0,50 m <sup>2</sup>
předsíň:	5,20 *	1,00 =	5,20 m <sup>2</sup>
koupelna:	1,70 *	1,00 =	1,70 m <sup>2</sup>
WC:	1,10 *	1,00 =	1,10 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>38,00 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 - 3.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - kuchyň jih a pokoj do ulice - sever	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna a WC	III	0,00
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	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - bez vybavení kuchyně, vedení plynu po povrchu stěn, plíseň na stěnách v rohových částech pokoje	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stavby 27 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (27 + 15) = \mathbf{0,790}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,790 = \mathbf{0,508}$$

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 spoluvl. 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

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

## 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

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

**Ocenění**

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 79\,638,- \text{ Kč/m}^2 * 0,508 = 40\,456,10 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 38,00 \text{ m}^2 * 40\,456,10 \text{ Kč/m}^2 * 1,040 * 1,080 = 1\,726\,731,08 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 1\,726\,731,08 \text{ Kč}$$

**Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích****1.2. Pozemek parc.č. 562**

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	562	421	14 530,00	6 117 130,-
Cenová mapa - celkem		421		<b>6 117 130,-</b>

$$\text{Pozemek parc.č. 562 - zjištěná cena celkem} = 6\,117\,130,- \text{ Kč}$$

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

$$1.2. \text{ Pozemek parc.č. 562} = 6\,117\,130,- \text{ Kč}$$

$$\text{Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:} = 6\,117\,130,- \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu} = 1\,726\,731,08 \text{ Kč}$$

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

Zjištěná cena pozemku: 6 117 130,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 380 / 6 565

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$6\,117\,130,- \text{ Kč} * 380 / 6\,565 = 354\,076,07 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 354\,076,07 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 115/5 - zjištěná cena} = 2\,080\,807,15 \text{ Kč}$$

**Tržní ocenění majetku****1. Výnosová hodnota****1.1. Bytová jednotka č. 115/5**

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro tyto účely byly vybrány podobné nemovitosti nabízené k pronájmu. Celkem byly vybrány tři vzorky a přepočteny koeficienty zohledňujícími lokalitu, stavebně technický stav,

charakter bytové jednotky, vybavení, standard. Následně musely být zohledněny roční náklady (na správu, pojištění, daň z nemovitosti a případně náklady potřebné na uvedení bytu do pronajímatelného stavu

## Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory	3.NP - 1+1	38	3 947	12 500	150 000	4,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>150 000</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	38
Reprodukční cena	RC	Kč	0
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> * ro k)	3 947
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	150 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	142 500
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	300
Pojištění		Kč/rok	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	5 800
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	136 700
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	3 037 778
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	350 000
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>2 687 778</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Bytová jednotka č. 115/5

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	38,00 m <sup>2</sup>

#### 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:

<b>Název:</b>	<b>Orelská 611/16, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika</b>			
<b>Lokalita:</b>	Orelská 611/16, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika			
<b>Popis:</b>	Slunný byt 2+kk o výměře 37 m <sup>2</sup> v osobním vlastnictví. Nachází se ve 2. patře cihlového domu s výtahem. V bytě proběhla kompletní rekonstrukce (rozvody vody, elektřina, koupelna se sprchovým koutem, toaleta samostatně, na podlaže dlažba a PVC, teplá voda - bojler, vytápění elektrické, plastová okna, kuchyňská linka, patro na spaní, skříň). Vynikající občanská vybavenost (ZŠ, MŠ, obchody, restaurace, pošta, park, Tesco,.. ) a dostupnost (tramvajová zastávka Čechovo náměstí 20 m od domu, metro A - Náměstí Míru 6 min. tramvají). Parkování před domem.			
<b>Podlaží:</b>	3.NP			
<b>Dispozice:</b>	2+kk			
<b>Typ stavby:</b>	zděný s výtahem			
<b>Užitná plocha:</b>	37,00 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 - není				1,00
K8 redukce pramene ceny - prodáno				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 15.9.2022	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
5 950 000	37,00	160 811	0,62	99 703



Zdroj: Valuo.cz

**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:** Prodej velmi pěkného světlého bytu o dispozici 2+kk .Byt se nachází v 1. patře a je orientován na jih. Náleží k němu sklep 4 m2.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.O ceně nemovitosti lze s majiteli jednat.

**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	0,90
K5 Výtah - výtah	0,99
K6 Velikost - větší	1,01
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	0,79	92 739

**Název:** Krymská 227/29

**Lokalita:** Bytová jednotka č. 227/33

**Popis:** zařízený zděný byt 1+1, 42,2 m2, Praha 10 - Vršovice - Krymská 227/29 (byt 227/33) Nabízím k prodeji zařízený byt, vhodný na investici k pronájmu. Jedná se o zděný byt 2+KK s celkovou podlahovou plochou 42,2 m2 v atraktivní lokalitě Praha-Vršovice, 2 min. chůze od stanice tramvaje Krymská v ulici Krymská. Byt je umístěn ve 4. patře s okny a balkonem na sever, skládá se z kuchyně s obývacím pokojem, ložnice, předsíň, koupelny, samostatného WC, komory a balkonu. Součástí bytu je i sklep v suterénu domu. Byt je vytápěn ústředním topením. Sporák je plynový. Okna jsou nová plastová. V obytných místnostech jsou parkety a v ostatních místnostech je dlažba.

**Podlaží:** 4.NP

**Dispozice:** 1+1, balkon 1m2

**Typ stavby:** zděný s výtahem

**Užitná plocha:** 42,00 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	0,90
K5 Výtah - výtah	0,99



K6 Velikost - srovnatelná			1,00	
K7 balkon, lodžie - balkon			0,99	
K8 redukce pramene ceny - V-43714/2022-101			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 20.7.2022	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
5 300 000	42,00	126 190	0,78	98 428

**Název:** Žitomířská 639/1  
**Lokalita:** Bytová jednotka 1+1  
**Popis:** Útulný byt poblíž centra se zeleným okolím a zároveň téměř v centru Prahy? Právě pro Vás máme nabídku ke koupi/výměně bytu v osobním vlastnictví bez právních vad 1+1/S, 36 m<sup>2</sup> v cihlovém domě na Praze 10 - Žitomířská ulice sousedící s Dannerovým parkem. 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 Žitomířská (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.

**Podlaží:** 1.NP zvýšené  
**Dispozice:** 1+1, sklep  
**Typ stavby:** zděný s výtahem  
**Užitná plocha:** 36,00 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	0,90
K5 Výtah - výtah	0,99
K6 Velikost - srovnatelná	1,00
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]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 29.7.2022	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
4 675 000	36,00	129 861	0,79	102 590

Minimální jednotková porovnávací cena	92 739 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	98 365 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	102 590 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>98 365 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	38,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>3 737 870 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 115/5	2 080 807,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 726 731,08 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 562	354 076,07 Kč
	= 2 080 807,- Kč

**Výsledná cena - celkem:** **2 080 807,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **2 080 810,- Kč**

slovy: Dvamilionyosmdesáttisícsmsetdeset Kč

#### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**2 080 810 Kč**

slovy: Dvamilionyosmdesáttisícsmsetdeset Kč

#### Rekapitulace tržního ocenění majetku

<b>1. Výnosová hodnota</b>	
1.1. Bytová jednotka č. 115/5	2 687 778,- Kč
<b>2. Porovnávací hodnota</b>	
2.1. Bytová jednotka č. 115/5	3 737 870,- Kč

Porovnávací hodnota	3 737 870 Kč
Výnosová hodnota	2 687 778 Kč

#### Obvyklá cena

**3 738 000 Kč**

slovy: Třimilionyosmdsetřicetosmtisíc 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, výnosovou metodou a porovnávací metodou. Výnosová metoda na základě výnosů z obvyklých nájmu. 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**

**3 738 000 Kč**

slovy: Třimilionysedmsetřicetosttisíc Kč

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti bytové jednotky č. 115/5 v objektu čp. 115/18, ulice Holandská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 562 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

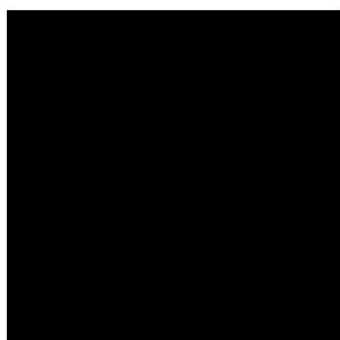
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4389/2022.

## 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 4389/2022 evidence posudků.

V Praze 21.10.2022



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	115/5
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 115
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11559
Podíl na společných částech:	380/6565

## 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.

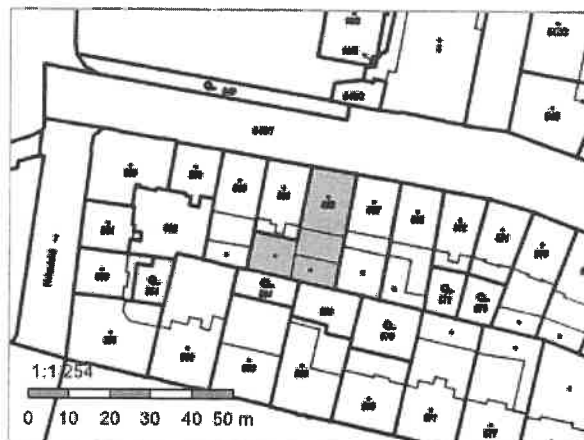
 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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="#">562</a>
Obec:	<a href="#">Praha [554782]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Vršovice [732257]</a>
Číslo LV:	<a href="#">11558</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	421
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. 115</a>



## Způsob ochrany nemovitosti

Název

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

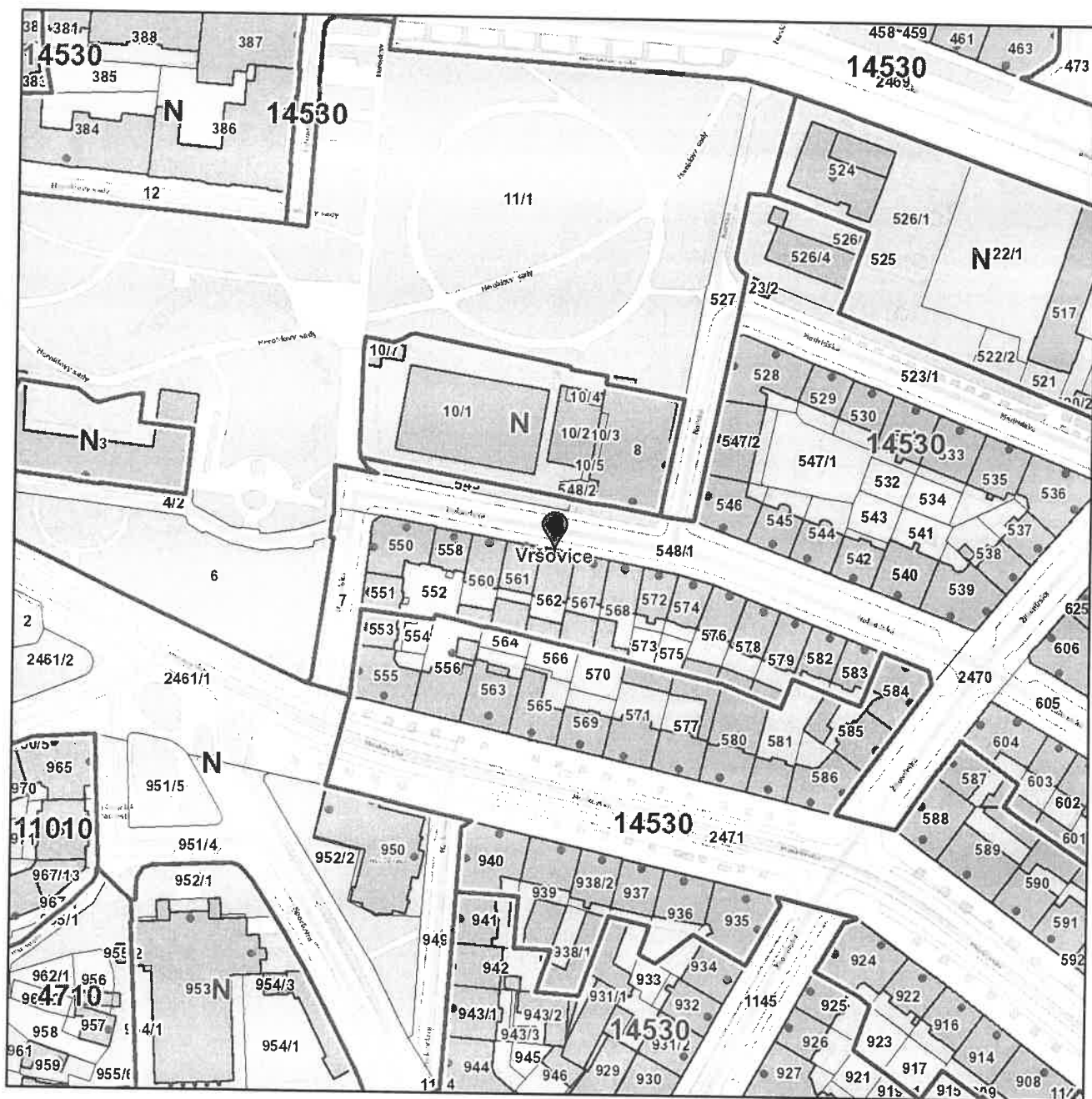
památkově chráněné území

## 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:	562
<b>Cena 2022</b>	
Mapový list:	60
Cena:	14530 Kč/m <sup>2</sup>
Skupina:	14560

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: