

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4250/2021


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.568/17 v objektu čp. 568/34, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 451 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**

**3 765 000 Kč**

**Počet stran:** 17 a 3 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 11.9.2021

**Vyhotoveno:** V Praze 16.9.2021

# **1. ZADÁNÍ**

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

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 568/17 v objektu čp. 568/34, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 451 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 11.9.2021.

## 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. 12253 ze dne 7.9.2021

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2021

pasport bytu

vymezení jednotek v budově

databáze Katastrálního úřadu, VALUO

realitní portál

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv; avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

#### 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.

#### 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: Ruská 568/34, 100 00 Praha 10

#### Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 12253, podíl 1 / 1  
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 12253, podíl 1 / 1

Na LV č.12253 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 1 + 1 o velikosti 45,60 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě jako rohový dům při ulici Ruská a Norská. Jedná se o zástavbu bytových domů. V blízkém sousedství se nachází Heroldovy sady, frekventovaná Ruská ulice a zástavba činžovními vilami. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Kodaňská a Moskevská, nejbližší nákupní centrum Flora. Zastávka tramvaje Moskevská, Francouzská, autobus v ulici Ruská, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna dřevěná špaletová, vstupní dveře hliníkové dvoukřídlé s prosklením z drátěného skla (70 léta) s nadsvětlíkem, dveře uzavírající vstupní část tzv. litačí původní dřevěné prosklené, schody kamenné, podlaha mozaiková a teracová. Na mezipodestách dřevěná jednoduchá okna nebo balkonové dvoukřídlé dveře a jsou zde osazeny hasící přístroje. Stěny schodiště natřeny latexovým nátěrem. V přízemí

umístěny kamery. Fasáda domu v dobré stavu se štukaterskými prvky, fasáda do vnitrobloku s praskajícím nátěrem . Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v roce 1890.V budově je 17 bytových jednotek a 1 nebytový prostor. V prvním nadzemním podlaží je restaurace.

### **3.4. Obsah**

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

1. Bytová jednotka č. 568/17
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemek parc.č. 451

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

- 1. Výnosová hodnota**
  - 1.1. Bytová jednotka č. 568/17
- 2. Porovnávací hodnota**
  - 2.1. Bytová jednotka č. 568/17

## 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 podpůrně, 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.568/17
Adresa předmětu ocenění:	Ruská 568/34 100 00 Praha 10
LV:	12253
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. 568/17

#### 1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, koupelny, WC a předsíň - dle prohlášení vlastníka budovy. Skutečný stav - předsíň, kde je v rohové části vyvedena voda a kanalizace, dva pokoje a koupelna s WC. Okna dřevěná špaletová vyžadující renovaci. Dveře do koupelny s WC hladké (tzv. papundeklové) do ocelové zárubně, dveře do pokoje hladké částečně prosklené do dřevěné zárubně, dveře do druhého pokoje dřevěné rámové částečně prosklené do dřevěné zárubně. Vstupní dveře dřevěné rámové dvoukřídlé do dřevěné zárubně. V předsíni klenba valená. Podlaha v pokoji parkety a ve druhém pokoji lino, v koupelně s WC dlažba, v předsíni lino a v rohové části, kde byla umístěna malá linka s dřezem podlaha chybí. Proveden je starší obklad k lince. Koupelna s WC vybavena malou vanou, malým umyvadlem, WC mísou kombi, provedeny jsou keramické obklady stěn a je zde umístěn boiler (provedeno odhadem před patnácti lety). Vytápění chybí. V pokoji opadávající omítka na podparapetní stěně a na stropní konstrukci stopy po zatečení. Bytová jednotka vyžaduje rekonstrukci.

## Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	131 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1972
Základní cena ZC (příloha č. 27):	71 869,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	16,00 *	1,00 =	16,00 m <sup>2</sup>
předsíň:	4,40 *	1,00 =	4,40 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,0 *	1,00 =	2,00 m <sup>2</sup>
WC:	1,20 *	1,00 =	1,20 m <sup>2</sup>
pokoj:	22,0 *	1,00 =	22,00 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			45,60 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 - 5.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - východ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna s WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na tuhá paliva - bez topení	I	-0,10
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 stáří upraven o + **0,01** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 49 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (49 + 15) = \mathbf{0,680}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,690 = \mathbf{0,431}$$

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	III	0,06



nabídka		
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum P_i) = 1,080$$

**Ocenění**

Základní cena upravená ZCU =  $ZC * I_V = 71\,869,- \text{ Kč/m}^2 * 0,431 = 30\,975,54 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 45,60 \text{ m}^2 * 30\,975,54 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,080 = 1\,617\,012,40 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 617 012,40 Kč**

**Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích****1.2. Pozemek parc.č. 451**

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	451	352	10 000,00	3 520 000,-
Cenová mapa - celkem		352		<b>3 520 000,-</b>

**Pozemek parc.č. 451 - zjištěná cena celkem = 3 520 000,- Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. Pozemek parc.č. 451 = 3 520 000,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 3 520 000,- Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 617 012,40 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 3 520 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 456 / 11 632

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$3\,520\,000,- \text{ Kč} * 456 / 11\,632 = 137\,991,75 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 137 991,75 Kč

**Bytová jednotka č. 568/17 - zjištěná cena = 1 755 004,15 Kč**

**Tržní ocenění majetku****1. Výnosová hodnota****1.1. Bytová jednotka č. 568/17**

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 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 pronajimatelného 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	5.NP 1+1	46	2 500	9 500	114 000	4,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>114 000</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	46
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)	2 500
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	114 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	108 300
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	500
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	8 000
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	100 300
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	2 228 889
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	120 000
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>2 108 889</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Bytová jednotka č. 568/17

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	45,60 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> plochy jednotky. 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 Katastrálního úřadu, databáze VALUO, Octopus Pro 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> užitné plochy ( daná rozmezím) K6 vybavení, K7 balkon, K8 redukce pramene ceny a K9 koeficient, který zohledňuje prodej elektronickou aukcí.

### Srovnatelné nemovité věci:

**Název:** Madridská 637/12

**Lokalita:** Bytová jednotka 1+1

**Popis:** byt 1+1 ve 2.patře bez výtahu. Byt o velikosti 45 m<sup>2</sup> prošel částečnou rekonstrukcí v r.2011. Skládá se ze dvou průchozích místností, malé koupelny s WC. V první místnosti je vybudován kuchyňský kout (kuchyňská linka se sporákem). Na podlahách plovoucí podlahy, vytápění WAW. K bytu náleží sklepní koje. Byt je ideální na investici případně na bydlení. V okolí veškerá občanská vybavenost: obchody, restaurace, park Heroldovy sady, škola, školka. Doporučujeme!

**Užitná plocha:** 46,00 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 1,00

K5 Velikost - srovnatelná 1,00

K6 Vybavení - lepší 0,90

K7 Balkon - není 1,00

K8 Redukce pramene ceny - prodáno 1,00

K9 Prodej el. aukcí 0,98



Zdroj: VALUO

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.7.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
4 700 000	46,00	102 174	0,84	85 826

**Název:** Holandská 630/11

**Lokalita:** Bytová jednotka 1+1

**Popis:** byt v OV v atraktivní lokalitě na rozhraní Starých Vršovců a Vinohrad. Dům je v sousedství Heroldových sadů, 8 min. chůze od Havlíčkových sadů. Slunný byt je v původním stavu před celkovou rekonstrukcí a nabízí tak příležitost zajistit si rekonstrukci podle vlastních představ bez kompromisů. Byt působí vzdušně, stropy v obýváku a kuchyni 2,8 m. v chodbě 3 m. Okna směřují na jih do klidné ul. Holandská. V koupelně je vana, wc je samostatné. Ohřev vody boilerem, topení zajišťují plynové wafky. Elektřina je původní. Technicky lze realizovat vlastní etážové topení. Veškeré podklady k nabídce najdete zde:

<https://www.pavlatemrova.cz/holandska11/> Čistý, udržovaný dům (27 bytů) je ve velmi dobrém stavu. V letech 2000-2007 proběhla výměna vodovodních a kanalizačních stoupaček, nový výtah v r. 2017, střecha je taktéž po rekonstrukci. Pozemek ve vnitrobloku je určený výhradně rezidentům (ve vlastnictví SVJ). SVJ je ve vynikající kondici a hospodaří bez úvěru. Aktuální stav FO je cca 450 tis,-. Parkování pro rezidenty před domem. Krásné a trendy okolí, vynikající dopravní dostupnost, špičková občanská vybavenost, obchody, restaurace, kavárny, parky. Okolí Moskevské a Vršovického zámku prošlo v uplynulých letech celkovou revitalizací.

**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	0,90
K4 Výtah - výtah	0,99
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,90
K7 Balkon - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: VALUO

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 24.3.2021	43,00	104 651	0,79	82 674

**Název:** 28. pluku 631/42, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika

**Lokalita:** 28. pluku 631/42, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika

**Popis:** Dovolujeme si Vám nabídnout krásný byt 1+1 v pražské čtvrti Vršovice, v ulici 28. pluku. Užitná plocha bytu je 44 m<sup>2</sup> + 6 m<sup>2</sup> sklepní koje. Dispozice bytu a jeho vlastnosti: Byt se nachází v 6. nadzemním podlaží cihlového domu z roku 1960. Bytová jednotka se sestává z předsíně, obývací místnosti, kuchyni, koupelny s vanou sdílené s toaletou, sklepní koje, která je umístěná v suterénu budovy. Orientace bytu je na jihozápad. Výjimečná a klidná lokalita v srdci starých Vršovic, s výbornou dostupností do centra a veškerou občanskou vybaveností v místě. Perfektní dopravní dostupnost, zastávka tramvaje Slavia - 5 min pěšky od domu, ze které se přímým spojením dostanete např. za 10 minut na Metro A Náměstí Míru. Obchodní centrum Eden se taky nachází v docházkové vzdálenosti. S bytovou jednotkou se prodává i podíl na dalších vymezených jednotkách - 5 garážích a 2 nebytových prostorách pronajímaných jako obchod - tento podíl přináší majiteli bytu finanční zisk pokrývající náklady spojené s užíváním bytu. Rezidenční parkování u domu. Nenechte si ujít tuto jedinečnou příležitost a kontaktujte nás pro další informace a dohodnutí termínu prohlídky.

**Užitná plocha:** 44,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,85
K4 Výtah - není	1,00



K5 Velikost - srovnatelná		1,00		Zdroj: Valuo.cz
K6 Vybavení - lepší		0,80		
K7 Balkon - 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 29.7.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
5 200 000	44,00	118 182	0,67	79 182

Minimální jednotková porovnávací cena	79 182 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	82 561 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	85 826 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>82 561 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	45,60 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>3 764 782 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 568/17	1 755 004,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 617 012,40 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 451	137 991,75 Kč
	<hr/>
	= 1 755 004,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 1 755 004,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 755 000,- Kč**

slovy: Jedenmilionsedmsetpadesátpěttisíc Kč

### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**1 755 000 Kč**

slovy: Jedenmilionsedmsetpadesátpěttisíc Kč

#### Rekapitulace tržního ocenění majetku

<b>1. Výnosová hodnota</b>	
1.1. Bytová jednotka č. 568/17	2 108 889,- Kč
<b>2. Porovnávací hodnota</b>	
2.1. Bytová jednotka č. 568/17	3 764 782,- Kč

Porovnávací hodnota	3 764 782 Kč
Výnosová hodnota	2 108 889 Kč

## Obvyklá cena

**3 765 000 Kč**

slovy: Třímilionysedmsetšedesátpěttisíc Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - bytové jednotky č. 568/17, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 451 na k.ú. Vršovice je provedeno zjištěnou cenou a výnosovou metodou podpůrně a porovnávací metodou, kdy jako vzorky byly použity již prodané nemovitosti.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Při stanovení výsledné obvyklé ceny je nutno přihlídnout 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. 568/17 v objektu čp. 568/34, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 451 na katastrálním území Vršovice.

### 6.2. Odpověď

**OBVYKLÁ CENA**

**3 765 000 Kč**

slovy: Třimilionysedmsetšedesátpěttisíc Kč

Obvyklá cena bytové jednotky č. 568/17 v objektu čp. 568/34, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 451 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. 4250/2021.

## 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 4250/2021 evidence posudků.

V Praze 16.9.2021



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.

Inf

Čisl

Typ

Zpč

Buc

Kat

Čisl

Poc

spc

Vla

Vla

HL

svi

Mě

Zp

Na

pa

Or

Ne

Jir

Ne

Ne

Pr

Zo

## Informace o jednotce

Číslo jednotky	568/17
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 568
Katastrální území:	Vršovice.[732257]
Číslo LV:	12253
Podíl na společných částech:	456/11632

## 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.

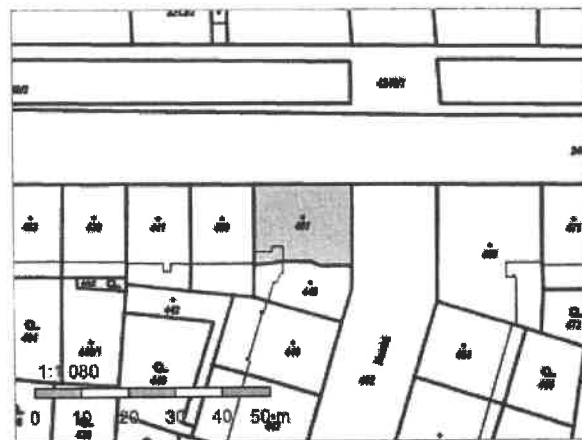
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 07.09.2021 17:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo: 451 ↗  
 Obec: Praha [554782] ↗  
 Katastrální území: Vršovice [732257]  
 Číslo LV: 12252  
 Výměra [m<sup>2</sup>]: 352  
 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. 568



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Adamčíková Romana, Příčná 663/8, Nové Město, 11000 Praha 1	221/5816
Blažková Miloslava PhDr., Ruská 568/34, Vršovice, 10100 Praha 10	447/11632
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	2435/5816
Kolář Martin Mgr., Ruská 568/34, Vršovice, 10100 Praha 10	371/5816
Kružliak Branislav, Na Kuthence 1218/16, Dejvice, 16000 Praha 6	371/5816
Nováková Vanda, Ruská 568/34, Vršovice, 10100 Praha 10	371/5816
Realitní kancelář Honzík, s.r.o., Navrátilova 1559/9, Nové Město, 11000 Praha 1	209/11632
Sedláček Martin, Ruská 568/34, Vršovice, 10100 Praha 10	221/5816
Sedlak Petr Doc. PhDr., Ruská 568/34, Vršovice, 10100 Praha 10	371/5816
Štěpánek Petr Prof.RNDr.Ing. CSc., Fialová 2030/11, Řečkovice, 62100 Brno	1119/11632
SJM Švidrnoch Pavel a Švidrnochová Jitka, Přihlávky 103, 74766 Dolní Lhota	235/5816
Vránová Jitka, Ruská 568/34, Vršovice, 10100 Praha 10	665/11632
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	2435/5816

## Způsob ochrany nemovitosti

Název

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

památkově chráněné území

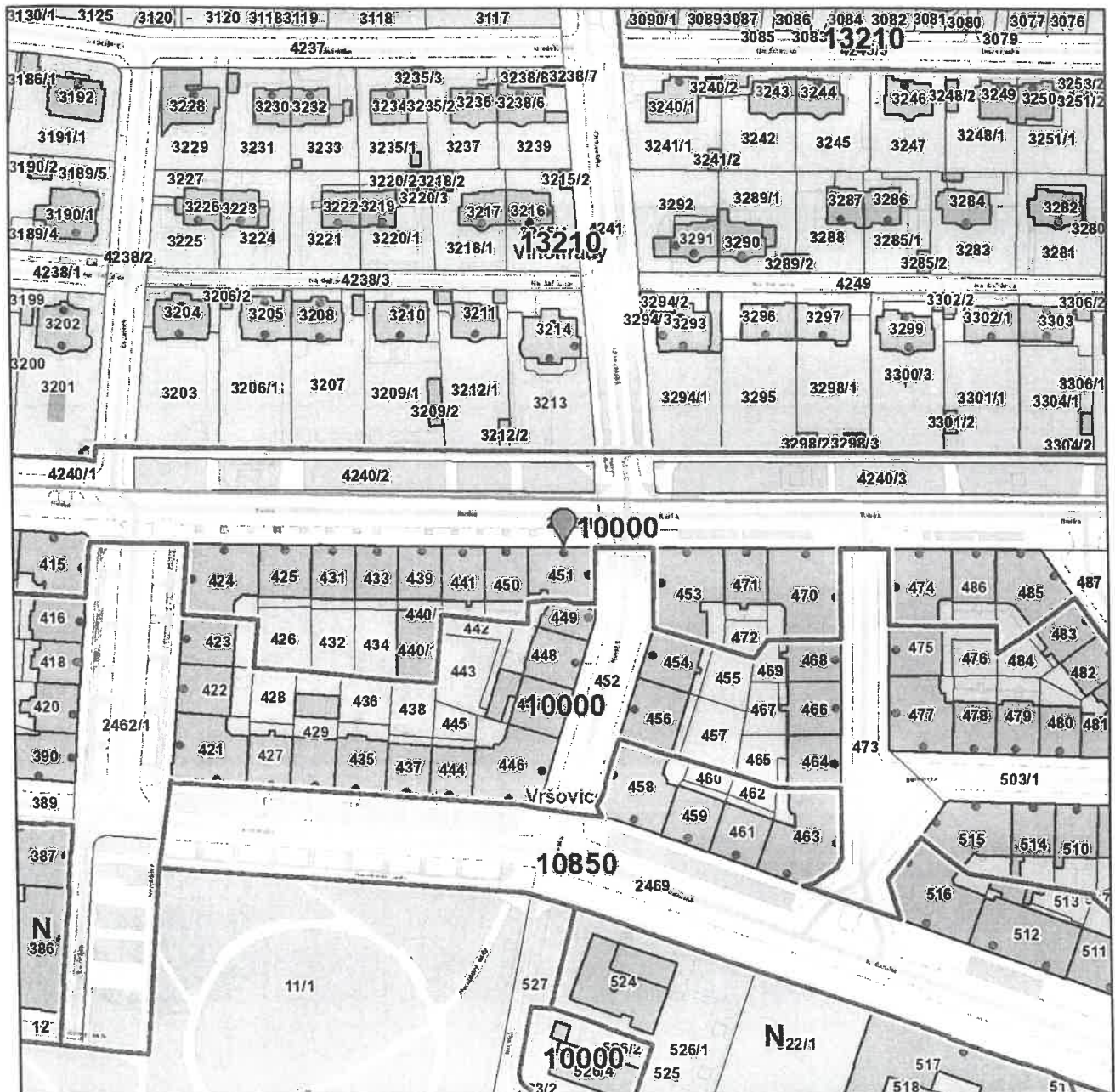
## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

# Hlavní město Praha

## Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2021



<b>Katastrální území</b>	
Název:	Vršovice
<b>Parcela</b>	
Číslo parcely:	451
<b>Cena 2021</b>	
Mapový list:	60
Cena:	10000 Kč/m <sup>2</sup>
Skupina:	4130

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:

