

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 48585/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena nemovitosti bytové jednotky č. 981/16 v objektu čp. 981/3, ulice Nad Vršovskou horou, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3022 na katastrálním území Michle.

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



Číslo posudku v evidenci znalce: 4695/2025

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

OBVYKLÁ CENA

9 710 500 Kč

Počet stran: 19 a 7 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 7.6.2025

Vyhotoveno: V Praze 12.6.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 981/16 v objektu čp. 981/3, ulice Nad Vršovskou horou, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3022 na katastrálním území Michle.

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

Prohlídka byla provedena dne 7.6.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 370/2024 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 9723 a 9722 ze dne 5.6.2025

skutečnosti zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2025

katastrální mapa

prohlášení vlastníka budovy + schema

<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 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 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 prostřednictvím placené databáze Valuo a OctopusPro, realitního portálu, 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.
Michle
Adresa nemovité věci: Nad Vršovickou horou 981/3, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 9723, podíl 1 / 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, , LV: 9723, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, LV: 9723, podíl 1 / 1

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.
Michle
Adresa nemovité věci: Nad Vršovskou horou 981/3, 100 00 Praha 10

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě při prohlídce nemovitosti, prohlášení vlastníka budovy + schema, cenová mapa CMP 2025, katastrální mapa, list vlastnictví 9723 a 9722.

Místopis

Michle je městská čtvrť a katastrální území v Praze, jihovýchodně od centra, s jádrem v údolí Botiče a zahrnující i Kačerovský vrch s okolím. Převažující část patří do městské části Praha 4, pouze východní část vrchu Bohdalce a michelská část Slatin patří do městské části Praha 10. Vymezení Michle jako katastrálního území se nepatrně liší od vymezení Michle jako části obce.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 3 + 1 o velikosti 120,40 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je rohovým domem situovaným při ulici Nad Vršovskou horou a Elektrárenskou, přes ulici sousedící s komerční zástavbou. Budova je umístěna v části zástavby bytovými domy s okolní komerční zástavbou (depo, administrativní budova, sklady, prodejny). Občanská vybavenost - v ulici Záběhlická drobné prodejny a v ulici U Plynárny nákupní centru Kaufland (křižovatka Chodovská s Plynárenskou) a Bauhaus, v ulici U Slávie OC Eden. Dopravní dostupnost - autobusová zastávka v ulici Bohdalecké (540 m) a tramvaj v ulici U Plynárny (955 m). Dopravní spojení k metru Pankrác. Parkování v přilehlých ulicích - modré zóny a placená parkovací stání.

Objekt je zděné konstrukce s dodatečně provedeným zateplením, podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažími, kde čtvrté podlaží tvoří podkroví, bez výtahu. Zastřešení sedlovou střechou s arkýři se střešní krytinou z šablon a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová, okna vikýřů dřevěná zasklená izolačním sklem a střešní okna dřevěná. Vstupní dveře hliníkové z jedné třetiny prosklené s nadsvětlíkem, zádveří a chodby s podlahou z dlažby, schody kamenné. Chodby prosvětlené plastovými okny. Osazeny jsou hasicí přístroje. Stavebně technický stav objektu udržovaný po výměně oken a provedené zateplení. Objekt byl postaven ve třicátých letech.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 981/16
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 3022

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 981/16
2. Výnosová hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 981/16

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.981/16
Adresa předmětu ocenění:	Nad Vršovickou horou 981/3 100 00 Praha 10
LV:	9723
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Michle
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. 981/16

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží (podkroví) podsklepeného domu se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu. Bytová jednotka (podkrovní) sestává dle vymezení jednotek ze tří pokojů, před síně, kuchyně, koupelny, WC, komory a spíže. Okna arkýřů dřevěná systém Euro zasklená izolačním sklem, střešní okna dřevěná s žaluziemi (vyžadující ošetření) a okno spíže plastové (do světlíku). Dveře do kuchyně, spíže, WC, komory a koupelny hladké plné do ocelových zárubní, dveře do jednoho z pokojů dvoukřídle dýhované, a do dvou pokojů jednokřídle dýhované do ocelových zárubní. Vstupní dveře hladké plné do ocelové zárubně. Podlaha v před síni PVC imitace dlažby, v kuchyni, spíži, komoře a pokoji PVC. Ve dvou pokojích laminátová plovoucí podlaha, v koupelně a WC dlažba. Koupelna vybavena vanou, bidetem, WC

mísou kombi, a dvěma umyvadly. WC samostatné s mísou kombi a malým umyvadlem. Provedeny jsou keramické obklady stěn. Kuchyň vybavena zbývajících částmi linky s nerez dřezem a digestoř. Provedeny jsou keramické obklady k lince. Vytápění ústřední s TUV s plynovým závěsným kotlem umístěným v předsíni. Radiátory Radik a v koupelně žebřík. V předsíni běžné vestavěné skříně. V pokojích přiznané konstrukční prvky krovu (sloupky a pásy). Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje menší drobné stavební úpravy a opravy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 4
Stáří stavby:	95 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2000
Základní cena ZC (příloha č. 27):	115 325,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	18,90 *	1,00 =	18,90 m ²
koupelna:	5,80 *	1,00 =	5,80 m ²
WC:	1,20 *	1,00 =	1,20 m ²
pokoj:	32,40 *	1,00 =	32,40 m ²
pokoj:	12,60 *	1,00 =	12,60 m ²
pokoj:	32,20 *	1,00 =	32,20 m ²
spíž:	0,90 *	1,00 =	0,90 m ²
kuchyň:	10,50 *	1,00 =	10,50 m ²
komora:	5,90 *	1,00 =	5,90 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			120,40 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná + zateplení	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 - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - jih, východ a západ	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardního provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem - WC samostatné s umyvadlem, koupelna s WC, bidetem, anou a dvěma umyvadly	IV	0,05
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - komora	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední s plynovým kotlem a TUV	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00

10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – III 0,85
 předpoklad provedení menších stavebních úprav
 Koeficient pro stavby 25 let po celkové rekonstrukci:
 $s = 1 - 0,005 * (25 + 15) = 0,800$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,800 = 0,789$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,02
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

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

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	-0,10
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,840$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_v = 115\,325,- \text{ Kč/m}^2 * 0,789 = 90\,991,43 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 120,40 \text{ m}^2 * 90\,991,43 \text{ Kč/m}^2 * 0,980 * 0,840 = 9\,018\,459,08 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 9\,018\,459,08 \text{ Kč}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 3022

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Michle a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2025, mapový list č. 74.

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	3022	375	10 080,00	3 780 000,-
Cenová mapa - celkem		375		3 780 000,-

$$\text{Pozemek parc.č. 3022 - cena zjištěná celkem} = 3\,780\,000,- \text{ Kč}$$

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

$$1.2. \text{ Pozemek parc.č. 3022} = 3\,780\,000,- \text{ Kč}$$

$$\text{Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:} = 3\,780\,000,- \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu} = 9\,018\,459,08 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 3 780 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 204 / 9 611

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$3\,780\,000,- \text{ Kč} * 1\,204 / 9\,611 = 473\,532,41 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 473\,532,41 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 981/16 - cena zjištěná} = 9\,491\,991,49 \text{ Kč}$$

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 981/16

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 120,40 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 > 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 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 redukce pramene ceny (v nabídce, realizované prodeje na základě kupních smluv) a K9 prodej elektronickou aukcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Nuselská 1498/72, Pankrác, Nusle, Praha 4, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14000, Česká republika
Lokalita:	Bytová jednotka
Popis:	Nabízíme Vám na prodej mezonetový byt 3+kk o velikosti 110 m ² s terasou 21,8 m ² a balkónem 1,8 m ² v 6. patře cihlového domu s výtahem. Byt má dvě ložnice, jedna je umístěná dole a druhá na patře, kde je také koupelna a vstup na terasu (ta je rozdělená na 2 části). Je zde prostorná obývací místnost se vstupem na balkón a vstupem do patra. Kuchyňská linka s lednicí, mrazničkou, sklokeramickou deskou, el troubou, myčkou. V bytě jsou dvě koupelny s vanou, sprchovým koutem a toaletami. Lokální plynové vytápění. Na podlaze je dlažba (chodba, koupelny) a laminát. Parkování na ulici - zóny. Byt se nachází v blízkosti parku Jezerka, kde je i divadlo. V okolí jsou obchody, služby, kavárny, restaurace, škola a školky. Nedaleko OC Arkády Pankrác. Autobusová zastávka Kloboučnická před domem, zastávka tramvaje nedaleko - výborná dostupnost do centra. Průkaz PENB uvádí třídu D. Ať kupujete tuto nemovitost jako investici k pronájmu či nikoliv, rádi Vám poskytneme naše nadstandartní služby v oblasti správy bytových jednotek, správy činných domů či hypotečního poradenství.
Podlaží:	7.NP
Dispozice:	3+kk, terasa 21.80 m ² , balkon 1,8 m ²
Typ stavby:	zděný s výtahem
Užitná plocha:	110,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,97
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Výtah - výtah	0,99
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,90
K7 Balkon, lodžie - terasa a balkon	0,95
K8 Redukce pramene ceny - v nabídce	0,95
K9 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 9.6.2025	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
12 850 000	110,00	116 818	0,70	81 773

Název: Bulharská 990/16, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Lokalita: Bytová jednotka č.990/21

Popis: K prodeji nabízíme krásný zrekonstruovaný mezonetový byt o velikosti 95 m² a dispozici 2+1 s možností změny na 3+kk. Byt se nachází ve 6. nadzemním podlaží bytového domu. Obývací pokoj nabízí terasu, ze které je krásný výhled na Jih - na Pankrác. V rekonstruované koupelně je sprchový kout, teplo a teplá voda je zabezpečena lokálním plynovým kotlem. Samostatná kuchyň je plně vybavená vestavěnými spotřebiči. Horní patro bytu je vybaveno klimatizační jednotkou. K bytu náleží i sklep. Dům prošel kompletní rekonstrukcí fasád, včetně balkonů a parapet. Bulharská ulice, kde se byt nachází, je na pomezí Vršovic a Vinohrad. Jde o klidnou lokalitu s veškerou občanskou vybaveností v docházkové vzdálenosti. Park Heroldovy Sady je vzdálen jen pár minut chůze a nabízí množství zeleně, klid a dětský koutek s občerstvením. Zastávka MHD je cca 200 m a autobusem č.135 se dostanete během pár minut na stanici metra Náměstí Míru. Byt je skvělou volbou pro ty, kteří hledají klidnou lokalitu s dobrou dostupností veškerých služeb (obchody, restaurace, nákupní centrum, park, dětská hřiště, školy, školky, atd.) V případě zájmu mě neváhejte kontaktovat, rád vás přivítám na osobní prohlídce.

Podlaží: 6.NP

Dispozice: 3+kk, terasa 6m², sklep

Typ stavby: zděný s výtahem

Užitná plocha: 95,40 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,99
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Výtah - výtah	0,99
K5 Velikost - menší	0,98
K6 Vybavení - lepší	0,90
K7 Balkon, lodžie - terasa	0,95
K8 Redukce pramene ceny - V-24161/2025-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 16.4.2025	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]

Název: Krokova 778/9, Nusle, 12800 Praha 2**Lokalita:** Bytová jednotka č. 778/237

Popis: Krásný mezonetový byt 3+kk s výhledem na Vyšehrad a Pražský hrad, nacházející se ve dvou nejvyšších podlažích historické cihlové budovy s výtahem v rezidenční lokalitě Prahy 2 – Nusle, ulici Krokova, jen několik kroků od Vyšehradu, se sklepem a možností parkovacího stání ve vnitrobloku domu. Byt s podlahovou plochou 95,4 m² + sklep 2,5 m² je díky skvělému umístění ideální pro bydlení, ale také jako investiční byt k pronájmu. Přízemí 2+kk zahrnuje obývací pokoj s kuchyní (44 m²) a samostatný pokoj (nyní dětský – 10 m²), horní patro se zkoseným stropem zahrnuje samostatnou menší ložnici, galerii s průchozí šatnou a pracovnu. Kuchyň vyrobená na míru nabízí nadstandardní vybavení – stylová kuchyňská linka z masivu s vestavěnými spotřebiči značky Siemens a střešní okna VELUX (částečně 3-skla) umožňují krásný pohled na okolí. Dětský pokoj má rovněž na míru vyrobenou palandu, úložné prostory a šatní skříň, které v bytě zůstávají. Dále je zde koupelna s rohovou vanou a sprchovou zástěnou a prostorem pro pračku (4,5 m²), samostatná toaleta (2 m²) a předsíň (9 m²), po dřevěném schodišti z masivního buku potom vystoupáte z obývacího pokoje do horního patra. Dřevěné podlahy i masivní trámy dotváří útulný interiér. Vstupní dveře jsou bezpečnostní. Byt prošel v minulosti částečnou rekonstrukcí (nové rozvody, střešní okna, kuchyň, ložnice i stropy) a je připravený k okamžitému užívání nebo pronájmu bez nutnosti dalších investic. Má vlastní plynový kotel, místnosti jsou osazeny radiátory. Měsíční poplatky do SVJ vč. fondu oprav jsou 4.800 Kč + elektřina a plyn. K uložení věcí je možné využít sklep o velikosti 2,5 m² a k bytu je možnost pronajmutí parkovacího stání ve vnitrobloku. Dům je dobře udržovaný, s převládajícím počtem stálých obyvatel a fungujícím SVJ. Umístění bytu je kombinací perfektní dopravní dostupnosti, kterou nabízí centrum města, s absolutním klidem okolí, jedná se o velmi klidnou a tichou lokalitu.

Podlaží: 6.NP**Dispozice:** 3+kk, sklep 3m²**Typ stavby:** zděný s výtahem**Užitná plocha:** 98,30 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - lepší	0,98
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Výtah - výtah	0,99
K5 Velikost - menší	0,98
K6 Vybavení - lepší	0,90
K7 Balkon, lodžie - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V-72725/2024-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 4.12.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
10 194 175	98,30	103 705	0,77	79 853

Název: Božetěchova 57/8, Nusle, 14000 Praha 4

Lokalita: Bytová jednotka č. 57/2
Popis: Mezonetový byt 4+kk o velikosti 121 m². K bytu náleží prádelna, která má 15 m². Byt se nachází v bytovém domě o třech bytových jednotkách a jednom nebytovém prostoru. Ke každé jednotce náleží podíl 1/4 zahrady. Dům je v krásném udržovaném stavu v lukrativní lokalitě Prahy Nuslích. Dům prošel před několika lety rozsáhlou rekonstrukcí, kdy se dělala nová střecha, zateplení, fasáda a instaloval se nový kondenzační kotel.
Dispozice: 4+kk, prádelna, spoluhl. podíl zahrada
Typ stavby: zděný bez výtahu (třípodlažní podsklepený bytový dům)
Užitná plocha: 121,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,98
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	0,90
K7 Balkon, lodžie - podíl na zahradě	0,95
K8 Redukce pramene ceny - V-9734/2025-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 14.2.2025	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
13 500 000	121,00	111 570	0,72	80 330

Název: Žitomířská 599/38, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Lokalita: Podkrovní bytová jednotka
Popis: Krásný mezonetový podkrovní byt v atraktivní lokalitě na rozhraní Vinohrad a Vršovic v centru města. Byt je vybaven moderní kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči včetně myčky nádobí. V prvním patře bytu se nachází velký obývací prostor s oddělenou kuchyní a skladovou místností na potraviny. Dále je v přízemí chodba a samostatná toaleta. Do druhého patra se dostanete po dubových schodech. Ve druhém patře jsou 3 samostatné ložnice a prostorná koupelna. V obývacím prostoru je možné rozšířit okno a vytvořit tak otevřený prostor nahrazující terasu. Byt je vhodný i jako investice na pronájem

Podlaží: 5.NP a 6.NP

Dispozice: 4+kk, terasa

Typ stavby: zděný s výtahem

Užitná plocha: 100,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,97
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Výtah - výtah	0,99
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,95
K7 Balkon, lodžie - terasa	0,97
K8 Redukce pramene ceny - v nabídce	0,95



Zdroj: Valuo

K9 Prodej el. aukcí			0,95	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 15.11.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
10 490 000	100,00	104 900	0,76	79 724

Název: Prodej bytu 3+kk v osobním vlastnictví 114 m2, Praha 4 - Nusle
Lokalita: Stylový mezonet 3+kk (114 m2) v srdci Prahy 4 - Nusle
Popis: Hledáte originální prostor, který není jen „další byt“? Tenhle moderní mezonetový byt s dispozicí 3+kk s velikostí 114 m2 má všechno, co potřebujete – a ještě něco navíc. Nachází se v oblíbené čtvrti Praha 4 – Nusle, jen pár kroků od tramvaje a doslova pár minut od centra města. Ideální místo, pokud chcete mít vše na dosah. Nabízíme ke koupi stylový mezonetový byt, který se nachází v 5. nadzemním podlaží udržovaného cihlového domu bez výtahu v ulici Křesomyslova. Byt je rozdělen do dvou podlaží. Ve spodní části se nachází prostorný obývací pokoj s odhaleným trámovím a kuchyňským koutem, 2. pokoj, koupelna s vanou, samostatná toaleta, menší chodba a komora. Horní patro nabízí otevřený obytný prostor (3. pokoj - možno využít jako ložnice nebo pracovna) s výhledem do obývacího pokoje a praktickou šatnu. Obě patra propojuje elegantní točité schodiště. Interiér je vybaven plovoucími podlahami, v koupelně a na toaletě je moderní keramická dlažba. Vytápění a ohřev vody zajišťuje vlastní plynový kotel. Součástí bytu je velký zděný sklep (10 m2). Byt se nachází v atraktivní části města s veškerou infrastrukturou v docházkové vzdálenosti – náměstí Bratří Synků, obchody, restaurace, kavárny, školy i sportoviště.

Podlaží: 5.NP
Dispozice: 3+kk, sklep 10m2
Typ stavby: zděný bez výtahu
Užitná plocha: 114,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,97
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	0,90
K7 Balkon, lodžie - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - v nabídce	0,95
K9 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: REMAX

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 9.6.2025	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
12 500 000	114,00	109 649	0,71	77 851

Minimální jednotková porovnávací cena	77 851 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	80 652 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	84 382 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena

80 652 Kč/m²

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci

120,40 m²**Výsledná porovnávací hodnota****9 710 501 Kč****2. Výnosová hodnota****2.1. Bytová jednotka č. 981/16**

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	4.NP - 3+1	120	2 791	28 000	336 000	4,50
Celkový výnos za rok:						336 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	120
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * ro k)	2 791
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	336 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	319 200
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	2 000
Pojištění		Kč/rok	2 000
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	10 000
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	309 200
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	6 871 111
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	150 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	6 721 111

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 981/16	9 491 991,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	9 018 459,08 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 3022	473 532,41 Kč
	= 9 491 991,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 9 491 991,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 9 491 990,- Kč

slovy: Devět milionů čtyři sta devadesát jedna tisíc devět set devadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	9 491 990 Kč
--	---------------------

slovy: Devět milionů čtyři sta devadesát jedna tisíc devět set devadesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota	9 710 501,- Kč
1.1. Bytová jednotka č. 981/16	
2. Výnosová hodnota	6 721 111,- Kč
2.1. Bytová jednotka č. 981/16	

Porovnávací hodnota	9 710 501 Kč
Výnosová hodnota	6 721 111 Kč

Obvyklá cena	9 710 500 Kč
---------------------	---------------------

slovy: Devět milionů sedm set deset tisíc pět 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 katastrálního úřadu prostřednictvím databáze VALUO, OctopusPro a realitního portálu. 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, podkladů z Katastrálního úřadu - prostřednictvím placené databáze VALUO a OctopusPro a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotlivých cen. Použity tři vzorky realizované a tři ze vzorků z nabídkových cen realitního portálu, který byl přepočítán koeficientem redukce pramene ceny. 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. 981/16 v objektu čp. 981/3, ulice Nad Vršovskou horou, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3022 na katastrálním území Michle. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávací vzorky jsou vybírané ze stejné lokality a okolí, jedná se o již realizované prodeje (tři vzorky realizované a tři vzorky nabídkové ceny). 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 v menší míře. 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

9 710 500 Kč

slovy: Devět milionů sedm set deset tisíc pět 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. 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.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přizván.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 4695/2025.

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 48585/2025.

V Praze 12.6.2025



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.0.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	981/16
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 981
Katastrální území:	Michle [727750]
Číslo LV:	9723
Podíl na společných částech:	1204/9611

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

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

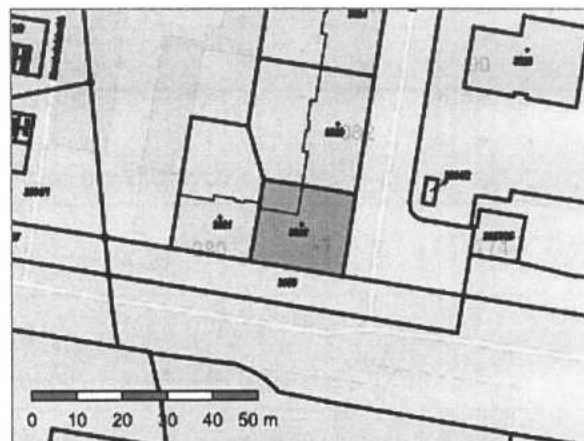
📌 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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 05.06.2025 15:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3022 ☐
Obec:	Praha [554782] ☐
Katastrální území:	Michle [727750]
Číslo LV:	9722
Výměra [m ²]:	375
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 981



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
A. ČERNÝ FAMILY s.r.o., č. p. 30, 28144 Skvrňov	390/9611
SJ Budělovský Roman a Budělovská Jaroslava	585/9611
<i>Budělovský Roman, Nad Vršovskou Horou 981/3, Michle, 10100 Praha 10</i>	
<i>Budělovská Jaroslava, Nad Vršovskou horou 981/3, Michle, 10100 Praha 10</i>	
Cepková Dana, Jilmová 2685/10, Žižkov, 13000 Praha 3	418/9611
Codl Pavel, Nad Vršovskou horou 981/3, Michle, 10100 Praha 10	527/9611
Dědicová Michaela Bc., Nad Vršovskou horou 981/3, Michle, 10100 Praha 10	71/1373
Dolejší Miroslava, Nad Vršovskou horou 981/3, Michle, 10100 Praha 10	439/9611
Ebenstreit Robert, Kremličkova 987/4, Krč, 14000 Praha 4	423/9611
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	3112/9611
Hrdličková Helena, Nad Vršovskou horou 981/3, Michle, 10100 Praha 10	422/9611
SJ Karpíšek Jan Ing. a Karpíšková Lucie, Sezemínská 2030/5, Stodůlky, 15500 Praha 5	55/1373
Samcová Hana, Nad Vršovskou horou 981/3, Michle, 10100 Praha 10	578/9611
Steinbachová Karolína, Nad Vršovskou horou 981/3, Michle, 10100 Praha 10	443/9611
SJ Suda Roman Mgr. a Suda Parmová Tereza, Na vinobraní 1974/24, Záběhllice, 10600 Praha 10	552/9611
Štecherová Jiřina, Nad Vršovskou horou 981/3, Michle, 10100 Praha 10	394/9611
SJ Šváb Jan Ing. a Švábová Pavla Ing., K Budákovu 466, 25209 Hradištko	446/9611
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	3112/9611

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

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 05.06.2025 15:00.

16. Bytová jednotka 981/16, byt, o velikosti 3+1, umístěná v 4.NP, která se skládá z těchto místností o následující ploše:

Pokoj	32,4 m ²
Pokoj	12,6 m ²
Pokoj	32,2 m ²
Kuchyň	10,5 m ²
Koupelna	5,8 m ²
WC	1,2 m ²
Předsíň	18,9 m ²
Spíž	0,9 m ²
Komora	5,9 m ²

Celková plocha jednotky s příslušenstvím je 120,4 m²

Vybavení náležející k jednotce:

a/ Listovní schránka 1ks

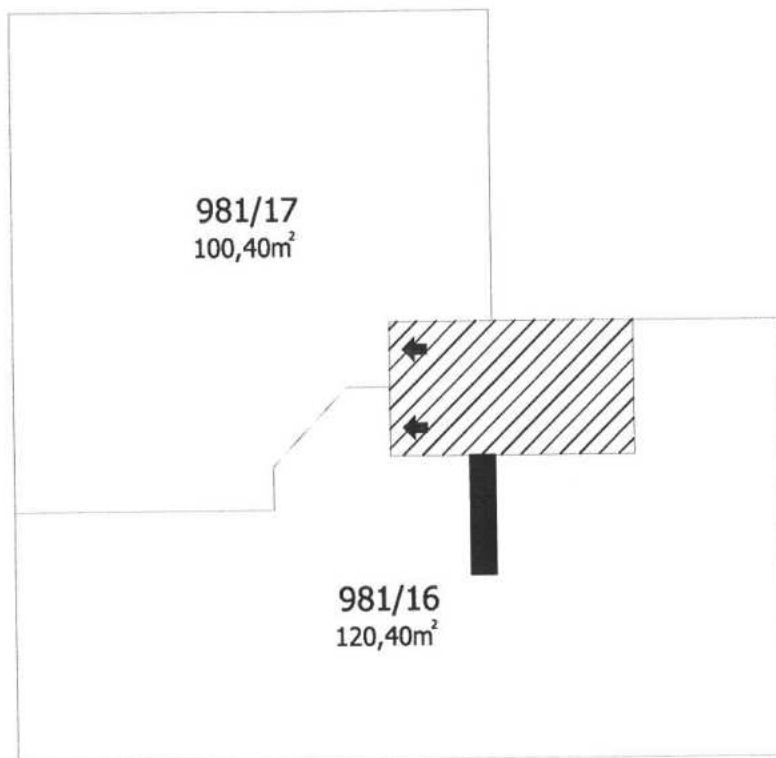
K vlastnictví jednotky dále patří:

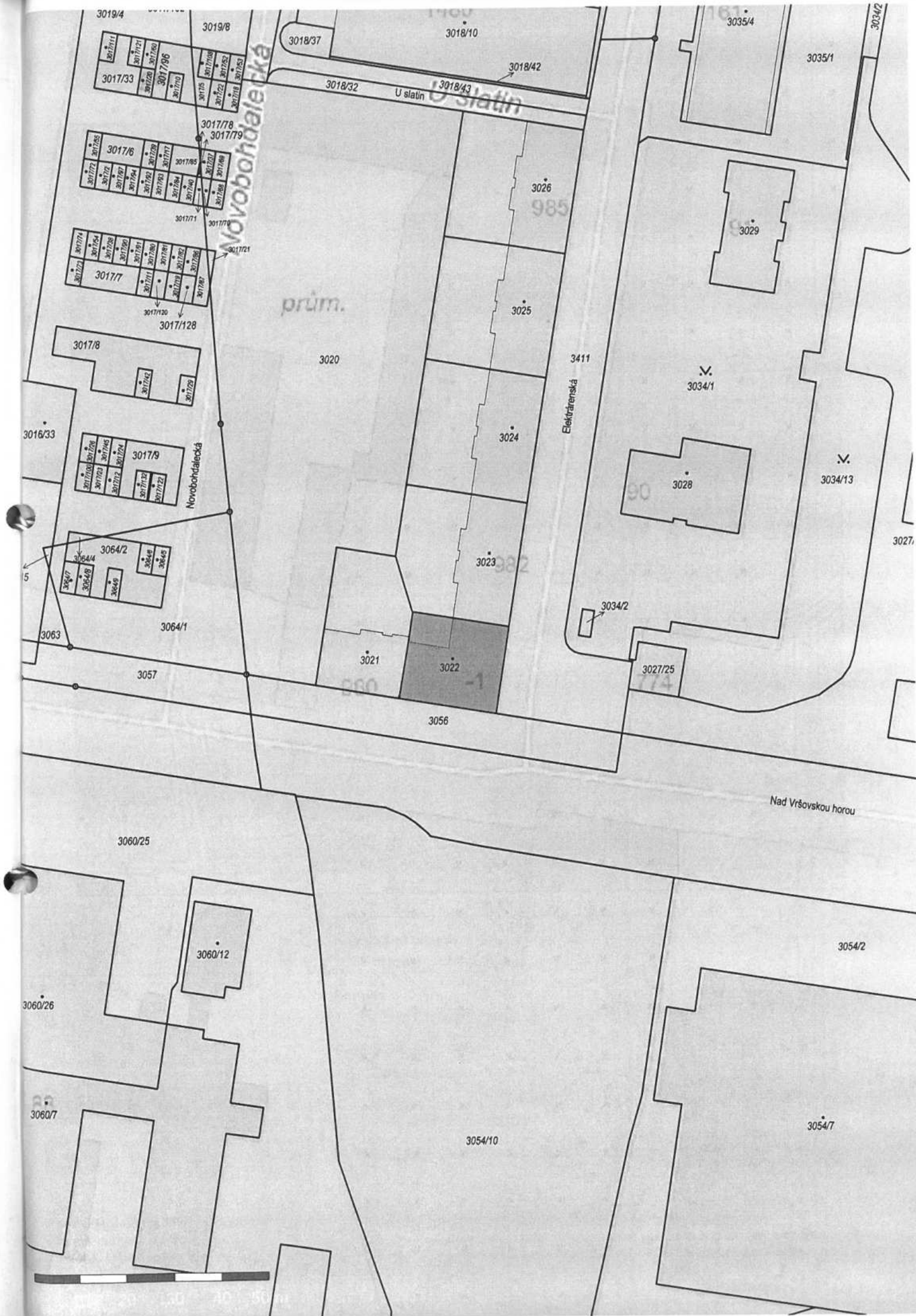
- a) nenosné vodorovné konstrukce (podlaha včetně podlahové krytiny)
- b) nenosné svislé konstrukce (příčky v jednotce)
- c) vstupní dveře, vnitřní dveře a okna příslušející k jednotce
- d) veškeré vnitřní potrubní instalace za odbočnými ventily stoupacích vedení, odpady od zaústění do stoupacího vedení
- e) vnitřní el. rozvody včetně zakončení (osv. tělesa, zásuvky, vypínače, rozvodnice pro jednotku) od hlavního el. jističe pro jednotku, který je umístěn před elektroměrem

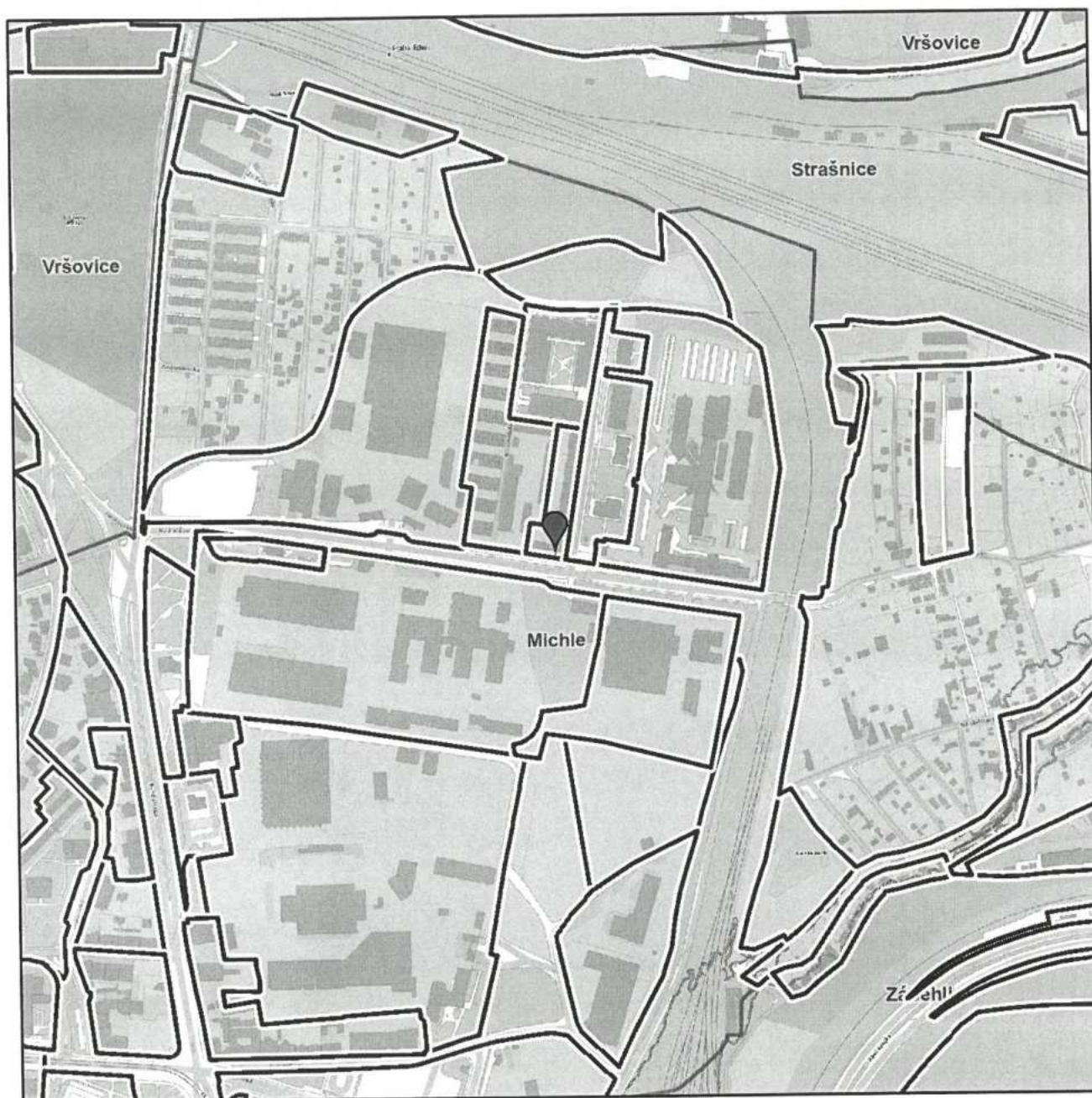
K vlastnictví jednotky č. 981/16 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 1204/9611 na společných částech budovy, které jsou popsány v čl. 3 tohoto prohlášení.

S vlastnictvím jednotky jsou spojena práva k pozemku, která jsou popsána v čl. 4 tohoto prohlášení.

4.N.P.
Nad Vršovskou horou 3





**Katastrální území**

Název: Michle

Parcela

Číslo parcely: 3022

Cena 2025

Mapový list: 74

Cena: 10080 Kč/m²

Skupina: 5315

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:

