

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4354/2022

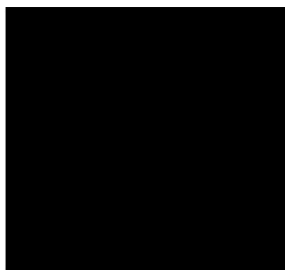
Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č.765/23 v objektu čp. 765/15, ulice Slovinská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 632 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>671 000 Kč</b>
---------------------	-------------------

**Počet stran:** 16 a 6 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 29.6.2022

**Vyhotoveno:** V Praze 4.7.2022

# **1. ZADÁNÍ**

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

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 765/23 v objektu čp. 765/15, ulice Slovinská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 632 na katastrálním území Vršovice.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro prodej elektronickou aukcí.

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

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.

## **1.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.6.2022.

## 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. 11695 ze dne 28.6.2022

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11694 ze dne 28.6.2022

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2022

pasport bytu

vymezení jednotek v budově

databáze Katastrálního úřadu, VALUO a OctopusPro

### 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 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 se určí i cena zjištěná.

**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. 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 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: Slovinská 765/15, 100 00 Praha 10

#### Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 11695, podíl 1 / 1  
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 11695, podíl 1 / 1

Na LV č. 11695 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, prohlášení vlastníka budovy a LV.

#### Celkový popis nemovité věci

Jedná se o bytovou jednotku velikosti 19.60 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově **nesplňující podmínky pro bydlení**. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě v ulici Slovinská. Jedná se o zástavbu bytových domů v poměrně klidné lokalitě v blízkosti Heroldových sadů a Čechova náměstí. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, Kodaňská. Tři stanice tramvají k obchodnímu centru Eden, dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka v ulici Kodaňská, tramvaj Moskevská, nejbližší metro stanice Náměstí Míru. V blízkosti Heroldovy sady, tenisové kurty, v dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích omezené a zvláště ve večerních hodinách špatné malokapacitní. Jedná se o lokalitu navazující na centrum obce.

Objekt je zděné konstrukce s výtahem, podsklepený s šesti nadzemními podlažními, kde šesté podlaží je částečně využitým podkrovím. Zastřešení sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou (po výměně) střešní krytiny) s vikýři a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu.

V budově je 23 bytových jednotek a 8 nebytových prostor. Okna plastová špaletová a původní dřevěná špaletová na chodbách prosklené dřevěné jednoduché stěny s dveřním křídlem zajišťujícím vstup na společné balkony, vstupní dveře dřevěné prosklené. Vstupní část uzavřena novými prosklenými plastovými dvoukřídlymi dveřmi s nadsvětlíkem. Vstupní část a mezipodesty jsou zastropeny klenbou, schody kamenné, podlahy teracové v kombinaci s mozaikou. Hydranty a hasící přístroje osazeny. Fasáda v dobrém stavu. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven ve třicátých letech - 1933. V budově je 23 bytových jednotek a 8 nebytových prostor.

### **3.4. Obsah**

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

1. Bytová jednotka č. 765/23
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemek parc.č. 632

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

1. Porovnávací hodnota
  - 1.1. Bytová jednotka č. 765/23

## 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. 424/2021 Sb. §1c zjištěná cena nemusí být určována a provedena je 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.765/23
Adresa předmětu ocenění:	Slovinská 765/15 100 00 Praha 10
LV:	11695
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. 765/23

#### 1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v šestém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka dle prohlášení vlastníka obsahuje pokoj, předsíň a koupelnu s WC. Skutečný stav - místnost, která byla původně využívána jako prádelna. Bytová jednotka nemá charakter bytové jednotky, vzhledem k tomu, že nesplňuje podmínky pro bydlení. Jedná se o podkrovní místnost prosvětlenou vikýřem ve kterém je osazeno plastové okno zasklené izolačním sklem. Dveře pouze vstupní dřevěné rámové do dřevěné zárubně. Podlaha betonová mazanina ošetřena nátěrem v části vyspádovaná do odtokové zabetonované vpusti. Stropní konstrukci tvoří konstrukce krovu s podhledem z omítky na rákos lokálně opadávající a stěna šikmá obložena dřevotřískou s opadávající omítkou a stopami po zatečení střešní rovinou. Ve stropní konstrukci s rovným podhledem je umístěn otvor překrytý taškovou krytinou pravděpodobně podobně původně sloužící pro vstup na střešní rovinu. V

rohové části je umístěn původní zděný prádelní kotel na tuhá paliva, a u vstupní části nástěnné původní ocelové umyvadlo, bez baterie s vývodem vody (pouze studená). Kuchyň není, vytápění a ohřev vody chybí. Proveden je rozvod elektro povrchové vedení. Bytová jednotka vyžaduje rekonstrukci.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	89 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		
pokoj:	12,00 *	1,00 =	12,00 m <sup>2</sup>
předsín:	4,00 *	1,00 =	4,00 m <sup>2</sup>
koupelna s WC:	3,60 *	1,00 =	3,60 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			19,60 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	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 - 6.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - severozápad do dvorní části	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Bez vlastního příslušenství	I	-0,15
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na tuhá paliva - lokální pod prádelnovým kotlem	I	-0,10
9. Kritérium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - chybí kuchyně	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stavby 50 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (50 + 15) = 0,675$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,675 = 0,205$$

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	0,06



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: Vlivy snižující cenu - bytová jednotka nesplňuje požadavky na bydlení	I	-0,20
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,860}$$

### 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	0,01
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=1}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,070}$$

**Ocenění**

Základní cena upravená ZCU =  $ZC \cdot I_V = 79\,638,- \text{ Kč/m}^2 \cdot 0,205 = 16\,325,79 \text{ Kč/m}^2$

CB<sub>P</sub> = PP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> =  $19,60 \text{ m}^2 \cdot 16\,325,79 \text{ Kč/m}^2 \cdot 0,860 \cdot 1,070 = 294\,450,64 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **294 450,64 Kč**

**Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích****1.2. Pozemek parc.č. 632**

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	632	380	14 530,00	5 521 400,-
Cenová mapa - celkem		380		<b>5 521 400,-</b>

**Pozemek parc.č. 632 - zjištěná cena celkem** = **5 521 400,- Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. Pozemek parc.č. 632 = 5 521 400,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = **5 521 400,- Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu** = **294 450,64 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 5 521 400,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 196 / 13 137

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$5\,521\,400,- \text{ Kč} \cdot 196 / 13\,137 = 82\,377,59 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 82 377,59 Kč

**Bytová jednotka č. 765/23 - zjištěná cena** = **376 828,23 Kč**

**Tržní ocenění majetku****1. Porovnávací hodnota****1.1. Bytová jednotka č. 765/23**

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	19,60 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. Jako porovnávací parametry byly zvoleny zrealizované prodejní ceny vztažené na 1 m<sup>2</sup>. Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

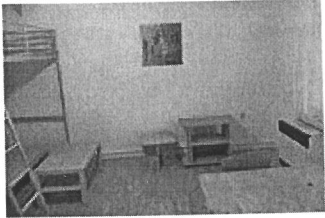
Hodnota koeficientu = 1 odpovídá shodnosti oceňované nemovitosti se zvoleným reprezentantem v daném hledisku. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku lepší než oceňované věci odpovídá koeficient < 1. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku horší než oceňované nemovitosti, 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> užitné plochy (daná rozmezím) K6 vybavení, K7 využití, K8 redukce pramene ceny a K9 koeficient, který zohledňuje prodej elektronickou aukcí.

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Brtnická 1086/4, Michle, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika</b>		
<b>Lokalita:</b>	Brtnická 1086/4, Michle, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika		
<b>Popis:</b>	Předmětem dobrovolné aukce je útulný byt o výměře 26 m <sup>2</sup> a dispozici 1+kk v cihlovém domě v klidné ulici v Praze Michli, v ulici Brtnická. Byt je po částečné rekonstrukci v dobrém stavu v osobním vlastnictví a ihned k dispozici. Jedná se o klidnou lokalitu, 100 m od tramvajové zastávky (10 min na I.P. Pavlova), 200 m Kaufland a park. Byt má ve vnitřním dvoře uzamykatelnou kóji, kde se vejdou jízdní kola. Byt je v 1. patře, topení plynové vafky, v koupelně s vanou je elektrický bojler. V bytě je malá kuchyňka v samostatné místnosti. Elektronická aukce se bude konat 27.4.2022 od 13:00 do 13:30 hod. V aukci číňte nabídku ceny formou příhozů na našem portálu <a href="http://rychleaukce.cz/drazba/214/byt-1kk-26-m2--3-m2-koje-ul-brtnicka-praha---michle.html">rychleaukce.cz/drazba/214/byt-1kk-26-m2--3-m2-koje-ul-brtnicka-praha---michle.html</a> Prohlídka se bude konat dne 24.4.2022 od 11:00 hodin, pouze po telefonické domluvě u Viktora Hübnera. Pokud se na prohlídku nikdo nepřihlásí, konat se nebude. Můžete financovat hypotéčním úvěrem. Každý zájemce je povinen si zjistit skutečný současný stav nemovitosti, zejména s ohledem na případné reklamace vlastností předmětu aukce.		
<b>Podlaží:</b>	2.NP		
<b>Dispozice:</b>	1+kk		
<b>Typ stavby:</b>	zděný		
<b>Užitná plocha:</b>	26,00 m <sup>2</sup>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Lokalita - horší		1,00	
K2 Typ stavby - srovnatelný		1,00	
K3 Stavebně technický stav - lepší		0,80	
K4 výtah - bez výtahu		1,01	
K5 velikost - větší		1,01	
K6 vybavení - lepší		0,80	
K7 využití - bytová jednotka		0,50	

Zdroj: Valuo.cz

K8 Redukce pramene ceny - prodáno - proveden vklad	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 21.3.2022	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 500 000	26,00	134 615	0,32	43 077

**Název:** Holandská 525/28

**Lokalita:** Ateliér 525/14

**Popis:** Nabízíme k prodeji zrekonstruovanou nebytovou jednotku/atelier v suterénu kompletně zrenovovaného činžovního domu v Praze 10-Vršovicích. Jednotka o celkové výměře 22,3 m<sup>2</sup> sestává z obytné místnosti s kuchyňským koutem vybaveným kuchyňskou linkou a koupelny s prostorným sprchovým koutem a WC. V celém domě jsou nové rozvody, stoupačky a nová okna. Podlahové vytápění, ohřev vody el. bojlerem. Činžovní dům se nachází v klidné tiché ulici v Praze 10-Vršovicích, v sousedství Heroldových sadů. Veškerá občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti

**Podlaží:** 1.PP

**Dispozice:** 1+kk

**Typ stavby:** zděný

**Užitná plocha:** 22,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - srovnatelná 1,00

K2 Typ stavby - srovnatelný 1,00

K3 Stavebně technický stav - lepší 0,80

K4 výtah - bez výtahu 1,01

K5 velikost - srovnatelná 1,00

K6 vybavení - lepší 0,80

K7 využití - ateliér 0,50

K8 Redukce pramene ceny - V-22359/2022 - 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 6.4.2022	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 300 000	22,00	104 545	0,32	33 454



**Název:** Prodej bytu 1+kk 25 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Kodaňská, Praha 10 - Vršovice

**Popis:** Naše společnost Vám zprostředkuje prodej designového, suterénního 1+kk velikosti 25m<sup>2</sup>, který se nachází v -1 PP cihlového domu v lokalitě Praha 10 - Vršovice, ulice Kodaňská. Toto prostor 1+kk, kolaudovaný jako jiný nebytový prostor, prošel v roce 2018 kompletní rekonstrukcí. Je zde kuchyňský kout s vybavením (lednice s mrazákem, myčka, vestavěná elektrická dvou plotýnka a horkovzdušná trouba), dále je zde obytná místnost a koupelna se sprchovým koutem a toaletou. Ohřev vody elektrickým boilerem, topení elektrické a je zde rekuperační jednotka pro (ventilace), která do bytu vhání čistý vzduch s možností teplotního nastavení. Prodává se bez vybavení. V těsné blízkosti je tramvajová zastávka (2 stanice na metro Náměstí Míru), parkování je za poplatek možné na venkovním parkovišti cca 50 m od domu. Ateliér je ihned k dispozici. Pro více informací a možnost prohlídky

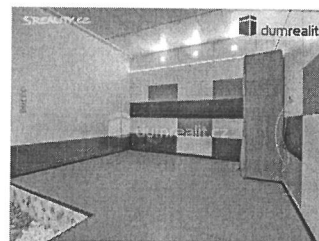


nás kontaktujte. Ev. číslo: 638951.

**Užitná plocha:** 25,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,80
K4 výtah - bez výtahu	1,01
K5 velikost - větší	1,01
K6 vybavení - lepší	0,80
K7 využití - jiný nebytový prostor 1+ kk	0,60
K8 Redukce pramene ceny - v nabídce	0,95
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 465 000	25,00	98 600	0,36	35 496

**Název:** Roháčova 172/3, Žižkov

**Lokalita:** Nebytová jednotka 172/116 velikosti 19 m<sup>2</sup> umístěná v prvním podlaž

**Popis:** Nebytová jednotka o velikosti 19 m<sup>2</sup> umístěna v podzemním podlaží čtyřpodlažního zděného objektu z roku 1919 bez výtahu.

**Podlaží:** 1.PP

**Typ stavby:** zděný

**Užitná plocha:** 19,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - srovnatelný	1,00
K4 výtah - bez výtahu	1,01
K5 velikost - srovnatelná	1,00
K6 vybavení - srovnatelné	1,00
K7 využití - horší	1,10
K8 Redukce pramene ceny - V-27059/2022-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: OctopusPro

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 29.4.2022 435 600	19,00	22 926	1,09	24 989

Minimální jednotková porovnávací cena	24 989 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	34 254 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	43 077 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	34 254 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	19,60 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>671 378 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 765/23	376 828,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	294 450,64 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 632	82 377,59 Kč
	<hr/>
	= 376 828,- Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**376 828,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**376 830,- Kč**

slovy: Třistasedmdesátšesttisícosemsetřicet Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**376 830 Kč**

slovy: Třistasedmdesátšesttisícosemsetřicet Kč

#### Rekapitulace tržního ocenění majetku

##### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 765/23

671 378,- Kč

Porovnávací hodnota

671 378 Kč

**Obvyklá cena**

**671 000 Kč**

slovy: Šestsetsedmdesátjednatisíc 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 vzhledem k nepronejmutelnosti není provedena. Vzorky pro srovnání byly převzaty z databáze již prodaných nemovitostí VALUO a databáze katastrálního úřadu, OctopusPro. 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, databáze Katastrálního úřadu, VALUO a OctopusPro 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 mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

**OBVYKLÁ CENA**

**671 000 Kč**

slovy: Šestsetsedmdesátjednatísíc Kč

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti bytové jednotky č. 765/23 v objektu čp. 765/15, ulice Slovinská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 632 na katastrálním území Vršovice. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu. Vzhledem k okolnostem (jedná se o bytovou jednotku pouze dle prohlášení vlastníka budovy) jsou použity porovnávací vzorky bytových a nebytových jednotek 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, využití, charakter, standard, příslušenství, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost. Lze tedy předpokládat, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu nemovitosti. 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

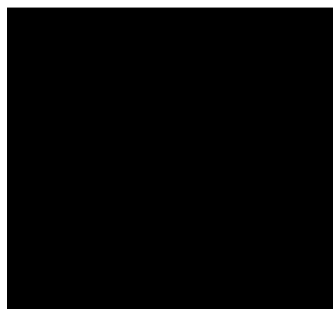
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4354/2022.

## 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 4354/2022 evidence posudků.

V Praze 4.7.2022



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.2.



## Informace o jednotce

Číslo jednotky	765/23
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 765
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11695
Podíl na společných částech:	196/13137

## 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 28.06.2022 11:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:

632

Obec:

Praha [554782]

Katastrální území:

Vršovice [732257]

Číslo LV:

11694

Výměra [m²]:

380

Typ parcely:

Parcela katastru nemovitostí

Mapový list:

Určení výměry:

Graficky nebo v digitalizované mapě

Druh pozemku:

zastavěná plocha a nádvoří

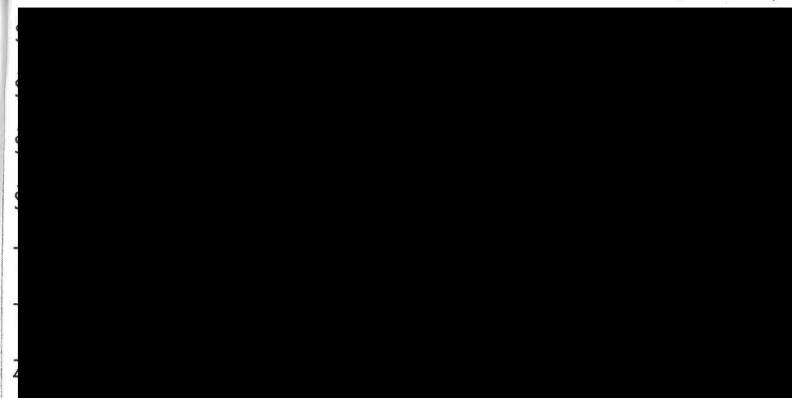
Stavba na pozemku:

č.p. 765



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
<div></div>	19/453
	334/13137
	265/13137
	127/4379
	823/13137
	971/13137
	914/13137
	315/4379
	245/13137
	279/4379
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	183/4379
	166/13137
	356/13137
	283/13137
	550/13137
	80/4379
	265/13137
	78/4379
	320/13137
	304/13137
<div></div>	100/13137
	100/13137



923/13137

218/13137

368/13137

506/13137

241/13137

361/13137

245/13137

ŽITNÁ REAL s.r.o., V kolkovně 920/5, Staré Město, 11000 Praha 1

542/13137

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Podíl

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

914/13137

## Způsob ochrany nemovitosti

Název

am. zóna - budova, pozemek v památkové zóně  
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 28.06.2022 11:00.

-v ulici Slovinske  
Rež

595

Frade 129

před.

Fezzer

Fry Glad. Forest

URŠ. VLADIMIR HOLEDEK  
STAVICE  
PRAHA XIII. VRŠOVCE TYRŠOVA 21  
TELEF. 60679, 68638

Protzd 1933.

21-765-10

Souter.

Sklep



Pan

(2)

Ing. Vlad. Holeček, stavitel

v Praze Vrbovicích čp.752.

Slovinská ul.26.

Panu Ing. Vlad. Holečkovi, staviteli k jeho žádosti povolujeme, aby dal ode dne 15./XII.1933 obývatí a užívání činžovní dům, postavený na poz.č.kat.300/3 v Praze Vrbovicích v ul.Slovinské, ježto místní komisionální prohlídkou dne 1./XII.1933 bylo zjištěno, že novostavba byla provedena dle schválených plánů a daného povolení ze dne 31./VII.1933 č.j.III-30496/33 až na některé odchylky a že zdivo veškerých místností je dostatečně vyschlé.

Tyto odchylky záleží v tom, že sklopy provedeny i pod traktem předním. Ve II.patře zřízen místo 4 bytů jeden separát a jeden byt pětipokojový, ve IV.patře pak připojen separát v pravo při schodišti k sousednímu bytu jednopokojovému a z jeho lázně s předstíní provedena komora. Při půdě spojeny dva ateliery v jeden celek.

Ježto tyto odchylky byly provedeny technicky správně, předpisům stav.řádu vyhovují a zájmy sousedů se nedotýkají, dodatečně byly schváleny ve schůzi magistrátu.

Schválených 10 plánů provedených stavebních změn vracíme.

Stavbu provedl pan žadatel sám.

K žádosti o dočasné osvobození od daně činžovní, kterou jest podati u berní správy v Praze XII. do 30 dnů po dokončení stavby, vydáváme certifikát.

Podle výsledku místní prohlídky ukládáme stavebníkovi a jeho právnímu nástupci v držení nemovitosti, aby splnil ještě tyto podmínky:

- 1./ Krokye u zdiva komínového budtež opatřeny asbestovou vložkou a oplechovány.
- 2./ Schodiště bud opatřeno madly s knoflíky proti sjíždění.
- 3./ Místnosti v suterénu a podkroví nesmí sloužiti k účelům obytným.
- 4./ Okénko v požární zdi v půdě bud zazděno.
- 5./ Podlahy před topeništi sporáků budtež provedeny způsobem ohnivzdorným v šíři 60 cm.
- 6./ Okna suterénních místností do ulice opatřena budtež ochrannými železnými tyčemi.
- 7./ Schodiště do horní půdy opatřeny budtež zábradlím.

Za zabraný uliční pozemek:

- 1./ soklem, pokud není pod arkýřem 0.57 m předpisuje se náhrada za 1 m<sup>2</sup> 472.66 Kč; vypočtená náhrada za zjištěnou plochu činí . . . . . 269.41 Kč
- 2./ arkýři 5.02 m předpisuje se náhrada za 1. - m<sup>2</sup> 472.66 Kč; vypočtená náhrada za zjištěnou plochu činí . . . . . 2372.75 Kč

dohromady . . . . . 2642.20 Kč.

Za kolaudační komisi předpisuje se výchozně 100.-- Kč.

Z více užitá plochy /podsklepení/ 80 m<sup>2</sup> předpisuje se vodné á 10 hal. . . . . 8.-- Kč,  
za stavební změny vyměřuje se stavební taxa . . . . . 80.-- Kč.

Tyto poplatky zaplacený budtež do 14 dnů hlavní městské pokladně v Praze přiloženými složenkami.

Provedeno, což poznamenáno v katastru  
pod číslem běžným. 3203/33

Vzato na vědomí.

ULOŽI SE

Ulož.

Stavebnímu úřadu odb.13.

Stavební úřad odbor

13

1200047323

UMCP10

Hlavní město Praha  
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2022**Katastrální území**

Název: Vršovice

**Parcela**

Číslo parcely: 632

**Cena 2022**

Mapový list: 60

Cena: 14530 Kč/m<sup>2</sup>

Skupina: 4133

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: