

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4320/2022

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.901/1 v objektu čp. 901/6, ulice Na Míčankách, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1255 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



**OBVYKLÁ CENA**

**3 066 000 Kč**

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

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 20.3.2022

Vyhotoveno: V Praze 4.4.2022

# **1. ZADÁNÍ**

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

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 901/1 v objektu čp. 901/6, ulice Na Míčankách, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1255 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 20.3.2022.

## 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. 6613 ze dne 23.3.2022  
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 přikládáná 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 je určena 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

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.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

Adresa nemovité věci: Na Míčankách 901/6, 100 00 Praha 10

#### Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 11548, podíl 1 / 1  
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 11548, podíl 1 / 1

Na LV č.6613 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.

#### Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 44.10 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Na Míčankách. Jedná se o zástavbu bloků bytových domů. V blízkém sousedství se nachází Justiční palác Na Míčankách, Heroldovy sady, frekventovaná Ruská ulice, bytové domy a zástavba činžovními vilami. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Kodaňská a 28. pluku, nejbližší nákupní centrum Flora. V blízkosti se nachází areál Fakultní nemocnice Vinohradská. Zastávka tramvaje Moskevská, Francouzská, autobus v ulici Ruská, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. Objekt je zděné konstrukce, podsklepený dvěma podlažími se sedmi nadzemními podlažími s výtahem. Zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Vstup do objektu je zajištěn venkovním schodištěm ohraničeným terasovitými opěrnými zdmi. Okna plastová špaletová a dřevěná špaletová, na mezipodestách prosvětlení prosklenými jednoduchými stěnami. Vstupní dveře dvoukřídlé dřevěné prosklené

malými okénky s nadsvětlíkem a v oblasti dveří obklad stěny do úrovně prvního podlaží. Fasáda v oblasti balkonů a římsy opadávající. Schody teracové, podlahy teracové a původní dlažby. Vstup je řešen uzavřeným zádveřím lítacími původními prosklenými dvoukřídlymi dveřmi a stěny jsou obloženy travertinem. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v polovině padesátých let.

## **Rizika**

### **3.4. Obsah**

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

1. Bytová jednotka č. 901/1
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemek parcelní číslo 1255

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

1. Porovnávací hodnota
  - 1.1. Bytová jednotka č. 901/1

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 424/2021 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.901/1
Adresa předmětu ocenění:	Na Míčankách 901/6 100 00 Praha 10
LV:	6613
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. 901/1

#### 1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním podzemním podlaží zděného bytového domu s dvěma podzemními podlažími a sedmi nadzemními podlažími s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny, WC, komory a sklepa dle vymezení jednotek v budově. Okna dřevěná špaletová původní opatřena mřížemi, okna do světlíku z předsíně, WC a koupelny dřevěná jednoduchá. Dveře do pokoje a kuchyně prosklené drátěným sklem (prasklé) do ocelových zárubní, dveře do koupelny a WC hladké do ocelových zárubní. Vstupní dveře prosklené drátěným sklem (popraskané) do ocelové zárubně. Podlaha v předsíni, WC a koupelně teracová, podlaha v pokoji a kuchyni - dodatečně provedený dřevěný rošt s linem. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou, keramické obklady stěn nahrazeny latexovým nátěrem. WC s mísou se zavěšenou nádrží s latexovým nátěrem stěn. Kuchyň bez vybavení pouze samostatné plechový dřež. Okno v pokoji s vysokou parapetní stěnou a v kuchyni vyšší parapetní stěnou. Vytápění ústřední (litinové radiátory). Pod stropní konstrukcí v předsíni rozvody, které



nevyžadují přístup v rámci celého objektu. Bytová jednotka s projevující se vlhkostí stěn s lokálním opadáváním omítky. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rekonstrukci.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	77 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	79 638,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	9,40 *	1,00 =	9,40 m <sup>2</sup>
předsín:	10,40 *	1,00 =	10,40 m <sup>2</sup>
koupelna:	3,60 *	1,00 =	3,60 m <sup>2</sup>
WC:	1,10 *	1,00 =	1,10 m <sup>2</sup>
pokoj:	17,00 *	1,00 =	17,00 m <sup>2</sup>
komora:	0,60 *	1,00 =	0,60 m <sup>2</sup>
sklep:	2,0 *	1,00 =	2,00 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			44,10 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: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 1. PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu - 1. PP s výtahem	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Okna jen na sever nebo bez výhledu - západ	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo, WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklep	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Významně snižující cenu - projevující se vlhkost stěn	I	-0,10
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 77 let:

$$s = 1 - 0,005 * 77 = 0,615$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,625 = 0,374$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,060$$

### 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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,070$$

### Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 79 638,- Kč/m<sup>2</sup> \* 0,374 = 29 784,61 Kč/m<sup>2</sup>

CB<sub>P</sub> = PP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 44,10 m<sup>2</sup> \* 29 784,61 Kč/m<sup>2</sup> \* 1,060 \* 1,070 = 1 489 773,18 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 489 773,18 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemek parcelní číslo 1255

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	1255	242	14 530,00	3 516 260,-
Cenová mapa - celkem		242		<b>3 516 260,-</b>

**Pozemek parcelní číslo 1255 - zjištěná cena celkem = 3 516 260,- Kč**

#### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parcelní číslo 1255 = 3 516 260,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 3 516 260,- Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 489 773,18 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 3 516 260,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 4 410 / 107 980

Hodnota spoluvlastnického podílu:

3 516 260,- Kč \* 4 410 / 107 980 = 143 607,21 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 143 607,21 Kč

**Bytová jednotka č. 901/1 - zjištěná cena = 1 633 380,39 Kč**

### Tržní ocenění majetku

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Bytová jednotka č. 901/1

Oceňovaná nemovitá věc
------------------------



**Užitná plocha:** 44,10 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 - K10.

K1 zohledňuje lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 vybavení, K5 velikost - m<sup>2</sup> užitné plochy (daná rozmezím) K6 výtah, K7 podlaží, K8 balkon, lodžie, K9 redukce pramene ceny a K10 koeficient, který zohledňuje prodej elektronickou aukcí.

### **Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>28. pluku 885/10, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika</b>			
<b>Lokalita:</b>	28. pluku 885/10, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika			
<b>Popis:</b>	Byt 2+kk v přízemí cihlového domu v osobním vlastnictví na rozhraní Vinohrad a Vršovic v ulici 28.pluku.V bytě je kuchyňská linka,lednice,nová plastová okna,koupelna s vanou,plovoucí podlaha.K bytu náleží sklep.V místě je veškerá občanská vybavenost.MHD u domu,Vinohradská nemocnice,Tesco,stadion Slavia,škola,školka,vlaková stanice Eden.			
<b>Podlaží:</b>	1.NP			
<b>Dispozice:</b>	2+kk			
<b>Typ stavby:</b>	zděný bez výtahu			
<b>Užitná plocha:</b>	42,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Lokalita - srovnatelná			1,00	
K2 Typ stavby - srovnatelný			1,00	
K3 Stavebně technický stav - lepší			0,80	
K4 Vybavení - lepší			0,85	
K5 Velikost - srovnatelná			1,00	
K6 Výtah - není			1,01	
K7 Podlaží - 1.NP			0,90	
K8 Balkon, lodžie - není			1,00	
K9 Zdroj nabídky - rezervace			0,97	
K10 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 16.1.2022	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]



Zdroj: Valuo.cz

<b>Název:</b>	<b>Oblouková 550/26, Vršovice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika</b>				
<b>Lokalita:</b>	Bytová jednotka č.6				
<b>Popis:</b>	Prostorný byt 1+1 o velikosti 50,9 m <sup>2</sup> ve 2. patře, v atraktivní lokalitě Praha 10 - Vršovice. Interiér bytu tvoří pokoj, kuchyň, předsíň, koupelna s vanou, samostatné WC. Vytápění bytu plynovým topidlem WAW, ohřev teplé vody plynovým ohřívačem karmou. V okolí je dostupná veškerá občanská vybavenost.				
<b>Podlaží:</b>	3.NP				
<b>Dispozice:</b>	1+1				
<b>Typ stavby:</b>	zděný s výtahem				
<b>Užitná plocha:</b>	50,90 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	0,85				
K5 Velikost - srovnatelná	1,00				
K6 Výtah - výtah	1,00				
K7 Podlaží - 3.NP	0,85				
K8 Balkon, lodžie - není	1,00				
K9 Zdroj nabídky - V- 5673/2022-101	1,00				
K10 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 26.1.2022	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]	
6 500 000	50,90	127 701	0,57	72 790	



Zdroj: Katastrální úřad

<b>Název:</b>	<b>Sevastopolská 329/5, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika</b>				
<b>Lokalita:</b>	Bytová jednotka č. 329/1				
<b>Popis:</b>	Byt 1+1 o velikosti 45 m <sup>2</sup> včetně sklepu. Je blízko k centru a je svojí polohou a velikostí ideální investicí. Nejen na krátkodobý, ale i na dlouhodobý pronájem. Zastávka tramvaje Krymská je 150 m od domu. 2 zastávky tramvaje do metro Náměstí Míru. Blízko se nacházejí sady Bratří Čápků a Havlíčkovy sady. Byt se nachází ve zvýšeném přízemí cihlového domu. Bytová jednotka se skládá z kuchyně (14,84 m <sup>2</sup> ), koupelny (3,03 m <sup>2</sup> ), WC (1,78 m <sup>2</sup> ), pokoje (18,67 m <sup>2</sup> ), sklepu (6,37 m <sup>2</sup> ). Celková podlahová plocha je tedy 44,69 m <sup>2</sup> . Byt má 2 okna orientované na ulici a 1 okno orientované do vnitrobloku, takže zde je ticho a klid. Výška stropu 3 m, vzhledem k vyššímu stropu lze zvažovat vybudování patra na spaní. Okna jsou plastové. V pokoji na podlaze je laminát a na kuchyni je dlažba. Je vytápěn elektrickými přímotopy a ohřev vody zajišťuje elektrický bojler umístěný v koupelně. Zůstává kuchyňská linka bez sporáku. WC je samostatný, v koupelně je umývár, sprchový kout. Byt je v osobním vlastnictví a lze jej koupit ihned - je volný. Velmi nízké poplatky: 1367 (s fondem oprav)+ elektřina.				
<b>Podlaží:</b>	1.NP				
<b>Dispozice:</b>	1+1				

**Typ stavby:** zděný bez výtahu  
**Užitná plocha:** 44,69 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	0,95
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Výtah - není	1,01
K7 Podlaží - 1.NP	0,90
K8 Balkon, lodžie - není	1,00
K9 Zdroj nabídky - V- 70694/2021-101	1,00
K10 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 15.9.2021	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> ]
3 490 000	44,69	78 094	0,76	59 351

**Název:** Holandská 630/11, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

**Lokalita:** Holandská 630/11, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

**Popis:** Byt 2+kk, 40m<sup>2</sup>, cihla, v bezprostřední blízkosti Heroldových sadů a Vršovického náměstí v ulici Holandská. Byt se nachází v 1. patře zrekonstruovaného cihlového domu a je po částečné rekonstrukci. Ve vstupní chodbě se nachází nová moderní kuchyňská linka, obývací pokoj a ložnice je orientován do tichého vnitrobloku, v koupelně je vana, komora je dispozičně z obývacího pokoje. Vynikající dopravní dostupnost (tramvaj 5 min. chůze).

**Podlaží:** 2.NP

**Dispozice:** 2+kk

**Typ stavby:** zděný bez výtahu

**Užitná plocha:** 40,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,85
K4 Vybavení - lepší	0,85
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Výtah - není	1,01
K7 Podlaží - 2.NP	0,85
K8 Balkon, lodžie - není	1,00
K9 Zdroj nabídky - v nabídce	0,95
K10 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč] k 21.4.2021	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> ]
4 940 000	40,00	123 500	0,58	71 630

Minimální jednotková porovnávací cena

59 351 Kč/m<sup>2</sup>



Průměrná jednotková porovnávací cena	69 521 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	74 312 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	69 521 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	44,10 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>3 065 876 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 901/1	1 633 380,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 489 773,18 Kč
1.2. Pozemek parcelní číslo 1255	143 607,21 Kč
	<u>                    </u>
	= 1 633 380,- Kč

**Výsledná cena - celkem:** **1 633 380,- Kč**

slovy: Jedenmilionšestsetřicettřítisíctřistaosmdesát Kč

#### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**1 633 380 Kč**

slovy: Jedenmilionšestsetřicettřítisíctřistaosmdesát Kč

#### Rekapitulace tržního ocenění majetku

<b>1. Porovnávací hodnota</b>	
1.1. Bytová jednotka č. 901/1	3 065 876,- Kč

Porovnávací hodnota	3 065 876 Kč
---------------------	--------------

#### Obvyklá cena

**3 066 000 Kč**

slovy: Třimilionyšedesátšesttisíc 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, porovnávací metodou. Výnosová metoda nebyla vzhledem k vysokým nákladům potřebným pro uvedení do pronajímatelného stavu použita. Porovnávací metoda - 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 mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>3 066 000 Kč</b>
slovy: Třimilionyšedesátšesttisíc Kč	

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 901/1 v objektu čp. 901/6, ulice Na Míčankách, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1255 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. 4320/2022.

## 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 4320/2022 evidence posudků.

V Praze 4.4.2022



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.0.

## Informace o jednotce

Číslo jednotky	901/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 901
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	6613
Podíl na společných částech:	4410/107980

## 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.

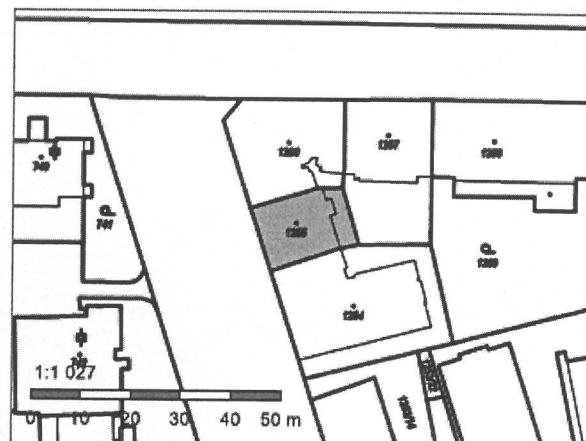
📌 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 23.03.2022 10:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>1255</u> ↗
Obec:	<u>Praha</u> [554782] ↗
Katastrální území:	<u>Vršovice</u> [732257]
Číslo LV:	<u>6612</u>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	242
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. 901



**vlastníci, jiní oprávnění**

## Vlastnické právo

Vlastnické právo	Podíl
[REDACTED]	448/5399
[REDACTED]	883/10798
[REDACTED]	879/10798
[REDACTED]	244/5399
[REDACTED]	458/5399
[REDACTED]	439/5399
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	448/5399
Holovka Martin, Na Míčánkách 901/6, Vršovice, 10100 Praha 10	631/10798
[REDACTED]	480/5399
[REDACTED]	1235/10798
[REDACTED]	449/5399
[REDACTED]	619/5399
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	448/5399

**Způsob ochrany nemovitosti**

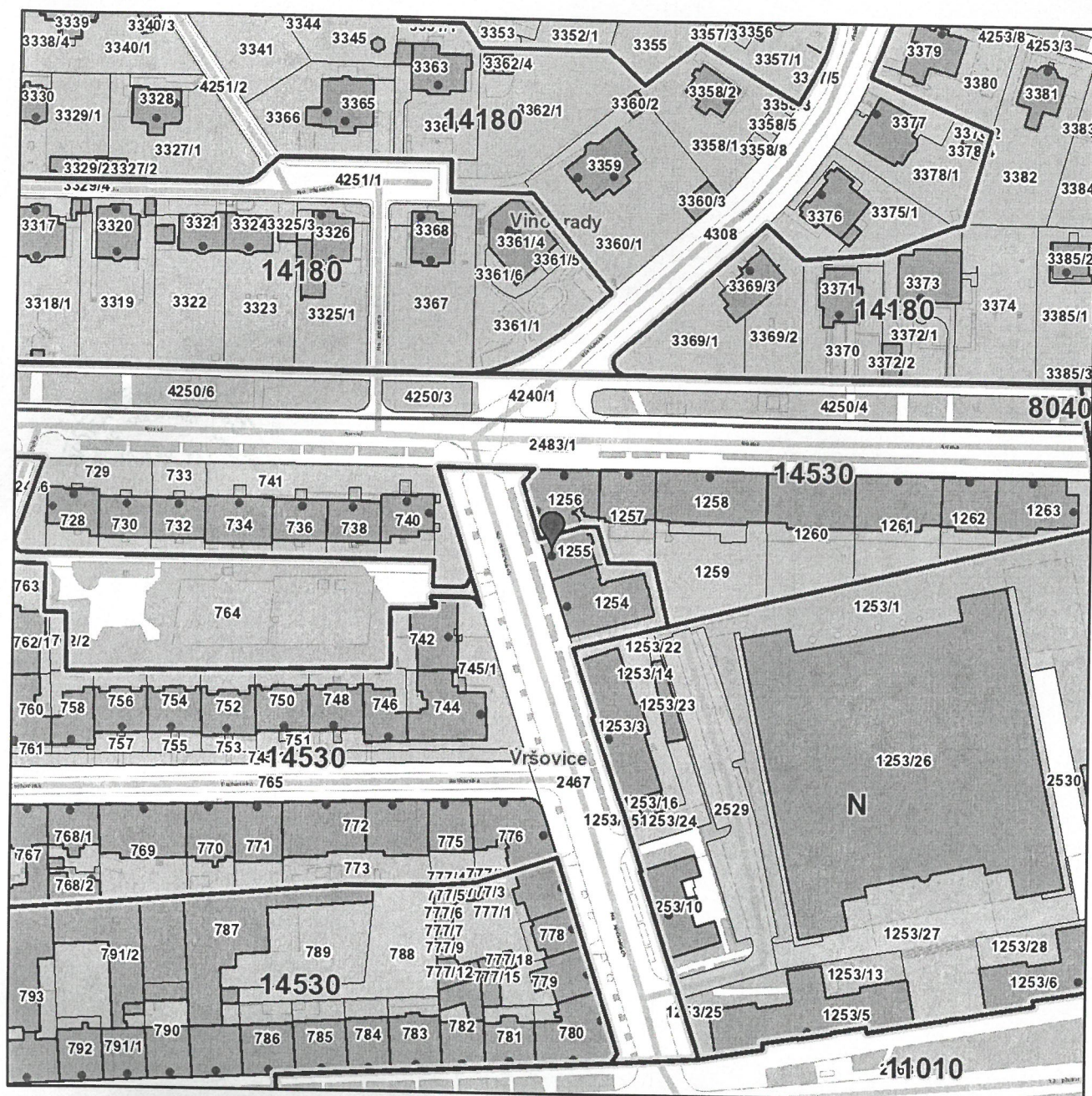
## Název

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně  
památkově chráněné území

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.



Hlavní město Praha  
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2022

## Katastrální území

Název: Vršovice

## Parcela

Číslo parcely: 1255

## Cena 2022

Mapový list: 60

Cena: 14530 Kč/m<sup>2</sup>

Skupina: 4131

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: