

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6703/2025

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. 706/2 v objektu čp. 706/5, ulice Rybalkova, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1545 na katastrálním území Vinohrady.

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

Číslo posudku v evidenci znalce: 4619/2025

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



OBVYKLÁ CENA	5 740 090 Kč
---------------------	---------------------

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

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 20.1.2025

Vyhotoveno: V Praze 22.1.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 706/2 v objektu čp. 706/5, ulice Rybalkova, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1545 na katastrálním území Vinohrady.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.1.2025.

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. 13169 a 13168 ze dne 22.1.2025

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2025

katastrální mapa

pasport bytu

vymezení jednotek v budově

<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 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 - přístup pro registrované uživatele.

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

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.

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. Vinohrady

Adresa nemovité věci: Rybalkova 706/5, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 13169, podíl 1 / 1

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, , LV: 13169, podíl 1 / 1

část Praha 10 Městská, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, LV: 13169, 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, katastrální mapy.

Místopis

Vinohrady jsou od roku 1922 městská čtvrť a katastrální území hlavního města Prahy. Leží východně od Nového Města, na severu sousedí se Žižkovem, na východě se Strašnicemi, na jihu s Vršovicemi a na jihozápadě s Nuslemi. **Celkový popis nemovité věci**

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 3 + 1 o velikosti 66.90 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Rybalkova. Jedná se o zástavbu bytových domů. Občanská vybavenost výborná v místě drobné prodejny - ulice Francouzská a Náměstí Míru, nákupní centrum Flora dvě stanice metrem. Zastávka tramvaje cca 70 metrů v ulici Francouzské, dopravní dostupnost výborná - docházková vzdálenost k metru Náměstí Míru nebo tramvají. v blízkosti domu se nachází Havlíčkovi sady. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách, modré zóny. Jedná se o lokalitu přímo navazující na

centrum.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová, na chodbách dřevěná zdvojená. Vstupní dveře dřevěné dvoukřídlé s nadsvětlíkem původní. Vstup do objektu chodbou se stropní konstrukcí s neckovitou klenbou uzavřený původními dvoukřídlými lítacími dveřmi s nadvětlíkem, schody teracové, podlahy z původní dlažby. Fasáda průčelí v dobrém stavu se soklovou částí ošetřenou nátěrem. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven kolem roku 1919. Bytový dům obsahuje 8 bytových jednotek.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 706/2
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 1545

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 706/2

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. 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.706/2
Adresa předmětu ocenění:	Rybalkova 706/5 100 00 Praha 10
LV:	13169
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vinohrady
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. 706/2

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží zděného částečně podsklepeného bytového domu se čtyřmi nadzemními podlažími, bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze tří pokojů, kuchyně, WC, před síně, spíže - dle prohlášení vlastníka budovy. Skutečný stav - před síně, tři pokoje, kuchyň s koupelnou, WC samostatné a spíž. Okna do ulice dřevěná špaletová, v kuchyni s koupelnou, pokoji do dvora, spíže dřevěné zdvojené. Dveře hladké do dřevěné zárubně do kuchyně a do dvou pokojů a mezi pokoji. Do jednoho z pokojů hladké do ocelové zárubně, dveře na WC a do spíže dřevěné rámové do dřevěných zárubní. Vstupní dveře hladké do dřevěné zárubně s nadsvětlíkem. Podlaha v kuchyni s koupelnou teracová dlažba,

teraco, , na WC keramická dlažba a v pokojích a předsíni lino. Koupelna s kuchyní vybavena vanou v jejíž oblasti je proveden novější keramický obklad, umyvadlem se sporákem umístěným vedle umyvadla - provedeny jsou keramické obklady k umyvadlu a sporáku. WC samostatné nová mísa kombi, bez obkladů stěn pouze nízký sokl. Odvětrání WC je provedeno přes zastropenou spíž okenním otvorem v obvodové stěně. Vytápění etážové s TUV s plynovým závěsným kotlem umístěným v koupelně s kuchyní (dva pokoje) a WAW - vedení rozvodů po povrchu stěn. V pokoji, kuchyni s koupelnou a spíží (nepodsklepená část) je vysoká projevující se vlhkost stěn s opadávající omítkou a stopy po zatečení na stěnách a stropní konstrukci. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rekonstrukci a řešení vlhkosti stěn.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 2
Stáří stavby:	71 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	135 219,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	10,30 *	1,00 =	10,30 m ²
pokoj:	17,80 *	1,00 =	17,80 m ²
pokoj:	15,80 *	1,00 =	15,80 m ²
pokoj:	13,60 *	1,00 =	13,60 m ²
předsíň:	5,40 *	1,00 =	5,40 m ²
WC:	2,10 *	1,00 =	2,10 m ²
spíž:	1,90 *	1,00 =	1,90 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			66,90 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 - 1.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - dva pokoje západ do ulice Rybalkova, pokoj a kuchyň do dvorní části (západ)	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - v kuchyni vana a umyvadlo, 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 - kombinované ve dvou pokojích radiátory (etáž. top.) a v kuchyni a pokoji WAW	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Významně snižující cenu - koupelna v kuchyni, vysoká projevující se vlhkost stěn (v nepodsklepené části domu)	I	-0,10

10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – nutná rekonstrukce V 0,40

Koeficient pro stáří 71 let:

$$s = 1 - 0,005 * 71 = \mathbf{0,645}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,645 = \mathbf{0,248}$$

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	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,940}$$

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 - stanice tramvaje Francouzská, metro Náměstí Míru	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: Vlivy zvyšující cenu - zájmová lokalita	III	0,05

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,130$$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 135\,219,- \text{ Kč/m}^2 * 0,248 = 33\,534,31 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 66,90 \text{ m}^2 * 33\,534,31 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 1,130 = 2\,382\,987,64 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **2 382 987,64 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 1545

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vinohrady 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	1545	226	18 000,00	4 068 000,-
Cenová mapa - celkem		226		4 068 000,-

Pozemek parc.č. 1545 - cena zjištěná celkem = **4 068 000,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 1545 = 4 068 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **4 068 000,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **2 382 987,64 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 4 068 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 669 / 5 180

Hodnota spoluvlastnického podílu:

4 068 000,- Kč * 669 / 5 180 = 525 384,56 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 525 384,56 Kč

Bytová jednotka č. 706/2 - cena zjištěná

= 2 908 372,20 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 706/2

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	66,90 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 - K10.

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 podlaží, K10 prodej elektronickou aukcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Slezská 1306/80, Vinohrady, Praha 3, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 13000, Česká republika
Lokalita:	Bytová jednotka č. 1306/5
Popis:	Bytová jednotka v dobrém stavu o celkové užitné ploše 72 m ² + sklepní koje 1,5 m ² v centru města. Byt, nacházející se v 2. nadzemním podlaží cihlového domu, se skládá z obývacího pokoje s kuchyňským koutem, dvou ložnic, předsíně, koupelny, toalety a spíže. Byt v osobním vlastnictví je v původním a udržovaném stavu. Okna jsou špaletová, jádro zděné. Okna jsou orientována na jižní a severní stranu. Vnitřní prostory domu jsou v dobrém stavu, pravidelně udržované. Cihlový dům není celkově zateplený. V domě se nachází výtah. Vyhledávaná lokalita Prahy 3 s kompletní občanskou vybaveností v centru města přímo u metra. V blízkosti domu jsou Riegrovy sady vhodné k procházkám i sportovnímu vyžití. Stanice metra (A) Jiřího z Poděbrad cca 150m od domu, tramvajová zastávka Jiřího z Poděbrad cca 100m od domu. Koupí bytu lze financovat pomocí hypotečního úvěru, jež Vám taktéž pomůžeme výhodně zařídit. Spolupráce s konkurenčními realitními makléři vítána. Jelikož je dům postavený před rokem 1947 a v posledních letech na něm neprobíhali podstatné rekonstrukce měnící energetickou náročnost budovy, nevztahuje se na něj povinnost vyhotovení PENB. Prohlídky bytu jsou možné ve dni

otevřených dveří, a to v pátek 1.11.2024 od 15:00 - 16:30 hod. Máte-li zájem o prohlídku tohoto bytu v uvedený termín, kontaktujte nás prosím telefonicky nebo mailem a rezervujte její přesný čas. V případě většího počtu zájemců, bude byt bude prodán nejvýhodnější nabídkou.

Podlaží: 2.NP
Dispozice: 3+kk, sklep 1,5 m²
Typ stavby: zděný s výtahem
Užitná plocha: 71,77 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,98
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,85
K4 Výtah - výtah	0,99
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,90
K7 balkon, lodžie - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V- 71795/2024-101	1,00
K9 Podlaží - lepší	0,99
K10 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 29.11.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
8 890 000	71,77	123 868	0,72	89 185

Název: Příbyslavská 22/12, Žižkov, Praha 3, Hlavní město Praha, Praha, 13000, Česká republika

Lokalita: Příbyslavská 22/12, Žižkov, Praha 3, Hlavní město Praha, Praha, 13000, Česká republika

Popis: prostorný byt 3+1 v srdci prestižní části Žižkova, který je přímo od majitele, a zároveň je ideální volbou pro rodiny, které hledají pohodlné bydlení v klidné a zároveň dostupné lokalitě. Byt se nachází v pečlivě udržovaném bytovém domě, nabízí výhled do ulice. Byt je ve výborném stavu a nabízí mnoho prostoru pro vlastní úpravy. Nezařízený interiér vám dává možnost přizpůsobit si každý detail podle vlastního vkusu a vytvořit si tak domov přesně dle vašich představ. V bytě je efektivně řešený prostor pro kuchyňskou linku, stejně tak jako úložné prostory a rozložení místností. Perfektní dopravní dostupnost do centra Prahy vám ušetří čas při každodenním dojíždění, zatímco okolní parky, zeleň, kavárny a restaurace nabízejí možnosti pro relaxaci a volnočasové aktivity.

Podlaží: 1.NP
Dispozice: 3+1
Typ stavby: zděný s výtahem
Užitná plocha: 69,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,99
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,80
K4 Výtah - výtah	0,99
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,95



Zdroj: Valuo.cz

K7 balkon, lodžie - není			1,00	
K8 Redukce pramene ceny - prodáno			1,00	
K9 Podlaží - srovnatelné			1,00	
K10 Prodej el. aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 17.10.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 950 000	69,00	100 725	0,73	73 529

Název: 28.pluku 240/48, Praha 10, Vršovice

Lokalita: Bytová jednotka č.240/5

Popis: atraktivní velmi světlá bytová jednotka určená 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 před síně lze dále vstoupit do obývacího pokoje z nějž je vstup do dvou ložnic. Stávající Dispozici bytu je ideální upravit na dispozici 4kk, jejíž vizualizaci brzy uvedeme mezi zveřejněnými fotografiemi. Dům, ke se byt nachází prošel nákladnou rekonstrukcí (výtah, střecha, rozvody, okna, vchodové dveře atp.) O dům se stará skvěle fungující společenství vlastníků. Výhodou je možnost zajištění souhlasu s parkováním na pronajatém pozemku za domem.

Podlaží: 2.NP

Dispozice: 3+1, sklep 2 m²

Typ stavby: zděný s výtahem

Užitná plocha: 67,40 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - horší	1,01
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,85
K4 Výtah - výtah	0,99
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,90
K7 balkon, lodžie - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V- 59013/2024-101	1,00
K9 Podlaží - lepší	0,99
K10 Prodej el. 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	67,40	123 145	0,74	91 127

Název: Charkovská 393/10, Vršovice

Lokalita: Bytová jednotka č. 393/1

Popis: byt 3+1 o rozloze 75,2 m² s příjemnou terasou, který prošel rozsáhlou rekonstrukcí.

Tento okouzlující byt je umístěn v elegantní rezidenci Charkovská 10, nabízející příjemné prostředí v bezprostřední blízkosti malebného parku Grébovka. Byt se nachází v přízemí budovy a disponuje dvěma ložnicemi, koupelnou, samostatným WC, obývacím pokojem, technickou místností a terasou. K bytu náleží sklep o velikosti 10,6m². Veškerý nábytek je součástí ceny. Celý dům se nachází v klidné jednosměrné ulici, jen pár kroků od vstupu do parku Grébovka. T

Podlaží: 1.NP

Dispozice: 3+1, terasa 13m² a sklep 10.60m²

Typ stavby: zděný bez výtahu

Užitná plocha: 75,20 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	0,87
K7 balkon, lodžie - terasa	0,97
K8 Redukce pramene ceny - V- 47832/2024-101	1,00
K9 Podlaží - srovnatelné	1,00
K10 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 19.8.2024	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
9 600 000	75,20	127 660	0,70	89 362

Minimální jednotková porovnávací cena	73 529 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	85 801 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	91 127 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	85 801 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	66,90 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 740 087 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 706/2	2 908 372,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 382 987,64 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 1545	525 384,56 Kč
	= 2 908 372,- Kč

Zjištěná cena - celkem:

2 908 372,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

2 908 370,- Kč

slovy: Dva miliony devět set osm tisíc tři sta sedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 908 370 Kč

slovy: Dva miliony devět set osm tisíc tři sta sedmdesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 706/2

5 740 087,- Kč

Porovnávací hodnota

5 740 087 Kč

Obvyklá cena

5 740 090 Kč

slovy: Pět milionů sedm set čtyřicet tisíc devadesát Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - zjištěnou cenou, porovnávací metodou. Výnosová metoda nebyla vzhledem k vysokým nákladům potřebným pro uvedení do pronajímatelného stavu použita. Porovnávací metoda - vzorky pro srovnání byly převzaty z databáze již prodaných nemovitostí VALUO a OctopusPro placené databáze katastrálního úřadu. Cena zjištěná byla použita jako dílčí ukazatel. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentů trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze, a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotlivých cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na

úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

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 bytové jednotky č. 706/2 v objektu čp. 706/5, ulice Rybalkova, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1545 na katastrálním území Vinohrady.

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. 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.

Obvyklá cena

5 740 090 Kč

slovy: Pět milionů sedm set čtyřicet tisíc devadesát 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. 4619/2025.

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 6703/2025.

V Praze 22.1.2025



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	706/2
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 706
Katastrální území:	Vinohrady [727164]
Číslo LV:	13169
Podíl na společných částech:	669/5180

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.

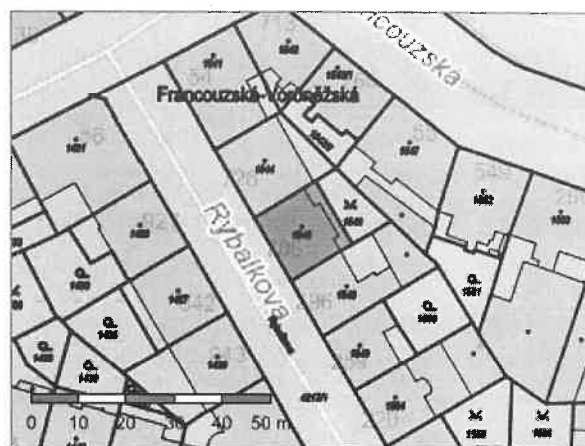
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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 22.01.2025 12:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>1545</u>
Obec:	<u>Praha [554782]</u>
Katastrální území:	<u>Vinohrady [727164]</u>
Číslo LV:	<u>13168</u>
Výměra [m ²]:	226
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<u>DKM</u>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<u>č. p. 706</u>



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Breušerová Dagmar, Rybalkova 706/5, Vinohrady, 10100 Praha 10	152/1295
Davidková Milena, Rybalkova 706/5, Vinohrady, 10100 Praha 10	153/1036
Dostál Jaroslav, Rybalkova 706/5, Vinohrady, 10100 Praha 10	187/1295
MCP Durmush Kadir Sedat a Biyikoglu Öztürk Ümit Vefa	757/5180
<i>Durmush Kadir Sedat, Charkovská 393/10, Vršovice, 10100 Praha 10</i>	
<i>Biyikoglu Öztürk Ümit Vefa, Rybalkova 706/5, Vinohrady, 10100 Praha 10</i>	
Dvořáková Eva, Rybalkova 706/5, Vinohrady, 10100 Praha 10	241/5180
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	669/5180
Kovačka Lukáš, Rybalkova 706/5, Vinohrady, 10100 Praha 10	241/5180
Masopustová Olga, Rybalkova 706/5, Vinohrady, 10100 Praha 10	289/2590
SJ Pachinger Jakub a Shang Xuan, Slovinská 751/9, Vršovice, 10100 Praha 10	573/5180
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	669/5180

Způsob ochrany nemovitosti

Název
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam

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

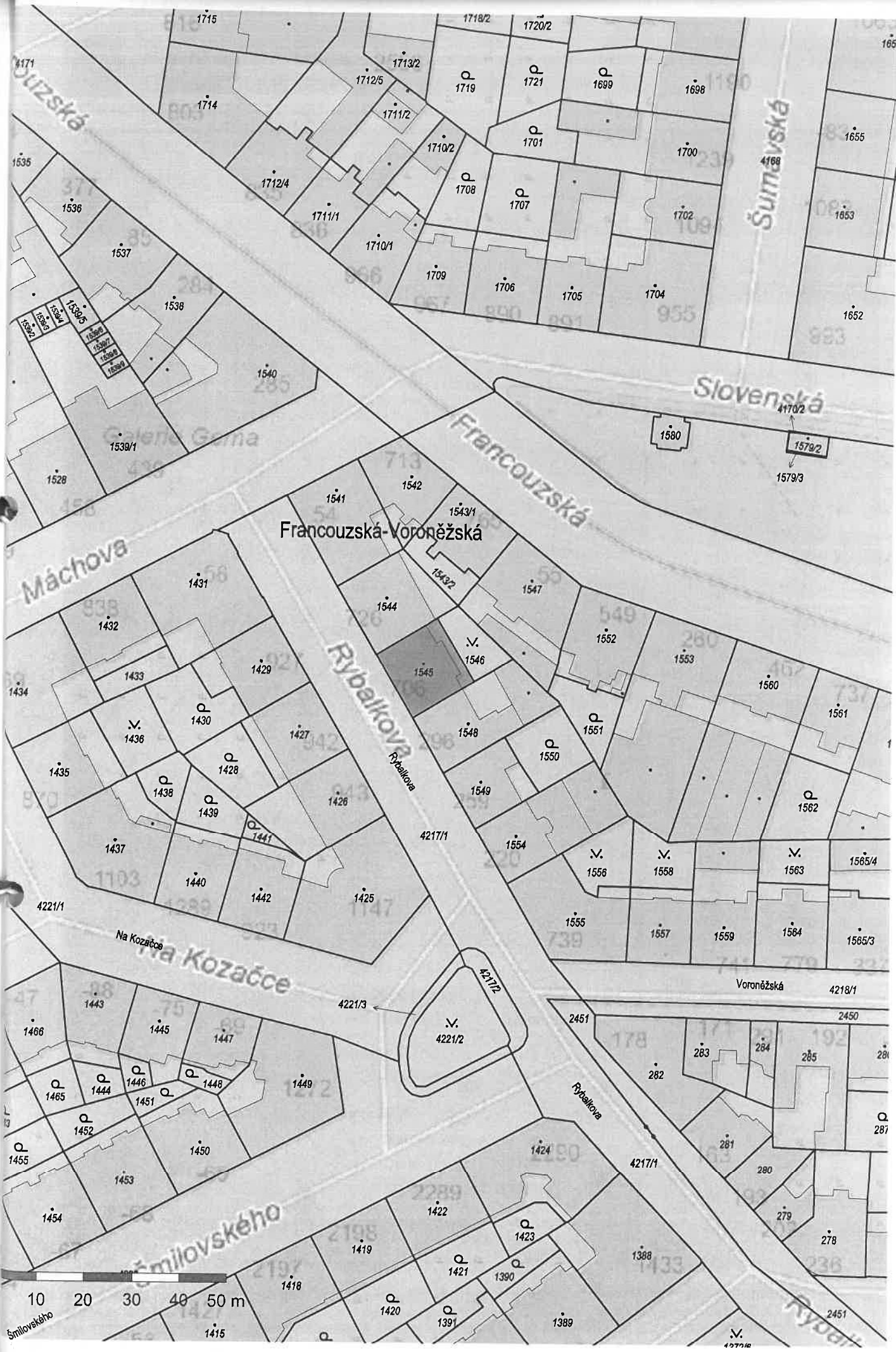
Typ

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 22.01.2025 12:00.



**Katastrální území**

Název: Vinohrady

Parcela

Číslo parcely: 1545

Cena 2025

Mapový list: 60

Cena: 18000 Kč/m²

Skupina: 4121

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:

