

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 22180/2023

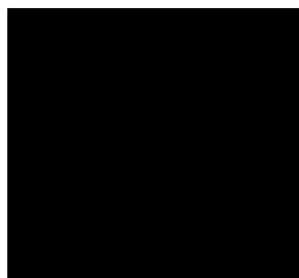
Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č.1307/9 v objektu čp. 1307/21, ulice Na Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1911 na katastrálním území Vršovice.

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



Číslo posudku v evidenci znalce: 4426/2023

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



**OBVYKLÁ CENA**

**4 514 400 Kč**

**Počet stran:** 17 a 5 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 27.4.2023

**Vyhotoveno:** V Praze 30.4.2023

# **1. ZADÁNÍ**

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

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti bytové jednotky č. 1307/9 v objektu čp. 1307/21, ulice Na Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1911 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 27.4.2023.

## 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. 11880 a 11879 ze dne 30.4.2023

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2023

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. 337/2022 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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 kupujícími a dobrovolně prodávajícími.

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 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 popsáný ve vyhlášce č. 337/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 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 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 Louži 1307/21, 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.11880 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 2 + 1 o velikosti 52.0 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě bytových domů při ulici Na Louži. Jedná se o zástavbu bytovými domy. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská a Vršovická, nákupní centrum Eden tři stanice tramvají. Zastávka tramvaje 280 m v ulici Vršovická a autobus v ulici Moskevská 240 m, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. V dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné a

zvláště ve večerních hodinách.

Objekt je zděné konstrukce podsklepený dvěma podlažními, se sedmi nadzemními podlažními s výtahem, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Vstup do domu závětrím s teracovými schody. Okna plastová, vstupní dveře hliníkové dvoukřídlé prosklené v částečně prosklené stěně s nadsvětlíkem, schody teracové, podlahy teracové dlažby. Fasáda břízolitová, sokl dodatečně ošetřen starším nátěrem v úrovni prvního podlaží. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v šedesátých letech. V budově je 67 bytových jednotek a 1 nebytový prostor.

### **3.4. Obsah**

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

1. Bytová jednotka č. 1307/9
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemek parc.č. 1911

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

- 1. Výnosová hodnota**
  - 1.1. Bytová jednotka 1307/9
- 2. Porovnávací hodnota**
  - 2.1. Bytová jednotka č. 1307/9

## 4. 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. 337/2022 Sb. §1c zjištěná cena bude určována.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

---

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1307/9
Adresa předmětu ocenění:	Na Louži 1307/21 <sup>*</sup> 100 00 Praha 10
LV:	11880, 11879
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 275 406

#### 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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### 1. Bytová jednotka č. 1307/9

#### 1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží sedmipodlažního podsklepeného dvěma podlažími zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, předsíň, kuchyně, koupelny a WC - dle prohlášení vlastníka. Okna plastová se žaluziemi. Dveře vstupní hladké do ocelové zárubně. Dveře do koupelny a na WC hladké do ocelové zárubně, dveře do pokoje a kuchyně dřevěné rámové prosklené do ocelové zárubně, dveře mezi kuchyní a pokojem dřevěné rámové prosklené dvoukřídlé do ocelové zárubně. Podlaha v předsíni, koupelně a WC teracová dlažba, v kuchyni dlažba (trhlinky v dlažbě) v pokojích lino. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s nižšími původními obklady stěn a topným žebříkem, WC samostatné s mísou se zavěšenou nádržkou bez obkladu stěn, pouze se soklíkem z dlažby. V předsíni původní vestavěné skříň. Kuchyňská linka původní s plastovým dřezem a plynovým sporákem bez digestoře. V kuchyni spízní původní skříň. Vytápění ústřední. Bytová jednotka je v původním stavu vyžadující stavební úpravy a modernizaci.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	63 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	90 291,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	7,50 *	1,00 =	7,50 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,40 *	1,00 =	2,40 m <sup>2</sup>
WC:	1,10 *	1,00 =	1,10 m <sup>2</sup>
pokoj:	21,50 *	1,00 =	21,50 m <sup>2</sup>
pokoj:	12,50 *	1,00 =	12,50 m <sup>2</sup>
kuchyň:	7,00 *	1,00 =	7,00 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			52,00 m <sup>2</sup>

### 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: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem - 3.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - kuchyň a pokoj západ a pokoj východ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - sprcha, umyvadlo, samostatné 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: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + **0,01** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 63 let:

$$s = 1 - 0,005 * 63 = \mathbf{0,685}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,695 = \mathbf{0,506}$$

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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož	V	0,00



součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku		
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

### 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: Režidenční 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	0,00
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,060$$

## Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 90 291,- Kč/m<sup>2</sup> \* 0,506 = 45 687,25 Kč/m<sup>2</sup>

CB<sub>P</sub> = PP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 52,00 m<sup>2</sup> \* 45 687,25 Kč/m<sup>2</sup> \* 1,000 \* 1,060 = 2 518 281,22 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 518 281,22 Kč**

## Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

### 1.2. Pozemek parc.č. 1911

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny 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	1911	668	9 710,00	6 486 280,-
Cenová mapa - celkem		668		<u>6 486 280,-</u>

**Pozemek parc.č. 1911 - zjištěná cena celkem = 6 486 280,- Kč**

### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 1911 = 6 486 280,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 6 486 280,- Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 2 518 281,22 Kč**

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 6 486 280,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 520 / 33 609

Hodnota spoluvlastnického podílu:

6 486 280,- Kč \* 520 / 33 609 = 100 356,02 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 100 356,02 Kč

**Bytová jednotka č. 1307/9 - zjištěná cena = 2 618 637,24 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Výnosová hodnota

#### 1.1. Bytová jednotka 1307/9

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	52	3 577	15 500	186 000	4,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>186 000</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	52
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)	3 577
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	186 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	176 700
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	400
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	5 900
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	170 800
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	3 795 556
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	350 000
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>3 445 556</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Bytová jednotka č. 1307/9

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	52,00 m <sup>2</sup>

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

##### I. Analýza vzorků a jejich vzájemné 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. 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 viz výše.

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 výtah, K5 velikost - m<sup>2</sup> užité plochy ( daná rozmezím) K6 vybavení, K7 balkon, K8 redukce pramene ceny a K9 koeficient, který zohledňuje prodej elektronickou aukcí.

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Slovinská 765/15, Vršovice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika</b>			
<b>Lokalita:</b>	Bytová jednotka			
<b>Popis:</b>	Nabízíme prodej bytu o dispozici 2+1 (původně 1+1), o celkové ploše 55 m <sup>2</sup> včetně balkonu 3 m <sup>2</sup> , nacházející se ve 2. NP. cihlového bytového domu s výtahem, ve Vršovicích, Praha 10. K jednotce náleží i sklep 2 m <sup>2</sup> . Jednotka se skládá z vstupní haly, menší místnosti využívanou jako kuchyň, s kuchyňským koutem včetně kuchyňské linky, dále z druhé místnosti sloužící jako ložnice, z třetí místnosti sloužící jako obývací pokoje z kterého je i vstup na menší balkon a i o komory, z koupelny s vanou, samostatného WC, komory a balkonu. Energetická náročnost G je uvedena formálně. Výhoda je i fakt, že obývací pokoj a ložnice jsou neprůchozí. Výborná dopravní dostupnost na metro C i A, tramvajová i autobusová zastávka. Kompletní občanská vybavenost. Volejte po - pá 9- 20 h, víkendy 11 - 19 h.			
<b>Podlaží:</b>	2.NP			
<b>Dispozice:</b>	2+1, balkon			
<b>Typ stavby:</b>	zděný s výtahem			
<b>Užitná plocha:</b>	54,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Lokalita - srovnatelná			1,00	
K2 Typ stavby - srovnatelný			1,00	
K3 Stavebně technický stav - lepší			0,90	
K4 Výtah - výtah			1,00	
K5 Velikost a dispozice - srovnatelná			1,00	
K6 Vybavení - lepší			0,90	
K7 balkon, lodžie - balkon			0,98	
K8 redukce pramene ceny - v nabídce			0,95	
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 11.4.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
6 670 000	54,00	123 519	0,74	91 404



Zdroj: Valuo.cz

<b>Název:</b>	<b>Karpatská 1163/12, Praha 10, Vršovice</b>			
<b>Lokalita:</b>	Bytová jednotka č. 2			
<b>Popis:</b>	2+1, nacházející se v přízemí cihlového domu. Byt nabízí celkovou podlahovou plochu 55,9 m <sup>2</sup> . V bytě jsou nová plastová okna, jinak je převážně v původním stavu k rekonstrukci. Kuchyňská linka s plynovým sporákem, koupelna s vanou, WC zvlášť, na podlahách PVC, parkety a dlažba. Orientace oken na východ a			

západ. Ložnice a obývací s orientací na východní stranu s výhledem do vnitrobloku se vzrostlou zelení. Samostatná kuchyň s oknem na stranu západní. Dům je po revitalizaci (zateplení fasády, střecha, výtah, společné prostory) K bytu náleží taktéž sklep 3m<sup>2</sup> V lokalitě je veškerá občanská vybavenost. Obchodní centrum Eden, plavecký stadion SK Slavia Praha, kluziště, sportoviště a jiné vyžití jen 2 minuty chůze. Tramvajové a autobusové zastávky se nacházejí pouhých 100 m od domu.

**Podlaží:** 1.NP  
**Dispozice:** 2+1, sklep  
**Typ stavby:** zděný s výtahem  
**Užitná plocha:** 55,80 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - horší	1,01
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - srovnatelný	1,00
K4 Výtah - výtah	1,00
K5 Velikost a dispozice - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - srovnatelné	1,00
K7 balkon, lodžie - není	1,00
K8 redukce pramene ceny - V- 54254/2022-101	1,00
K9 prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 15.9.2022	55,80	86 022	0,99	85 162

**Název:** Bulharská 1212/19

**Lokalita:** Bytová jednotka č. 1212/6

**Popis:** 2+kk s balkonem, o velikosti 50m<sup>2</sup> + balkon 2m<sup>2</sup>. Byt se nachází ve 2. NP cihlového domu s výtahem. K bytu náleží sklep 1,5m<sup>2</sup>. Byt je po kompletní rekonstrukci před 8 lety (rozvody vody, elektřiny, podlahy, štuky). Dispozici bytu tvoří předsíň se vstupy do jednotlivých pokojů, obývací pokoj s kuchyňským koutem s přístupem na balkon, ložnice, koupelna s vanou, WC. Dům je také po kompletní rekonstrukci (střecha, výtah, rozvody vody a elektřiny, společné prostory, plastová okna). Dům se nachází ve velmi oblíbené a klidné lokalitě Praha 10 Vršovice. V okolí se nachází veškerá občanská vybavenost a je zde také výborná dopravní dostupnost, do centra města cca 10min. zastávka MHD 1min. chůze.

**Podlaží:** 3.NP  
**Dispozice:** 2+kk, sklep 2 m<sup>2</sup> , balkon 2m<sup>2</sup>  
**Typ stavby:** zděný  
**Užitná plocha:** 50,00 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 Výtah - výtah	1,00
K5 Velikost a dispozice - srovnatelná dispozice horší	1,01



Zdroj: Katastrální úřad

K6 Vybavení - lepší			0,90	
K7 balkon, lodžie - balkon			0,98	
K8 redukce pramene ceny - V- 7299/2023-101			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 9.2.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
5 500 000	50,00	110 000	0,79	86 900

**Název:** Vršovická 916/15

**Lokalita:** Bytová jednotka č. 916/12

**Popis:** byt v osobním vlastnictví o výměře 52 m<sup>2</sup> ve 4. patře činžovního domu ve Vršovické ulici v Praze 10. Původní byt 1+1 byl rekonstruován a kuchyňský kout přemístěn do předsíně, čímž vznikly dva oddělené pokoje se samostatnými vchody, jeden s výhledem do ulice, druhý s patrovým dvoulůžkem a šatnou, orientovaný do zeleného vnitrobloku. Nová kuchyňská linka je vybavena elektrickou dvouplotýnkovou varnou deskou, troubou, lednicí a myčkou na nádobí. Součástí bytu je dále koupelna se sprchovým koutem, WC a sklepní kóje, lze využívat také balkon v mezipatře. Střecha domu a zadní fasáda jsou zatepleny, v bytě jsou osazena eurookna se žaluziemi a dřevěné dveře, položena dřevěná a laminátová podlaha, vytápění a ohřev vody zajišťuje plynový kondenzační kotel.

**Podlaží:** 5.NP

**Dispozice:** 2+kk

**Typ stavby:** zděný s výtahem

**Užitná plocha:** 52,03 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 Výtah - výtah	1,00
K5 Velikost a dispozice - srovnatelná, dispozice horší	1,01
K6 Vybavení - lepší	0,90
K7 balkon, lodžie - není	1,00
K8 redukce pramene ceny - V-65325/2022-101	1,00
K9 prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 14.11.2022	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
5 450 000	52,03	104 747	0,80	83 798

Minimální jednotková porovnávací cena	83 798 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	86 816 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	91 404 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	86 816 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	52,00 m <sup>2</sup>

Výsledná porovnávací hodnota

4 514 432 Kč

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1307/9	2 618 637,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 518 281,22 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 1911	100 356,02 Kč
	<hr/>
	= 2 618 637,- Kč

Výsledná cena - celkem: 2 618 637,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 618 640,- Kč

slovy: Dvamilionyšestsetosmnácttisícšestsetčtyřicet Kč

#### Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 618 640 Kč

slovy: Dvamilionyšestsetosmnácttisícšestsetčtyřicet Kč

#### Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka 1307/9	3 445 556,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 1307/9	4 514 432,- Kč

Porovnávací hodnota	4 514 432 Kč
Výnosová hodnota	3 445 556 Kč

#### Obvyklá cena

4 514 400 Kč

slovy: Čtyřimilionypětsetčtrnácttisícčtyřista 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, porovnávací. Výnosová metoda na základě výnosů z obvyklých nájmů. Porovnávací metodou - vzorky pro srovnání byly převzaty z databáze nemovitostí VALUO, databáze katastrálního úřadu a realitního portálu. 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, Valuo a realitního portálu 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

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1307/9 v objektu čp. 1307/21, ulice Na Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1911 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.

**OBVYKLÁ CENA**

**4 514 400 Kč**

slovy: Čtyřimilionpětsetčtrnácttisícčtyřista Kč



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

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

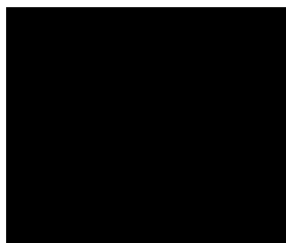
Znalečné účtuji dokladem č. 4426/2023.

## 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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 22180/2023.

V Praze 30.4.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.

## Informace o jednotce

Číslo jednotky	1307/9
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<a href="#">č. p. 1307, 1308, 1309</a>
Katastrální území:	<a href="#">Vršovice [732257]</a>
Číslo LV:	<a href="#">11880</a>
Podíl na společných částech:	520/33609

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Řízená 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.

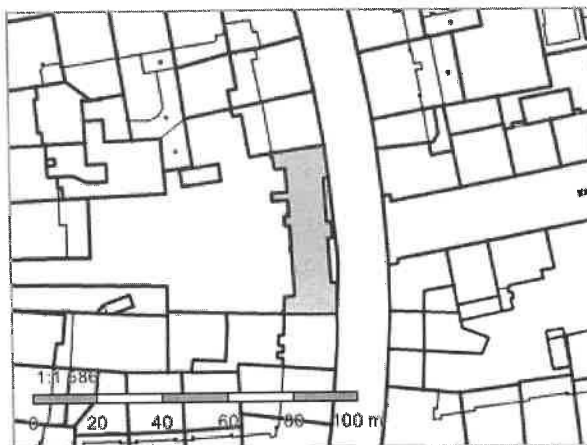
<sup>\*</sup> Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 30.04.2023 17:00.

## Informace o pozemku

parcelní číslo: [1911](#)   
 Obec: [Praha \[554782\]](#)   
 katastrální území: [Vršovice \[732257\]](#)  
 číslo LV: [11879](#)  
 výměra [m<sup>2</sup>]: 668  
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
 Mapový list: [DKM](#)  
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě  
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří  
 Stavba na pozemku: [č. p. 1307, 1308, 1309](#)



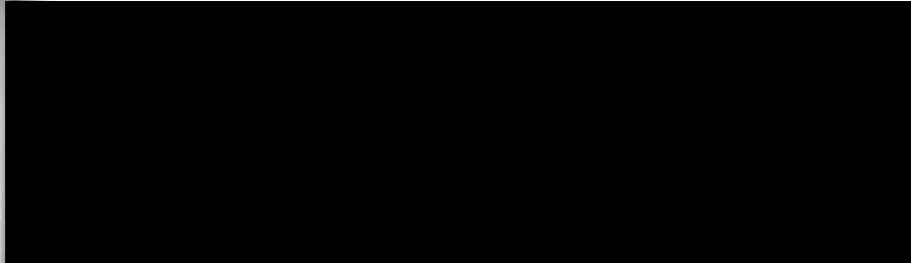
## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

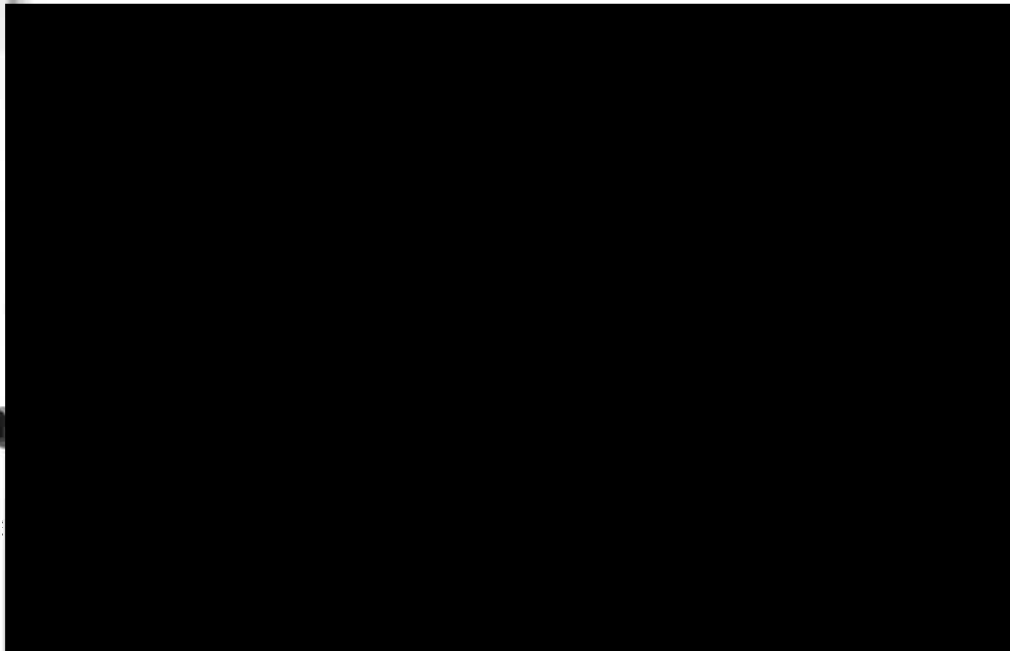
740/33609  
 349/33609  
 520/33609  
 338/33609  
 247/67218  
 491/33609  
 177/11203  
 338/33609  
 109/11203  
 740/33609  
 494/33609  
 177/11203  
 356/33609  
 3896/33609  
 177/11203  
 247/33609  
 338/33609  
 494/33609  
 177/11203  
 520/33609  
 526/33609  
 740/33609

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

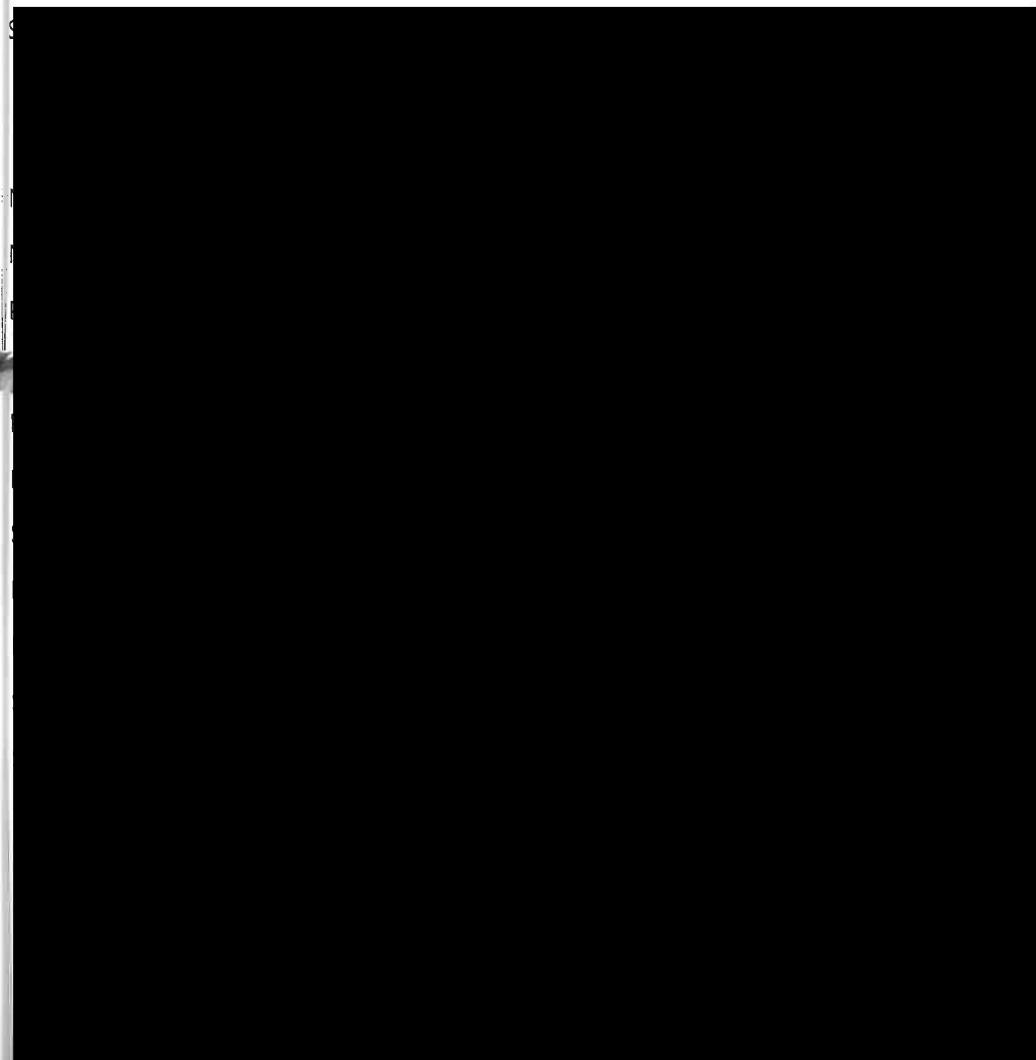


338/33609  
244/11203  
520/33609  
491/33609  
526/33609  
356/33609  
359/33609  
623/33609  
494/33609

AMARO investiční, a.s., Trojanova 2022/12, Nové Město, 12000 Praha 2



177/11203  
598/33609



177/11203  
244/11203  
740/33609  
244/11203

122/11203  
491/33609  
491/33609  
793/33609  
338/33609  
526/33609  
500/33609  
335/33609  
526/33609  
169/33609  
169/33609  
338/33609  
356/33609  
247/67218  
1082/33609  
491/33609

488/33609

377/33609

494/33609

491/33609

260/33609

520/33609

526/33609

78/11203

260/33609

494/33609

122/11203

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Podíl

Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10

3896/33609

## působ ochrany nemovitosti

Název

památkově chráněné území

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

## Jiné zápisy

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

🚩 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 30.04.2023 17:00.



<b>Katastrální území</b>	
Název:	Vršovice
<b>Parcela</b>	
Číslo parcely:	1911
<b>Cena 2023</b>	
Mapový list:	60
Cena:	10080 Kč/m <sup>2</sup>
Skupina:	4161

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:

