

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4326/2022

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.740/10 v objektu čp. 740/3, ulice Vladivostocká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1846/2 na katastrálním území Vršovice.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Dagmar Marvanová'.



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

**OBVYKLÁ CENA**

**5 726 000 Kč**

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

**Podle stavu ke dni:** 15.3.2022

**Vyhotoveno:** V Praze 21.3.2022

# **1. ZADÁNÍ**

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

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti bytové jednotky č. 740/10 v objektu čp. 740/3, ulice Vladivostocká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1846/2 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 15.3.2022.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

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

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsany ve vyhlášce č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 448/2020 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. 11897 ze dne 11.3.2022  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2022  
pasport bytu  
vymezení jednotek v budově  
databáze Katastrálního úřadu, VALUO a OctopusPro

### 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní obloubou 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 kupujícím a dobrovolně prodávajícím.

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 popsany 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: Vladivostocká 740/3, 100 00 Praha 10

#### Vlastnické a evidenční údaje

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

Na LV č.11897 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, prohlášení vlastníka budovy, schema a LV č. 11897 .

#### Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 56 m<sup>2</sup> . Objekt je situovaný v ulici Vladivostocká svým průčelím k areálu Eden. Vstup do domu z ulice Vladivostocké, která je kolmá na hlavní ulici Vršovická, kde se nachází stanice tramvaje. V blízkém okolí se nachází nákupní středisko Eden a sportovní středisko Eden. Občanská vybavenost výborná - nákupní centrum a malé obchody a služby v ulici Vršovické. Dopravní dostupnost - stanice tramvaje v ulici Vršovická a nová vlaková stanice (Benešov - Hlavní nádraží). Nejbližší metro Starostrašnická (čtyři stanice).

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený se sedmi nadzemními podlažními s výtahem. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovým krovem se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu původní v relativně zachovalém stavu do úrovně druhého podlaží s obklady, vstupní dveře hliníkové částečně prosklené s nadsvětlíkem. Zádveří uzavřeno původními prosklenými lítacími dveřmi a stěny zádveří jsou obloženy černými skleněnými obklady. Schody teracové, podlahy teraco. Okna původní dřevěná špaletová a plastová, na chodbách plastová. Na každém mezipodlaží hydrant nebo

hasící přístroj. Objekt je udržovaný postavený v roce 1958. V budově je 86 bytových jednotek a 9 nebytových prostorů.

### **3.4. Obsah**

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

1. Bytová jednotka č. 740/10
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemky parc.č. 1846/2

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

- 1. Výnosová hodnota**
  - 1.1. Bytová jednotka č. 740/10
- 2. Porovnávací hodnota**
  - 2.1. Bytová jednotka 740/10

## 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 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.740/10
Adresa předmětu ocenění:	Vladivostocká 740/3 100 00 Praha 10
LV:	11897
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. 740/10

#### 1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží podsklepeného zděného objektu se sedmi nadzemními podlažními s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíň, koupelny, WC a spíže dle prohlášení vlastníka. Okna dřevěná špaletová, v koupelně a WC dřevěné jednoduché do světlíku. Dveře do dvou pokojů a kuchyně hladké ze dvou třetin prosklené do ocelové zárubně, do spíže, WC a koupelny hladké do ocelové zárubně. Vstupní dveře hladké do dřevěné zárubně. Podlaha v předsíni, kuchyni a spíži starší dlažba, v koupelně, WC dlažba novější (odhadem 2010) v pokojích lino. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, provedeny jsou keramické obklady stěn do úrovně výšky dveří. WC samostatné s mísou kombi s keramickými nižšími obklady stěn. Kuchyň bez vybavení a bez obkladů stěn k lince. Vytápění ústřední crittallové. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje stavební úpravy a modernizaci.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu: Praha – oblast 21  
 Stáří stavby: 64 let  
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 79 638,- Kč/m<sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	7,40 *	1,00 =	7,40 m <sup>2</sup>
pokoj:	21,50 *	1,00 =	21,50 m <sup>2</sup>
pokoj:	14,30 *	1,00 =	14,30 m <sup>2</sup>
předsíň:	8,10 *	1,00 =	8,10 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,80 *	1,00 =	2,80 m <sup>2</sup>
WC:	1,0 *	1,00 =	1,00 m <sup>2</sup>
spíž:	0,90 *	1,00 =	0,90 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			56,00 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: 2. - 4. NP s výtahem - 3.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoj jih, pokoj a kuchyň	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna vana, umyvadlo, samostatné 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: Dálkové, ústřední, etážové - centrální vytápění cirtallové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - modernizace, chybí kuchyňská linka	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,05** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 64 let:

$$s = 1 - 0,005 * 64 = \mathbf{0,680}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,730 = \mathbf{0,658}$$

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 - autobus, tramvaj a vlak	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

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

## Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 79 638,- Kč/m<sup>2</sup> \* 0,658 = 52 401,80 Kč/m<sup>2</sup>

CBP = PP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 56,00 m<sup>2</sup> \* 52 401,80 Kč/m<sup>2</sup> \* 1,060 \* 1,080 = 3 359 416,52 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 359 416,52 Kč**

## Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

### 1.2. Pozemky parc.č. 1846/2

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2022 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	1846/2	1 280	9 710,00	12 428 800,-
Cenová mapa - celkem		1 280		<u>12 428 800,-</u>

**Pozemky parc.č. 1846/2 - zjištěná cena celkem = 12 428 800,- Kč**

### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc.č. 1846/2 = 12 428 800,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 12 428 800,- Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 3 359 416,52 Kč**

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 12 428 800,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 560 / 61 269

Hodnota spoluvlastnického podílu:

12 428 800,- Kč \* 560 / 61 269 = 113 599,50 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 113 599,50 Kč

**Bytová jednotka č. 740/10 - zjištěná cena = 3 473 016,02 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Výnosová hodnota

#### 1.1. Bytová jednotka č. 740/10

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	3.NP - 2+1	56	2 786	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>	56
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)	2 786
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	600
Pojištění		Kč/rok	1 800
Opravy a údržba		Kč/rok	4 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 200
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	7 600
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	140 600
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	3 124 444
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	150 000
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>2 974 444</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Bytová jednotka 740/10

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	56,00 m <sup>2</sup>

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

##### I. Analýza vzorků a jejich vzájemné 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> užitné 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>Na Stezce 1329/5</b>			
<b>Lokalita:</b>	Bytová jednotka č. 1329/42			
<b>Popis:</b>	Velmi pěkně řešený, světlý byt 2+1 o celkové ploše 56 m <sup>2</sup> a balkonem o velikosti 1,9 m <sup>2</sup> ve 3. NP zrekonstruovaného domu ve Vršovicích, nedaleko Kubánského náměstí. Součástí bytu je prostorný obývací pokoj, ložnice a samostatná kuchyň s výhledem do parku ve vnitrobloku. Byt je po rekonstrukci - nové plovoucí podlahy, interiérové dveře, komplet nové elektro a svítidla, nová je i koupelna a WC. 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.			
<b>Podlaží:</b>	3.NP			
<b>Dispozice:</b>	2+1, balkon 2 m <sup>2</sup>			
<b>Typ stavby:</b>	zděný s výtahem			
<b>Užitná plocha:</b>	56,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Lokalita - srovnatelná			1,00	
K2 Typ stavby - srovnatelný			1,00	
K3 Stavebně technický stav - velmi dobrý stav			0,90	
K4 Výtah - výtah			1,00	
K5 Velikost - srovnatelná			1,00	
K6 Vybavení - lepší			0,95	
K7 balkon, lodžie - balkonek			0,99	
K8 Redukce pramene ceny - V- 7764/2022-101			1,00	
K9 Prodej el. aukcí			0,98	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 3.2.2022	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
6 339 000	56,00	113 196	0,83	93 953



Zdroj: Katastrální úřad

<b>Název:</b>	<b>Gruzínská 1383/1</b>			
<b>Lokalita:</b>	Bytová jednotka č. 18			
<b>Popis:</b>	byt 2+1 s balkonem, 69 m <sup>2</sup> , v OV, ve vyhledávané klidné lokalitě Praha 10 - Vršovice, ul. Jerevanská. Byt je v původním stavu vhodný k rekonstrukci s prostornou chodbou. Je situovaný do 3. patra cihlového domu s výtahem. TUV a vytápění je dodáváno dálkovým přívodem. V koupelně je vana, toaleta zvlášť. K bytu náleží sklepní kóje. Nízké měsíční náklady. Dům je po rekonstrukci, plastová okna, nový výtah, zateplení a fasáda. V blízkosti je veškerá občanská vybavenost a 50 m od vchodu je zastávka tramvaje "Slavia". Doporučujeme - dispozičně výhodně			

řešený byt v klidné lokalitě s možností úpravy dle vlastních představ majitele.

**Podlaží:** 4.NP  
**Dispozice:** 2+1, balkon 3m<sup>2</sup>, sklep  
**Typ stavby:** zděný s výtahem  
**Užitná plocha:** 55,11 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,97
K4 Výtah - výtah	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,98
K7 balkon, lodžie - balkon	0,99
K8 Redukce pramene ceny - V- 6345/2022-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.1.2022	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
6 150 000	55,11	111 595	0,92	102 667

**Název:** Bělocerkevská 1304/32

**Lokalita:** Bytová jednotka č. 18

**Popis:** prakticky řešený světlý a kompletně zrekonstruovaný byt 2+1/sklep 52m<sup>2</sup> v osobním vlastnictví. Byt je umístěn v 7. podlaží cihlového domu s výtahem a nachází se v atraktivní lokalitě Prahy 10, ul. Bělocerkevská. Dům prošel z větší části jednou z nejpodářenějších venkovních revitalizací - nová okna, fasáda, vstup, stoupačky, atd. V bytě je dále nová kuchyňská linka včetně spotřebičů a nové podlahové krytiny. Orientace bytu je na tři světové strany jih, sever a západ. Jistě zaujme jako zajímavá investice a jistě osloví ty klienty, k, kteří nechtějí jakkoli do nového domova investovat. Vynikající dopravní dostupnost a občanská vybavenost v místě.

**Podlaží:** 7.NP  
**Dispozice:** 2+1, sklep  
**Typ stavby:** zděný s výtahem  
**Užitná plocha:** 52,10 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 - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V-1667/2022-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10.1.2022	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]

6 317 500

52,10

121 257

0,84

101 856

**Název:** Bajkalská 1170/28  
**Lokalita:** Bytová jednotka 2+1 č.9  
**Popis:** bytová jednotka v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, nacházející se v přízemí cihlového domu. Byt nabízí celkovou podlahovou plochu 58.80 m<sup>2</sup>. V bytě jsou nová plastová okna, jinak je převážně v původním stavu k rekonstrukci. Kuchyňská linka s plynovým sporákem, koupelna s vanou, WC zvlášť, na podlahách PVC, parkety a dlažba. Orientace oken na východ a západ. Ložnice a obývací s orientací na východní stranu s výhledem do vnitrobloku se vzrostlou zelení. Samostatná kuchyň s oknem na stranu západní. Dům je po revitalizaci (zateplení fasády, střecha, výtah, společné prostory) K bytu náleží také sklep 3m<sup>2</sup>. V lokalitě je veškerá občanská vybavenost. Obchodní centrum Eden, plavecký stadion SK Slavia Praha, kluziště, sportoviště a jiné vyžití jen 2 minuty chůze. Tramvajové a autobusové zastávky se nacházejí pouhých 100 m od domu.

**Podlaží:** 1.NP zvýšené

**Dispozice:** 2+1, sklep 3m<sup>2</sup>

**Typ stavby:** zděný

**Užitná plocha:** 58,80 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 0,99

K7 balkon, lodžie - není 1,00

K8 Redukce pramene ceny - V- 98284/2021-101 1,00

K9 Prodej el. aukcí 0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 30.12.2022	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
6 700 000	58,80	113 946	0,97	110 528

Minimální jednotková porovnávací cena	93 953 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	102 251 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	110 528 Kč/m <sup>2</sup>

#### Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	102 251 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	56,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>5 726 056 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:



## 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, databáze Katastrálního úřadu, VALUO a OctopusPro a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotlivých cen. 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 a odpověď

**OBVYKLÁ CENA**

**5 726 000 Kč**

slovy: Pětmilionůsedmsetdvacetšesttisíc Kč

Obvyklá cena bytové jednotky č. 740/10 v objektu čp. 740/3, ulice Vladivostocká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1846/2 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. 4326/2022.

## 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 4326/2022 evidence posudků.

V Praze 21.3.2022



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.0.

## Informace o jednotce

Číslo jednotky	740/10
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 699, 702, 723, 727, 740
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11897
Podíl na společných částech:	560/61269

## 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.

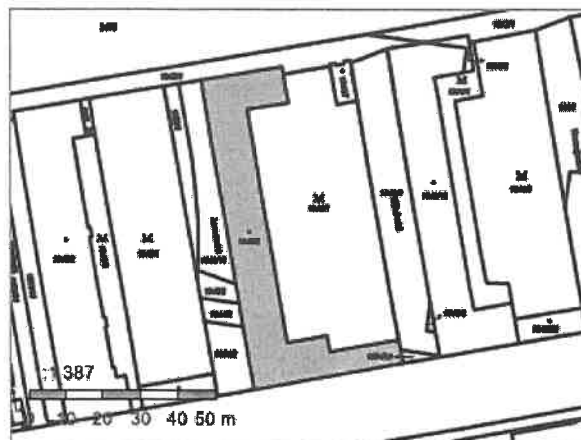
 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 11.03.2022 14:00.

## Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 699, 702, 723, 727, 740
Obec:	Praha [554782] ↗
Část obce:	Vršovice [490237] ↗
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11896
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1846/2
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



## Vymezené jednotky

[699/1](#), [699/2](#), [699/3](#), [699/4](#), [699/5](#), [699/6](#), [699/7](#), [699/8](#), [699/9](#), [699/10](#), [699/11](#), [699/12](#), [699/13](#), [699/14](#), [699/15](#), [699/16](#), [699/17](#), [699/18](#), [699/19](#), [699/20](#), [702/1](#), [702/2](#), [702/3](#), [702/4](#), [702/5](#), [702/6](#), [702/7](#), [702/8](#), [702/9](#), [702/10](#), [702/11](#), [702/12](#), [702/13](#), [723/1](#), [723/2](#), [723/3](#), [723/4](#), [723/5](#), [723/6](#), [723/7](#), [723/8](#), [723/9](#), [723/10](#), [723/11](#), [723/12](#), [723/13](#), [723/14](#), [727/1](#), [727/2](#), [727/3](#), [727/4](#), [727/5](#), [727/6](#), [727/7](#), [727/8](#), [727/9](#), [727/10](#), [727/11](#), [727/12](#), [727/13](#), [727/14](#), [740/1](#), [740/2](#), [740/3](#), [740/4](#), [740/5](#), [740/6](#), [740/7](#), [740/8](#), [740/9](#), [740/10](#), [740/11](#), [740/12](#), [740/13](#), [740/14](#), [740/15](#), [740/16](#), [740/17](#), [740/18](#), [740/19](#), [740/20](#), [740/21](#), [740/22](#), [740/23](#), [740/24](#), [740/25](#), [740/26](#), [740/27](#), [740/28](#), [740/29](#), [740/30](#), [740/31](#), [740/32](#), [740/33](#), [740/34](#)

↗ Informace z RÚIAN

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
AAA Realitní fond, a.s., Na struze 227/1, Nové Město, 11000 Praha 1	258/20423
MCP Bálint Ladislav a Bálintová Lea, Jerevanská 702/8, Vršovice, 10000 Praha 10	241/20423
Belešová Anna, Jerevanská 723/6, Vršovice, 10000 Praha 10	709/61269
SJM Bittner Luboš a Bittnerová Zuzana	241/20423
<i>Bittner Luboš, Jerevanská 702/8, Vršovice, 10000 Praha 10</i>	
<i>Bittnerová Zuzana, Kišíněvská 806/4, Vršovice, 10000 Praha 10</i>	
Bláha Daniel, Chudenická 1063/11, Hostivař, 10200 Praha 10	737/122538
SJM Bláha Jaromír JUDr. a Bláhová Iveta JUDr., Slunečná 1830, 25228 Černošice	55/4713
Bláhová Eva, Jerevanská 727/4, Vršovice, 10000 Praha 10	737/122538
Brátková Ljubov, Vladivostocká 740/3, Vršovice, 10000 Praha 10	280/61269
Byrne Amy Victoria, Nad Zlíchovem 361/9, Hlubočepy, 15200 Praha 5	227/20423
Chrobák Zdeněk, Vršovická 699/74, Vršovice, 10000 Praha 10	61/4713
Cízlová Simona, Vodnická 440/54, Újezd u Průhonic, 14900 Praha 4	739/367614
Čejková Miroslava Mgr. Ing., Vršovická 699/74, Vršovice, 10000 Praha 10	258/20423
Černá Lucie Mgr., Vladivostocká 740/3, Vršovice, 10000 Praha 10	769/122538
Černý Jakub Bc., Vladivostocká 740/3, Vršovice, 10000 Praha 10	769/122538
SJM Černý Richard Ing. a Černá Lydie, Vršovická 699/74, Vršovice, 10000 Praha 10	739/61269



<b>Katastrální území</b>	
Název:	Vršovice
<b>Parcela</b>	
Číslo parcely:	1846/2
<b>Cena 2022</b>	
Mapový list:	61
Cena:	9710 Kč/m <sup>2</sup>
Skupina:	4269

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: