

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4276/2022

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.667/13 v objektu čp. 667/68, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1192 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**

**4 138 000 Kč**

**Počet stran:** 18 a 4 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 10.1.2022

**Vyhotoveno:** V Praze 11.1.2022

# **1. ZADÁNÍ**

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

Zjištění obvyklé ceny bytové jednotky č. 667/13 v objektu čp. 667/68, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1192 na katastrálním území Vršovice.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro prodej 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 10.1.2022.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

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

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

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11904 ze dne 6.1.2022  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2022  
prohlášení vlastníka budovy  
databáze katastrálního úřadu  
databáze VALUO

### 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

Obvyklá cena je definovaná v §2, odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.237/2020 Sb.

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Určení obvyklé ceny a postup při tomto určení musí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, kterou by měl mít majetek nebo služba ke dni ocenění mezi dobrovolně kupujícími a dobrovolně prodávajícími.

Podrobnosti k určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty stanoví prováděcí vyhláška č.424/2021 Sb. (§1a - §1b)

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

### **Stanovení tržní hodnoty**

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

#### **Metoda výnosová**

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

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

#### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou 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 popsáný ve vyhlášce č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 448/2020 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 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: Moskevská 667/68, 100 00 Praha 10

#### Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 11904, podíl 1 / 1  
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 11904, podíl 1 / 1

#### Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě a zaměřených při prohlídce nemovitosti, prohlášení vlastníka budovy.

#### Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná bytová jednotka charakteru 1 + 1 o velikosti 44.50 m<sup>2</sup> dle prohlášení vlastníka. Bytový dům ve kterém se bytová jednotka nachází je situován při ulici Moskevská v bloku bytových domů v řadové zástavbě svým průčelím do ulice Moskevská a Náměstí Svatopluka Čecha. V blízkém okolí se nachází park u SV.Václava a Koh-i-noor. Stanice tramvaje je u domu v ulici Minská, stanice Moskevská a nebo stanice tramvaje Koh-i-noor. Vlakové nádraží Vršovice (Praha hl.nádraží - Benešov) dvě stanice tramvaj. Občanská vybavenost dobrá v přijatelné docházkové vzdálenosti drobné prodejny a dvě stanice tramvaj obchodní středisko Eden, dopravní dostupnost dobrá, parkování zvláště ve večerních hodinách špatné. Nejbližší metro Náměstí Míru, nebo Jiřího z Poděbrad.

Objekt má sedm nadzemních podlaží a dvě podzemní podlaží je zděné konstrukce, bez výtahu. Fasáda v dobrém stavu, klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Okna dřevěná špaletová a zdvojená, dveře z mezipodest do lodžii původní dvoukřídla prosklená s nadsvětlíkem. Vstupní dveře nově dřevěné ze dvou třetin prosklené s půlkruhovým nadsvětlíkem dřevěné do dřevěné zárubně a osazeny jsou nové zvonky. Vstupní část s původní dlažbou uzavřeno renovovanými lítacími prosklenými dveřmi s nadsvětlíkem. Stropní konstrukce zádveří klenba. Stěny schodišťového prostoru natřeny latexem. Na mezipodestě hydrant. Schody kamenné, podlahy teracové. Bytový dům byl postavený ve dvacátých letech. Stavebně technický stav objektu udržovaný. V budově je 22 bytových jednotek a 4 nebytové prostory.

### **3.4. Obsah**

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

1. Bytová jednotka č. 667/13
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemek parc.č.1192

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

- 1. Výnosová hodnota**
  - 1.1. Bytová jednotka 667/13
- 2. Porovnávací hodnota**
  - 2.1. Bytová jednotka č. 667/13

## 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. 424/2021 Sb. §1c zjištěná cena bude 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.667/13
Adresa předmětu ocenění:	Moskevská 667/68 100 00 Praha 10
LV:	11904
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 335 084

#### 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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### 1. Bytová jednotka č. 667/13

#### 1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží sedmipodlažního dvěmi podlažními podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, WC, předsíň a spíže - dle vymezení jednotek. Skutečný stav - dva pokoje, WC, koupelna (v prostoru odděleném z kuchyně), spíž a kuchyň v předsíni. Okna dřevěná špaletová v předsíni, WC dřevěné jednoduché do světlíku a ve spíži dřevěné jednoduché do dvorní části. Dveře do pokoje původně dvoukřídlé dřevěné rámové ze dvou třetin prosklené chybí křídla a je pouze dřevěná zárubeň s nadsvětlíkem, dveře do spíže a WC původní dřevěné rámové do dřevěných zárubní s otevíráním na klíč. Dveře do pokoje (původně kuchyně) chybí a otvor je pouze orámovaný lištou, dveře do koupelny nahrazoval závěs. Vstupní dveře původní dvoukřídlé do dřevěné zárubně z interiéru polstrované koženkou. Podlahy v pokojích lino, v předsíni PVC a část původní dlažba, podlaha spíže ze stávající dlažby, v koupelně a WC dlažba. Koupelna je vybavena vanou a umyvadlem s keramickými obklady stěn, WC samostatné s mísou kombi s obkladem stěn. Kuchyň (v předsíni) vybavena pouze plynovým sporákem a provedeny jsou obklady k lince. Vytápění WAW - dvě tělesa staršího typu a proveden rozvod při podlaze po

povrchu stěn . Ohřev vody boilerem umístěným v koupelně nad vanou. V pokoji podhled z polystyrenových desek ve střeni části narušený. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy. Objekt jako celek odpovídá stáří s běžnou údržbou.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	101 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1980
Základní cena ZC (příloha č. 27):	79 638,- Kč/m <sup>2</sup>

### Podlahové plochy bytu

#### koeficient dle typu podlahové plochy

Kuchyň:	19,00 * 1,00 =	19,00 m <sup>2</sup>
pokoj:	16,50 * 1,00 =	16,50 m <sup>2</sup>
předsíň:	7,00 * 1,00 =	7,00 m <sup>2</sup>
WC:	1,00 * 1,00 =	1,00 m <sup>2</sup>
spíž:	1,00 * 1,00 =	1,00 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		44,50 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 - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - jih do dvorní části	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna, 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 2ks	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 42 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (42 + 15) = 0,715$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,715 = 0,483$$

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 spoluhl. 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 - stanice tramvaje před domem	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

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

### Ocenění

Základní cena upravená ZCU =  $ZC * I_V = 79\,638,- \text{ Kč/m}^2 * 0,483 = 38\,465,15 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 44,50 \text{ m}^2 * 38\,465,15 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,080 = 1\,959\,553,22 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 959 553,22 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemek parc.č.1192

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2022 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	1192	387	14 530,00	5 623 110,-
Cenová mapa - celkem		387		<b>5 623 110,-</b>

**Pozemek parc.č.1192 - zjištěná cena celkem = 5 623 110,- Kč**

#### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č.1192 = 5 623 110,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 5 623 110,- Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 959 553,22 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 5 623 110,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 445 / 12 897

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$5\,623\,110,- \text{ Kč} * 445 / 12\,897 = 194\,020,62 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 194 020,62 Kč

**Bytová jednotka č. 667/13 - zjištěná cena = 2 153 573,84 Kč**

### Tržní ocenění majetku

#### 1. Výnosová hodnota

##### 1.1. Bytová jednotka 667/13

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 <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory	1+1 4.NP	45	2 697	10 000	120 000	4,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>120 000</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	45
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *ro k)	2 697
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	120 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	114 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	600
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	6 600
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	107 400
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	2 386 667
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	50 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 336 667

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Bytová jednotka č. 667/13

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	44,50 m <sup>2</sup>

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

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Minská 1003/3, Vršovice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika</b>			
<b>Lokalita:</b>	Minská 1003/3, Vršovice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika			
<b>Popis:</b>	prodej investičně zajímavého bytu ve velmi žádané lokalitě. Jedná se o byt v původním stavu vhodný na rekonstrukci. Byt se skládá z prostorné předsíně, kuchyně a jednoho pokoje přístupného jak z chodby tak z kuchyně. Jedná se o přímý povinný prodej.			
<b>Podlaží:</b>	3.NP			
<b>Dispozice:</b>	1+1, sklep			
<b>Typ stavby:</b>	zděný s výtahem			
<b>Užitná plocha:</b>	42,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Lokalita - srovnatelná			1,00	
K2 Typ stavby - srovnatelný			1,00	
K3 Stavebně technický stav - srovnatelný			1,00	
K4 Výtah - výtah			0,99	
K5 Vybavení - srovnatelné			1,00	
K6 Velikost - srovnatelná			1,00	
K7 Podlaží - srovnatelné			1,00	
K8 Balkon, lodžie - není			1,00	
K9 Redukce pramene ceny - prodáno			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 14.12.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kč	[Kč/m <sup>2</sup> ]
4 140 000	42,00	98 571	0,99	97 585



Zdroj: Valuo.cz

<b>Název:</b>	<b>Sevastopolská 329/5</b>
<b>Lokalita:</b>	Bytová jednotka 1+1
<b>Popis:</b>	příjemný, světlý byt 1+1 v osobním vlastnictví o velikosti 45 m <sup>2</sup> včetně sklepu. Byt se nachází ve zvýšeném přízemí udržovaného cihlového domu. Dispozice bytu: pokoj (18,67 m <sup>2</sup> ), kuchyň (14,84 m <sup>2</sup> ), koupelna (3,03 m <sup>2</sup> ), WC (1,78 m <sup>2</sup> ), sklep (6,37 m <sup>2</sup> ). Celková podlahová plocha je tedy 44,69 m <sup>2</sup> . Byt má 2 okna orientovaná na ulici a 1 okno orientované do vnitrobloku, takže je zde ticho a klid. Výška stropu 3 m, vzhledem k vyššímu stropu lze zvažovat vybudování patra na spaní. Okna jsou nová, plastová. Na podlaze v pokoji je laminát a v kuchyni je dlažba. Byt je vytápěn

elektrickými přímotopy. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler umístěný v koupelně. V bytě zůstává kuchyňská linka bez sporáku. 2 zastávky tramvají na metro "A" Náměstí Míru. V blízkém okolí se nacházejí sady Bratří Čápků a Havlíčkovy sady.

**Podlaží:** 2.NP  
**Dispozice:** 1+1, sklep 6.37 m<sup>2</sup>  
**Typ stavby:** zděný bez výtahu  
**Užitná plocha:** 38,32 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Výtah - bez výtahu	1,00
K5 Vybavení - lepší	0,97
K6 Velikost - menší	1,01
K7 Podlaží - horší	1,01
K8 Balkon, lodžie - není	1,00
K9 Redukce pramene ceny - V - 70694/2021-101	1,00



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 15.9.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 490 000	38,32	91 075	0,94	85 611

**Název:** Holandská 630/11, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

**Lokalita:** Holandská 630/11, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

**Popis:** Exkluzivně nabízíme k prodeji byt 2+kk, 43m<sup>2</sup>, cihla, v bezprostřední blízkosti Heroldových sadů a Vršovického náměstí v ulici Holandská. Byt se nachází v 1. patře zrekonstruovaného cihlového domu a je po částečné rekonstrukci. Ve vstupní chodbě se nachází nová moderní kuchyňská linka, obývací pokoj a ložnice je orientován do tichého vnitrobloku, v koupelně je vana, komora je dispozičně z obývacího pokoje. Vynikající dopravní dostupnost (tramvaj 5 min. chůze). Občanská vybavenost v místě, Doporučujeme.

**Podlaží:** 2.NP  
**Dispozice:** 2+kk  
**Typ stavby:** zděný bez výtahu  
**Užitná plocha:** 43,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Výtah - bez výtahu	1,00
K5 Vybavení - lepší	0,95
K6 Velikost - srovnatelná	1,00
K7 Podlaží - srovnatelné	1,00
K8 Balkon, lodžie - není	1,00
K9 Redukce pramene ceny - V-27205/2021-101	1,00



Zdroj: kupní smlouva

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 21.4.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
4 650 000	43,00	108 140	0,90	97 326

**Název:** Žitomířská 648/36, Vršovice  
**Lokalita:** Bytová jednotka 2+kk č. jednotky 9  
**Popis:** Byt o celkové výměře 39,40 m<sup>2</sup> se nachází ve 2. NP cihlového domu s výtahem a je v osobním vlastnictví. Po celkové rekonstrukci je pouze koupelna a chodba. Ložnice a obývací pokoj jsou v původním stavu. Jsou zde původní parkety kromě koupelny a chodby, kde je dlažba. V bytě je plynový kotel značky Junkers, který je jak na ohřev vody, tak i na vytápění bytu pomocí termostatu. Rozvody v bytě jsou udělané nové z roku 2015. Je zde dobře fungující SVJ. Byt se prodává s příslušenstvím, tak jak je na fotkách. Ze zadní části domu je soukromý přístup také do vnitrobloku, kam jsou situovaná také okna v bytě. Orientace JV. V mezipatře se nachází společný balkón. Kompletní občanská vybavenost v okolí, základní škola 5 minut pěší chůze od domu, parkování na ulici pro rezidenty, vynikající dopravní dostupnost do centra města. Za rohem domu se nachází autobusová zastávka a níže i tramvajová.

**Podlaží:** 2.NP  
**Dispozice:** 2+kk  
**Typ stavby:** zděný s výtahem  
**Užitná plocha:** 40,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Výtah - výtah	0,99
K5 Vybavení - lepší	0,95
K6 Velikost - menší	0,99
K7 Podlaží - srovnatelné	1,00
K8 Balkon, lodžie - pouze společný	1,00
K9 Redukce pramene ceny - V- 79424/2020-101	1,00



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 21.12.2020	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
4 540 000	40,00	113 500	0,84	95 340

**Název:** Jakutská 853/10, Vršovice  
**Lokalita:** Bytová jednotka č. 17  
**Popis:** hezký, teplý, slunný byt, který se nachází ve 3. NP cihlového domu. Byt je vybaven kuchyňskou linkou a je po rekonstrukci. K bytu náleží sklep. Orientace, jižní strana. V domě je nový výtah, topení ústřední. V okolí je veškerá občanská vybavenost (školky, školy, obchody, lékaři atd.), výborná dopravní dostupnost.  
**Podlaží:** 3.NP  
**Dispozice:** 1+1, sklep  
**Typ stavby:** zděný bez výtahu  
**Užitná plocha:** 38,90 m<sup>2</sup>



**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Výtah - není	1,00
K5 Vybavení - lepší	0,96
K6 Velikost - menší	0,99
K7 Podlaží - srovnatelné	1,00
K8 Balkon, lodžie - není	1,00
K9 Redukce pramene ceny - V-57058/2021-101	1,00



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 26.7.2021	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 850 000	38,90	98 972	0,90	89 075

Minimální jednotková porovnávací cena	85 611 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	92 987 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	97 585 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	92 987 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	44,50 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>4 137 922 Kč</b>

**4.3. Výsledky analýzy dat****Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Bytová jednotka č. 667/13	2 153 574,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 959 553,22 Kč
1.2. Pozemek parc.č.1192	194 020,62 Kč
	<hr/>
	= 2 153 574,- Kč

**Výsledná cena - celkem:** **2 153 574,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **2 153 570,- Kč**

slovy: Dvamilionyjednostopadesáttřítisícpětsetšedesát Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu****2 153 570 Kč**slovy: Dvamilionyjednostopadesáttřítisícpětsetšedesát Kč**Rekapitulace tržního ocenění majetku****1. Výnosová hodnota**

1.1. Bytová jednotka 667/13	2 336 667,- Kč
<b>2. Porovnávací hodnota</b>	
2.1. Bytová jednotka č. 667/13	4 137 922,- Kč

Porovnávací hodnota	4 137 922 Kč
Výnosová hodnota	2 336 667 Kč

### Obvyklá cena

**4 138 000 Kč**

slovy: Čtyřimilionyjednostřicetosmtisíc 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 nájmu. Porovnávací metodou. Vzorky pro srovnání byly převzaty z databáze již prodaných nemovitostí VALUO a databáze katastrálního úřadu. Cena zjištěná byla použita pouze jako dílčí ukazatel. 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 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 mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.



## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

**OBVYKLÁ CENA**

**4 138 000 Kč**

slovy: Čtyřmiliónyjednostřicetostisíc Kč

Obvyklá cena bytové jednotky č. 667/13, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1192 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.

### 6.2. 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. 4276/2022.

## 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 4276/2022 evidence posudků.

V Praze 11.1.2022



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.12.

## Informace o jednotce

Číslo jednotky	667/13
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	Č. p. 667
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11904
Podíl na společných částech:	445/12897

## 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.

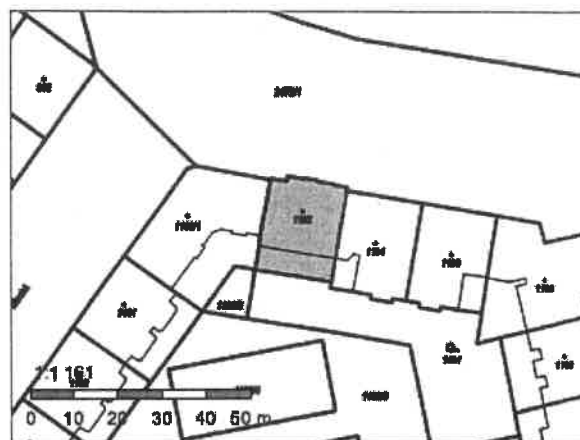
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 06.01.2022 14:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1192</a>
Obec:	<a href="#">Praha [554782]</a>
katastrální území:	<a href="#">Vršovice [732257]</a>
Číslo LV:	<a href="#">11903</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	387
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">č.p. 667</a>



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Čech Bohuslav Ing., Čejkovičká 83/2, Sobín, 15521 Praha 5	508/12897
Daniell Adámková Tereza, Moskevská 667/68, Vršovice, 10100 Praha 10	430/12897
Hladovec Tomáš, č. p. 41, 58401 Ostrov	133/4299
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	305/4299
Hlavová Marie, Moskevská 667/68, Vršovice, 10100 Praha 10	424/12897
Kazdová Zuzana, Moskevská 667/68, Vršovice, 10100 Praha 10	508/12897
Kopecká Romana Mgr., Chudenická 1082/16, Hostivař, 10200 Praha 10	440/12897
Král Radek, Moskevská 667/68, Vršovice, 10100 Praha 10	337/4299
Kúdelová Tatiana, Vážská 3568/37, 921 01 Piešťany, Slovenská republika	443/12897
Mackovičová Kristýna, Moskevská 667/68, Vršovice, 10100 Praha 10	445/12897
Matysová Markéta, Moskevská 667/68, Vršovice, 10100 Praha 10	445/12897
Mengerová Ludmila, Moskevská 667/68, Vršovice, 10100 Praha 10	508/12897
Němečková Martina, Moskevská 667/68, Vršovice, 10100 Praha 10	445/12897
Pišková Ludmila MUDr., Moskevská 667/68, Vršovice, 10100 Praha 10	920/12897
Riedel Pavel RNDr., Moskevská 667/68, Vršovice, 10100 Praha 10	149/4299
Sargsyan Armen, Západní 1209/13, 36001 Karlovy Vary	133/4299
Šarvašová Magdalena, Moskevská 667/68, Vršovice, 10100 Praha 10	51/1433
Starý Londýn, s.r.o., Jaurisova 515/4, Michle, 14000 Praha 4	445/12897
Ševčíková Alexandra, Moskevská 667/68, Vršovice, 10100 Praha 10	508/12897
Špičková Lucie, Dlouhá 1226, Hlubočinka, 25168 Sulice	51/1433
Šťastná Jan Ing.arch., Moskevská 667/68, Vršovice, 10100 Praha 10	953/12897
Tranta Ladislav, Francouzská 145/22, Vinohrady, 12000 Praha 2	433/12897

122 15:34	rych Tomáš, Purkrabská 1130/16, Hostivař, 10200 Praha 10	445/12897
	žko Igor Mgr., Moskevská 697/72, Vršovice, 10100 Praha 10	508/12897
	svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
	Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	305/4299

## Účinnost 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

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 06.01.2022 14:00.







