

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4231/2021

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. 527/2 v objektu čp. 527/16, ulice Na Spojce, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 904 na katastrálním území Vršovice.

**Znalec:** Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10  
telefon: 603211818  
e-mail: Dmarv@volny.cz



**Zadavatel:** Městská část Praha 10  
Vršovická 1429/68  
10138 Praha 10

**OBVYKLÁ CENA**

**5 943 000 Kč**

**Počet stran:** 16 a 3 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 12.8.2021

**Vyhotoveno:** V Praze 17.8.2021

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 527/2 v objektu čp. 527/16, ulice Na Spojce, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 904 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 12.8.2021.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11840 ze dne 13.8.2021  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2021

### 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

#### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 488/2020 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění.

#### Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

#### 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 snížená 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 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

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsany ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

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

#### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.  
Vršovice

Adresa nemovité věci: Na Spojce 527/16, 100 00 Praha 10

#### Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, podíl 1 / 1  
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, podíl 1 / 1

Na LV č.11678 jsou uvedeni jako vlastníci :

Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1

Svěřená správa

Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

#### Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě a zaměřených při prohlídce nemovitosti.

#### Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 umístěnou ve druhém nadzemním podlaží o velikosti 71.70 m<sup>2</sup> - dle vymezení jednotek v budově. Objekt je situovaný v ulici Na Spojce v blízkosti ulice Moskevské jako řadový dům. Jedná se zástavbu bloků řadových bytových domů. V blízkém okolí se nachází převážně bytová zástavba, náměstí Svatopluka Čecha, koohinor a objekty úřadu městské části Prahy 10. Občanská vybavenost dobrá - v ulici Vršovická a Moskevská malé obchody a služby. Nejbližší nákupní centrum Eden dvě stanice tramvaj. Dopravní dostupnost dobrá - stanice autobusu v ulici Vršovická a tramvaj v Minské, Vršovické nebo Moskevské. 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. Fasáda objektu v dobrém stavu. Vstupní dveře původní dřevěné prosvětlené okénky s nadsvětlíkem, dveře do dvorní části původní dřevěné prosklené s nadsvětlíkem, chodbové dveře tzv. lítací původní dřevěné prosklené uzavírající

zádveří se vstupními schody, kde stropní konstrukce je klenba neckovitá. Schody kamenné a stěny u ramen ošetřeny latexovou barvou, podlahy původní dlažby. Na mezipodestách dřevěná jednoduchá okna. Objekt je v původním stavu udržovaný, v chodbě při vstupu do dvorní části projevující se vlhkost stěn (opadávající omítka). Objekt byl postaven mezi dvacátým a třicátým rokem. V budově je 10 bytových jednotek a 2 nebytové jednotky.(Bio potraviny)

### **3.4. Obsah**

#### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Bytová jednotka č. 527/2
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemek parc.č. 904

#### **Obsah tržního ocenění majetku**

1. Výnosová hodnota
  - 1.1. Bytová jednotka č. 527/2
2. Porovnávací hodnota
  - 2.1. Bytová jednotka č. 527/2

## 4. ZNALECKÝ 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. 488/2020 Sb. §1c zjištěná cena nebude určována, v daném případě z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny podobných nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena neodpovídá trhu ani obvyklým cenám.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

---

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.527/2
Adresa předmětu ocenění:	Na Spojce 527/16 100 00 Praha 10
LV:	11840
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 324 277

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### 1. Bytová jednotka č. 527/2

#### 1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží podsklepeného zděného objektu s pěti nadzemními podlažními bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC - dle vymezení jednotek. Okna dřevěná špaletová, okna do koupelny a WC dřevěná jednoduchá. Dveře do koupelny původní dřevěné rámové otevíravé na klíč do dřevěné zárubně, dveře na WC dřevěné rámové do dřevěných zárubní s otvorem ve spodní části dveří, dveře do pokojů dřevěné rámové dvoukřídlé ze dvou třetin prosklené do dřevěných zárubní a dveře do kuchyně dřevěné rámové plné dvoukřídlé do dřevěné zárubně. Vstupní dřevěné rámové původní do dřevěné zárubně dvoukřídlé. Podlahy v pokojích a kuchyni lino, v předsíni původní dlažba, v koupelně dlažba ze sedmdesátých let a na WC plovoucí laminátová podlaha. Kuchyň bez vybavení (pouze baterie k dřezu) provedeny jsou starší obklady k lince a prostor pro umístění linky je obezděn nízkou zděnou příčkou zakončenou ker. obkladem (barový způsob oddělení). Koupelna vybavena vanou, umyvadlem a provedeny jsou obklady dle typu šedesátá až sedmdesátá léta, vana není obložena. WC samostatné s mísou s keramickou zavěšenou nádržkou a obklad stěn je proveden z vytvarované dýhy. Vytápění 1 ks WAW v kuchyni (1970)

a 1ks pokoj staršího data. Ohřev vody karmou, která chybí. V předsíni stropní konstrukce klenba valená a v koupelně pod stropní konstrukcí vestavený úložný prostor. Mezi pokoji v rohové části vybouraný malý otvor. Stavebně technický stav vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy a opravy.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	96 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1971
Základní cena ZC (příloha č. 27):	71 869,- Kč/m <sup>2</sup>

### Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	19,20 *	1,00 =	19,20 m <sup>2</sup>
pokoj:	20,50 *	1,00 =	20,50 m <sup>2</sup>
pokoj:	22,40 *	1,00 =	22,40 m <sup>2</sup>
předsíň:	5,40 *	1,00 =	5,40 m <sup>2</sup>
Koupelna:	3,40 *	1,00 =	3,40 m <sup>2</sup>
WC:	0,80 *	1,00 =	0,80 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			71,70 m <sup>2</sup>

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
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 - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoje severozápad a kuchyň jihovýchod (dvorní část)	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna s vanou, umyvadlem a WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW 2 ks, ohřev vody karmou, která chybí	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu - vedení rozvodu plynu povrchově, kuchyň bez vybavení, chybí karma,	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + 0,01 pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 50 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (50 + 15) = 0,675$$



$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{10} * 0,685 = 0,463$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: 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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,060$$

### Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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	0,02

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

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

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 71\,869,- \text{ Kč/m}^2 * 0,463 = 33\,275,35 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 71,70 \text{ m}^2 * 33\,275,35 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,080 = 2\,731\,312,60 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 2\,731\,312,60 \text{ Kč}$$

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemek parc.č. 904

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2021 mapový list č. 60.

### Ocenění

#### Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	904	251	10 000,00	2 510 000,-
Cenová mapa - celkem		251		<u>2 510 000,-</u>

$$\text{Pozemek parc.č. 904 - zjištěná cena celkem} = 2\,510\,000,- \text{ Kč}$$

#### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

$$1.2. \text{ Pozemek parc.č. 904} = 2\,510\,000,- \text{ Kč}$$

$$\text{Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:} = 2\,510\,000,- \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu} = 2\,731\,312,60 \text{ Kč}$$

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

Zjištěná cena pozemku: 2 510 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 717 / 5 968

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$2\,510\,000,- \text{ Kč} * 717 / 5\,968 = 301\,553,28 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 301\,553,28 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 527/2 - zjištěná cena} = 3\,032\,865,88 \text{ Kč}$$

### Tržní ocenění majetku

## 1. Výnosová hodnota

### 1.1. Bytová jednotka č. 527/2

#### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory	2+1 - 2.NP	72	2 762	16 500	198 000	4,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>198 000</b>	

#### Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	72
Reprodukční cena	RC	Kč	0
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *ro k)	2 762
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	198 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	188 100
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	700
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 700
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	181 400
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	4 031 111
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	500 000
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>3 531 111</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Bytová jednotka č. 527/2

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	71,70 m <sup>2</sup>

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

#### 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. Tyto ceny však nereflektují objem těžby, či druhovou skladbu atd. Jako porovnávací parametry byly zvoleny zrealizované prodejní

ceny vztažené na 1 m<sup>2</sup> . 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.

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 vybavení, K5 výtah, K6 velikost - m<sup>2</sup> užitné plochy ( daná rozmezím) K7 balkon, K8 redukce pramene ceny a K9 koeficient, který zohledňuje prodej elektronickou aukcí.

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>K Louži 1258/12, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika</b>			
<b>Lokalita:</b>	K Louži 1258/12, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika			
<b>Popis:</b>	Vítejte u prodeje velice prostorného bytu 2+1 v osobním vlastnictví v pražských Vršovicích. V bytě jsou vysoké stropy a při vstupu do bytu vás přivítá prostorná hala na kterou navazují dva pokoje. Kuchyně je po rekonstrukci, je zde nová kuchyňská linka s připraveným prostorem pro myčku. Koupelna s vanou, umyvadlem a přípojkou na pračku je oddělena od WC. V bytě se také nachází dvě malé komory, vhodné pro uskladnění potravin, či úklidových potřeb. K bytu také patří sklep, možné je i využít kočárkárnu v domě. V blízkosti bytu je k dispozici veškerá občanská vybavenost a výborná dopravní obsluha do centra Prahy (MHD) nebo do okolí města (vlak). Bytová jednotka se nachází ve 3.NP cihlového domu s výtahem a bezbariérovým přístupem. Možné financovat hypotéčním úvěrem.			
<b>Užitná plocha:</b>	84,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Lokalita - srovnatelná			1,00	
K2 Typ stavby - mírně horší			0,99	
K3 Stavebně technický stav - mírně lepší			0,95	
K4 Vybavení - mírně lepší			0,95	
K5 Výtah - výtah			0,99	
K6 Velikost - větší			1,01	
K7 balkon, lodžie - není			1,00	
K8 Redukce pramene ceny - prodáno			1,00	
K9 Prodej. el. aukcí			0,98	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 4.7.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
7 490 000	84,00	89 167	0,88	78 467



Zdroj: Valuo.cz

<b>Název:</b>	<b>Oblouková 545/28, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika</b>			
<b>Lokalita:</b>	Oblouková 545/28, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100,			

Česká republika

**Popis:** Přímý majitel nabízí byt 2+kk o rozměru 73,29 m<sup>2</sup> + 3 m<sup>2</sup> sklep na adrese Oblouková 545/28, Praha 10. Byt je ve velmi dobrém stavu po rekonstrukci, která proběhla v roce 2017. Na domě bude v tomto roce realizována nová fasáda. Více na přiložených fotografiích. rk nevolat.

**Užitná plocha:** 73,30 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - výrazně lepší	0,90
K4 Vybavení - výrazně lepší	0,90
K5 Výtah - není	1,00
K6 Velikost - srovnatelná	1,00
K7 balkon, lodžie - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej. el. aukcí	0,98



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč] k 29.7.2021	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
8 815 000	73,30	120 259	0,79	95 005

**Název:** Bytová jednotka č. 671/19 - 2+1

**Lokalita:** Vršovická 671

**Popis:** 2+1+ dvě lodžie, celkem 82,2 m<sup>2</sup>, ulice Vršovická 671/77, Praha 10 - Vršovice. K bytu náleží velká sklepní koje 4,8 m<sup>2</sup>. Okna bytu i lodžie jsou do boční klidné ulice a do zahrady (východ, západ). Jedná se o byt v osobním vlastnictví, který se nachází v druhém patře (3 NP) cihlového domu. Dům prošel rozsáhlou rekonstrukcí: nová střecha, fasáda vč. zateplení, sklepy, elektřina a plyn ve společných prostorech atd. V domě je k dispozici sušárna a výtah. Velikost bytu je 78,9 m<sup>2</sup> + dvě lodžie 1,4 a 1,9 m<sup>2</sup> + velká sklepní koje 4,8 m<sup>2</sup>. Dispozice bytu tvoří obývací pokoj s jídelnou 34,9 m<sup>2</sup> a s výstupy na lodžie, kuchyň 10,2 m<sup>2</sup> (plyn. sporák), ložnice 15,7 m<sup>2</sup>, prostorná chodba 10,6 m<sup>2</sup>, koupelna s vanou a samostatné WC. V bytě jsou nová Eurookna, balkonové dveře (Vekra), bezpečnostní dveře (Next), nové rozvody vody, plynu, nové odpady a také velké úložné prostory - vestavěné skříně. Teplo v bytě zajišťuje zdravé a úsporné stropní topení. V bytě jsou v pokojích a velké chodbě parkety, dále v bytě dlažby (malá chodba, WC, koupelna) a PVC (kuchyň). V bytě je domovní telefon (vrátný). V domě je UPC a O2 Telefonica.

**Užitná plocha:** 79,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - mírně lepší	0,95
K4 Vybavení - mírně lepší	0,95
K5 Výtah - výtah	0,99
K6 Velikost - srovnatelná	1,00
K7 balkon, lodžie - není	1,00



Zdroj: Katastrální úřad

K8 Redukce pramene ceny - prodáno V- 23617/2021-101 1,00				
K9 Prodej. el. aukcí 0,98				
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 29.3.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
6 750 000	79,00	85 443	0,88	75 190

Minimální jednotková porovnávací cena	75 190 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	82 887 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	95 005 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	82 887 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	71,70 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>5 942 998 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 527/2	3 032 866,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 731 312,60 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 904	301 553,28 Kč
	<hr/>
	= 3 032 866,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 3 032 866,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 032 870,- Kč**

slovy: Třímilionytrřicetdvatisícsmsetsedmdesát Kč

### **Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**3 032 870 Kč**

slovy: Třímilionytrřicetdvatisícsmsetsedmdesát Kč

#### Rekapitulace tržního ocenění majetku

<b>1. Výnosová hodnota</b>	
1.1. Bytová jednotka č. 527/2	3 531 111,- Kč
<b>2. Porovnávací hodnota</b>	
2.1. Bytová jednotka č. 527/2	5 942 998,- Kč

Porovnávací hodnota	5 942 998 Kč
Výnosová hodnota	3 531 111 Kč

## **Obvyklá cena**

**5 943 000 Kč**

slovy: Pětmilionůdevětsetčtyřicettřítisíc Kč

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění, výnosovou a porovnávací metodou.

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Při stanovení výsledné obvyklé ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace. Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentů trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze, a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotlivých cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

### **5.2. Kontrola postupu**

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohli snižovat přesnost závěru nebyli zjištěny.

## **6. ZÁVĚR**

### **6.1. Citace zadané odborné otázky**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 527/2 v objektu čp. 527/16, ulice Na Spojce, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 904 na katastrálním území Vršovice.

## 6.2. Odpověď

**OBVYKLÁ CENA**

**5 943 000 Kč**

slovy: Pětmilionůdevětsetčtyřicettřítisíc Kč

Obvyklá cena bytové jednotky č. 527/2 v objektu čp. 527/16, ulice Na Spojce, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 904 na katastrálním území Vršovice.

## 6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

## Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4231/2021.

## 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 byl zapsán pod číslem 4231/2021 evidence posudků.

V Praze 17.8.2021



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.



## Informace o jednotce

Číslo jednotky	527/2
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 527
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11840
Podíl na společných částech:	717/5968

## 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, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

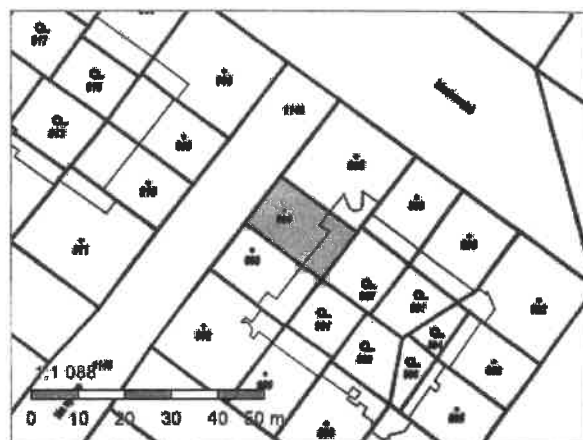
➤ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 13.08.2021 09:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	904
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11839
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	251
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 527



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Dvořák Ladislav a Dvořáková Alena, Na spojce 527/16, Vršovice, 10100 Praha 10	717/5968
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	1847/5968
Knížek Martin, Na spojce 527/16, Vršovice, 10100 Praha 10	499/5968
Michal Jiří MSc., Na spojce 527/16, Vršovice, 10100 Praha 10	239/2984
Neymer Evgeny, Rothschild St. 140a/8, Petah Tikva, Izrael	495/5968
Nožka Radek Bc., Na spojce 527/16, Vršovice, 10100 Praha 10	727/5968
SJM Padevět František Ing. a Padevětová Danica Mgr., Žabovřeská 1460, Zbraslav, 15600 Praha 5	239/2984
SJM Petřík Lukáš a Petříková Hana, Na spojce 527/16, Vršovice, 10100 Praha 10	727/5968
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	1847/5968

## Způsob ochrany nemovitosti

Název  
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně  
památkově chráněné území

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

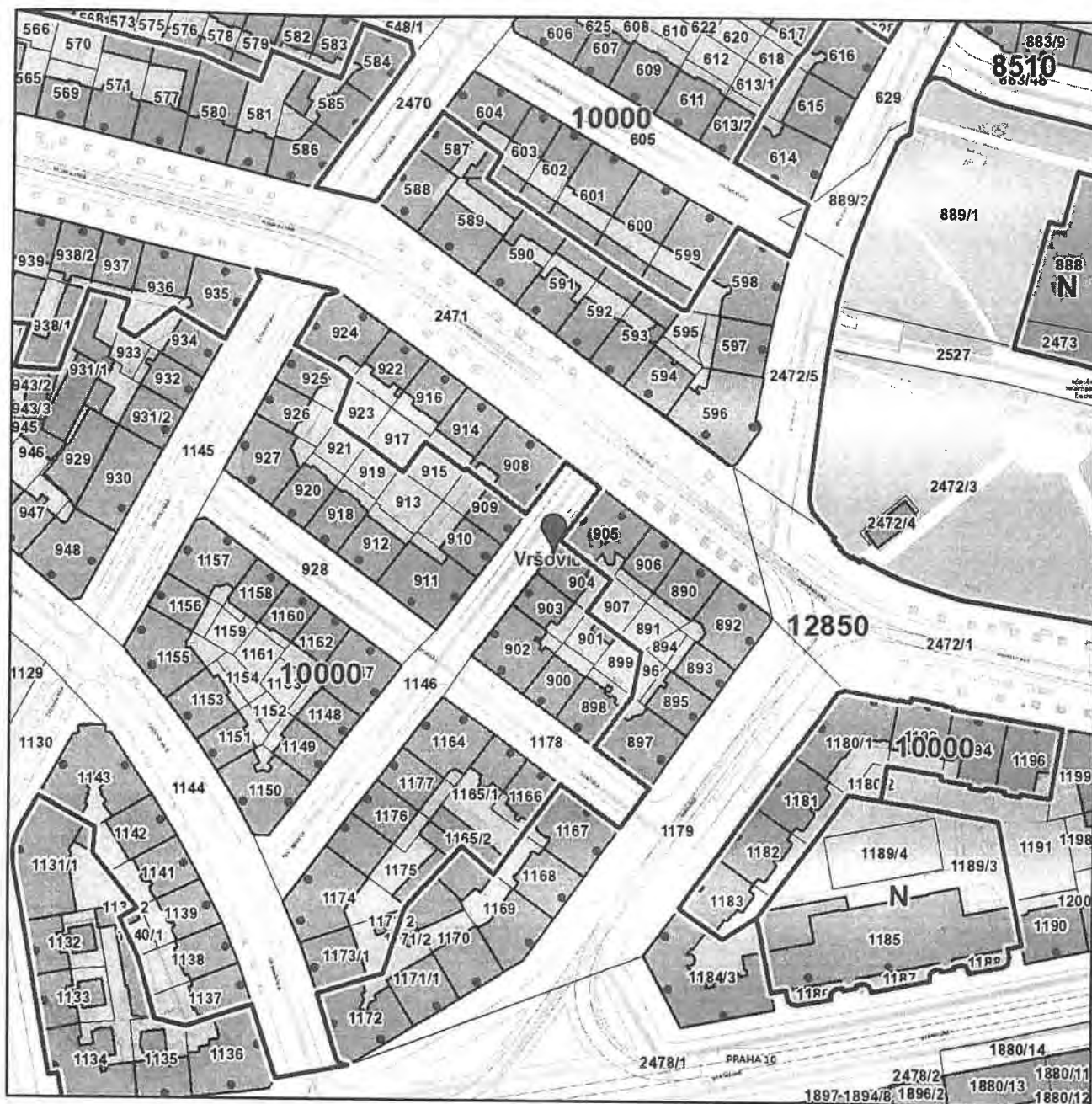
## Omezení vlastnického práva

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

## Jiné zápisy

Typ

# Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2021



<b>Katastrální území</b>	
Název:	Vrsovice
<b>Parcela</b>	
Číslo parcely:	904
<b>Cena 2021</b>	
Mapový list:	60
Cena:	10000 Kč/m <sup>2</sup>
Skupina:	4146

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:

