

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 8159/2025

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.727/13 v objektu čp. 727/4, ulice Jerevanská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1846/2 na katastrálním území Vršovice.

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



Číslo posudku v evidenci znalce: 4628/2025

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



OBVYKLÁ CENA

7 536 700 Kč

Počet stran: 17 a 7 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 26.1.2025

Vyhotoveno: V Praze 28.1.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti bytové jednotky č. 727/13 v objektu čp. 727/4, ulice Jerevanská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1846/2 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 26.1.2025.

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. 11897 a 11896 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

databáze Katastrálního úřadu, VALUO a OctopusPro

bytu <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-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 - OctopusPro a VALUO- přístup pro registrované uživatele.

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.

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 přikládaná 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 opotřebené 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. 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.

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.
Vršovice
Adresa nemovité věci: Jerevanská 727/4, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 11897, podíl 1 / 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, , LV: 11897, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, LV: 11897, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě při prohlídce nemovitosti, prohlášení vlastníka budovy, cenová mapa Prahy CMP 2025, list vlastnictví LV č. 11897 a 11896.

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 3 + 1 o velikosti 73.20 m² dle vymezení jednotek umístěnou v sedmém podlaží. Objekt je situovaný v ulici Jerevanská v řadové zástavbě bytových domů, která je kolmá na hlavní ulici Vršovická, kde se nachází stanice tramvaje. V

blízkém okolí se nachází nákupní středisko Eden a sportovní středisko s kulturním Eden . Občanská vybavenost výborná - nákupní centrum a malé obchody a služby v ulici Vršovické. Dopravní dostupnost - stanice tramvaje v ulici Vršovická, vlak stanice Eden (Benešov- Praha hlavní nádraží). Nejbližší metro Starostrašnická (čtyři stanice). Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné (modré zóny a placené).

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený se sedmi nadzemními podlažími s výtahem. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovým krovem se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu původní v relativně zachovaném stavu, do úrovně prvního podlaží obklad z kabřince. Vstupní dveře nové prosklené. Schody teracové, podlahy teraco. Okna plastová. Na každém mezipodlaží hydrant nebo hasící přístroj. Objekt je udržovaný postavený v roce 1958. V budově je 86 bytových jednotek a 9 nebytových prostor.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 727/13
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 1846/2

Obsah ocenění na tržních principech

- 1. Porovnávací hodnota**
 - 1.1. Bytová jednotka č. 727/13
- 2. Výnosová hodnota**
 - 2.1. Bytová jednotka 727/13

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.727/13
Adresa předmětu ocenění:	Jerevanská 727/4 100 00 Praha 10
LV:	11897
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. 727/13

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v sedmém nadzemním podlaží zděného podsklepeného objektu se sedmi nadzemními podlažími s výtahem. Bytová jednotka sestává ze tří pokojů, kuchyně, WC, předsíně, koupelny a spíže. Okna plastová se žaluziemi, na WC okno do světlíku dřevěné jednoduché. Dveře do pokojů, kuchyně a koupelny dřevěné rámové z jedné třetiny prosklené, dveře na WC a do spíže rámové do dřevěné zárubně. Vstupní dveře hladké do dřevěné zárubně bezpečnostně zajištěny (křížem). Podlahy v pokoji parkety vyžadující renovaci, ve dvou pokojích prkenná podlaha s linem, v předsíni, kuchyni, WC, koupelně (teraco + lino) a spíži teraco.

Stěny pokojů vytapetovány. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s obklady stěn (původní skleněné + část keramika), WC samostatné s nádržkou bez obkladů stěn. Kuchyň vybavena plynovým sporákem, obklad skleněný původní, bez linky. Vytápění ústřední cirtallové. Bytová jednotka vyžaduje stavební úpravy a modernizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	66 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	125 151,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	7,20 *	1,00 =	7,20 m ²
pokoj:	21,00 *	1,00 =	21,00 m ²
pokoj:	17,70 *	1,00 =	17,70 m ²
pokoj:	12,10 *	1,00 =	12,10 m ²
předsín:	9,50 *	1,00 =	9,50 m ²
koupelna:	3,90 *	1,00 =	3,90 m ²
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
spíž:	0,80 *	1,00 =	0,80 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			73,20 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: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 7.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - kuchyň a pokoj západ, dva pokoje východ	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna s vanou a umyvadlem, WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - centrální vytápění cirtallové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - modernizace	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,04** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 66 let:

$$s = 1 - 0,005 * 66 = \mathbf{0,670}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{10} * 0,710 = \mathbf{0,628}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,02
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: 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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

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	0,02

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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,080$$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 125\,151,- \text{ Kč/m}^2 * 0,628 = 78\,594,83 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 73,20 \text{ m}^2 * 78\,594,83 \text{ Kč/m}^2 * 0,980 * 1,080 = 6\,089\,125,02 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **6 089 125,02 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 1846/2

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2025 mapový list č. 61.

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	1846/2	1 280	14 810,00	18 956 800,-
Cenová mapa - celkem		1 280		18 956 800,-

Pozemek parc.č. 1846/2 - cena zjištěná celkem = **18 956 800,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 1846/2 = 18 956 800,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **18 956 800,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **6 089 125,02 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 18 956 800,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 732 / 61 269

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$18\,956\,800,- \text{ Kč} * 732 / 61\,269 = 226\,482,85 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 226 482,85 Kč

Bytová jednotka č. 727/13 - cena zjištěná = **6 315 607,87 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 727/13

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 73,20 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 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 > 1. 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 podlaží, K5 velikost - m² užitné plochy (daná rozmezím) K6 vybavení, K7 balkon, K8 redukce pramene ceny a K9 koeficient, který zohledňuje prodej elektronickou aukcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Moskevská 860/80, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika		
Lokalita:	Bytová jednotka č. 860/26		
Popis:	Prodej prostorného bytu 3+1 s balkonem ve Vršovicích v oblíbené pražské čtvrti s veškerou občanskou vybaveností. Světlý a prostorný byt 3+1 s balkonem o celkové ploše 80 m ² ve 4. patře cihlového domu s výtahem, situovaného v atraktivní lokalitě Vršovic, přímo u tramvajové zastávky Koh-i-noor. Byt disponuje: prostorným obývacím pokojem s menším balkonem samostatnou kuchyní dvěma neprůchozími pokoji (ten menší do vnitrobloku) koupelnou samostatnou toaletou k bytu náleží sklep v suterénu domu.		
Podlaží:	5.NP		
Dispozice:	3+1, balkon, sklep		
Typ stavby:	zděný s výtahem		
Užitná plocha:	80,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Lokalita - srovnatelná		1,00	 Zdroj: Valuo.cz
K2 Typ stavby - srovnatelný		1,00	
K3 Stavebně technický stav - lepší		0,87	
K4 Podlaží - srovnatelné		1,00	
K5 Velikost - srovnatelná		1,00	
K6 Vybavení - lepší		0,95	
K7 Balkon, lodžie - balkon		0,99	
K8 Redukce pramene ceny - V- 69580/2024-101		1,00	

K9 Prodej e. aukcí

0,98

Cena [Kč]**Užitná plocha****Jedn. cena****Celkový koef.****Upravená j. cena**

k 22.11.2024

[m²]Kč/m²

Kc

[Kč/m²]

9 490 000

80,00

118 625

0,80

94 900

Název: Amurská 1222/4, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika

Lokalita: Bytová jednotka

Popis: Příjemný byt 3+1 v osobním vlastnictví, situovaný ve zvýšeném přízemí kompletně renovovaného domu. Dům je umístěn v tiché vedlejší ulici - z jedné strany domu je parkovací zóna pro rezidenty a hřiště, z druhé je park. Byt je vybaven plastovými okny, která jsou orientována na východní a západní stranu, což zajišťuje dostatek přirozeného světla po celý den. Podlahy jsou kombinací plovoucích a PVC materiálů. Topení je ústřední a dům má vlastní kotelnu. Byt se v letním období díky umístění ve zvýšeném přízemí nepřehřívá a jelikož pod ním nejsou další byty, odpadá starost s dupáním dětí a domácích mazlíčků. Byt je v dobrém stavu, udržovaný a čistý. Dispozice bytu zahrnuje tři pokoje (jeden průchozí), kuchyň, malou pracovnu, předsín a k bytu náleží také sklepní kóje. Přiložili jsme návrh uspořádání se třemi neprůchozími pokoji, kdy se kuchyně stane srdcem bytu.

Podlaží: zvýšené 1.NP

Dispozice: 3+1

Typ stavby: zděný s výtahem

Užitná plocha: 69,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná 1,00

K2 Typ stavby - srovnatelný 1,00

K3 Stavebně technický stav - lepší 0,95

K4 Podlaží - horší 1,01

K5 Velikost - srovnatelná 1,00

K6 Vybavení - lepší 0,98

K7 Balkon, lodžie - není 1,00

K8 Redukce pramene ceny - prodáno - v řízení 1,00

K9 Prodej e. aukcí 0,98



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]**Užitná plocha****Jedn. cena****Celkový koef.****Upravená j. cena**

k 7.11.2024

[m²]Kč/m²

Kc

[Kč/m²]

7 400 000

69,00

107 246

0,92

98 666

Název: 28.pluku 240/48

Popis: Světlou bytovou jednotku určenou k rekonstrukci, situovanou v lukrativní části hlavního města, v pražských Vršovicích, v ulici 28.Pluku. Byt o dispozici 3+1 a podlahové výměře 69,4 m² (tato výměra již zahrnuje 2m² sklepní kóji), se nachází v 2.nadzemním podlaží (1.patro) perfektně spravovaného, průběžně rekonstruovaného bytového domu s výtahem. Okna bytu jsou orientována do boční ulice a do klidného vnitrobloku, tedy ne na hlavní ulici, jedná se o velmi klidné bydlení. Po příchodu do jednotky se ocitneme v předsíni, z níž je možné vejít do kuchyně, na WC a do koupelny. Z předsíně lze dále vstoupit do obývacího pokoje z nějž je vstup do dvou ložnic. Stávající Dispozici bytu je ideální upravit na dispozici 4kk. Dům, ke se byt nachází prošel nákladnou rekonstrukcí (výtah, střecha,

rozvody, okna, vchodové dveře atp.) O dům se stará skvěle fungující společenství vlastníků.

Podlaží: 2.NP
Dispozice: 3+1, sklepní kóje
Typ stavby: zděný s výtahem
Užitná plocha: 67,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - lepší	0,99
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Podlaží - srovnatelné	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,95
K7 Balkon, lodžie - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V-59013/2024-101	1,00
K9 Prodej e. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 9.10.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
8 300 000	67,00	123 881	0,88	109 015

Název: Žitomířská 640/3, Praha 10

Lokalita: bytová jednotka č. 640/13

Popis: Byt 3+1 s užitnou plochou 72 m², situovaného ve 3. patře cihlového domu s celkem 7 nadzemními podlažními, v atraktivní části Prahy - Vršovicích. Tento pečlivě udržovaný byt se může pochlubit dvěma lodžemi, které nabízejí výhled do ulic této žádané oblasti. Velkým benefitem jsou také praktické vestavěné skříně v chodbě, které zajistí dostatek úložného prostoru. Byt se nachází v bezprostřední blízkosti všech služeb a spojení města. Bydlení v cihlovém domě dále oceňují ti, kteří vyhledávají klid a solidní stav objektu. Jelikož se jedná o byt ve velmi dobrém stavu, noví majitelé se mohou těšit na minimální nutnost investic a úprav. Výhodou je také menší sklep pro uskladnění například zavařenin.

Podlaží: 3.NP
Dispozice: 3+1, dvě lodžie, sklep
Typ stavby: zděný s výtahem
Užitná plocha: 72,80 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Podlaží - srovnatelné	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,95
K7 Balkon, lodžie - dvě lodžie	0,98
K8 Redukce pramene ceny - V-62959/2024-101	1,00
K9 Prodej e. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
-----------	---------------	------------	---------------	------------------

k 25.10.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
9 700 000	72,80	133 242	0,82	109 258

Minimální jednotková porovnávací cena	94 900 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	102 960 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	109 258 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	102 960 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	73,20 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	7 536 672 Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. Bytová jednotka 727/13

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro tyto účely byly vybrány podobné nemovitosti nabízené k pronájmu. Celkem byly vybrány tři vzorky a přepočteny koeficienty zohledňujícími lokalitu, stavebně technický stav, charakter bytové jednotky, vybavení, standard. Následně musely být zohledněny roční náklady (na správu, pojištění, daň z nemovitosti a případně náklady potřebné na uvedení bytu do pronajímatelného stavu.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory	7.NP - 3+1	73	4 098	25 000	300 000	4,50
Celkový výnos za rok:						300 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	73
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * ro k)	4 098
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	300 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	285 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 000
Pojištění		Kč/rok	2 000
Opravy a údržba		Kč/rok	4 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 200
Ostatní náklady		Kč/rok	0

Náklady celkem	V	Kč/rok	8 200
Čisté roční nájemné	$N=N_h-V$	Kč/rok	276 800
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	6 151 111
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	150 000
Výnosová hodnota	C_v	Kč	6 001 111

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 727/13	6 315 608,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	6 089 125,02 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 1846/2	226 482,85 Kč
	<u> </u>
	= 6 315 608,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **6 315 608,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **6 315 610,- Kč**

slovy: Šest milionů tři sta patnáct tisíc šest set deset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	6 315 610 Kč
--	---------------------

slovy: Šest milionů tři sta patnáct tisíc šest set deset Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 727/13	7 536 672,- Kč
2. Výnosová hodnota	
2.1. Bytová jednotka 727/13	6 001 111,- Kč

Porovnávací hodnota	7 536 672 Kč
Výnosová hodnota	6 001 111 Kč

Obvyklá cena	7 536 700 Kč
---------------------	---------------------

slovy: Sedm milionů pět set třicet šest tisíc sedm 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, porovnávací. Výnosová metoda na základě výnosů z obvyklých nájmů. Porovnávací metodou - vzorky pro srovnání byly převzaty z databáze již prodaných nemovitostí VALUO placené 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, databáze Katastrálního úřadu, VALUO a OctopusPro a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotlivých cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

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. 727/13 v objektu čp. 727/4, ulice Jerevanská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1846/2 na katastrálním území Vršovice. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávací vzorky jsou vybírané ze stejné lokality a jedná se o již realizované prodeje. Vzorky jsou upraveny korekčními koeficienty. Všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny. Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení, vybavení, standard, příslušenství, lokalita, dopravní dostupnost a celkový

pohled na nemovitost. Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu obchodovány. Lze tedy předpokládat, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu nemovitostí. Z těchto důvodů je indikace obvyklé ceny porovnávací metodou rozhodující.

Obvyklá cena

7 536 700 Kč

slovy: Sedm milionů pět set třicet šest tisíc sedm 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.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Žádný z konzultantů nebyl přizván.

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 4628/2025.

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 8159/2025.

V Praze 28.1.2025



SK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	727/13
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 699, 702, 723, 727, 740
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11897
Podíl na společných částech:	732/61269

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.

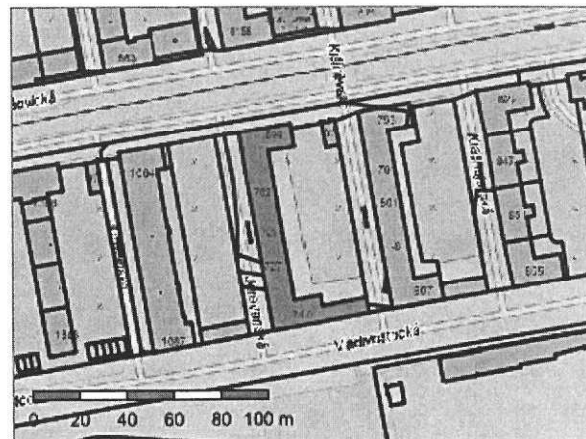
📌 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 21.01.2025 14:00.

Informace o pozemku

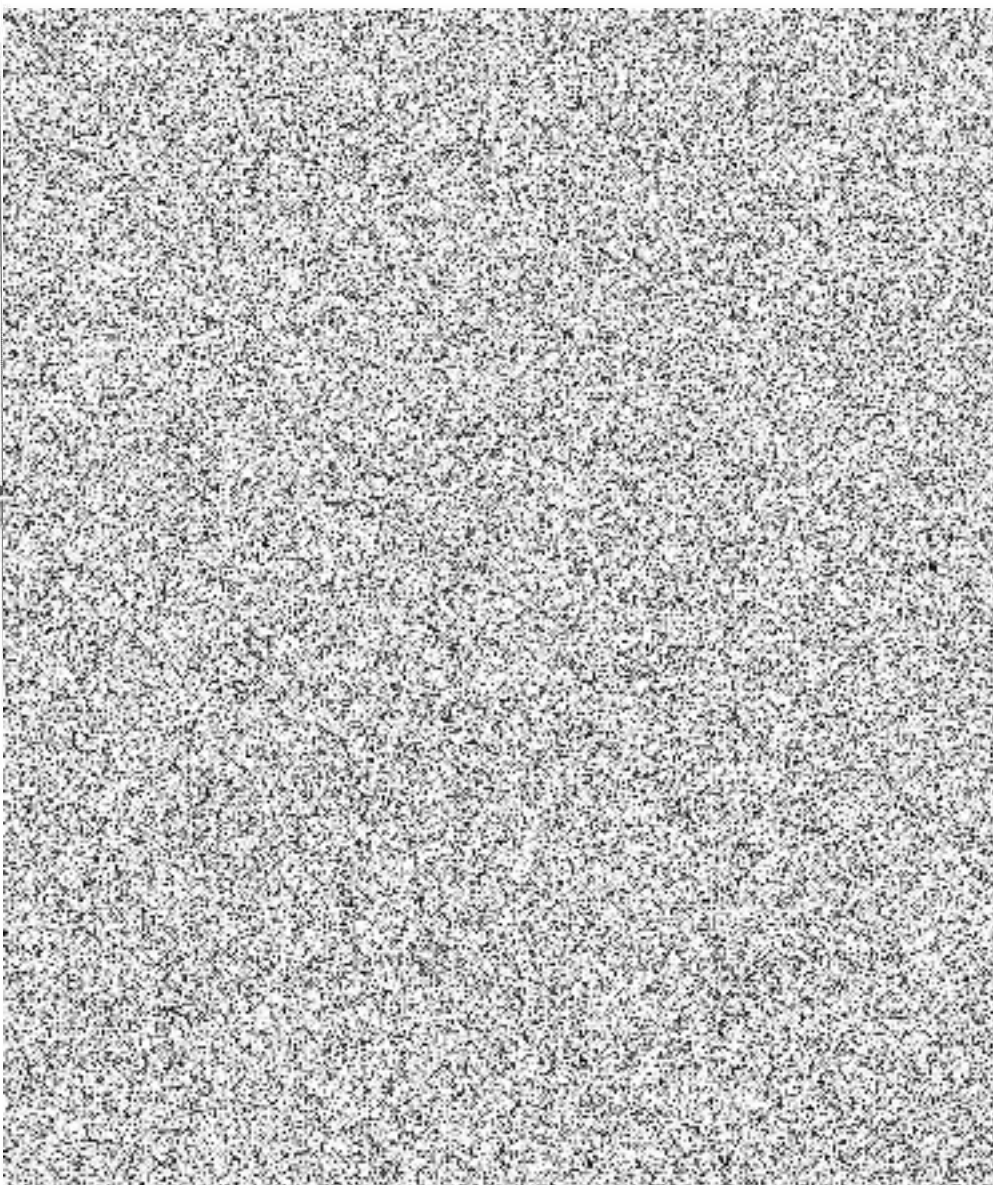
Parcelní číslo: 1846/2 ↗
Obec: Praha [554782] ↗
Katastrální území: Vršovice [732257]
Číslo LV: 11896
Výměra [m²]: 1280
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku: č. p. 699, 702, 723, 727, 740



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

AAA Realitní fond, a.s., Na struze 227/1, Nové Město, 11000 Praha 1

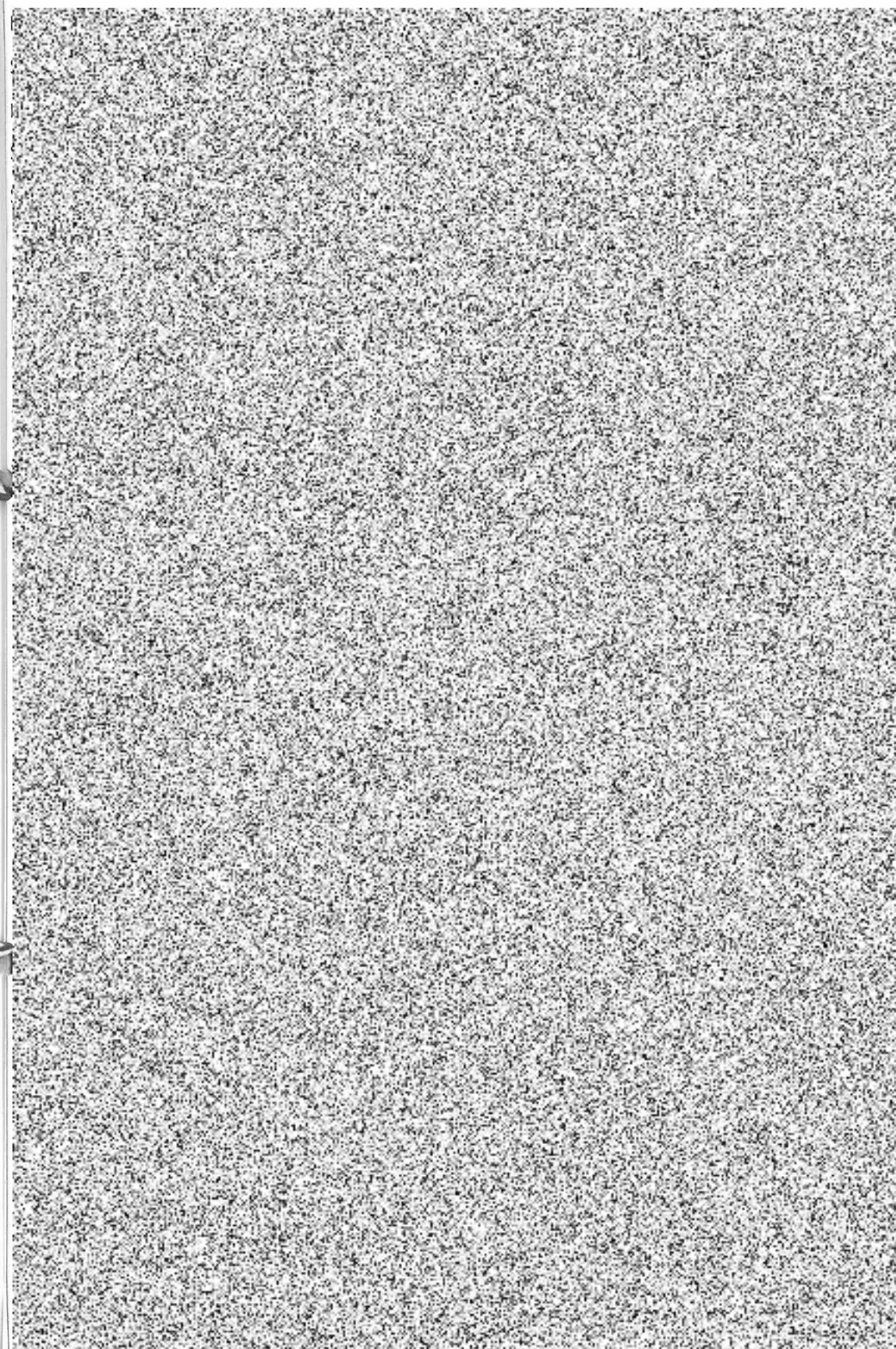


Podíl

258/20423
241/20423
709/61269
241/20423
737/122538
55/4713
737/122538
280/61269
769/61269
227/20423
61/4713
258/20423
769/122538
769/122538
739/61269
736/61269
614/61269
560/61269
61/4713
769/61269
131/20423
258/20423



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



61/4713

709/61269

1829/20423

524/61269

709/61269

709/61269

709/61269

638/61269

709/183807

769/61269

560/61269

55/4713

709/183807

55/4713

739/61269

769/61269

709/61269

244/20423

262/61269

262/61269

709/183807

61/4713

55/4713

61/4713

244/20423

241/20423

739/61269

244/20423

737/61269

241/20423

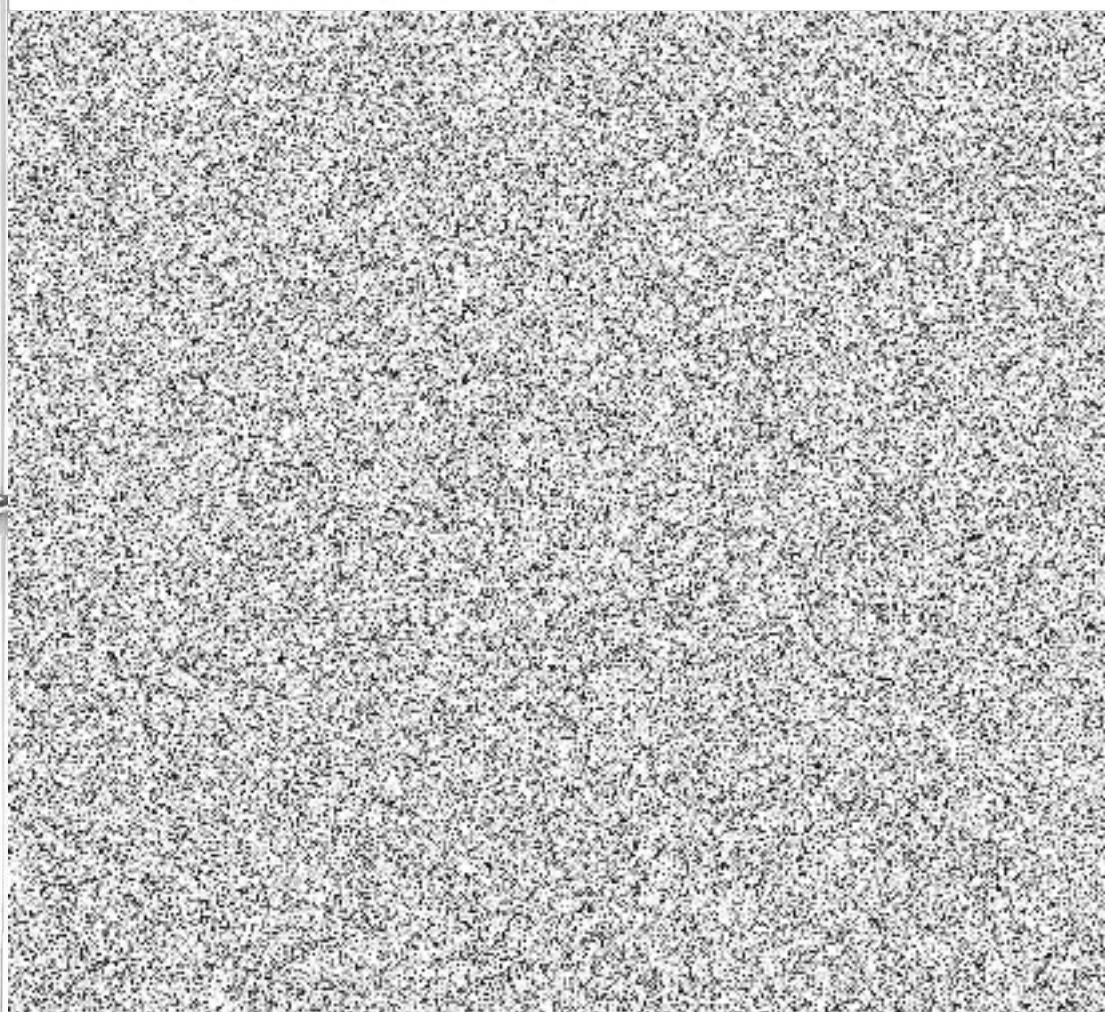
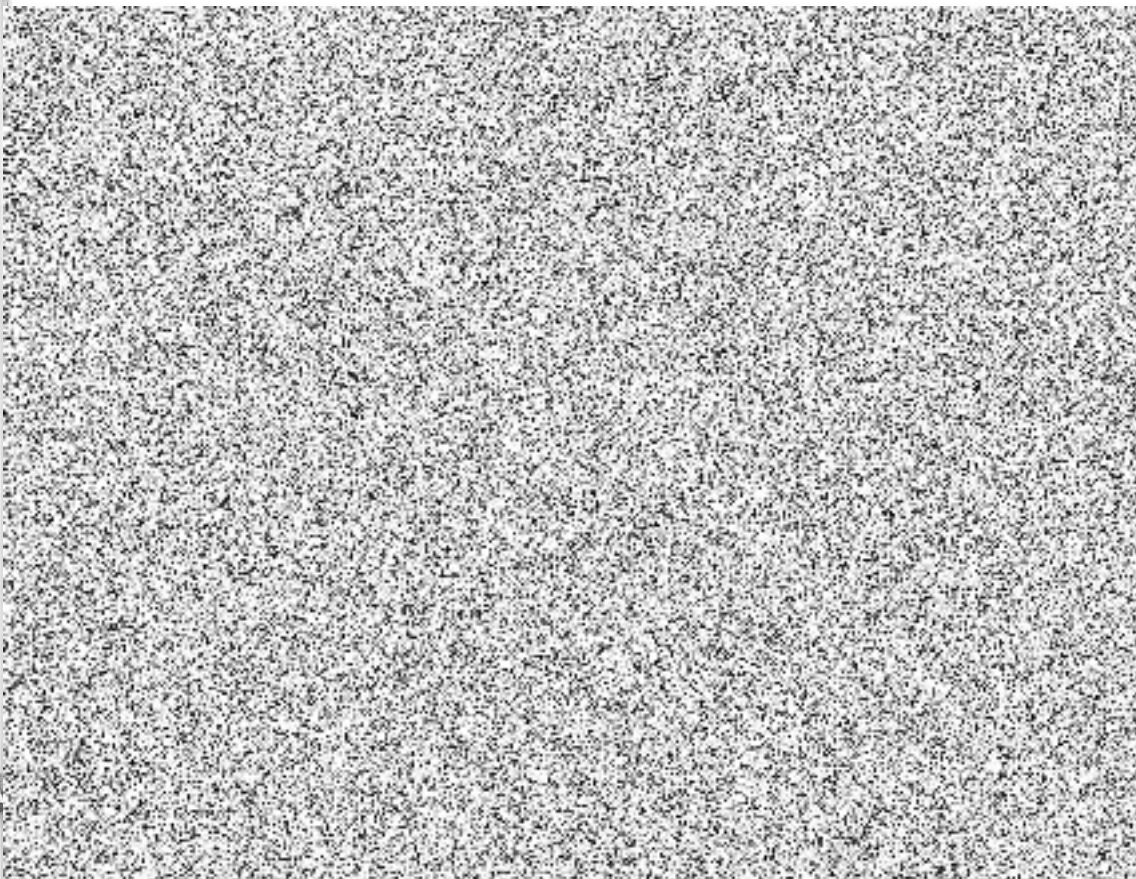
401/61269

769/61269

524/61269

22/1571

739/61269



Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

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

524/61269

709/122538

709/122538

244/20423

709/61269

241/20423

61/4713

560/61269

560/61269

737/61269

244/20423

241/20423

709/61269

258/20423

241/20423

258/20423

739/61269

241/20423

737/122538

709/61269

737/122538

55/4713

241/20423

605/61269

175/20423

737/61269

737/61269

280/61269

241/20423

55/4713

374/61269

241/20423

Podíl

1829/20423

Způsob ochrany nemovitosti

Název

památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

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

Jiné zápisy

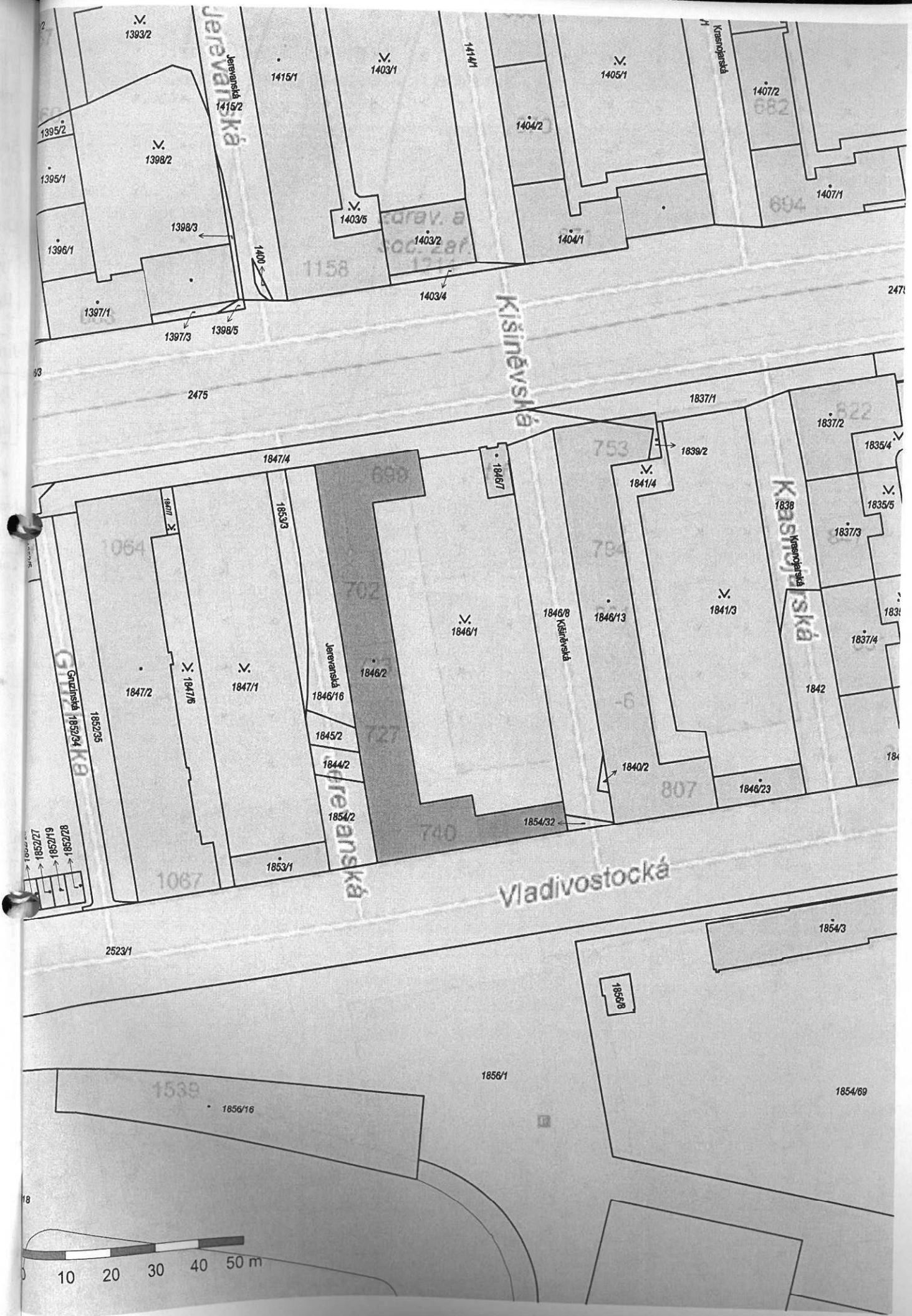
Typ

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

📌 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (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: 1846/2

Cena 2025

Mapový list: 61

Cena: 14810 Kč/m²

Skupina: 4269

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:

