

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4247/2021

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.464/2 v objektu čp. 464/39, ulice 28. pluku, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1305/3 a 1305/6 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

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>5 263 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

**Počet stran:** 17 a 4 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 18.9.2021

**Vyhotoveno:** V Praze 21.9.2021

# **1. ZADÁNÍ**

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

Obvyklá cena bytové jednotky č. 464/2 v objektu čp. 464/39, ulice 28.pluku, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1305/3 a 1305/6 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 18.9.2021.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 7484 a 7483 ze dne 16.9.2021  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2021  
vymezení jednotek v budově  
databáze VALUO  
databáze Katastrálního úřadu

### 2.2. Věrohodnost zdroje dat

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

### 2.3. 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 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 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 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 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 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 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: 28.pluku 464/39, 100 00 Praha 10

#### Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 7484, podíl 1 / 1  
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 7484, podíl 1 / 1

Na LV č. 7484 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 o velikosti 56,90 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v ulici 28.pluku se zástavbou bytových domů. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny a stanici autobusem k obchodnímu centru Eden, dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka v ulici 28. Pluku a Bělocerkevská, tramvaj Vršovická ulice, nejbližší metro stanice Želivská nebo Flora. V blízkosti areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlé ulici 28.pluku zvláště ve večerních hodinách omezené.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený se sedmi nadzemními podlažními s novým výtahem, zastřešený rovnou střechou. Stavebně technický stav objektu jako celku je udržovaný, nové dřevěné prosklené vstupní dveře s nadsvětlíkem s obkladem v oblasti vstupní části přecházející do soklu. Zádveří s podlahou z dlažby uzavřeno původními lítacími dveřmi prosklenými s nadsvětlíkem, podlaha na chodbách a mezipodestách původní dlažba, schody teracové, původní břizolitová fasáda, klempířské prvky z titanžinku, provedena výměna původních oken za plastová. Na mezipodestách hydrant nebo hasící přístroj. Objekt byl postaven v roce 1954.

### **3.4. Obsah**

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

1. Bytová jednotka č. 464/2
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemky parc.č. 1305/6 a 1305/3

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

1. Výnosová hodnota
  - 1.1. Bytová jednotka č. 646/2
2. Porovnávací hodnota
  - 2.1. Bytová jednotka č. 464/2

## 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 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. 464/2
Adresa předmětu ocenění:	28.pluku 464/39 100 00 Praha 10
LV:	7484
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. 464/2

#### 1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží podsklepeného zděného objektu se sedmi nadzemními podlažními s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíň, koupelny, WC - dle vymezení jednotek. Okna plastová s vnitřními parapety z teracových desek a dlažby, okénko do koupelny a na WC původní dřevěné do světlíku. Dveře koupelny, WC a mezi pokojem a kuchyní hladké do dřevěné zárubně, dveře do kuchyně, a pokojů prosklené. Vstupní dveře hladké původní do dřevěné zárubně. Podlahy v pokojích parkety, v kuchyni lino, v předsíni, WC a koupelně PVC imitace dřeva. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s nižšími bělnicovými obklady, WC samostatné s mísou se zavěšenou nádržkou bez obkladů stěn, pouze soklík. Kuchyň vybavena původní linkou s plastovým dřezem, plynovým sporákem s původními obklady k lince. V rohové části spíží původní skříň. V předsíni odstraněna vestavěná skříň, zbývající část pouze pod stropní konstrukcí. Vytápění s ohřevem vody ústřední, radiátory litinové. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje stavební úpravy a modernizaci.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:  
 Poloha objektu:  
 Stáří stavby:  
 Základní cena ZC (příloha č. 27):

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
 Praha – oblast 21  
 67 let  
 71 869,- Kč/m<sup>2</sup>

### Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	9,40 *	1,00 =	9,40 m <sup>2</sup>
předsíň:	8,80 *	1,00 =	8,80 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,70 *	1,00 =	2,70 m <sup>2</sup>
WC:	1,60 *	1,00 =	1,60 m <sup>2</sup>
pokoj:	17,50 *	1,00 =	17,50 m <sup>2</sup>
pokoj:	16,90 *	1,00 =	16,90 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			56,90 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: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem - 2.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - jih a východ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo, 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: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
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 stáří 67 let:

$$s = 1 - 0,005 * 67 = 0,665$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,665 = 0,484$$

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: Vlivy zvyšující cenu - ceny trhu s bytovými jednotkami výrazně převyšují ceny stanovené administrativní cenou	III	0,30
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,360$$

### 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	0,01
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

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

## Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 71 869,- Kč/m<sup>2</sup> \* 0,484 = 34 784,60 Kč/m<sup>2</sup>

CB<sub>P</sub> = PP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 56,90 m<sup>2</sup> \* 34 784,60 Kč/m<sup>2</sup> \* 1,360 \* 1,070 = 2 880 195,49 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 880 195,49 Kč**

## Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

### 1.2. Pozemky parc.č. 1305/6 a 1305/3

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy CMP 2021 mapový list č. 61.

## 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	1305/3	382	8 470,00	3 235 540,-
ostatní plocha - zeleň	1305/6	89	8 470,00	753 830,-
Cenová mapa - celkem		471		<u>3 989 370,-</u>

**Pozemky parc.č. 1305/6 a 1305/3 - zjištěná cena celkem = 3 989 370,- Kč**

### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc.č. 1305/6 a 1305/3 = 3 989 370,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 3 989 370,- Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 2 880 195,49 Kč**

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 989 370,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 5 690 / 173 880

Hodnota spoluvlastnického podílu:

3 989 370,- Kč \* 5 690 / 173 880 = 130 547,02 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 130 547,02 Kč

**Bytová jednotka č. 464/2 - zjištěná cena = 3 010 742,51 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Výnosová hodnota

#### 1.1. Bytová jednotka č. 646/2

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro tyto účely byly vybrány nemovitosti nabízené k pronájmu. Celkem byly vybrány čtyři 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	2.NP - 2+1	57	2 742	13 000	156 000	4,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>156 000</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	57
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)	2 742
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	156 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	148 200
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	400
Pojištění		Kč/rok	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	7 400
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	140 800
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	3 128 889
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	150 000
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>2 978 889</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Bytová jednotka č. 464/2

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>
<b>Užitná plocha:</b> 56,80 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 databáze Katastru a po té upraveny koeficienty K1 - K8.

K1 zohledňuje lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 výtah, K5 velikost - m<sup>2</sup> užitné plochy (daná rozmezím) K6 vybavení, K7 balkon, K8 redukce pramene ceny a K9 prodej elektronickou aukcí.

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Bytová jednotka 2+1</b>				
<b>Lokalita:</b>	Praha 10, Náměstí Svatopluka Čecha 1348/3				
<b>Popis:</b>	Bytová jednotka charakteru 2+1 o velikosti 55 m <sup>2</sup> umístěná ve zděném sedmipodlažním bytovém domě s výtahem čp. 1348 v Praze 10 Vršovicích. Prodáno kupní smlouvou V - 15283/2021-101 dne 1.3.2021				
<b>Užitná plocha:</b>	55,00 m <sup>2</sup>				
<b>Použité koeficienty:</b>					
K1 Lokalita - srovnatelná		1,00		Zdroj: Katastrální úřad	
K2 Typ stavby - srovnatelný		1,00			
K3 stavebně technický stav - výrazně lepší		0,95			
K4 výtah - výtah		1,00			
K5 velikost - srovnatelná		1,00			
K6 Vybavení - výrazně lepší		0,90			
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 1.3.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kč	[Kč/m <sup>2</sup> ]	
5 400 000	55,00	98 182	0,84	82 473	

<b>Název:</b>	<b>Slovinská 765/15, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika</b>				
<b>Lokalita:</b>	Slovinská 765/15, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika				
<b>Popis:</b>	Velmi účelně řešený byt 2+1, 55 m <sup>2</sup> , nacházející se ve sníženém přízemí činžovního domu ve Slovinské ulici. Byt je rekonstruovaný, má nová dřevěná okna a je zařízen pouze kuchyňskou linkou, IKEA. Pokoje jsou prostorné a oddělené, což poskytuje výhodu soukromí při pronájmu např. studentům či kolegům. Koupelna disponuje vanou a pračkou a nabízí prostor i pro umístění sušáku na prádlo. V bytě jsou vysoké stropy, které je možné využít pro vybudování více než dostatečného úložného prostoru či patra. V domě i bytě je UPC. Byt se nachází ve velmi žádané lokalitě s bezproblémovou a rychlou (cca. 10 min.) dostupností centra města, 5 min. chůze od tramvajové zastávky Vršovické náměstí či 1 min. od autobusové zastávky Slovinská. V okolí domu pak najdete veškerou občanskou vybavenost - potraviny, lékárnu, restaurace, mateřskou a základní školu, dětská hřiště, sportoviště, polikliniku Vršovice, městský úřad, divadla apod. Příjemným místem k posezení v okolí domu je také zeleň s lavičkami na Čechově náměstí. Energetická třída G je uvedena dočasně, vzhledem k novele zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření s energií. Po dodání energetického štítku bude uvedena skutečná energetická třída této nemovitosti.				

**Užitná plocha:** 55,00 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 - není	1,01
K5 velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,95
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 10.6.2021	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
5 490 000	55,00	99 818	0,89	88 838

**Název:** Petrohradská 447/9, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

**Lokalita:** Petrohradská 447/9, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

**Popis:** Nabízíme prodej světlého, cihlového bytu 2+1(KK) 57,1m<sup>2</sup> v druhém patře činžovního domu, v ul. Petrohradská, Praha 10 - Vršovice. Byt má dva velké, neprůchozí pokoje, prostornou koupelnu, samostatnou toaletu a předsíní do tvaru "L" v níž je kuchyňský kout. Byt prošel před 5 lety kompletní rekonstrukcí, nová okna, parkety, rozvody, dlažba atd. Dům prochází kompletní rekonstrukcí, jsou již nové rozvody kanalizace, vody, společné prostory, v roce 2022 se plánuje zateplení a výtah. Momentálně se dodělávají nové zděné sklepní kóje. Vytápění a ohřev vody zajišťuje plynový kotel. Energetický štítek se připravuje, nyní tedy "G". Prohlídky po domluvě kdykoliv. Uvolnění bytu může být 3 měsíce po podpisu kupní smlouvy. Cena je uvedena již vč. provize a právních služeb.

**Užitná plocha:** 57,10 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	1,01
K5 velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,95
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 14.7.2021	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
5 990 000	57,10	104 904	0,89	93 365

**Název:** Na Stezce 1330/3, Vršovice

**Lokalita:** Bytová jednotka 2+1

**Popis:** Popis:

Nabízíme Vám exkluzivně velmi pěkně řešený, světlý byt 2+1 o celkové ploše 56m<sup>2</sup> a balkonem ve 3. NP rekonstruovaného domu ve Vršovicích nedaleko Kubánského náměstí. Byt je v původním stavu. Součástí bytu je prostorný obývací pokoj, ložnice a samostatná kuchyň s výhledem do parku ve vnitrobloku. K bytu náleží sklep, pohodlné parkování před domem. Jedná se o lokalitu s veškerou občanskou vybaveností a výbornou dostupností do centra Prahy. V blízkosti je sportovní areál Slavia a obchodní centrum Eden. 1. a 3. fotografie jsou vizualizace. Doporučujeme osobní prohlídku této nemovitosti. Ukazatel energetické náročnosti PENB: C

**Užitná plocha:** 56,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 stavebně technický stav - srovnatelný	1,00
K4 výtah - výtah	1,00
K5 velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,98
K7 Balkon, lodžie - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V - 57026/2021-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 26.7.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kč	[Kč/m <sup>2</sup> ]
6 150 000	56,00	109 821	0,96	105 428

**Název:** Arménská 1371/8

**Lokalita:** Bytová jednotka 2+1

**Popis:** Krásný byt v lukrativní lokalitě ve Vršovicích. Ve výhradním zastoupení Vám nabízíme moderní byt 2+1 o velikosti 52,98 m<sup>2</sup> + 1,10 m<sup>2</sup> balkon. Nachází se ve známé ulici Arménská na Praze 10, je to pár kroků od Náměstí Svatopluka Čecha. Byt je kousek od samého centra metropole hlavního města Prahy. Nachází se v 1NP. Byt s výhledem do parku, směřuje na Jih, tedy se jedná o slunný byt. V blízkém okolí najdete školy, školky, dětská hřiště, restaurace, kavárny, obchodní dům Eden, nemocnici, park, Náměstí Svatopluka Čecha, Havlíčkovy sady a spousty dalšího společenského využití. Pár minut chůze se nachází autobusová i tramvajová zastávka.

**Užitná plocha:** 53,00 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	1,00
K5 velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,95
K7 Balkon, lodžie - balkon	0,99
K8 Redukce pramene ceny - V 4351/2021-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad





## **Obvyklá cena**

**5 263 000 Kč**

slovy: Pětmilionůdvěstěšedesátřítisíc Kč

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

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - bytové jednotky č. 464/2, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1305/3 a 1305/6 na k.ú. Vršovice je provedeno dle platného cenového předpisu, výnosovou metodou a porovnávací metodou, kdy jako vzorky byly použity již prodané nemovitosti.

## **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 mohli snižovat přesnost závěru nebyli zjištěny.

## **6. ZÁVĚR**

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

Obvyklá cena bytové jednotky č. 464/2 v objektu čp. 464/39, ulice 28.pluku, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1305/3 a 1305/6 na katastrálním území Vršovice.

### **6.2. Odpověď**

**OBVYKLÁ CENA**

**5 263 000 Kč**

slovy: Pětmilionůdvěstěšedesátřítisíc Kč

Obvyklá cena nemovitosti je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, databáze VALUO a konzultace s realitními makléři. Zohledněna byla lokalita, dopravní dostupnost, stavebně technický stav, vybavení, velikost, technologie provedení,



standard a celkový pohled na nemovitost.

Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou. Porovnávací hodnota má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávané realizované vzorky jsou vybírané ve stejné nebo obdobné lokalitě a po té upravovány korekčními koeficienty.

### **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. 4247/2021.

## **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 4247/2021 evidence posudků.

V Praze 21.9.2021



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	464/2
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 464
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	7484
Podíl na společných částech:	5690/173880

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Věřovaná 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

Typ  
Věcné břemeno užívání

## 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 16.09.2021 07:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo: 1305/6 

Obec: Praha [554782] 

Katastrální území: Vršovice [732257]

Číslo LV: 7483

Výměra [m<sup>2</sup>]: 89

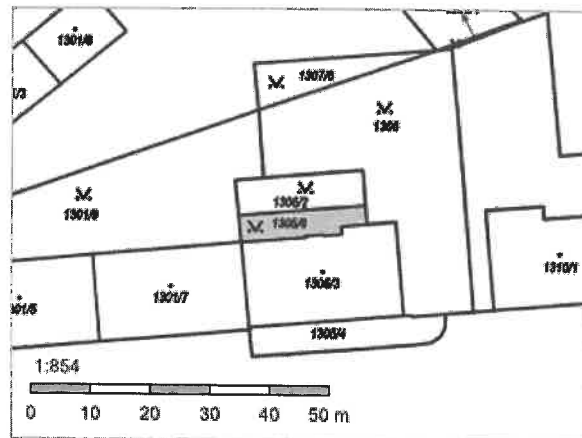
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

Mapový list:

Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě

Způsob využití: zeleň

Druh pozemku: ostatní plocha



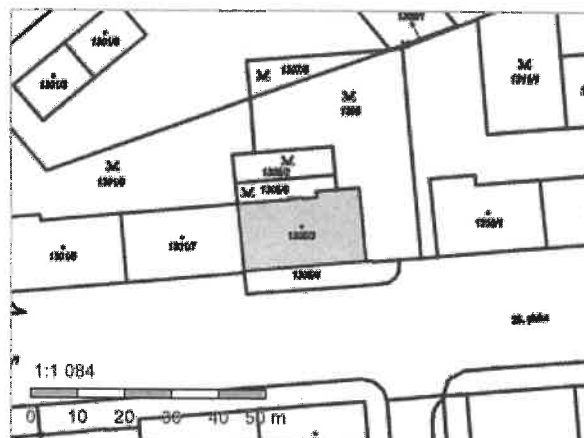
## Vlastníci, jiní oprávnění

## Vlastnické právo

Vlastnické právo	Podíl
Černá Jiřina, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	395/8694
Gdovínová Zuzana, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	397/8694
Guthová Anna, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	103/4347
Hajíčková Petra, Volyňská 1190/3a, Vršovice, 10000 Praha 10	125/2898
Havelka Jan Ing., Modřínová 202/10, Strašín, 25101 Říčany	197/4347
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	217/2484
Hlinomazová Daniela, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	551/17388
Horová Věra Ing., Na Salabce 371/5, Troja, 17100 Praha 7	265/23184
Kočí Tomáš, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	751/34776
Kočová Lucie, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	751/34776
Koníček Jakub, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	397/8694
Kulhánková Zuzana, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	397/8694
Mendlíková Marcela MUDr., 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	797/17388
Mihalovič Filip, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	277/8694
Moravec Zbyněk, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	95/2898
Novák Radek, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	383/17388
Paková Kinga Maria, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	757/17388
Pikl Vladimír Ing., 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	185/11592
Piklová Halířová Dana, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	185/11592
Pittnerová Ivana, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	197/17388
Prudký Lukáš, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	197/17388
SJM Prudký Lukáš a Pittnerová Ivana, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	13/621
Seifertová Jiřina, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	2/63

## Informace o pozemku

Parcelní číslo: [1305/3](#) ↗  
 Obec: [Praha \[554782\]](#) ↗  
 Katastrální území: [Vršovice \[732257\]](#)  
 Číslo LV: [7483](#)  
 Výměra [m<sup>2</sup>]: 382  
 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. 464](#)



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Černá Jiřina, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	395/8694
Gdovínová Zuzana, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	397/8694
Guthová Anna, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	103/4347
Hajíčková Petra, Volyňská 1190/3a, Vršovice, 10000 Praha 10	125/2898
Havelka Jan Ing., Modřínová 202/10, Strašín, 25101 Říčany	197/4347
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	217/2484
Hlinomazová Daniela, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	551/17388
Horová Věra Ing., Na Salabce 371/5, Troja, 17100 Praha 7	265/23184
Kočí Tomáš, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	751/34776
Kočová Lucie, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	751/34776
Koniček Jakub, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	397/8694
Kulhánková Zuzana, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	397/8694
Mendlíková Marcela MUDr., 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	797/17388
Mihalovič Filip, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	277/8694
Moravec Zbyněk, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	95/2898
Novák Radek, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	383/17388
Paková Kinga Maria, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	757/17388
Píkl Vladimír Ing., 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	185/11592
Piklová Halířová Dana, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	185/11592
Pittnerová Ivana, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	197/17388
Prudký Lukáš, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	197/17388
SJM Prudký Lukáš a Pittnerová Ivana, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	13/621
Seifertová Jiřina, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	2/63



