# ZNALECKÝ POSUDEK

## číslo položky: 49786/2025

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. 337/15 v objektu čp. 337/11, ulice Sevastopolská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 225 na katastrálním území Vršovice.

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

Číslo posudku v evidenci znalce: 4696/2025

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

| | |
|---|---|
| **OBVYKLÁ CENA** | **1 751 400 Kč** |

**Počet stran:** 21 a 11 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 10.6.2025 **Vyhotoveno:** V Praze 30.6.2025

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 337/15 v objektu čp. 337/11, ulice Sevastopolská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 225 na katastrálním území Vršovice pro potřeby dalšího jednání ve věci jejich převodu mezi vlastníky, fyzickými osobami a HLAVNÍM MĚSTEM PRAHOU se Svěřenou správou obce Městskou částí Praha 10, ke dni 10.6.2025.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti bytové jednotky č. 337/15 v domě čp. 337/11 v Sevastopolské ulici v Praze 10 na k.ú. Vršovice.

## 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

Prohlídka byla provedena dne 10.6.2025 za přítomnosti pana Petra Stejskala.

# 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. 12261 a 12260 ze dne 16.6.2025
-skutečnosti a výměry zjištěné na místě
-informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
-cenová mapa Prahy CMP 2025
-územní plán
-katastrální mapa
-prohlášení vlastníka budovy
-projekt pro stavební povolení zpracovaný ing. Jílkem - stavební úpravy bytového domu Sevastopolská 337/11 z října roku 2022 ověřený stavebním úřadem 10.7.2023
-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-úrady - 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 znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
- OctopusPro - 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 prodejích 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 vystihujíc 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 snížená 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 známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

# 3. NÁLEZ

## 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

## 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, 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: | Sevastopolská 337/11, 100 00 Praha 10 |

### Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 17450, podíl 1 / 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, , LV: 17450, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, LV: 17450, podíl 1 / 1

### Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě při prohlídce nemovitosti, prohlášení vlastníka budovy, cenová mapa CMP 2025, územní plán, katastrální mapa, list vlastnictví 12260 a 12261, PD stavební úpravy bytového domu - architektonická studie ověřená stavebním úřadem 15.8.2023.

### 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. Od roku 1885 byly městečkem, v letech 1902 - 1921 městem. Sevastopolská ulice leží v severní části Vršovic, nedaleko od Havlíčkových sadů. Je to postranní ulice jednosměrná, rovnoběžná se sousední ulici Charkovskou. Vršovice, konkrétně Sevastopolská ulice, není okrajovou částí Prahy, ale nachází se v širším centru města. Patří do městské části Praha 10, která se rozprostírá jihovýchodně od samotného centra Prahy.Sevastopolská ulice leží nedaleko náměstí Svatopluka Čecha a nádraží Praha–Vršovice, což je oblast s hustou

zástavbou, mnoha obchody, školami a dopravním napojením. Jde tedy o urbanizovanou část města, nikoli o okrajovou nebo periferní oblast.

### Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 0 umístěnou v pátém nadzemním podlaží o velikosti 17.50 $m^2$ - dle prohlášení vlastníka budovy - vymezení jednotek v budově. Bytová jednotka je provozně propojena s bytovou jednotkou č. 14 dřevěnými schody umístěnými v kuchyni. Dle schválené dokumentace pro stavební řízení je navrženo vybourání dveřního otvoru pro samostatný vstup z 5.NP a doplnění stropní konstrukce po odstraněném schodišti. Objekt je situovaný v ulici Sevastopolská v řadové zástavbě v bloku, který je situovaný mezi Sevastopolskou a Krymskou. V blízkém okolí se nachází Havlíčkovi sady sady a zástavby bloků s bytovými domy. Občanská vybavenost dobrá - v ulici Moskevská a Francouzská drobné obchody a služby. Nejbližší nákupní centrum Eden nebo Flora. Dopravní dostupnost dobrá - stanice autobusu a tramvaje v ulici Moskevská nebo Francouzská Nejbližší metro Náměstí Míru . Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.
Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený s pěti nadzemními podlažími bez výtahu. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Stropy jsou v části přízemí klenuté, ostatní stropy jsou rovné, dřevěné trámové polospalné. Fasáda objektu od úrovně prvního podlaží s lokálně opadávající omítkou v oblasti říms, jinak od druhého podlaží v relativně dobrém stavu, vstupní dveře dvoukřídlé prosklené okénky. Schody do prvního podlaží točité s původním zábradlím, ostatní s rovnými rameny kamenné místy prošlapané, schody do posledního podlaží teracové, podlahy původní dlažby a na jedné z podest betonová mazanina. Okna dřevěná špaletová a na chodbách jednotlivých podlaží dřevěná zdvojená. Stěny vstupní části obloženy skleněnou dlažbou mezi pohledové sloupky z mramoru zakončené ozdobnou hlavicí. Objekt zvláště v suterénu objektu vykazoval vlhkost a proto bylo provedeno odinjektování a cca do výšky dvou metrů není provedena omítka. Střešní rovina není zateplena. Bytový dům je převážně v původním stavu postavený kolem roku 1905. Bytový dům obsahuje 15 bytových jednotek a 2 nebytové prostory.

## 3.4. Obsah

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 337/15
   1.1. Oceňovaný byt
   1.2. Pozemek parc.č. 225

### Obsah ocenění na tržních principech

**1. Porovnávací hodnota**
   1.1. Bytová jednotka č. 337/15

# 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.337/15 |
| Adresa předmětu ocenění: | Sevastopolská 337/11<br>100 00 Praha 10 |
| LV: | 12261 |
| 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. 337/15**

**1.1. byt**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží podsklepeného pětipodlažního zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje - dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - přes bytovou jednotku č. 337/14 v 4.NP je zajištěn vstup dřevěnými schody - schodnicové dřevěné bez podstupnic. (bytové jednotky byly užívány jedním nájemcem). V pokoji je vstup dvířky do malého podstřešního prostoru, který není součástí bytové jednotky. Okno dřevěné jednoduché (vikýř) vyžadující renovaci a okénko do podstřešního prostoru dřevěné jednoduché , dvířka do podstřešního prostoru dřevěná rámová. Podlaha v pokoji lino. Vytápění WAW (staršího data) napojena do komínového tělesa, v pokoji umyvadlo. Střešní rovina není zateplena. Na stropní konstrukci v blízkosti vikýře stopy po zatečení. Bytová jednotka vyžaduje

rozsáhlejší stavební úpravy a dle schválené dokumentace pro stavební řízení vybourání dveřního otvoru pro samostatný vstup z 5.NP a doplnění stropní konstrukce po odstraněném schodišti. Tyto změny jsou řešeny v projektové dokumentaci - půdorys 5.NP výkres č. D1.1.11.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Typ objektu: | Bytový prostor § 38 porovnávací metoda |
| Poloha objektu: | Praha – oblast 21 |
| Stáří stavby: | 60 let |
| Základní cena ZC (příloha č. 27): | 125 151,- Kč/$m^2$ |

| **Podlahové plochy bytu** | | **koeficient dle typu podlahové plochy** | |
|---|---|---|---|
| pokoj: | 17,50 * | 1,00 = | 17,50 $m^2$ |
| Započítaná podlahová plocha bytu: | | | 17,50 $m^2$ |

**Výpočet indexu cenového porovnání**

**Index vybavení**

| Název znaku | č. | $V_i$ |
|---|---|---|
| 1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná zateplená | 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 - 5.NP bez výtahu | I | -0,05 |
| 5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Okna jen na sever nebo bez výhledu - sever do dvorní části | I | -0,01 |
| 6. Základní příslušenství bytu: Bez vlastního příslušenství | I | -0,15 |
| 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 | II | -0,02 |
| 9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu - + umyvadlo, - nezateplená střešní rovina | III | 0,00 |
| 10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav | IV | 0,65 |

Koeficient pro stáří 60 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 60 = \mathbf{0{,}700}$

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}700 = \mathbf{0{,}382}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Index trhu s nemovitými věcmi**

| Název znaku | č. | $P_i$ |
|---|---|---|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka | III | 0,06 |

| | | |
|---|---|---|
| 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: Vlivy snižující cenu - vstup do bytové jednotky přes jednotku ve čtvrtém podlaží, bez stavebního povolení provedeným otvorem ve stropní konstrukci s osazenými dřevěnými schody. | I | -0,05 |
| 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 |

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}010}$

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 - modré zóny a placená parkovací stání malokapacitní | V | 0,00 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - stanice tramvaje Krymská 82 m, metro Náměstí Míru 970 m | 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

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

**Ocenění**

Základní cena upravená ZCU = ZC * $I_V$ = 125 151,- Kč/$m^2$ * 0,382 = 47 807,68 Kč/$m^2$
$CB_P$ = PP * ZCU * $I_T$ * $I_P$ = 17,50 $m^2$ * 47 807,68 Kč/$m^2$ * 1,010 * 1,080= 912 600,80 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 912 600,80 Kč**

**Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**

**1.2. Pozemek parc.č. 225**

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 | 225 | 309 | 18 000,00 | 5 562 000,- |
| Cenová mapa - celkem | | 309 | | **5 562 000,-** |

**Pozemek parc.č. 225 - cena zjištěná celkem = 5 562 000,- Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. Pozemek parc.č. 225 = 5 562 000,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 5 562 000,- Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 912 600,80 Kč**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku**

Cena zjištěná pozemku: 5 562 000,- Kč
Spoluvlastnický podíl: 175 / 5 899
Hodnota spoluvlastnického podílu:
5 562 000,- Kč * 175 / 5 899 = 165 002,54 Kč
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 165 002,54 Kč

**Bytová jednotka č. 337/15 - cena zjištěná = 1 077 603,34 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

### 1.1. Bytová jednotka č. 337/15

**Oceňovaná nemovitá věc**

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 - $m^2$ užitné plochy ( daná rozmezím) K6 vybavení, K7 - přístup k bytové jednotce - oceňovaná jednotka má přístup pouze přes jednotku č. 337/14 ze 4.NP, K8 redukce pramene ceny (v nabídce, realizované prodeje na základě kupních smluv)

| | |
|---|---|
| **Užitná plocha:** | 17,50 $m^2$ |

**Srovnatelné nemovité věci:**

**Název:** **Horní 1464/6, Pankrác, Nusle, Praha 4, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14000, Česká republika**

**Lokalita:** Bytová jednotka č. 1464/15

**Popis:** Útulný byt 1+kk k investici v osobním vlastnictví, který se nachází ve čtvrtém patře bytového domu v oblíbené lokalitě Prahy. Tento byt zajišťuje příjemné a kompaktní bydlení na užitné ploše 24 m2, ideální pro jednotlivce či pár hledající startovací bydlení nebo zajímavou investiční příležitost.Byt je v dobrém stavu, což reflektuje jeho aktuální zabydlenost a údržbu, a je vybaven sklepem o ploše 3 m2, který poskytuje praktický úložný prostor pro sezónní věci.Lokalita, ve které se byt nachází, nabízí veškerou potřebnou občanskou vybavenost a snadnou dostupnost městské dopravy, což z ní činí skvělé místo pro živé městské bydlení. Díky své poloze v Praze máte všechny kulturní a obchodní možnosti doslova za rohem, stejně jako množství parků pro chvíle relaxace.

**Podlaží:** 5.NP

**Dispozice:** 1+kk, sklep 3m2

**Typ stavby:** zděný s výtahem

**Užitná plocha:** 24,00 $m^2$

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Lokalita - lepší | 0,98 |
| K2 Typ stavby - srovnatelný | 1,00 |
| K3 Stavebně technický stav - lepší | 0,90 |
| K4 Výtah - výtah | 0,99 |
| K5 Velikost - srovnatelná | 1,00 |
| K6 Vybavení - lepší | 0,80 |
| K7 přístup k jednotce s vyplývajícím stavebním řešením | 0,97 |
| K8 Redukce prameme ceny - V- 3939/2025-101 | 1,00 |

| **Cena [Kč]** k 21.1.2025 | **Užitná plocha** [$m^2$] | **Jedn. cena** Kč/$m^2$ | **Celkový koef.** Kc | **Upravená j. cena** [Kč/$m^2$] |
|---|---|---|---|---|

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 3 650 000 | 24,00 | 152 083 | 0,68 | **103 416** |

**Název:** **Na dolinách 1276/43, Nusle, 14000 Praha 4**
**Lokalita:** Bytová jednotka č. 1276/21
**Popis:** byt 1+kk o celkové ploše 23,4 m2, nacházející se na prestižní adrese v ulici Na dolinách, v klidné části městské čtvrti Podolí, Praha 4, poblíž Vyšehradu. Byt se nachází v prvním patře velmi dobře udržovaného činžovního domu z roku 1936. V bytě je předsíň, koupelna s WC a vanou, pokoj s kuchyňskou linkou a šatna. Okna pokoje jsou do klidného vnitrobloku. Vytápění je řešeno centrálně, společným plynovým kotlem. V domě je nový rozvod datových kabelů. Je možno využít společnou kolárnu/kočárkárnu a také prádelnu v suterénu domu. Parkování je bezproblémové přímo na ulici před domem. Nemovitost se nachází v oblasti s výbornou dopravní dostupností. Stanice metra C (Pražského povstání) je 3 minuty od domu, autobusová zastávka MHD (Na Klikovce) je takřka před domem a umožňuje rychlé a pohodlné spojení s centrem i dalšími částmi Prahy.

**Podlaží:** 2.NP
**Dispozice:** 1+kk
**Typ stavby:** zděný bez výtahu
**Užitná plocha:** 23,40 $m^2$

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Lokalita - srovnatelná | 0,99 |
| K2 Typ stavby - lepší | 0,99 |
| K3 Stavebně technický stav - lepší | 0,90 |
| K4 Výtah - není | 1,00 |
| K5 Velikost - srovnatelná | 1,00 |
| K6 Vybavení - lepší | 0,80 |
| K7 přístup k jednotce s vyplývajícím stavebním řešením | 0,97 |
| K8 Redukce prameme ceny - V- 69372/2024-101 | 1,00 |

Zdroj: Katastrální úřad

| **Cena** [Kč] k 21.11.2024 | **Užitná plocha** [$m^2$] | **Jedn. cena** Kč/$m^2$ | **Celkový koef.** $K_C$ | **Upravená j. cena** [Kč/$m^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 3 790 000 | 23,40 | 161 966 | 0,68 | **110 137** |

**Název:** **Pivovarnická 1843/13, Praha 8 - Libeň**

**Lokalita:** Bytová jednotka č. 1843/7
**Popis:** Podkrovní byt o dispozici 1+kk a celkové ploše 25,6 m2, který se nachází v podkroví bytového domu v ulici Pivovarnická, Praha – Libeň. Dům nemá výtah. K bytu náleží také sklep, který poskytuje další úložný prostor.Byt sestává z jedné obytné místnosti s kuchyňským koutem, koupelny se sprchovým koutem a samostatné toalety. Okna jsou orientována na sever, což zajišťuje stabilní světelné podmínky po celý den. Byt je v dobrém stavu, nový majitel si jej však může upravit podle vlastních představ.V bezprostřední blízkosti bytu se nachází několik obchodů a služeb. V docházkové vzdálenosti je supermarket Albert v sousední ulici U libeňského pivovaru, BILLA na Zenklově ulici, menší obchody s potravinami a řada restaurací a kaváren. Pro větší nákupy lze využít nákupní centrum Galerie Harfa, kde najdete širokou nabídku obchodů, restaurací i volnočasových aktivit.Lokalita nabízí výborné spojení MHD. Tramvajová zastávka \"Libeňský

zámek\" s linkami 3, 10 a 24 je vzdálena jen 5 minut chůze a poskytuje rychlé spojení do centra Prahy. Stanice metra B Palmovka je přibližně 10 minut pěšky, což umožňuje snadné cestování po celé Praze.

**Podlaží:** 5.NP
**Dispozice:** 1+kk, sklep
**Typ stavby:** zděný zateplený bez výtahu
**Užitná plocha:** 25,60 m$^2$
**Zastavěná plocha:** 297,00 m$^2$

**Použité koeficienty:**

Zdroj: Katastrální úřad

| | |
|---|---|
| K1 Lokalita - srovnatelná | 1,00 |
| K2 Typ stavby - lepší | 0,99 |
| K3 Stavebně technický stav - lepší | 0,90 |
| K4 Výtah - není | 1,00 |
| K5 Velikost - srovnatelná | 1,00 |
| K6 Vybavení - lepší | 0,80 |
| K7 přístup k jednotce s vyplývajícím stavebním řešením | 0,97 |
| K8 Redukce prameme ceny - V-16352/2025-101 | 1,00 |

| **Cena [Kč]** k 17.3.2025 | **Užitná plocha** [m$^2$] | **Jedn. cena** Kč/m$^2$ | **Celkový koef.** $K_C$ | **Upravená j. cena** [Kč/m$^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 3 500 000 | 25,60 | 136 719 | 0,69 | **94 336** |

**Název:** **Petra Rezka 1190/4, Nusle, 14000 Praha 4**
**Lokalita:** bytová kjednotka č. 1190/45
**Popis:** Byt č. 1190/45, o dispozici 1+kk (garsonka), který je tvořen obývacím pokojem s kuchyní, koupelnou s WC a předsíní. Jednotka se nachází v 5. nadzemním podlaží domu č. p. 1190. Užitná plocha je celkem 22,7 m2. V jednotce je nová podlaha. Topení je řešeno elektrickými WAW. Vhodná je částečná rekonstrukce koupelny. V jednotce je nová zvukově izolační podlaha na kterou se položí již finální povrch dle preferencí majitele. Měsíční poplatky jsou necelých 1.600 Kč. V domě je nová střecha, zateplení, okna, výtah, stoupačky a vstupní portál s čipovým systémem vstupu. Lokalita je perfektní a má plnou občanskou i dopravní vybavenost.

**Podlaží:** 6.NP
**Dispozice:** 1+kk
**Typ stavby:** zděný s výtahem
**Užitná plocha:** 23,50 m$^2$

**Použité koeficienty:**

Zdroj: Katastrální úřad

| | |
|---|---|
| K1 Lokalita - srovnatelná | 1,00 |
| K2 Typ stavby - lepší | 0,99 |
| K3 Stavebně technický stav - lepší | 0,90 |
| K4 Výtah - výtah | 1,00 |
| K5 Velikost - srovnatelná | 1,00 |
| K6 Vybavení - lepší | 0,80 |
| K7 přístup k jednotce s vyplývajícím stavebním řešením | 0,97 |
| K8 Redukce prameme ceny - V- 71141/2025-101 | 1,00 |

| **Cena [Kč]** k 23.4.2025 | **Užitná plocha** [m$^2$] | **Jedn. cena** Kč/m$^2$ | **Celkový koef.** $K_C$ | **Upravená j. cena** [Kč/m$^2$] |
|---|---|---|---|---|

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 3 840 000 | 23,50 | 163 404 | 0,69 | **112 749** |

**Název:** **Žitomírská 265/2, Vršovice, 10100 Praha 10**
**Lokalita:** Bytová jednotka č. 265/5
**Popis:** Jedná se o jednotku určenou k rekonstrukci. Okno obytné místnosti je původní dřevěné a směřuje do klidného dvora, byt má vysoký strop, ideální pro umístění vestavěného patra, koupelna má také okno, toaleta je oddělená, topení elektrickým přímotopem. V domě je plyn, je tedy možné ho znovu zapojit. Kuchyňka je umístěna v předsíni. Byt bude ideální jako první domov nebo investice a následné pronajímání.
**Podlaží:** 4.NP
**Dispozice:** 1+kk
**Typ stavby:** zděný s výtahem
**Užitná plocha:** 26,20 m$^2$

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Lokalita - srovnatelná | 1,00 |
| K2 Typ stavby - srovnatelný | 1,00 |
| K3 Stavebně technický stav - lepší | 0,90 |
| K4 Výtah - výtah | 0,99 |
| K5 Velikost - srovnatelná | 1,00 |
| K6 Vybavení - lepší | 0,80 |
| K7 přístup k jednotce s vyplývajícím stavebním řešením | 0,97 |
| K8 Redukce prameme ceny - V- 78139/2024-101 | 1,00 |

Zdroj: Katastrální úřad

| **Cena** [Kč] k 23.12.2024 | **Užitná plocha** [m$^2$] | **Jedn. cena** Kč/m$^2$ | **Celkový koef.** Kc | **Upravená j. cena** [Kč/m$^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 3 500 000 | 26,20 | 133 588 | 0,69 | **92 176** |

**Název:** **Jihlavská 821/74, Praha 4 Michle**
**Lokalita:** Bytová jednotka č. 821/19
**Popis:** Bytová jednotka č. 821/19, byt v budově č.p. 821, část obce Michle, na parcele 169 Michle, podíl na společných částech domu a pozemku 244/14852 Bytová jednotka umístěna ve zděném zatepleném bytovém domě z roku 1933 při ulici Jihlavská. Bytová jednotka charakteru 1+ kk - pokoj s KK, předsíňka a koupelna s WC. Jednotka je v běžně udržovaném stavu k rekonstrukci.
**Podlaží:** 3.NP
**Dispozice:** 1+kk
**Typ stavby:** zděný s výtahem
**Užitná plocha:** 24,40 m$^2$

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Lokalita - srovnatelná | 1,00 |
| K2 Typ stavby - srovnatelný | 1,00 |
| K3 Stavebně technický stav - lepší | 0,90 |
| K4 Výtah - výtah | 0,99 |
| K5 Velikost - srovnatelná | 1,00 |
| K6 Vybavení - lepší | 0,80 |
| K7 přístup k jednotce s vyplývajícím stavebním řešením | 0,97 |

Zdroj: Katastrální úřad

| K8 Redukce prameme ceny - V-18937/2025-101 | | | 1,00 | |
|---|---|---|---|---|
| **Cena [Kč]** k 26.3.2025 | **Užitná plocha** [m²] | **Jedn. cena** Kč/m² | **Celkový koef. Kc** | **Upravená j. cena** [Kč/m²] |
| 3 100 000 | 24,40 | 127 049 | 0,69 | **87 664** |

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Stanovení porovnávací hodnoty bytové jednotky typu 1+kk vychází z následujících hledisek. Bytová jednotka 1+kk představuje menší byt vhodný zejména pro jednotlivce, mladé páry nebo jako investiční příležitost k pronájmu. Typická výměra se pohybuje mezi 25–40 m2. Lokalita – centra a žádané čtvrti zvyšují hodnotu.

Technický stav a vybavení bytu - novostavba nebo rekonstrukce = vyšší hodnota. Standard vybavení (podlahy, okna, kuchyňská linka, koupelna) - v oceňované bytové jednotce chybí hygienické zázemí , přístup k bytové jednotce pouze přes bytovou jednotku č. 337/14 umístěnou ve čtvrtém nadzemním podlaží.

Podlaží a dostupnost výtahu.

Stanovení hodnoty probíhá na základě porovnání obdobných bytových jednotek v dané lokalitě.

| Místnosti | Plocha (m²) | Kupní cena (Kč/m²) | Adresa | Stáří stavby | Konstr. stavby | Řízení (kup. listina) | Datum transakce | Vzdálenost (m) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 20-25 | **208 167** | Záhřebská 155/28 Vinohrady, Praha 2 | 1945 | Cihla | V-25167/2025-101 | 4.2025 | 760 |
| 1 | 25-30 | **189 879** | Bořivojova 1242/2 Žižkov, Praha 3 | 1945 | Cihla | V-18060/2025-101 | 3.2025 | 1 km |
| 1 | 20-25 | **152 083** | Horní 1464/6 Nusle, Praha 4 | 1929 | Cihla | V-3939/2025-101 | 1.2025 | 1 km |
| 1 | 20-25 | **142 381** | Novorossijská 909/7 Vršovice, Praha 10 | 1960 | Cihla | V-1965/2025-101 | 1.2025 | 2 km |
| 1 | 20-25 | **140 097** | Jakutská 1200/11 Vršovice, Praha 10 | 1956 | Cihla | V-20817/2025-101 | 4.2025 | 2 km |

| | |
|---|---|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 87 664 Kč/m² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 100 080 Kč/m² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 112 749 Kč/m² |

| | |
|---|---|
| **Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy** | |
| Průměrná jednotková cena | **100 080 Kč/m²** |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 17,50 m² |
| **Výsledná porovnávací hodnota** | **1 751 400 Kč** |

## 4.3. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

| | | |
|---|---|---|
| 1. Bytová jednotka č. 337/15 | | 1 077 603,- Kč |
| 1.1. Oceňovaný byt | 912 600,80 Kč | |
| 1.2. Pozemek parc.č. 225 | 165 002,54 Kč | |
| | = 1 077 603,- Kč | |

**Cena zjištěná - celkem:** **1 077 603,- Kč**

**Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:** **1 077 600,- Kč**

slovy: Jeden milion sedmdesát sedm tisíc šest set Kč

| | |
|---|---|
| **Cena zjištěná dle cenového předpisu** | **1 077 600 Kč** |
| slovy: Jeden milion sedmdesát sedm tisíc šest set Kč | |

### Rekapitulace ocenění na tržních principech

**1. Porovnávací hodnota**

1.1. Bytová jednotka č. 337/15 1 751 400,- Kč

| | |
|---|---|
| **Porovnávací hodnota** | **1 751 400 Kč** |

| | |
|---|---|
| **Obvyklá cena** | **1 751 400 Kč** |
| slovy: Jeden milion sedm set padesát jedna tisíc čtyři sta 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 porovnávacím způsobem a porovnávací metodou. Porovnávací metodou - vzorky pro srovnání byly převzaty z databáze katastrálního úřadu již prodaných nemovitostí prostřednictvím placené databáze VALUO a OctopusPro. Cena zjištěná byla použita pouze jako dílčí ukazatel. Výnosová metoda vzhledem k výše uvedeným okolnostem nebyla použita. 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 prostřednictvím placené databáze Valuo a OctopusPro 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 jejích 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. 337/15 v objektu čp. 337/11, ulice Sevastopolská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 225 na katastrálním území Vršovice. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávací vzorky jsou vybírané ze srovnatelné 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, zohledněno je chybějící hygienické zázemí a přístup k bytové jednotce pouze přes bytovou jednotku č. 337/14 umístěnou ve čtvrtém nadzemním podlaží, které řeší projektová dokumentace (nové vchodové dveře a doplnění stropní konstrukce v oblasti stávajícího schodiště. 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 je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, cenových map, vlastní databáze a konzultace s realitními makléři.

| | |
|---|---|
| **Obvyklá cena** | **1 751 400 Kč** |
| slovy: Jeden milion sedm set padesát jedna tisíc čtyři sta 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. Na přesnost závěrů znaleckého posudku mají vliv povaha posuzovaného předmětu a zvolená metoda ocenění. Každé oceňované aktivum vykazuje individuální vlastnosti, kterým může být přisuzována různými subjekty odlišná hodnota. Z podstaty věci je každé ocenění hodnoty jakéhokoliv aktiva zatíženo jistou mírou nepřesnosti. Variabilita používaných metod umožňuje vyslovení přibližných závěrů stran hodnoty aktiva, vylučuje se tak absolutně exaktní stanovení přesných závěrů.

# SEZNAM PŘÍLOH

| | počet stran A4 v příloze: |
|---|---|
| Forodokumentace | 1 |
| Graf | 1 |

## Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přizván.

## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 4696/2025.

# 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 49786/2025.

V Praze 30.6.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

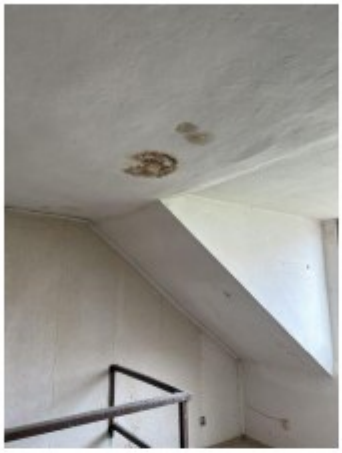
Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.3.

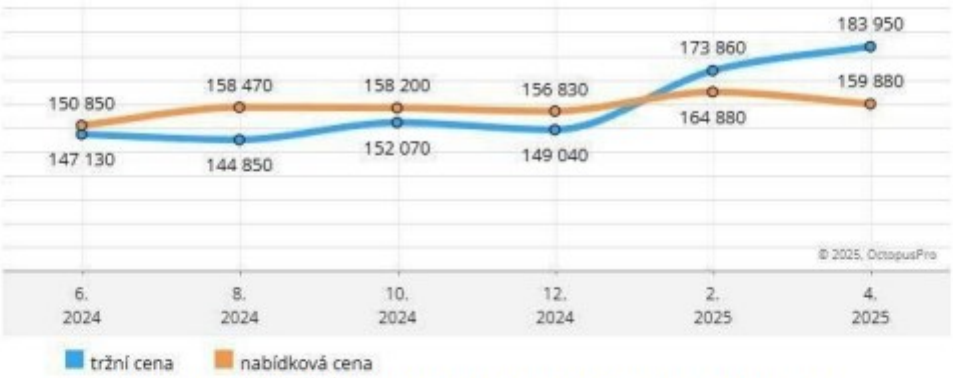
# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

## č: 49786/2025

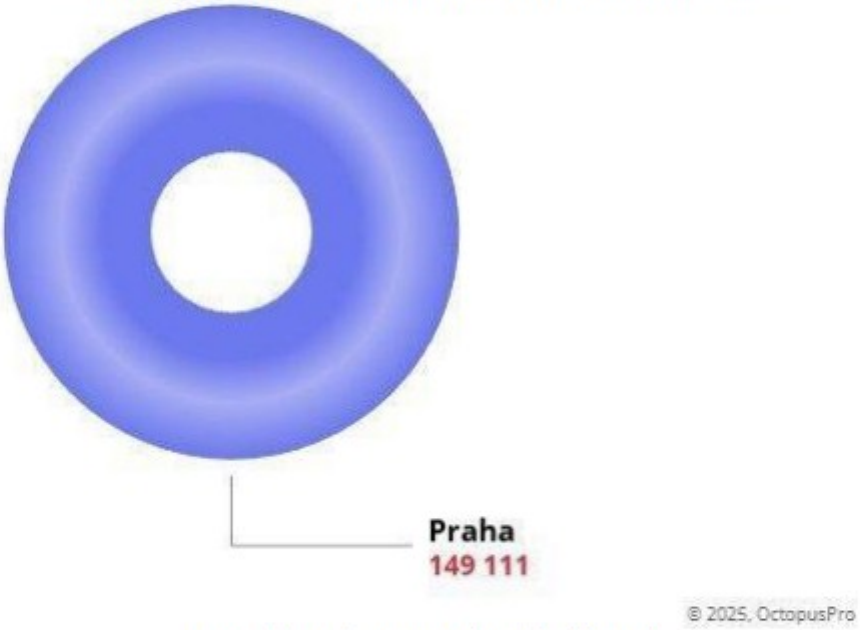
| | počet stran A4 v příloze: |
|---|---|
| Forodokumentace | 1 |
| Graf | 1 |



vstup do bytové jednotky




Vývoj tržní nabídkové ceny (Kč/m2) v nejbližším okolí nemovitosti




Porovnání tržní ceny ve vybraných oblastech