

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 8305/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č.713/2 v objektu čp. 713/11, ulice Na Míčankách, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 744 na katastrálním území Vršovice.

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

Číslo posudku v evidenci znalce: 4630/2025

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



OBVYKLÁ CENA

5 475 700 Kč

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

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 29.1.2025

Vyhotoveno: V Praze 30.1.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 713/2 v objektu čp. 713/11, ulice Na Míčankách, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 744 na katastrálním území Vršovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí.

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

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

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.1.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

skutečnosti zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2025

katastrální mapa

pasport bytu

prohlášení vlastníka budovy

databáze Katastrálního úřadu

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

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

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

<https://www.firmy.cz/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, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),

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

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

- OctopusPro, 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.

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

Vlastnické a evidenční údaje

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

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

Dokumentace a skutečnost

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

Místopis

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

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 3 + 1 o velikosti 67,60 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě jako rohový dům při ulici Na

Míčankách a Bulharská. Jedná se o zástavbu bloků bytových domů. V blízkém sousedství se nachází Justiční palác Na Míčankách, Heroldovy sady, frekventovaná Ruská ulice, bytové domy a zástavba činžovními vilami. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Kodaňská a 28. pluku, nejbližší nákupní centrum Flora. V blízkosti se nachází areál Fakultní nemocnice Vinohradská. Zastávka tramvaje Moskevská, Francouzská, autobus v ulici Ruská, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad.

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

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 713/2
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parcelní číslo 744

Obsah ocenění na tržních principech

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

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.713/2
Adresa předmětu ocenění:	Na Míčankách 713/11 100 00 Praha 10
LV:	11548
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 384 732

Oceňovací předpis

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

1. Bytová jednotka č. 713/2

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním podzemním podlaží dvěma podlažími podsklepeného bytového domu se čtyřmi nadzemními podlažími, bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze tří pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny s WC dle vymezení jednotek. Skutečný stav - předsíň, dva pokoje (průchozí), kuchyň, koupelna s WC a pokoj s částečně odděleným prostorem příčkou. Okna plastová špaletová (okna do dvorní části s mřížemi). Okno do koupelny plastové. Dveře do pokojů a kuchyně dřevěné rámové ze dvou třetin prosklené původní do dřevěných zárubní (u dveří do kuchyně chybí klika), dveře mezi pokoji (plastové lamely) zatahovací do dřevěného

rámu, do koupelny s WC dřevěné rámové původní a do pokoje s oddělenou částí původní dřevěná zárubeň bez dveřního křídla. Vstupní dveře dřevěné rámové do dřevěné zárubně. Podlahy v předsíni, v průchozích pokojích parkety, v koupelně s WC dlažba, v kuchyni u linky lino a zbývající část PVC imitace dřeva, v pokoji s oddělenou částí PVC a dlažba. Koupelna vybavena umyvadlem, vanou a WC mísou kombi s obklady stěn do 1900 mm, (stáří do patnácti let). Kuchyň vybavena plynovým sporákem a dřevěným barovým pultem, proveden obklad k lince. V malém pokoji vestavěné patro dřevěné na spaní. Vytápění lokální WAW a jeden el. přímotop, ohřev vody průtokovým ohřivačem umístěným v koupelně nefunkční a infrazářič. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje stavební úpravy a opravy, modernizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	14,85 *	1,00 =	14,85 m ²
předsíň:	5,80 *	1,00 =	5,80 m ²
koupelna a WC:	4,75 *	1,00 =	4,75 m ²
pokoj:	16,50 *	1,00 =	16,50 m ²
pokoj:	15,70 *	1,00 =	15,70 m ²
pokoj:	10,00 *	1,00 =	10,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			67,60 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 1.PP nebo 5.NP a vyšší bez výtahu - 1.PP bez výtahu,	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Okna jen na sever nebo bez výhledu - sever a jih	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna s 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 elektřinu nebo plyn - WAW a 1ks el. přímotop	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav	IV	0,65
Koeficient stáří upraven o + 0,04 pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními		

úpravami.

Koeficient pro stáří 75 let:

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

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,665 = 0,428$$

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 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

5

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

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,	V	0,00

špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku		
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

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 125\,151,- \text{ Kč/m}^2 * 0,428 = 53\,564,63 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 67,60 \text{ m}^2 * 53\,564,63 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,070 = 3\,874\,436,82 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 3\,874\,436,82 \text{ Kč}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parcelní číslo 744

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

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

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

$$\text{Pozemek parcelní číslo 744 - cena zjištěná celkem} = 10\,865\,000,- \text{ Kč}$$

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

$$1.2. \text{ Pozemek parcelní číslo 744} = 10\,865\,000,- \text{ Kč}$$

$$\text{Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:} = 10\,865\,000,- \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu} = 3\,874\,436,82 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 10 865 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 6 760 / 144 480

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$10\,865\,000,- \text{ Kč} * 6\,760 / 144\,480 = 508\,356,87 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 508\,356,87 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 713/2 - cena zjištěná} = 4\,382\,793,69 \text{ Kč}$$

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 713/2

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 67,60 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 Katastrálního úřadu a databáze VALUO a po té upraveny koeficienty K1 - K8.

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Amurská 1222/4, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika
Lokalita:	Amurská 1222/4, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika
Popis:	Nabízíme k prodeji 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. Další výhodou bytu je nízký fond oprav, jelikož objekt, ve kterém se byt nachází, pronajímá prostory restaurace na rohu ulice - aktuálně 1 719 Kč. Byt je v dobrém stavu, udržovaný a čistý. Dispozice bytu zahrnuje tři pokoje (jeden průchozí), kuchyň, malou pracovnu, předsíň a k bytu náleží také sklepní kóje. Příložíli 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 - lepší	0,99
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 Podlaží - lepší	0,98
K9 Redukce pramene ceny - prodáno - v řízení	1,00
K10 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 7.11.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
7 400 000	69,00	107 246	0,72	77 217

Název: 28. pluku 240/48, Vršovice, 10000 Praha 10

Lokalita: Bytová jednotka č. 240/6

Popis: Bytová jednotka k rekonstrukci, situovaná v lukrativní části hlavního města, v pražských Vršovcích, 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 předsíni lze dále vstoupit do obývacího pokoje z něž 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, sklep

Typ stavby: zděný s výtahem

Užitná plocha: 67,40 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - lepší	0,99
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,84
K4 Výtah - výtah	0,99
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,90
K7 Balkon, lodžie - není	1,00
K8 Podlaží - lepší	0,96
K9 Redukce pramene ceny - V-59013/2024-101	1,00



Zdroj: Katastrální úřad

K10 Prodej el. aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 19.10.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
8 300 000	67,40	123 145	0,70	86 202

Název: Vršovická 800/47, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Lokalita: Bytová jednotka č. 800/9

Popis: Byt o dispozici 3+1 a velikosti 67m2 užitné plochy ve 1NP bez výtahu v cihlovém domě. Nízké měsíční poplatky. Byt se skládá z jednoho samostatného pokoje a jednoho průchozího pokoje. Prostorná chodba spojuje všechny místnosti. V celé ploše chodby je snížený strop pro úložný prostor. Komoru lze využít na sušičku nebo jiné potřebné věci v domácnosti. Na konci chodby pak najdete prostornou koupelnu s vanou, která prošla rekonstrukcí cca. před 10 lety. Toaleta je samostatná. Součástí bytu je také společná zahrada ve vnitrobloku, balkon v mezipatře a sklep o velikosti 6m2, který je nově zrekonstruován a zabezpečen. Dům je v dobrém stavu Dům se nachází v blízkosti tramvajové zastávky Koh-i-noor a Čechovo náměstí stejně tak jednoduché spojení do centra města tak i z města (nádrazí Vršovice cca. 5 min pěšky). Obchodní dům Eden a ostatní občanská vybavenost je v dosahu domu.

Podlaží: 1.NP

Dispozice: 3+1, sklep 6 m2

Typ stavby: zděný bez výtahu

Užitná plocha: 67,20 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	0,90
K7 Balkon, lodžie - není	1,00
K8 Podlaží - lepší	0,98
K9 Redukce pramene ceny - V- 46107/2024-101	1,00
K10 Prodej el. aukcí	0,98



Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 8.8.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
7 326 000	67,20	109 018	0,73	79 583

Minimální jednotková porovnávací cena	77 217 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	81 001 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	86 202 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	81 001 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	67,60 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 475 668 Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 713/2

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	1.PP 3 +1	68	3 284	18 500	222 000	4,50
Celkový výnos za rok:						222 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	68
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	3 284
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	222 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	210 900
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 000
Pojištění		Kč/rok	2 000
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	2 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	8 000
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	202 900
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	4 508 889
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	950 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 558 889

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 713/2	4 382 794,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	3 874 436,82 Kč
1.2. Pozemek parcelní číslo 744	508 356,87 Kč
	= 4 382 794,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 4 382 794,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 4 382 790,- Kč

slovy: Čtyři miliony tři sta osmdesát dva tisíc sedm set devadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	4 382 790 Kč
--	---------------------

slovy: Čtyři miliony tři sta osmdesát dva tisíc sedm set devadesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 713/2	5 475 668,- Kč
2. Výnosová hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 713/2	3 558 889,- Kč

Porovnávací hodnota	5 475 668 Kč
Výnosová hodnota	3 558 889 Kč

Obvyklá cena	5 475 700 Kč
---------------------	---------------------

slovy: Pět milionů čtyři sta sedmdesát pět 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 a porovnávací metodou. Porovnávací metodou - vzorky pro srovnání byly převzaty z databáze již prodaných nemovitostí VALUO databáze katastrálního úřadu a jeden ze vzorků z realitního portálu (cena nabídková). Cena zjištěná byla použita pouze jako dílčí ukazatel. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentů trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze, a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů 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.713/2 v objektu čp. 713/11, ulice Na Míčankách, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 744 na katastrálním území Vršovice. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávací vzorky jsou vybírané ze stejné lokality, jedná se o již realizované prodeje a jeden ze vzorků z nabídky realitního portálu. Vzorky jsou upraveny korekčními koeficienty. Všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny. Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení, vybavení, standard, příslušenství, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost. Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu obchodovány. Lze tedy předpokládat, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu nemovitostí. Z těchto důvodů je indikace obvyklé ceny porovnávací metodou rozhodující.

Obvyklá cena

5 475 700 Kč

slovy: Pět milionů čtyři sta sedmdesát pět 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

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

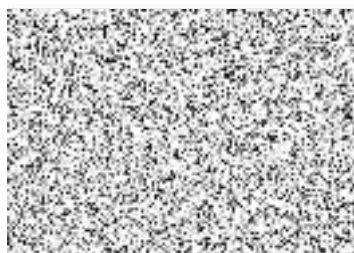
Znalečné účtuji dokladem č. 4630/2025.

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 8305/2025.

V Praze 30.1.2025



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	713/2
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 713
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11548
Podíl na společných částech:	6760/144480

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území
nemovitá kulturní památka

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

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

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 744 

Obec: Praha [554782] 

Katastrální území: Vršovice [732257]

Číslo LV: 11547

Výměra [m²]: 500

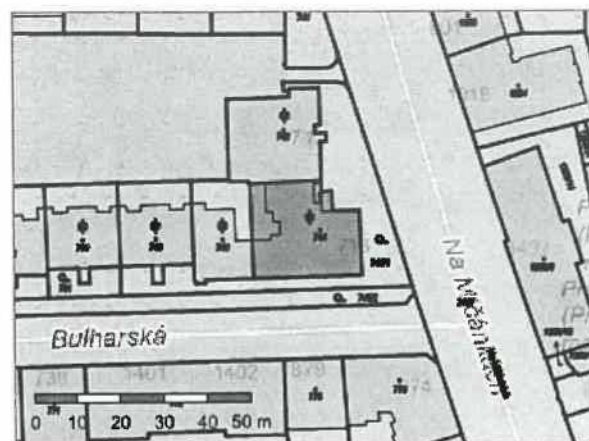
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

Mapový list: DKM

Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě

Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

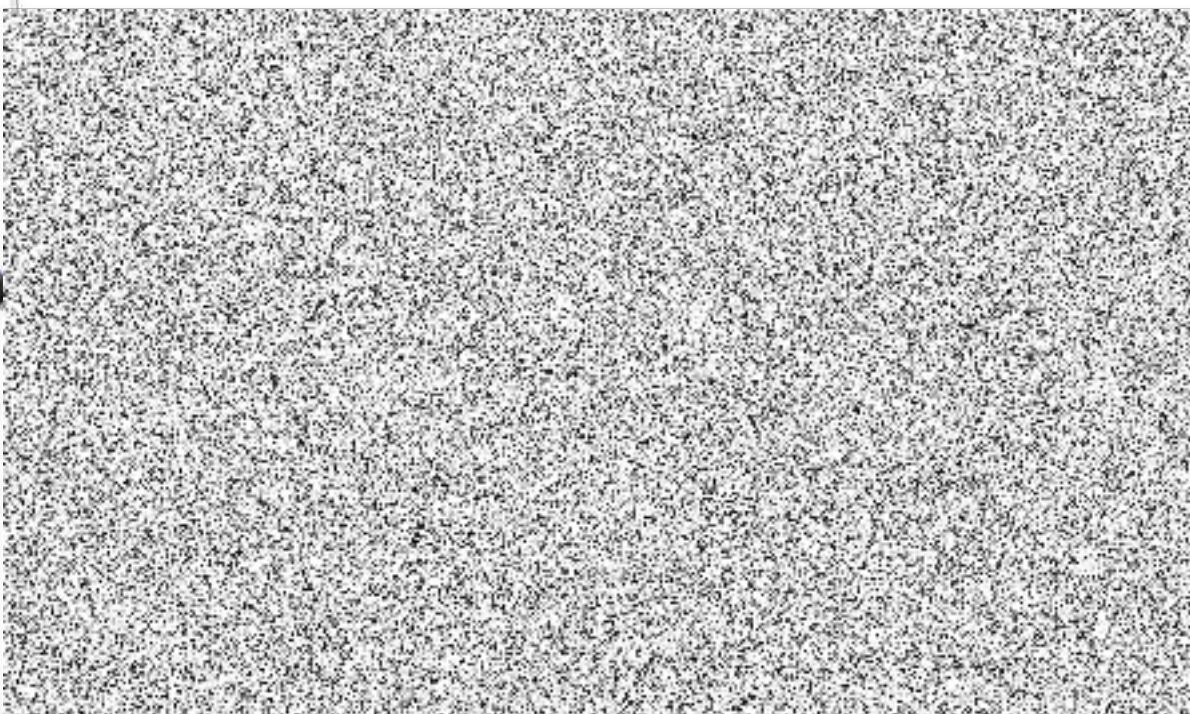
Stavba na pozemku: č.p. 713


 lastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo



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



Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

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

Podíl

2189/28896

1529/28896

2153/28896

149/1806

369/9632

81/4816

1037/28896

737/9632

2269/28896

193/3612

967/28896

967/28896

275/3612

193/3612

2267/28896

65/1204

1241/14448

Podíl

149/1806

Způsob ochrany nemovitosti

Název

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

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

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

Jiné zápisy

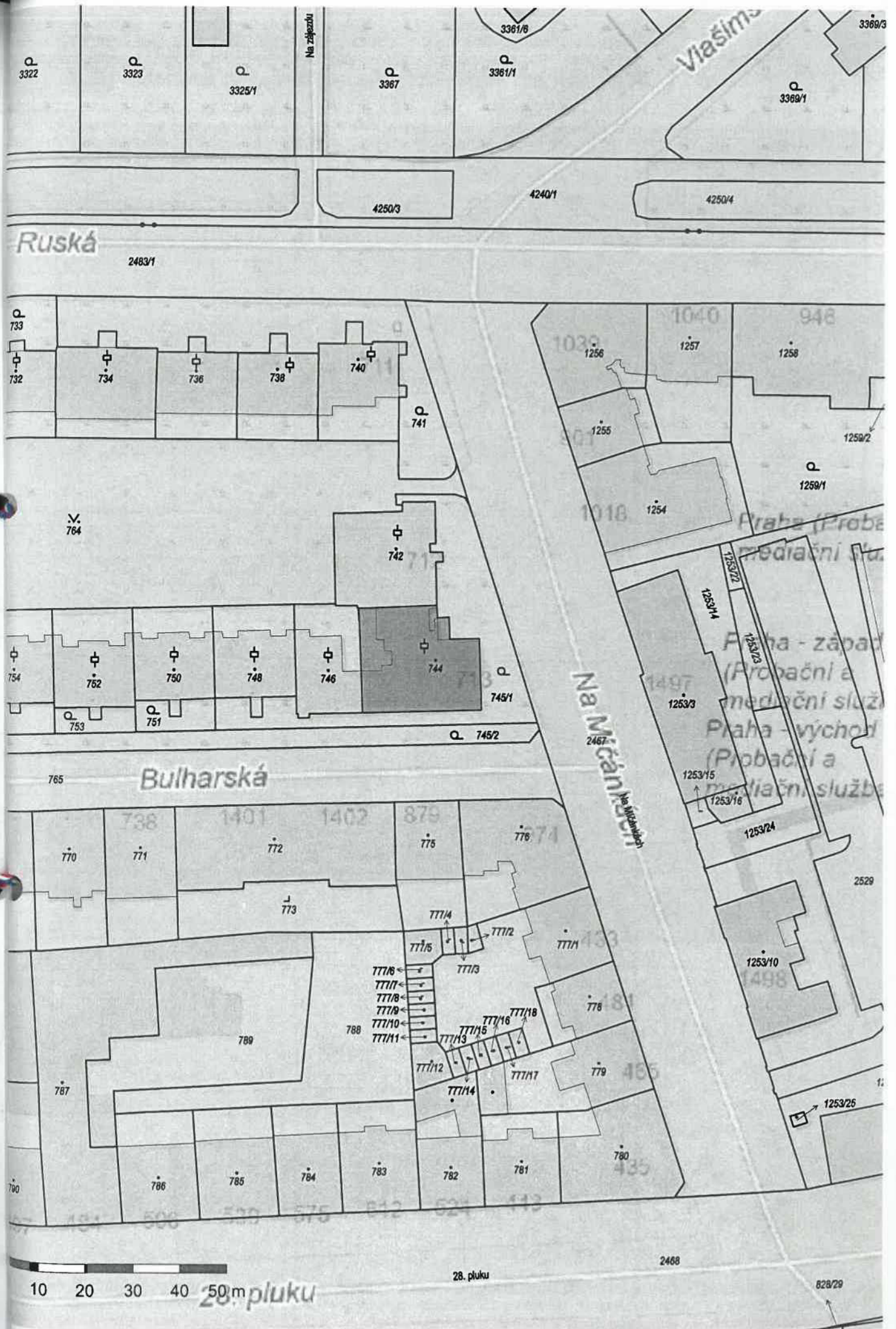
Typ

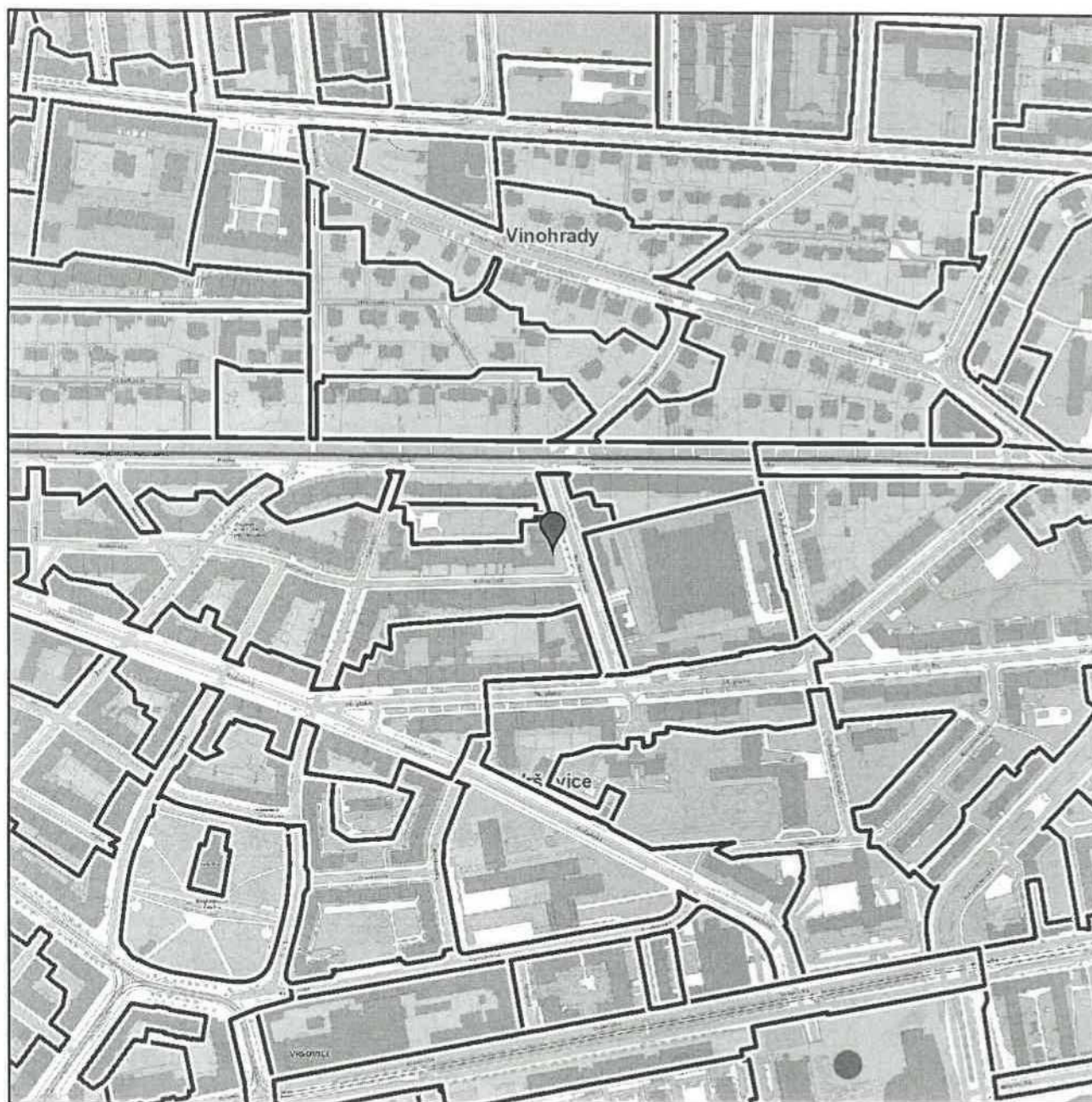
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

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

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

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





Katastrální území

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 744

Cena 2025

Mapový list: 60

Cena: 21730 Kč/m²

Skupina: 4131

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

