

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 10132/2025

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. 994/2 v objektu čp. 994/25, ulice Slovinská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 682 na katastrálním území Vršovice.

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



Číslo posudku v evidenci znalce: 4627/2025

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



OBVYKLÁ CENA

4 921 250 Kč

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

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 1.2.2025

Vyhotoveno: V Praze 2.2.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 994/2 v objektu čp. 994/25, ulice Slovinská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 682 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

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 1.2.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 370/2024 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. 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. 11906 ze dne 21.1.2025
výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11905 ze dne 21.1.2025
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2025
pasport bytu
vymezení jednotek v budově
placená databáze Katastrálního úřadu, VALUO a OctopusPro
<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
<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/Institute-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 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),
- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti

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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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 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

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: Slovinská 994/25, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 11906, podíl 1 / 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, , LV: 11906, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, LV: 11906, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě při prohlídce nemovitosti, prohlášení vlastníka budovy, cenová mapa CMP 2025 a list vlastnictví 1196 a 1195.

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 bytovou jednotku charakteru 1+1 o velikosti 54.70 m² dle vymezení jednotek v budově, k vlastnictví bytové jednotky patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 547/9481. 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 malokapacitní, modré zóny a placené parkování. Jedná se o lokalitu navazující na centrum obce.

Objekt je zděné konstrukce podsklepený se sedmi nadzemními podlažími s výtahem. Zastřešení sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna dřevěná špaletová renovovaná s izolačním sklem (vnitřní křídla), na chodbách částečně prosklené dřevěné dvoukřídlé dveře s nadsvětlíkem a plné v prosklené stěně z luxver zajišťující vstup na společné balkony, vstupní dveře dřevěné dvoukřídlé ze dvou třetin prosklené, portál nebytové jednotky dřevěný původní a vrata do nebytové jednotky garáže roleta ošetřena nátěrem. Vstupní část uzavřena prosklenými dřevěnými tzv. lítacími dveřmi. Schody kamenné a podlahy chodeb a mezipodest teracové. Hydranty a hasící přístroje osazeny. Fasáda od úrovně prvního podlaží nově provedená. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v padesátých letech. V budově je 20 bytových jednotek a 4 nebytové jednotky.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 994/2
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 682

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Bytová jednotka č. 994/2

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. Zjištěná 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. 994/2
Adresa předmětu ocenění:	Slovinská 994/25 100 00 Praha 10
LV:	11906
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. 994/2

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží bytového domu se sedmi nadzemními podlažími s výtahem. Bytová jednotka obsahuje pokoj, kuchyň, předsíň, spíž, koupelnu a WC - dle prohlášení vlastníka budovy. Okna v pokoji a kuchyni dřevěná špaletová nová zasklená izolačním sklem (vnitřní křídla). Okno z koupelny, před síně, WC a spíže do světlíku dřevěné jednoduché původní. Dveře do koupelny a WC hladké do dřevěných zárubní, dveře do pokoje dřevěné prosklené do dřevěné zárubně. Dveře do kuchyně a spíže chybí - pouze dřevěná zárubeň bez dveřního křídla. Dveře vstupní hladké do dřevěné zárubně. Podlaha v pokoji, kuchyni, před síni poškozené lino na původní parkety, ve spíži teracová podlaha. V koupelně a WC dlažba (15 let). Koupelna vybavena vanou a umyvadlem a nad vanou je zavěšený boiler. WC

vybaveno mísou kombi. Provedeny jsou keramické obklady stěn. V pokoji chybí kuchyňská linka a je zde volně stojící plynový sporák. Dřez chybí. Vytápění pokoje kamny na tuhá paliva ve zbývajících částech bytové jednotky chybí, ohřev vody boilerem. Bytová jednotka vyžaduje totální rekonstrukci, kromě koupelny a WC, které byly před patnácti lety rekonstruovány, ale vyžadují modernizaci (zařizovací předměty, dlažba a obklady). V pokoji v rohové části na stropní konstrukci stopy po zatékání, v koupelně plíseň na stěnách a lokálně prochází plíseň obklady.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	73 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	125 151,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	24,30 *	1,00 =	24,30 m ²
pokoj:	17,40 *	1,00 =	17,40 m ²
předsín:	8,10 *	1,00 =	8,10 m ²
koupelna:	3,40 *	1,00 =	3,40 m ²
WC:	0,90 *	1,00 =	0,90 m ²
spíž:	0,60 *	1,00 =	0,60 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			54,70 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
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: 2. - 4.NP s výtahem - 2.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - východ do ulice Slovinská	II	0,00
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 - kamna na pevná paliva v pokoji	I	-0,10
9. Kritérium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - modernizace hyg. zázemí, chybí kuchyňská linka	II	-0,05
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 73 let:

$$s = 1 - 0,005 * 73 = \mathbf{0,635}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum V_i) * V_{10} * 0,645 = \mathbf{0,402}$$

$$i = 1$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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

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

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

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

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 125\,151,- \text{ Kč/m}^2 * 0,402 = 50\,310,70 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 54,70 \text{ m}^2 * 50\,310,70 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,070 = 2\,944\,634,96 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 2\,944\,634,96 \text{ Kč}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 682

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	682	309	21 730,00	6 714 570,-
Cenová mapa - celkem		309		<u>6 714 570,-</u>

$$\text{Pozemek parc.č. 682 - cena zjištěná celkem} = 6\,714\,570,- \text{ Kč}$$

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

$$1.2. \text{ Pozemek parc.č. 682} = 6\,714\,570,- \text{ Kč}$$

$$\text{Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:} = 6\,714\,570,- \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu} = 2\,944\,634,96 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 6 714 570,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 547 / 9 481

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$6\,714\,570,- \text{ Kč} * 547 / 9\,481 = 387\,392,66 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 387\,392,66 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 994/2 - cena zjištěná} = 3\,332\,027,62 \text{ Kč}$$

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 994/2

Oceňovaná nemovitá věc**Užitná plocha:** 54,70 m²**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 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 VALUO a po té upraveny koeficienty K1 - K9.

K1 zohledňuje lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 výtah, K5 velikost - m² užitné plochy (daná rozmezím) K6 vybavení, K7 balkon, K8 redukce pramene ceny, K9 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 o velikosti 54,5 m ² , 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 veliké 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. Byt disponuje prostornou vstupní halou s místem na úložné prostory a malou kuchyň. Toaleta je umístěna samostatně a přístupná je právě ze vstupní haly. Do obývacího pokoje se kromě pohovky a televize pohodlně vejde také jídelní stůl. K bytové jednotce je k dispozici sklepní kóje do výlučného užívání s dalším úložným prostorem.
Podlaží:	4.NP
Dispozice:	2+kk, sklep
Typ stavby:	zděný bez výtahu
Užitná plocha:	54,50 m ²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,85
K4 výtah - není	1,01
K5 velikost - srovnatelná	1,00
K6 vybavení - lepší	0,95
K7 balkon - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - v nabídce	0,95
K9 Prodej elektronickou aukcí	0,98



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 3.2.2025	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 390 000	54,50	117 248	0,76	89 108

Název: V Olšinách 1032/64 Strašnice**Lokalita:** Bytová jednotka č. 1032/9

Popis: Byt 1+1, užitná plocha bytu 46 m², v osobním vlastnictví. Nachází se v 2. podlaží ze 4. Byt je po částečné rekonstrukci. Nová kuchyňská linka, vyzděná koupelna a WC. Na podlaze 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 - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,80
K4 výtah - není	1,01
K5 velikost - srovnatelná	1,00
K6 vybavení - lepší	0,93
K7 balkon - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V- 70055/2024-101	1,00
K9 Prodej elektronickou 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	0,74	90 891

Název: Na louži 960/15, Vršovice, 10100 Praha 10**Lokalita:** Bytová jednotka č. 960/17

Popis: prostorný 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 vstupní halou s dostatkem místa na úložné prostory, obývacím pokojem s kuchyňským koutem. Byt je nabízen v dobrém stavu, ale budoucí majitelé si ho mohou přizpůsobit svému vkusu a představám. Okna bytu směřují na jih. K bytové jednotce je k dispozici sklepní kóje do výlučného užívání s dalším úložným prostorem.

Podlaží: 3.NP
Dispozice: 2+kk, sklep
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	0,80
K4 výtah - není	1,01
K5 velikost - srovnatelná	1,00
K6 vybavení - lepší	0,95
K7 balkon - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V-58328/2024-101	1,00
K9 Prodej elektronickou aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

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	0,75	88 508

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: zvýšené 1.NP
Dispozice: 2+kk, sklep
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	1,01



Zdroj: Katastrální úřad

K5 velikost - srovnatelná			1,00	
K6 vybavení - lepší			0,87	
K7 balkon - není			1,00	
K8 Redukce pramene ceny - V- 67427/2024-101			1,00	
K9 Prodej elektronickou aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 14.11.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 700 000	50,60	132 411	0,69	91 364

Minimální jednotková porovnávací cena	88 508 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	89 968 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	91 364 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	89 968 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	54,70 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 921 250 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 994/2	3 332 028,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 944 634,96 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 682	387 392,66 Kč
	<u> </u>
	= 3 332 028,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **3 332 028,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 332 030,- Kč**

slovy: Tři miliony tři sta třicet dva tisíc třicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	3 332 030 Kč
slovy: Tři miliony tři sta třicet dva tisíc třicet Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 994/2	4 921 250,- Kč

Porovnávací hodnota	4 921 250 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	4 921 250 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. Výnosová metoda vzhledem k vysokým nákladům k uvedení bytu do pronajmutelného stavu není použita. Porovnávací metodou - vzorky pro srovnání byly převzaty z databáze již prodaných nemovitostí VALUO, databáze katastrálního úřadu a realitního portálu. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentů trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze, podkladů z Katastrálního úřadu - prostřednictvím placené databáze 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. Použity tři vzorky realizované a jeden ze vzorků z nabídkových cen realitního portálu, který byl přepočítán koeficientem redukce pramene ceny. 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

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti bytové jednotky č. 994/2 v objektu čp. 994/25, ulice Slovinská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 682 na katastrálním území Vršovice. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu. 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.

Obvyklá cena

4 921 250 Kč

slovy: Čtyři miliony devět set dvacet jedna tisíc dvě stě padesát 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.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Žádný z konzultantů nebyl přizván.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 4627/2025.

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 10132/2025.

V Praze 2.2.2025



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	994/2
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 994
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11906
Podíl na společných částech:	547/9481

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

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy



Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

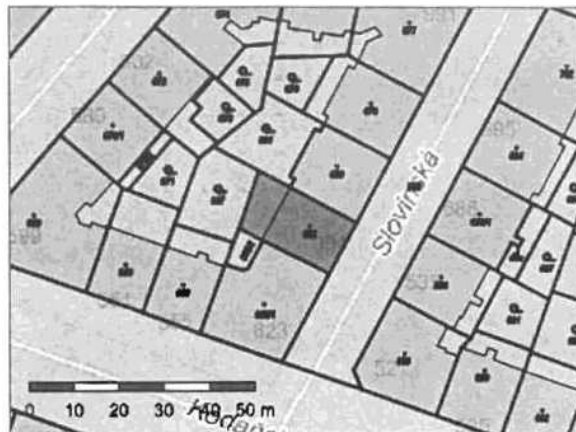
⚠ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

Obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 21.01.2025 08:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 682 
 Obec: Praha [554782] 
 Katastrální území: Vršovice [732257]
 Číslo LV: 11905
 Výměra [m²]: 309
 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. 994

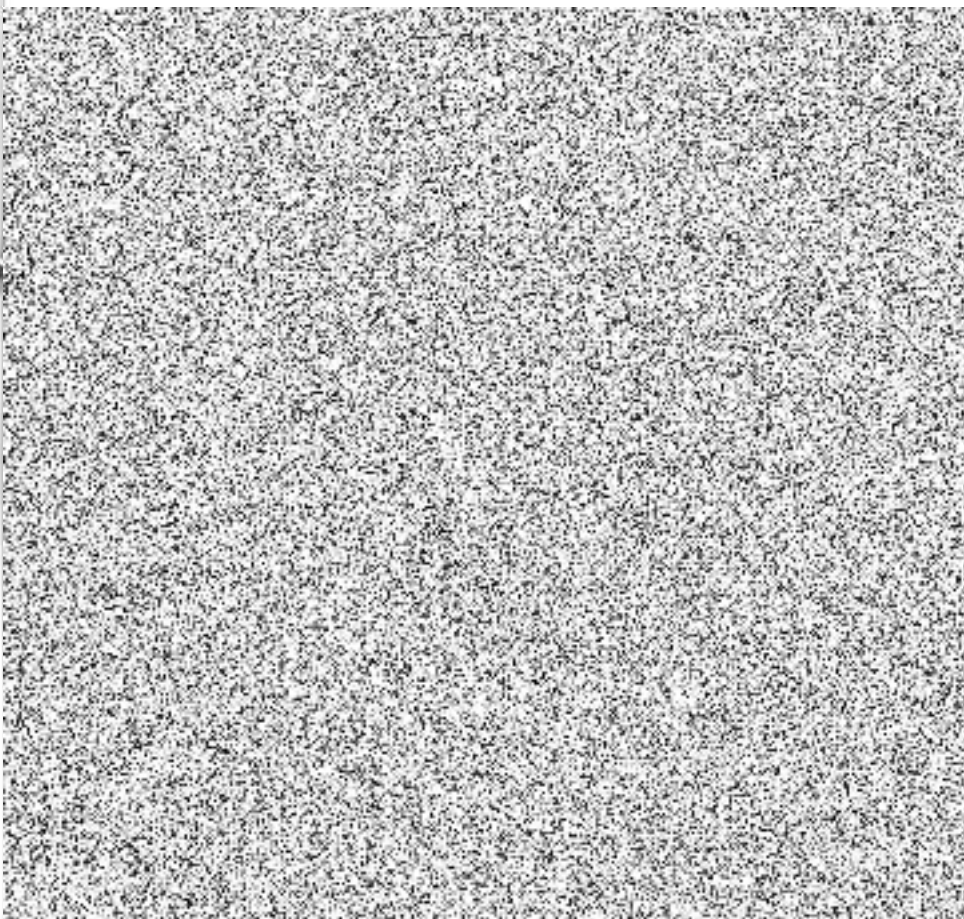


Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo



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



Podíl

250/9481
 776/9481
 366/9481
 457/9481
 1567/9481
 458/9481
 502/9481
 459/9481
 15/499
 453/9481
 13/499
 388/9481
 243/9481
 447/9481
 250/9481
 465/18962
 465/18962
 443/9481
 404/9481
 383/9481
 255/9481
 383/9481

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Podíl

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

1567/9481

Způsob ochrany nemovitosti

Název

pam. 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

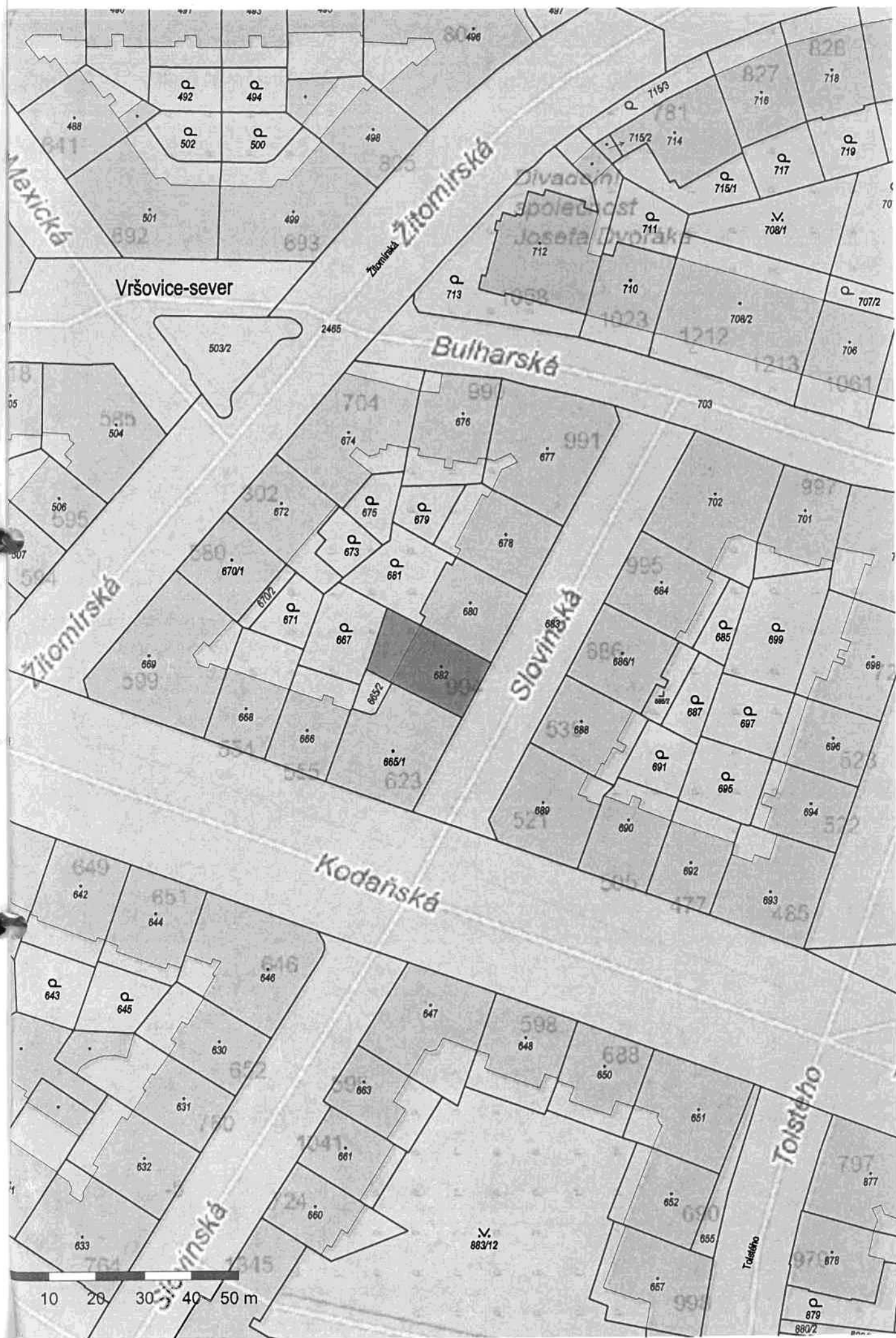
Typ

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

✚ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (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 08:00.



Vršovice-sever

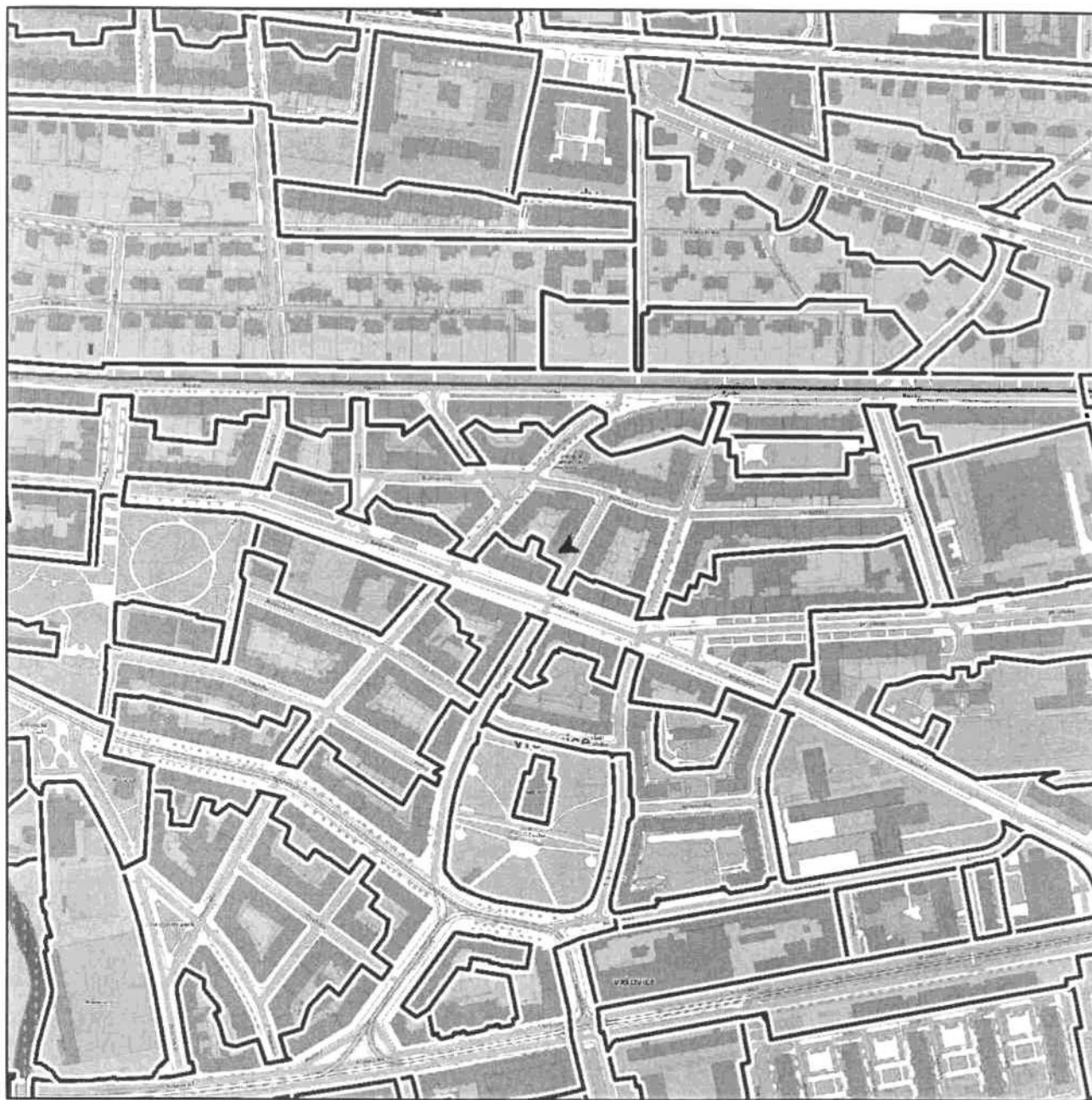
Žitomířská

Bulharská

Kodaňská

Tolstého

10 20 30 40 50 m

**Katastrální území**

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 682

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:

