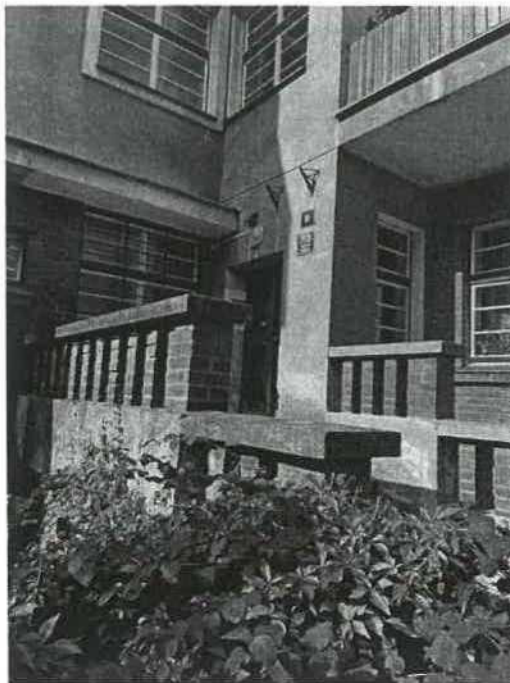


ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 8539/2025

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.713/3 v objektu čp. 713/11, ulice Na Míčankách, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 744 na katastrálním území Vršovice.

Znalec: Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10



Číslo posudku v evidenci znalce: 4631/2025

Zadavatel: Městská část Praha 10, IČ: 00063941
Vinohradská 3218/169
100 00 Praha 10



OBVYKLÁ CENA

4 626 500 Kč

Počet stran: 18 a 5 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 29.1.2025

Vyhotoveno: V Praze 30.1.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 713/3 v objektu čp. 713/11, ulice Na Míčankách, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 744 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 29.1.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11548 a 11547 ze dne 21.1.2025

skutečnosti zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2025

katastrální mapa

pasport bytu

prohlášení vlastníka budovy

databáze Katastrálního úřadu

<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. 370/2024, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),

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

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

- OctopusPro - přístup pro registrované uživatele.

- placená databáze VALUO, 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

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku 237/2020 Sb.)

§1c, odst.1 a 2, zákona 237/2020 Sb. zní : (1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. (1) : Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

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

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 370/2024 Sb. , kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb.

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 známy 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

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

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, placené databáze Valuo, OctopusPro a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitostí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.
Vršovice
Adresa nemovité věci: Na Míčankách 713/11, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 11548, podíl 1 / 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, , LV: 11548, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, LV: 11548, podíl 1 / 1

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.
Vršovice
Adresa nemovité věci: Na Míčankách 713/11, 100 00 Praha 10

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě při prohlídce nemovitosti, prohlášení vlastníka budovy, cenová mapa CMP 2025, katastrální mapa, list vlastnictví 11548 a 11547.

Místopis

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

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 51,60 m² dle vymezení

jednotek v budově. Vstup do bytové jednotky je domem a následně přístupný z uzavřené dvorní části. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě jako rohový dům při ulici Na Míčankách a Bulharská. 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, dvěma podlažími podsklepený a se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s polovalbami se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Vstup do objektu je zajištěn venkovním schodištěm ohraničeným terasovitými opěrnými zdmi. Okna špaletová plastová zasklená izolačním sklem, vstupní dveře původní dřevěné prosklené malými okénky, schody kamenné, podlaha teracová. Na mezipodestách plastová okna a jsou zde osazeny hasící přístroje. Fasáda domu v dobré stavu do úrovně prvního podlaží je proveden obklad pohledově řešen jako režné zdivo. Fasáda dvorní části v úrovni podzemního podlaží opadávající s projevující se vlhkostí. Vlivem zatékání je v části římsy opadaná omítka. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v padesátých letech. V budově je 15 bytových jednotek a jeden nebytový prostor.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 713/3
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parcelní číslo 744

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 713/3
2. Výnosová hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 713/3

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. 370/2024 Sb. §1a - §1c zjištěná cena nemusí, ale je určována podpůrně.

1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.
(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva. Při aplikaci porovnávací metody byly jako vzorky vybrány srovnatelné nemovité věci, umístěné v daném místě a okolí.
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 prostřednictvím placené databáze Valuo a OctopusPro, realitní portál, konzultace s realitními makléři a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitostí.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.713/3
Adresa předmětu ocenění:	Na Míčankách 713/11 100 00 Praha 10
LV:	11548
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 384 732

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Bytová jednotka č. 713/3

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním podzemním podlaží dvěma podlažími podsklepeného bytového domu se čtyřmi nadzemními podlažími, bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny, WC dle vymezení jednotek. Vstup do bytové jednotky hlavním vstupem do domu, následně chodbou do podzemního podlaží a do dvorní části. Vstup do jednotky je z uzavřené dvorní části. Okna plastová špaletová (okno do dvorní části s mříží). Dveře do pokoje a kuchyně dřevěné rámové z původní do dřevěných zárubní, dveře do koupelny a WC dřevěné rámové do dřevěných zárubní otevíravé na klíč. Vstupní dveře dřevěné rámové dvojité do dřevěné zárubně z jedné třetiny prosklené s nadsvětlíkem. Nad vstupem

přístřešek. Podlaha v pokoji parkety, v kuchyni parkety a v oblasti pro kuchyňskou linku dřevotřísková deska s laminátem, v předsíni PVC a v koupelně a WC dlažba. Koupelna vybavena umyvadlem, vanou s keramickým obkladem stěn do 1200 m. WC samostatné s mísou kombi s keramickým obkladem stěn (stáří do patnácti let). Kuchyň bez vybavení, obklad k lince z dřevotřískové desky s povrchovou úpravou. Vytápění lokální WAW v kuchyni chybí, pokoj a koupelna bez vytápění, ohřev vody chybí (příprava na karmu). Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje stavební úpravy a opravy, modernizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	75 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	125 151,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	20,25 *	1,00 =	20,25 m ²
předsíň:	5,80 *	1,00 =	5,80 m ²
koupelna:	4,10 *	1,00 =	4,10 m ²
pokoj:	21,75 *	1,00 =	21,75 m ²
WC:	1,30 *	1,00 =	1,30 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			53,20 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
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: 1.PP nebo 5.NP a vyšší bez výtahu - 1.PP bez výtahu,	I	-0,05
5. Orientace obytl. místností ke světovým stranám: Okna jen na sever nebo bez výhledu - jih a koupelna východ	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna, WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na tuhá paliva - WAW 1ks v kuchyni chybí a pokoj, koupelna bez vytápění	I	-0,10
9. Kritérium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - chybí vytápění a vybavení kuchyně	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + 0,03 pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 75 let:

$$s = 1 - 0,005 * 75 = 0,625$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,655 = 0,366$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,030$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
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

11

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

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 125 151,- Kč/m² * 0,366 = 45 805,27 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 53,20 m² * 45 805,27 Kč/m² * 1,030 * 1,070 = 2 685 641,77 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **2 685 641,77 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parcelní číslo 744

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2025 mapový list č. 60.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	744	500	21 730,00	10 865 000,-
Cenová mapa - celkem		500		10 865 000,-

Pozemek parcelní číslo 744 - cena zjištěná celkem = **10 865 000,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parcelní číslo 744 = 10 865 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **10 865 000,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **2 685 641,77 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 10 865 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 5 160 / 144 480

Hodnota spoluvlastnického podílu:

10 865 000,- Kč * 5 160 / 144 480 = 388 035,71 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 388 035,71 Kč

Bytová jednotka č. 713/3 - cena zjištěná = **3 073 677,48 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 713/3

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	53,20 m ²
----------------	----------------------

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 vztahované na 1 m². 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 Katastrálního úřadu a databáze VALUO a po té upraveny koeficienty K1 - K8.

K1 zohledňuje lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 výtah, K5 velikost - m² užitné plochy (daná rozmezím) K6 vybavení, K7 balkon nebo lodžie, terasa, K8 podlaží K9 redukce pramene ceny (v nabídce, realizované prodeje na základě kupních smluv) a K10 prodej elektronickou aukcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Přípotoční 960/17, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika
Lokalita:	Bytová jednotka
Popis:	Dovolujeme si Vám nabídnout prostorný byt 2+kk, nacházející se ve stále oblíbenější lokalitě pražských Vršovíc. Bytová jednotka je součástí pěti podlažního bytového domu na rohu ulic Přípotoční a Na Louži. Nabízí výhled od zeleně, která je součástí nově zrekonstruovaného a oploceného dětského hřiště. Okna bytu směřují na jih. Byt disponuje prostornou vstupní halou s dostatkem místa na úložné prostory a malou kuchyň, obývacím pokojem, ve kterém má své místo i malý jídelní stůl. Z nadstandardně velké ložnice se pak vstupuje přímo do koupelny. Toaleta je umístěna samostatně. Byt je nabízen v dobrém stavu, ale budoucí majitelé si ho mohou přizpůsobit svému vkusu a představám. Ostatně velikost ložnice si o to přímo říká. K bytové jednotce je k dispozici sklepní kóje do výlučného užívání s dalším úložným prostorem. Dům je přihlášen do antigratiti programu MČ Praha 10 a v nejbližší době budou mimo jiné instalovány nové vstupní dveře nebo schránky. Z tramvajové zastávky, která je vzdálená jen 200 metrů od domu, se pohodlně dostanete do nejrůznějších koutů města. Zastávka autobusu je stejně daleko a do centra metropole se tak kdykoliv můžete vydat bez nutnosti cestovat autem. K bytové jednotce je k dispozici sklepní kóje do výlučného užívání s dalším úložným prostorem.
Podlaží:	4.NP
Dispozice:	2+kk, sklepní kóje

Typ stavby: zděný bez výtahu
Užitná plocha: 56,10 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,85
K4 Výtah - není	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,95
K7 Balkon, lodžie - není	1,00
K8 Podlaží - lepší	0,96
K9 Redukce pramene ceny - v nabídce	0,95
K10 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč] k 25.1.2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 290 000	56,10	112 121	0,72	80 727

Název: Na louži 960/15, Vršovice, 10100 Praha 10

Lokalita: Bytová jednotka č. 960/17

Popis: Byt 2+kk o velikosti 53,3 m² nacházející se ve stále oblíbenější lokalitě pražských Vršovíc. Bytová jednotka je součástí pěti podlažního bytového domu na rohu ulic Přípotoční a Na Louži. Nabízí výhled od zeleně, která je součástí nově zrekonstruovaného a oploceného dětského hřiště. Byt disponuje prostornou vstupní halou s dostatkem místa na úložné prostory, obývacím pokojem s kuchyňským koutem a své místo si zde najde i malý jídelní stůl. Z nadstandardně velké ložnice se pak vstupuje přímo do koupelny. Byt je nabízen v dobrém stavu, ale budoucí majitelé si ho mohou přizpůsobit svému vkusu a představám. Ostatně velikost ložnice si o to přímo říká. Okna bytu směřují na jih. K bytové jednotce je k dispozici sklepní kóje do výlučného užívání s dalším úložným prostorem. Z tramvajové zastávky, která je vzdálená jen 200 metrů od domu, se pohodlně dostanete do nejrůznějších koutů města.

Podlaží: 3.NP

Dispozice: 2+kk, sklepní kóje

Typ stavby: zděný bez výtahu

Užitná plocha: 53,30 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,85
K4 Výtah - není	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,93
K7 Balkon, lodžie - není	1,00
K8 Podlaží - lepší	0,96
K9 Redukce pramene ceny - V-58328/2024-101	1,00



Zdroj: Katastrální úřad

K10 Prodej el. aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 7.10.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 290 000	53,30	118 011	0,74	87 328

Název: Slovinská 765/15, Vršovice
Lokalita: Bytová jednotka č. 765/3
Popis: Byt 2+kk, 51 m² v centru Vršovic, ul. Slovinská. Byt je situován ve zvýšeném přízemí cihlového domu po rekonstrukci. Má dva samostatné neprůchozí pokoje, koupelnu s vanou a karmou na ohřev teplé vody, samostatnou toaletu a komoru. Vpravo hned za vstupními dveřmi je komora, vedle ní toaleta. Vlevo je vstup do ložnice. Kuchyňská linka je oddělena od předsíně cihlovou ustupující příčkou. Za linkou je vpravo prostorný obývací pokoj, vlevo vstup do koupelny. V bytě jsou nová dřevěná špaletová okna, bezpečnostní dveře. V ložnici je plovoucí podlaha, v obývacím pokoji jsou původní parkety, v ostatních prostorách je keramická dlažba. Byt je vytápěn plynovými vafkami. K bytu je k užívání sklepní kóje 5 m² v suterénu domu. Dům z roku 1933 je po rekonstrukci fasády, střechy, stoupaček, vchodových dveří a schránek. Vstup do domu je na čip. Je situován v levé horní části Čechova náměstí, v centru Vršovic, s neopakovatelnou atmosférou, úplnou občanskou vybaveností.

Podlaží: 1.NP
Dispozice: 2+kk, sklep 5m²
Typ stavby: zděný bez výtahu
Užitná plocha: 50,60 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,80
K4 Výtah - není	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,90
K7 Balkon, lodžie - není	1,00
K8 Podlaží - lepší	0,98
K9 Redukce pramene ceny - V- 67427/2024-101	1,00
K10 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 18.11.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 700 000	50,60	132 411	0,69	91 364

Název: V Olšinách 1032/64, Strašnice
Lokalita: Bytová jednotka č. 1032/9
Popis: byt 1+1, užitná plocha bytu 46 m², v osobním vlastnictví (lze financovat hypotečním úvěrem). Nachází se v 2. podlaží ze 4. Byt je po částečné rekonstrukci. Nová kuchyňská linka, vyzděná koupelna a WC. Na podlaže je dlažba a parkety. K bytu náleží sklep. K dispozici uzavřený vnitroblok s parkovou úpravou o výměře cca 5 tisíc m². Cihlový dům je po částečné rekonstrukci (rekonstruovaná střecha, nové vchody, plastová okna, vyměněné stoupačky).

Podlaží: 2.NP
Dispozice: 1+1, sklep
Typ stavby: zděný bez výtahu
Užitná plocha: 46,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - horší	1,01
K2 Typ stavby - lepší	0,99
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,85
K4 Výtah - není	1,00
K5 Velikost - menší	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,90
K7 Balkon, lodžie - není	1,00
K8 Podlaží - lepší	0,96
K9 Redukce pramene ceny - V- 70055/2024-101	1,00
K10 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.11.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 650 000	46,00	122 826	0,72	88 435

Minimální jednotková porovnávací cena	80 727 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	86 964 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	91 364 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	86 964 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	53,20 m ²

Výsledná porovnávací hodnota	4 626 485 Kč
-------------------------------------	---------------------

2. Výnosová hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 713/3

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	nájem	nájem	nájem	míra kapit.
------------------	---------	----------------	-------	-------	-------	-------------

		[m ²]	[Kč/m ² /rok]	[Kč/měsíc]	[Kč/rok]	[%]
1.Obytné prostory	1.PP 1 +1	52	3 953	17 000	204 000	4,50
Celkový výnos za rok:					204 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	52
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	3 953
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	204 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	193 800
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	900
Pojištění		Kč/rok	2 000
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	2 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	7 900
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	185 900
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	4 131 111
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	600 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 531 111

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 713/3	3 073 677,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 685 641,77 Kč
1.2. Pozemek parcelní číslo 744	388 035,71 Kč
	<u> </u>
	= 3 073 677,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **3 073 677,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 073 680,- Kč**

slovy: Tři miliony sedmdesát tři tisíc šest set osmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	3 073 680 Kč
--	---------------------

slovy: Tři miliony sedmdesát tři tisíc šest set osmdesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 713/3

4 626 485,- Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 713/3

3 531 111,- Kč

Porovnávací hodnota	4 626 485 Kč
Výnosová hodnota	3 531 111 Kč

Obvyklá cena	4 626 500 Kč
slovy: Čtyři miliony šest set dvacet šest tisíc pět set Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - zjištěnou cenou, výnosovou metodou a porovnávací metodou. Porovnávací metodou - vzorky pro srovnání byly převzaty z databáze již prodaných nemovitostí VALUO placená databáze katastrálního úřadu a realitního portálu. Cena zjištěná byla použita pouze jako dílčí ukazatel. 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. 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 katastru nemovitostí 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

Vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi se zohledněním úpravy cen zejména korekcí z realitní inzerce. Kontrolou byla ověřena

správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny. Výběr zdrojů dat, které v posudku využil - kontrola jejich důvěryhodnosti a vhodnosti. Sběr dat či jejich vlastní tvorba - kontrola jejich důvěryhodnosti, vhodnosti, ověření úplnosti a vzájemné konzistence. Zpracování dat – kontrola způsobu zpracování dat ve vztahu k jejich dalšímu využití v rámci posudku. Provedení analýzy dat a jejich výsledků - kontrola postupu Znalce při zpracování analýz dat ve vztahu k zadané odborné otázce.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena bytové jednotky č.713/3 v objektu čp. 713/11, ulice Na Míčankách, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 744 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, jedná se o již realizované prodeje a jeden ze vzorků z nabídkových cen realitního portálu. 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

4 626 500 Kč

slovy: Čtyři miliony šest set dvacet šest tisíc pět set Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci byl umožněn volný přístup do bytové jednotky, proto vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření, skutečností a podkladů poskytnutých zadavatelem ocenění, dále z vnějšího ohledání a z informací z veřejných zdrojů. Znalec dále vychází z toho, že informace získané při místním šetření a z předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovité věci, bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost. Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

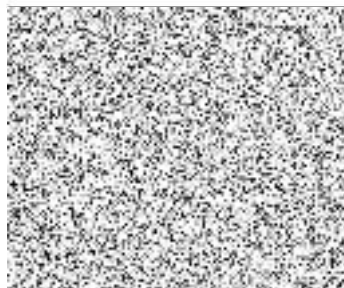
Znalečné účtuji dokladem č. 4631/2025.

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 8539/2025.

V Praze 30.1.2025



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	713/3
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<u>č. p. 713</u>
Katastrální území:	<u>Vršovice [732257]</u>
Číslo LV:	<u>11548</u>
Podíl na společných částech:	5160/144480

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, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území
nemovitá kulturní památka

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

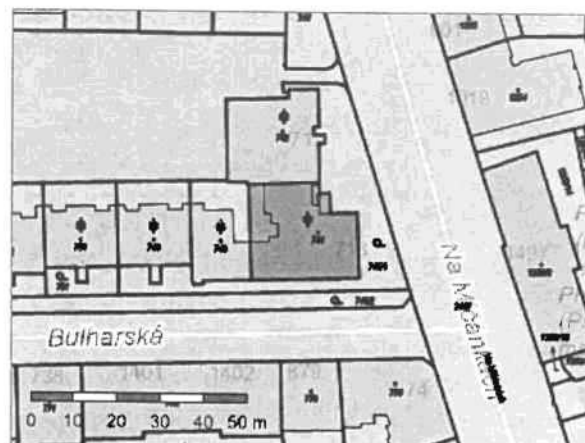
☛ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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 21.01.2025 14:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 744
 Obec: Praha [554782]
 Katastrální území: Vršovice [732257]
 Číslo LV: 11547
 Výměra [m²]: 500
 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. 713

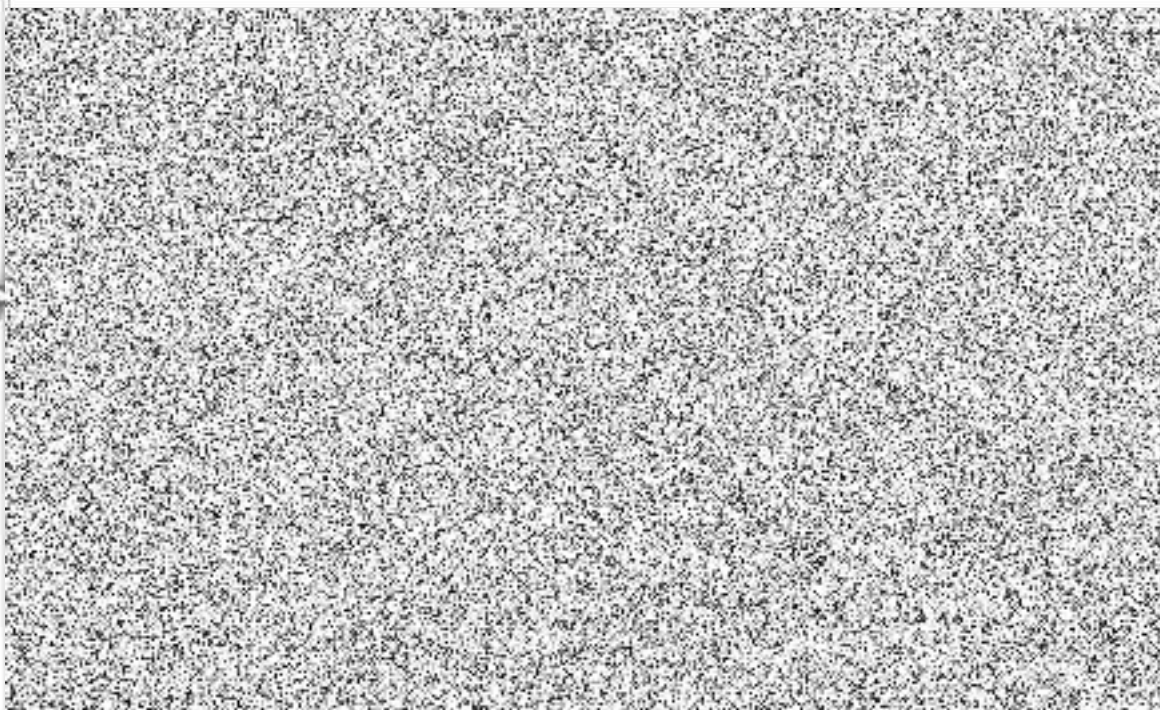


Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo



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



Podíl

2189/28896

1529/28896

2153/28896

149/1806

369/9632

81/4816

1037/28896

737/9632

2269/28896

193/3612

967/28896

967/28896

275/3612

193/3612

2267/28896

65/1204

1241/14448

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10

Podíl

149/1806

Způsob ochrany nemovitosti

Název

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

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

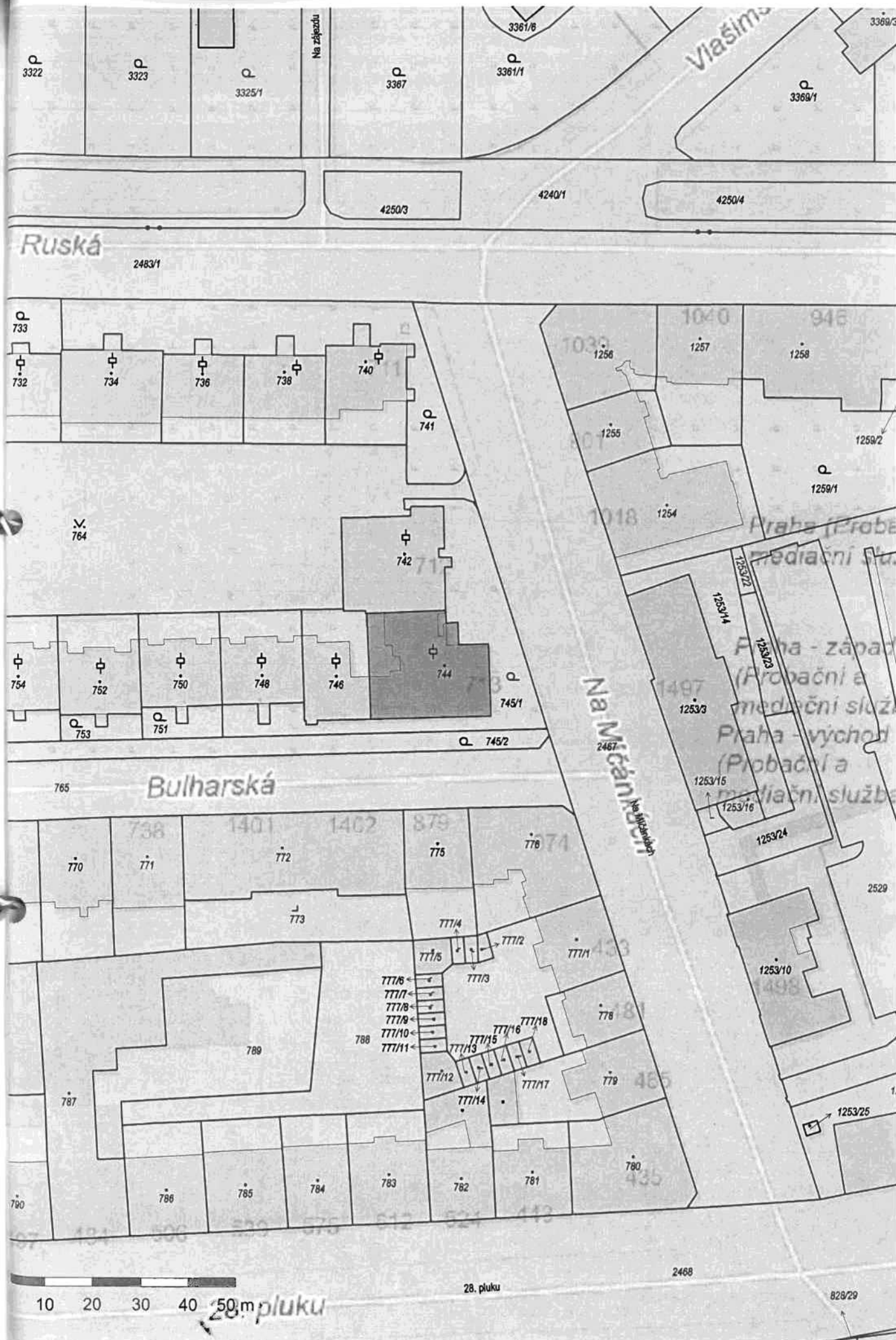
Typ

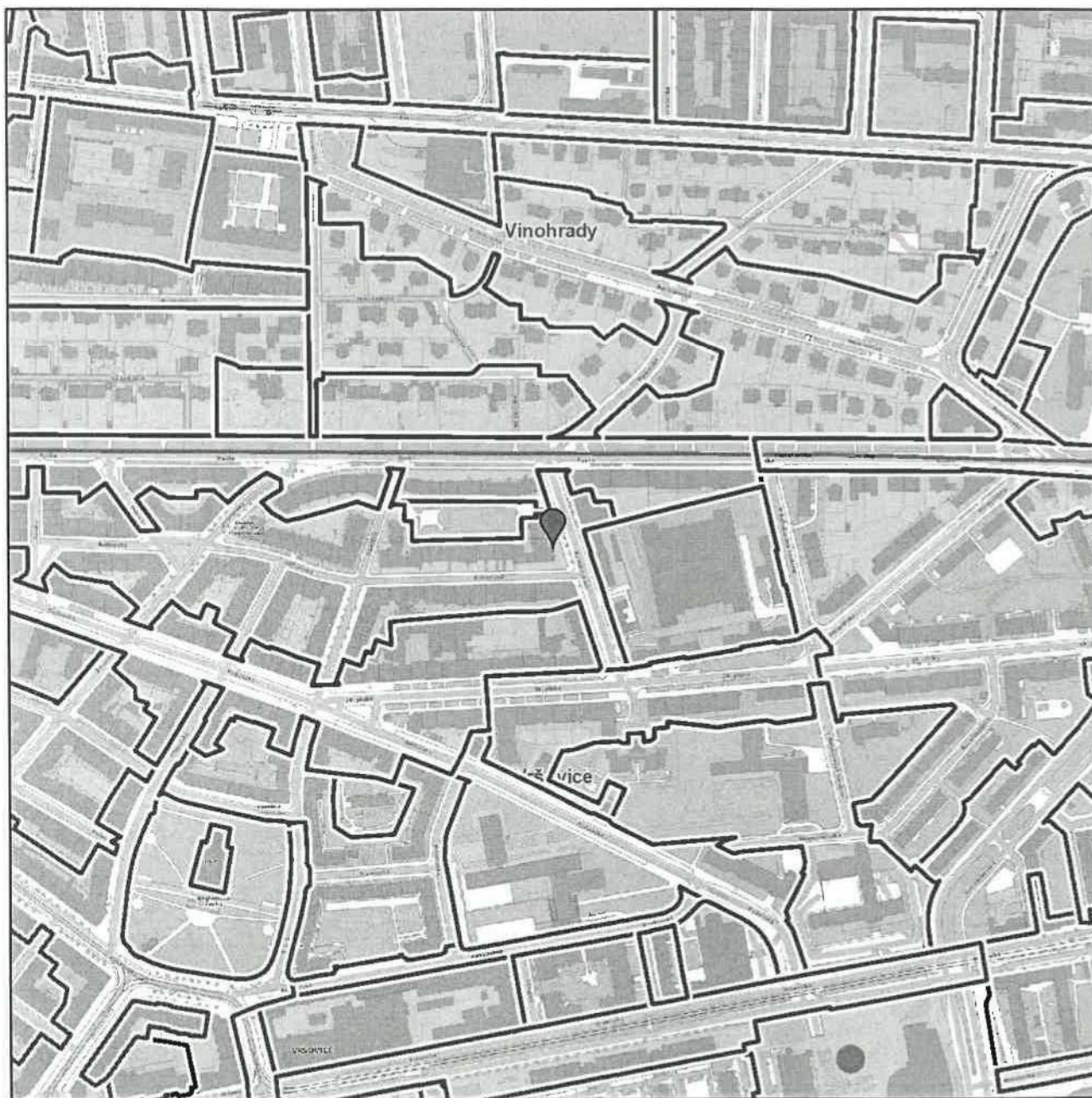
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

✱ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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 21.01.2025 14:00.



**Katastrální území**

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 744

Cena 2025

Mapový list: 60

Cena: 21730 Kč/m²

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:

