

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 7867/2025

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. 862/2 v objektu čp. 862/42, ulice Kodaňská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 868 na katastrálním území Vršovice.

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



Číslo posudku v evidenci znalce: 4625/2025

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



OBVYKLÁ CENA

3 642 800 Kč

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

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 25.1.2025

Vyhotoveno: V Praze 28.1.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti bytové jednotky č. 862/2 v objektu čp. 862/42, ulice Kodaňská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 868 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 25.1.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsany 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. 11688 a 11867 ze dne 21.1.2025

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.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 a VALUO- přístup pro registrované uživatele.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku 237/2020 Sb.)

§ 1c, odst. 1 a 2, zákona 237/2020 Sb. zní : (1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. (1) : Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(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 opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou 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.
Vršovice
Adresa nemovité věci: Kodaňská 862/42, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 11688, podíl 1 / 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, , LV: 11688, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 11688, podíl 1 / 1

Na LV č.11688 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Praha 10

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě při prohlídce nemovitosti, prohlášení vlastníka budovy, cenová mapa Prahy CMP 2025, list vlastnictví LV č. 11688 a 11687.

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 1 + 1 o velikosti 34,10 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Kodaňská v blízkosti křižovatky Kodaňská- 28.Pluku - Tolstého. Jedná se o zástavbu bytových domů v sousedství s administrativními budovami. Občanská vybavenost dobrá v místě a v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Kodaňská a Moskevská, nákupní centrum Eden tři stanice autobusem. Zastávka autobusu v ulici Ruská nebo Kodaňská, dopravní dostupnost dobrá - autobus k metru , nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu (po výměně). Okna dřevěná špaletová (nová) na chodbách vstup do ložní novými dřevěnými prosklenými dveřmi zasklenými izolačními skly. Vstupní dveře původní dřevěné ve střední části prosklené renovované. Zádveří s teracovými schody uzavřené původními tzv. lítacími prosklenými dveřmi (s nadsvětlíkem), schody teracové, podlahy teracové. Na mezipodestách umístěny hasící přístroje. Fasáda hrubší zrnitosti v dobrém stavu s nátěrem, včetně soklové části. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v padesátých letech. V budově je 24 bytových jednotek a 4 nebytové prostory.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 862/2
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 868

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 862/2
2. Výnosová hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 862/2

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 370/2024 Sb. §1a - §1c zjištěná cena nemusí, ale je určována podpůrně.

1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.
(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva. Při aplikaci porovnávací metody byly jako vzorky vybrány srovnatelné nemovité věci, umístěné v daném místě a okolí.
Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěná a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí prostřednictvím placené databáze Valuo a OctopusPro, realitní portál, konzultace s realitními makléři a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitostí.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.862/2
Adresa předmětu ocenění:	Kodaňská 862/42 100 00 Praha 10
LV:	11688
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. 862/2

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z předsíně, pokoje, kuchyně, spíže, koupelny s WC a komory - dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - předsíň, pokoj, kuchyň (bez vody a odpadu k lince), dvě spíže, komora a koupelna s WC. Okna dřevěná špaletová nová s vnějšími křídly zasklenými izolačním sklem, okna spíží, koupelně s WC a komory dřevěná jednoduchá původní. Dveře do spíží, komory a koupelny s WC dřevěné rámové do dřevěných zárubní s dřevěnou koulí místo klik, dveře do kuchyně dřevěné rámové prosklené, dveře do pokoje - chybí dveřní křídlo. Vstupní dveře dřevěné rámové do dřevěné zárubně z

interiéru polepené tapetou. Podlaha v předsíni linové spíží a komoře teraco, v pokoji parkety, v kuchyni lino, v koupelně s WC teracová podlaha. Koupelna vybavena vanou, umyvadlem a WC mísou se zavěšenou nádržkou a je zde umístěn el. boiler zavěšeným pod stropní konstrukcí, provedeny jsou keramické obklady stěn staršího data (osmdesátá až devadesátá léta). Kuchyň bez vybavení a možnosti napojení na rozvod vody a odpad. Vytápění v pokoji WAW (2004), kuchyň bez vytápění ohřev vody el. boilerem (2004). Vedení plynu po povrchu stěn. Bytová jednotka vyžaduje stavební úpravy a modernizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	75 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1985
Základní cena ZC (příloha č. 27):	125 151,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	10,90 *	1,00 =	10,90 m ²
předsíň:	5,90 *	1,00 =	5,90 m ²
koupelna s WC:	3,0 *	1,00 =	3,00 m ²
pokoj:	11,00 *	1,00 =	11,00 m ²
spíž:	2,0 *	1,00 =	2,00 m ²
komora v bytě:	1,30 *	1,00 =	1,30 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			34,10 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 - sever do ulice Kodaňské	II	0,00
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 - bez topení - původně kamna na pevná paliva, v pokoji WAW	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 pro stavby 40 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (40 + 15) = \mathbf{0,725}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{10} * 0,725 = \mathbf{0,490}$$

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

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

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01

8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

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

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 125 151,- Kč/m² * 0,490 = 61 323,99 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 34,10 m² * 61 323,99 Kč/m² * 1,000 * 1,070 = 2 237 528,42 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 237 528,42 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 868

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	868	326	17 450,00	5 688 700,-
Cenová mapa - celkem		326		5 688 700,-

Pozemek parc.č. 868 - cena zjištěná celkem = 5 688 700,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 868 = 5 688 700,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 5 688 700,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 2 237 528,42 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 5 688 700,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 341 / 8 545

Hodnota spoluvlastnického podílu:

5 688 700,- Kč * 341 / 8 545 = 227 015,41 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 227 015,41 Kč

Bytová jednotka č. 862/2 - cena zjištěná = 2 464 543,83 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 862/2

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	34,10 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 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 > 1. Získaná data pak byla přepočtena na ceny, které byly použity pro výpočet viz výše.

Použité koeficienty a korekce.

Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze VALUO a po té upraveny koeficienty K1 - K9.

K1 zohledňuje lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 výtah, K5 velikost - m² užitné plochy (daná rozmezím) K6 vybavení, K7 podlaží, K8 redukce pramene ceny a K9 koeficient, který zohledňuje prodej elektronickou aukcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Murmanská, Vršovice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika	
Lokalita:	Bytová jednotka 1+1	
Popis:	Hledáte byt s potenciálem v širším centru Prahy? Tento byt o velikosti 37 m ² , umístěný v 1. podlaží, je skvělou příležitostí pro vlastní bydlení i investici. Výhody bytu: Klidné prostředí – okna směřují do zeleného vnitrobloku. Byt je v původním udržovaném stavu. Koupelna a WC zvlášť. Nová plastová okna v bytě. Nízké náklady na bydlení. Plyn a elektřina v bytě. Sklep k dispozici. Dům je po rekonstrukci. Nová okna, společné elektrorozvody, nová střecha a stoupačky. Skvělá lokalita: Kubánské náměstí – širší centrum Prahy. Obchody, školy, školky, veškeré služby a sportovní centrum Eden v docházkové vzdálenosti. Tramvaj přímo před domem – skvělá dostupnost do centra	
Podlaží:	1.NP	
Dispozice:	1+1, sklep	
Typ stavby:	zděný bez výtahu	
Užitná plocha:	37,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Lokalita - srovnatelná		1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný		1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší		0,90
K4 Výtah - není		1,00
K5 Velikost - srovnatelná		1,00



Zdroj: Valuo.cz

K6 Vybavení - lepší			0,95	
K7 Podlaží - srovnatelné			1,00	
K8 Redukce pramene ceny - prodáno - v řízení			1,00	
K9 Prodej elektronickou aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 20.1.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 800 000	37,00	129 730	0,84	108 973

Název: Moskevská 449/40
Lokalita: Bytová jednotka č. 449/3
Popis: Byt 1+1 - 40 m², který se nachází ve 2. podlaží cihlového domu přímo na nově vybudované pěší zóně na Moskevské ulici u Vršovického náměstí, Praha 10. Jedná se o velmi útulný a kompletně vybavený byt s vestavěným patrem na spaní a Francouzským oknem orientovaným na JIH do udržovaného vnitrobloku. Na podlahách jsou plovoucí podlahy v kombinaci s dlažbou, kuchyňská linka je vybavena myčkou, el. varnou deskou a el. troubou, digestoří a lednicí s mrazákem. Koupelna je vybavena pračkou a vanou. Vytápění a teplou vodu zajišťuje plynový kondenzační turbo kotel. V bytě je spousta úložných prostor. Dům je po kompletní rekonstrukci - Fasáda, okna, inženýrské sítě, nový výtah, vstup na čip, střecha a společné prostory

Podlaží: 2.NP

Dispozice: 1+1

Typ stavby: zděný s výtahem

Užitná plocha: 40,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
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 Podlaží - lepší	0,99
K8 Redukce pramene ceny - V- 51703/2024-101	1,00
K9 Prodej elektronickou aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 5.9.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
5 490 000	40,00	137 250	0,73	100 193

Název: Kralická 1007/3, Praha 10 Strašnice

Lokalita: Bytová jednotka č. 1007/13

Popis: Byt 2+kk o užitné ploše 38,0m² v cihlovém domě v klidné části Strašnic, kousek od metra linky A - Strašnická. Byt je naprosto ideální i byt má okna na sever, takže nehrozí letní vedra. Velký pokoj se dvěma plastovými okny zajišťuje dostatek světla. Koupelna je vybavena vanou a WC. Elektřina je v mědi, což je velkou výhodou pro budoucí úpravy. Vytápění plynovými wawkami a teplou vodu zajišťuje bojler. Byt je v dobrém stavu po částečné rekonstrukci. Skvělá lokalita nabízí veškerou občanskou vybavenost na dosah ruky a blízkost metra usnadňuje

cestování po městě.
Podlaží: 3.NP
Dispozice: 2+kk, sklep
Typ stavby: zděný bez výtahu
Užitná plocha: 38,40 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - horší	1,01
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Výtah - není	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,94
K7 Podlaží - lepší	0,99
K8 Redukce pramene ceny - V- 62117/2024-101	1,00
K9 Prodej elektronickou aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 23.10.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 150 000	38,40	134 115	0,83	111 315

Minimální jednotková porovnávací cena	100 193 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	106 827 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	111 315 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	106 827 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	34,10 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 642 801 Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 862/2

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.NP - 1+1	34	5 279	15 000	180 000	4,50

Celkový výnos za rok:**180 000**

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	34
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	5 279
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	180 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	171 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	600
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	2 500
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 100
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	164 900
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	3 664 444
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	450 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 214 444

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 862/2	2 464 544,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 237 528,42 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 868	227 015,41 Kč
	= 2 464 544,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **2 464 544,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 464 540,- Kč**

slovy: Dva miliony čtyři sta šedesát čtyři tisíc pět set čtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu **2 464 540 Kč**

slovy: Dva miliony čtyři sta šedesát čtyři tisíc pět set čtyřicet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 862/2	3 642 801,- Kč
-------------------------------	----------------

2. Výnosová hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 862/2

3 214 444,- Kč

Porovnávací hodnota	3 642 801 Kč
Výnosová hodnota	3 214 444 Kč

Obvyklá cena	3 642 800 Kč
slovy: Tři miliony šest set čtyřicet dva tisíc osm set Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - zjištěnou cenou, výnosovou metodou, porovnávací. Výnosová metoda na základě výnosů z obvyklých nájmů. Porovnávací metodou - vzorky pro srovnání byly převzaty z placené databáze nemovitostí VALUO, OctopusPro, databáze katastrálního úřadu a realitního portálu. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentů trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze, a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí, Valuo a realitního portálu 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 nemovitosti bytové jednotky č. 862/2 v objektu čp. 862/42, ulice Kodaňská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 868 na katastrálním území Vršovice. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávací vzorky jsou vybírané ze stejné lokality a jedná se o již realizované prodeje. Vzorky jsou upraveny korekčními koeficienty. Všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny. Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení, vybavení, standard, příslušenství, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost. Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu obchodovány. Lze tedy předpokládat, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu nemovitostí. Z těchto důvodů je indikace obvyklé ceny porovnávací metodou rozhodující.

Obvyklá cena

3 642 800 Kč

slovy: Tři miliony šest set čtyřicet dva tisíc osm 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. Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 4625/2025.

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 7867/2025.

V Praze 28.1.2025



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	862/2
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 862
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11688
Podíl na společných částech:	341/8545

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 21.01.2025 16:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 868 

Obec: Praha [554782] 

Katastrální území: Vršovice [732257]

Číslo LV: 11687

Výměra [m²]: 326

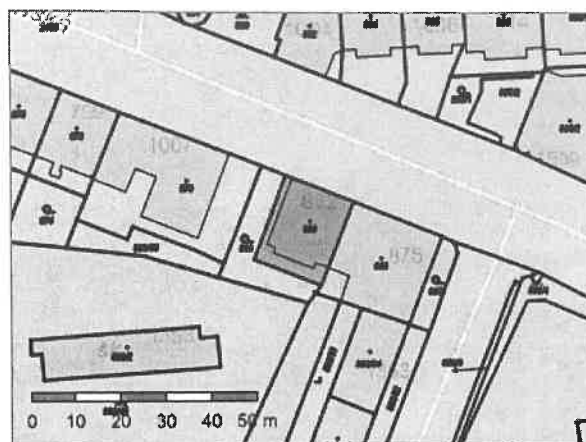
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

Mapový list: DKM

Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě

Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

Stavba na pozemku: č. p. 862



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bultas Ondřej JUDr., Ruská 593/40, Vršovice, 10100 Praha 10	186/8545
Hacsi Barbara, Kodaňská 862/42, Vršovice, 10100 Praha 10	396/8545
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	1817/8545
Krátký Luboš, č. p. 8, 58834 Dlouhá Brtnice	186/8545
Kyněra Jan Ing. Bc., Na Bělince 1817, 68604 Kunovice	179/8545
Lukin Sofia Ing., Dykova 1070/13, Vinohrady, 10100 Praha 10	441/8545
Martincová Karolína MgA., Římská 1255/27, Vinohrady, 12000 Praha 2	247/8545
SJ Novák Tomáš a Nováková Adéla	186/8545
<i>Novák Tomáš, Jiřická 166, 25063 Čakovičky</i>	
<i>Nováková Adéla, Kodaňská 862/42, Vršovice, 10100 Praha 10</i>	
Panáček Marcel, Okružní 856/10, Ráj, 73401 Karviná	557/8545
Pliska Jan, Kodaňská 862/42, Vršovice, 10100 Praha 10	402/8545
Reich Michal MgA, Štolbova 2102/8, Břevnov, 16200 Praha 6	361/8545
Rychtecký Miroslav, Žitomířská 685/6, Vršovice, 10100 Praha 10	259/8545
Schiffmann Marek, Jeseniova 2861/46, Žižkov, 13000 Praha 3	356/8545
Stěhulová Eva, Kodaňská 862/42, Vršovice, 10100 Praha 10	364/8545
Špecinger Ota, V Břízách 530, Kolín II, 28002 Kolín	247/8545
SJ Štefl Zdeněk a Šteflová Petra, č. p. 92, 33452 Ptenín	186/8545
SJ Štolc Alan a Štolcová Barbora	389/8545
<i>Štolc Alan, Na zástřelu 764/40, Střešovice, 16200 Praha 6</i>	
<i>Štolcová Barbora, K Chaloupkám 3170/2, Záběhlce, 10600 Praha 10</i>	
SJ Šup Sebastián a Šupová Šárka Bc.	78/1709

Šup Sebastián, Kodaňská 862/42, Vršovice, 10100 Praha 10

Šupová Šárka Bc., Na Návsi 15, 25228 Vonoklasy

Vítěz Michal Ing., Bechlínská 705/4, Letňany, 19000 Praha 9	402/8545
Vylít Michal, Bulharská 1402/40, Vršovice, 10100 Praha 10	259/8545
Walter Tomáš, Kodaňská 862/42, Vršovice, 10100 Praha 10	228/8545
Zajíček Jan, Kodaňská 862/42, Vršovice, 10100 Praha 10	507/8545
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	1817/8545

Způsob ochrany nemovitosti

Název

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

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

Jiné zápisy

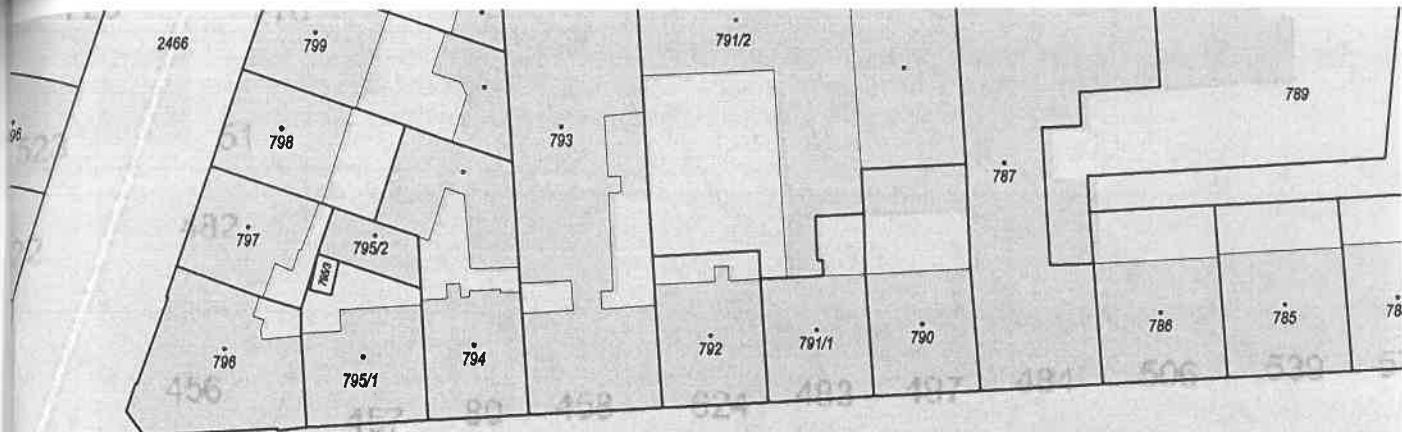
Typ

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

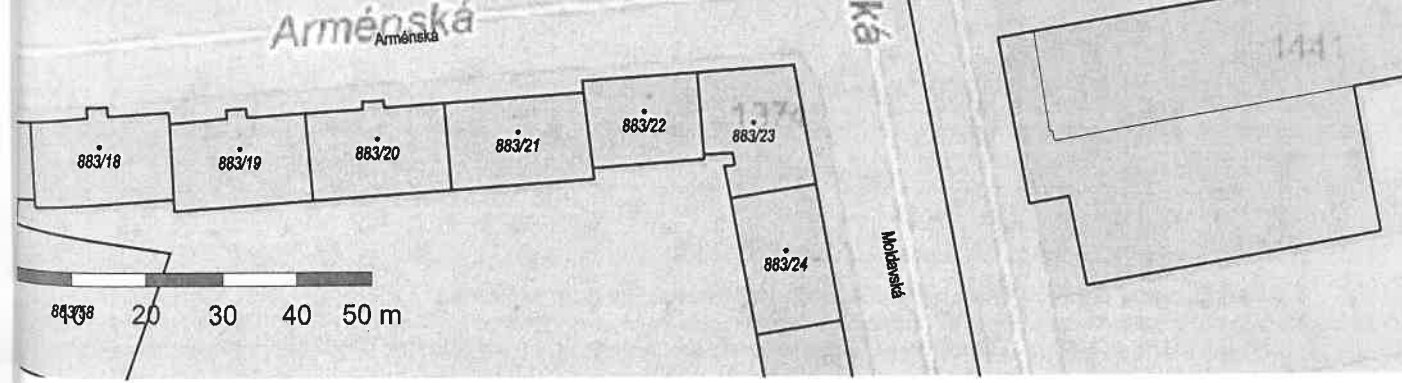
🔗 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 21.01.2025 16:00.



28. pluku



**Katastrální území**

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 868

Cena 2025

Mapový list: 60

Cena: 17450 Kč/m²

Skupina: 4136

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:

