

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 22180/2023

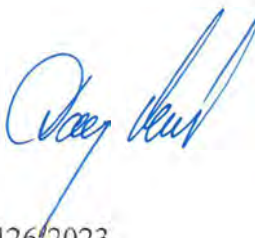
Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.



## Účel a předmět znaleckého posudku

posudek o obvyklé ceně bytové jednotky č.1307/9 v objektu čp. 1307/21, ulice Na Louži, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1307/21, katastrálním území Vršovice.

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



Číslo posudku v evidenci znalce: 4426/2023

Adresa nemovitosti:  
Městská část Praha 10  
Vršovická 1429/68  
10138 Praha 10

**OBVYKLÁ CENA**

**4 514 400 Kč**

Stran: 17 a 5 stran příloh Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

# ADÁNÍ

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

ení obvyklé ceny nemovitosti bytové jednotky č. 1307/9 v objektu čp. 1307/21, ulice Na  
obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku  
í číslo 1911 na katastrálním území Vršovice.

## **Účel znaleckého posudku**

í obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí.

## **Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru**

### **ckého posudku**

itel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru  
kého posudku.

## **Prohlídka a zaměření**

lka se zaměřením byla provedena dne 27.4.2023.

# ÝČET PODKLADŮ

## Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Nové obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 424/2021 Sb., kterou se mění zákon č. 448/2020 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

## Účet vybraných zdrojů dat a jejich popis

KN katastrálního úřadu LV č. 11880 a 11879 ze dne 30.4.2023

Podmínky a vymezení zjištěné na místě

Podmínky a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

Mapa Prahy CMP 2023

Internetová stránka bytu <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

[www.sreality.cz/](http://www.sreality.cz/) - realitní inzerce

[www.risy.cz/es/](http://www.risy.cz/es/) - Regionální informační servis

[www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady](http://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady) - státní organizace a úřady

[mapy.cz/](http://mapy.cz/) - mapový portál

zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

vyhláška č. 337/2022 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),

zákon č. 254/2019 Sb. o znalecích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti

aplikace Pro a VALUO - přístup pro registrované uživatele.

Podmínky jednotek v budově

## Spolehlivost zdroje dat

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

## 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.

Podle tohoto zákona 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

podobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v

obdobě a v podobě obchodního styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které

mohou na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních

okolností prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se

rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami.

Obvyklé 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 majetku nebo služby

určenou se ze sjednaných cen porovnáním.

Obvyklou cenou se rozumí cena, kterou lze obvyklou cenou určit. oceňují se majetek a služba tržní

, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti  
tívních dat využitelných pro ocenění.

hodnotou se rozumí odhadovaná částka, kterou by měl mít majetek nebo služba ke dni  
ní mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím.

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

s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo tržní hodnoty není podmínkou určení ceny  
ié.

### **vení tržní hodnoty**

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

lhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

### **la věcné hodnoty**

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

### **la výnosová**

metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".  
ovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě  
aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

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

a je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v  
ié minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak  
tu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

# ÁLEZ

## Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Novení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 337/2022 Sb., kterou se mění zákon č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

## Popis postupu při zpracování dat

Podklady budou zpracovány způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat vedený veškerá zjištění z podkladů, dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k závěrům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, databáze Valuo a data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitostí.

## Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice  
a nemovitá věc: Na Louži 1307/21, 100 00 Praha 10

## Adresní a evidenční údaje

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

č.11880 jsou uvedeni jako vlastníci :  
město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1  
a část PRAHA HLAVNÍ, Městská, Vršovická 1429/68, Praha 10

## Prohlídka a skutečnost

Prohlídka je provedena dle dat zjištěných na místě a zaměřených při prohlídce nemovitosti.

## Popis

Objekt je součástí městské čtvrti a katastrálního území na jihovýchodě širšího centra Prahy, součástí městského obvodu Praha 10. Sousedí na severu a severozápadě s Královskými výhledy, na východě se Strašnicemi, na jihovýchodě s Michlí a na jihozápadě s Nuslemi.

## Ústřední popis nemovité věci

Objekt je samostatnou bytovou jednotkou charakteru 2 + 1 o velikosti 52.0 m<sup>2</sup> dle vymezení v katastrálním území. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě bytových domů při ulici Na Jednání. Jedná se o zástavbu bytovými domy. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti.

ve večerních hodinách.

je zděné konstrukce podsklepený dvěma podlažími, se sedmi nadzemními podlažními s n, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Vstup do ávětřím s teracovými schody. Okna plastová, vstupní dveře hliníkové dvoukřídle prosklené čně prosklené stěně s nadsvětlíkem, schody teracové, podlahy teracové dlažby. Fasáda ová, sokl dodatečně ošetřen starším nátěrem v úrovni prvního podlaží. Stavebně technický jektu udržovaný. Objekt byl postaven v šedesátých letech. V budově je 67 bytových k a 1 nebytový prostor.

## **Obsah**

### **Ocenění prováděného podle cenového předpisu**

Bytová jednotka č. 1307/9

1. Oceňovaný byt
2. Pozemek parc.č. 1911

### **Tržního ocenění majetku**

#### **Únosová hodnota**

1. Bytová jednotka 1307/9

#### **Urovnávací hodnota**

1. Bytová jednotka č. 1307/9



# OSUDEK

## Popis postupu při analýze dat

za dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 120 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 337/2022 Sb. §1c zjištěná cena bude ina.

## Ocenění

### ění prováděné podle cenového předpisu

předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1307/9
a předmětu ocenění:	Na Louži 1307/21
	100 00 Praha 10
	11880, 11879
	Hlavní město Praha
	Hlavní město Praha
	Praha
rální území:	Vršovice
obyvatel:	1 275 406

### ovací předpis

ni je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 300 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., /2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 16 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a /2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### tová jednotka č. 1307/9

vt

vaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží sedmipodlažního lepeného dvěma podlažími zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou ů, předsíně, kuchyně, koupelny a WC - dle prohlášení vlastníka. Okna plastová se žaluziemi. vstupní hladké do ocelové zárubně. Dveře do koupelny a na WC hladké do ocelové ů, dveře do pokoje a kuchyně dřevěné rámové prosklené do ocelové zárubně, dveře mezi ní a pokojem dřevěné rámové prosklené dvoukřídlé do ocelové zárubně. Podlaha v předsíni, lně a WC teracová dlažba, v kuchyni dlažba (trhlinky v dlažbě) v pokojích lino. Koupelna ena vanou a umyvadlem s nižšími původními obklady stěn a topným žebříkem, WC tatné s mísou se zavěšenou nádržkou bez obkladu stěn, pouze se soklíkem z dlažby. V ni původní vestavěné skříně. Kuchyňská linka původní s plastovým dřezem a plynovým em bez digestoře. V kuchyni spíží původní skřín. Vytápění ústřední . Bytová jednotka je v

jektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
objektu:	Praha – oblast 21
vby:	63 let
í cena ZC (příloha č. 27):	90 291,- Kč/m <sup>2</sup>

ové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
a:	7,50 * 1,00 =	7,50 m <sup>2</sup>
	2,40 * 1,00 =	2,40 m <sup>2</sup>
	1,10 * 1,00 =	1,10 m <sup>2</sup>
	21,50 * 1,00 =	21,50 m <sup>2</sup>
	12,50 * 1,00 =	12,50 m <sup>2</sup>
	7,00 * 1,00 =	7,00 m <sup>2</sup>
aná podlahová plocha bytu:		<u>52,00 m<sup>2</sup></u>

### Indexu cenového porovnání

#### Vybavení

znaku	č.	V <sub>i</sub>
stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná ěná	IV	0,10
ěžné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, d	II	0,00
ušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
stění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem - 3.NP s výtahem	III	0,05
ntace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové	II	0,00
ny - částečný výhled - kuchyň a pokoj západ a pokoj východ		
adní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní	III	0,00
vedení - sprcha , umyvadlo, samostatné WC		
í vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní avení, bez dalších prostor	I	-0,03
pění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
řirium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
vebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad vedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

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

ient pro stáří 63 let:

$$= 1 - 0,005 * 63 = 0,685$$

$$\text{Vybavení } I_{IV} = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,695 = 0,506$$

řítá věc je součástí pozemku

#### trhu s nemovitými věcmi

znaku	č.	P <sub>i</sub>
-------	----	----------------



části je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, o jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	II	0,00
ny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná mí	II	0,00
právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
tní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
odňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu lav	IV	1,00
odářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 000 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
řada obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, školství, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

### polohy pozemku

znaku	č.	P <sub>i</sub>
řada a účel užití stavby; Druh hlavní stavby v jednotném funkčním území	I	1,00
važující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: zidenční zástavba	I	0,04
řada pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
žnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: zemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
šanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je stupná občanská vybavenost obce	I	0,00
právní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, atné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
obní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – která dostupnost centra obce	III	0,00
řada pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
řaditelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
řezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
řady ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

í

í cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 90 291,- Kč/m<sup>2</sup> \* 0,506 = 45 687,25 Kč/m<sup>2</sup>  
 P \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 52,00 m<sup>2</sup> \* 45 687,25 Kč/m<sup>2</sup> \* 1,000 \* 1,060 = 2 518 281,22 Kč

**anovená porovnávacím způsobem = 2 518 281,22 Kč**

**í pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**

**zemek parc.č. 1911**

ané pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové  
 rahy CMP 2022 mapový list č. 60.

í

**í pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2**

	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
ná plocha a nádvoří	1911	668	9 710,00	6 486 280,-
mapa - celkem		668		<b>6 486 280,-</b>

**ek parc.č. 1911 - zjištěná cena celkem = 6 486 280,- Kč**

**emovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

Pozemek parc.č. 1911 = 6 486 280,- Kč

**á cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 6 486 280,- Kč**

**jednotka bez spoluvlastnického podílu = 2 518 281,22 Kč**

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

á cena pozemku: 6 486 280,- Kč

lastnický podíl: 520 / 33 609

ca spoluvlastnického podílu:

80,- Kč \* 520 / 33 609 = 100 356,02 Kč

lastnický podíl na příslušenství a pozemku + 100 356,02 Kč

**í jednotka č. 1307/9 - zjištěná cena = 2 618 637,24 Kč**

**ocenění majetku**

**nosová hodnota**

**ytová jednotka 1307/9**

ěňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný  
 Pro tyto účely byly vybrány podobné nemovitosti nabízené k pronájmu. Celkem byly  
 y tři vzorky a přepočteny koeficienty zohledňujícími lokalitu, stavebně technický stav,  
 ter bytové jednotky, vybavení, standard. Následně musely být zohledněny roční náklady (na  
 , pojištění, daň z nemovitosti a případně náklady potřebné na uvedení bytu do

cha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
ytné prostory	3.NP	52	3 577	15 500	186 000	4,50
<b>člý výnos za rok:</b>					<b>186 000</b>	

#### Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

ová plocha	PP	m <sup>2</sup>	52
lukční cena	RC	Kč	0
y (za rok)			
itelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	3 577
itelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	186 000
itelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
ené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	176 700
dy (za rok)			
nemovitosti		Kč/rok	400
ění		Kč/rok	1 000
y a údržba		Kč/rok	3 000
a nemovitosti		Kč/rok	1 500
í náklady		Kč/rok	0
dy celkem	V	Kč/rok	5 900
<b>roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	170 800
capitalizace		%	4,50
antní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
sová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení on. stavu)		Kč	3 795 556
dy na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	350 000
<b>sová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>3 445 556</b>

#### rovnávací hodnota

#### ytová jednotka č. 1307/9

#### iovaná nemovitá věc

íá plocha: 52,00 m<sup>2</sup>

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

#### Analýza vzorků a jejich vzájemné porovnání

stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku byly vybrány hodnoty z realizovaných  
ů nemovitostí v místě a čase obvyklém. Jako podklady byly použity údaje dostupné z katastru  
itostí a cenových map pro stanovení průměrné ceny. Jako porovnávací parametry byly  
y zrealizované prodejní ceny vztažené na 1 m<sup>2</sup>. Takto zjištěné ceny byly upraveny  
ujíacími koeficienty:

ste koeficientu = 1 jednovidá shodnosti oceňované nemovitosti se zvoleným reprezentantem v

/ pro výpočet viz výše.

š koeficienty a korekce.

y byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze VALUO a po té upraveny enty K1 - K9.

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

### atelné nemovité věci:

**Adresa:** Slovinská 765/15, Vršovice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

**Typ nemovitosti:** Bytová jednotka

**Popis:** Nabízíme prodej bytu o dispozici 2+1 (původně 1+1), o celkové ploše 55 m<sup>2</sup> včetně balkonu 3 m<sup>2</sup>, nacházející se ve 2. NP. cihlového bytového domu s výtahem, ve Vršovicích, Praha 10. K jednotce náleží i sklep 2 m<sup>2</sup>. Jednotka se skládá z vstupní haly, menší místnosti využívanou jako kuchyň, s kuchyňským koutem včetně kuchyňské linky, dále z druhé místnosti sloužící jako ložnice, z třetí místnosti sloužící jako obývací pokoje z kterého je i vstup na menší balkon a i o komory, z koupelny s vanou, samostatného WC, komory a balkonu. Energetická náročnost G je uvedena formálně. Výhoda je i fakt, že obývací pokoj a ložnice jsou neprůchozí. Výborná dopravní dostupnost na metro C i A, tramvajová i autobusová zastávka. Kompletní občanská vybavenost. Volejte po - pá 9- 20 h, víkendy 11 - 19 h.

**Podlaží:** 2.NP

**Dispozice:** 2+1, balkon

**Typ stavby:** zděný s výtahem

**Užitná plocha:** 54,00 m<sup>2</sup>

### Upravené koeficienty:

lokalita - srovnatelná	1,00
yp stavby - srovnatelný	1,00
stavebně technický stav - lepší	0,90
výtah - výtah	1,00
elíkost a dispozice - srovnatelná	1,00
ybavení - lepší	0,90
alkon, lodžie - balkon	0,98
dukce pramene ceny - v nabídce	0,95
odej el. aukcí	0,98



Zdroj: Valuo.cz

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> ]
11.4.2023	54,00	123 519	0,74	91 404

**Adresa:** Karpatká 1163/12, Praha 10, Vršovice

**Typ nemovitosti:** Bytová jednotka č. 2

**Popis:** 2+1, nacházející se v přízemí cihlového domu. Byt nabízí celkovou podlahovou

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 taktéž 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.

**úroveň:** 1.NP  
**podlaží:** 2+1, sklep  
**stavby:** zděný s výtahem  
**úžitná plocha:** 55,80 m<sup>2</sup>

**úpravné koeficienty:**

stavba - horší	1,01
typ stavby - srovnatelný	1,00
stavebně technický stav - srovnatelný	1,00
výtah - výtah	1,00
velikost a dispozice - srovnatelná	1,00
vybavení - srovnatelné	1,00
balkon, lodžie - není	1,00
úpravné koeficienty pramene ceny - V- 54254/2022-101	1,00
úpravné koeficienty el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

datum [Kč]	Úžitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kč	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
15.9.2022	55,80	86 022	0,99	85 162

**Adresa: Bulharská 1212/19**

**úroveň:** Bytová jednotka č. 1212/6  
**podlaží:** 2+kk s balkonem, o velikosti 50m<sup>2</sup> + balkon 2m<sup>2</sup>. Byt se nachází ve 2. NP cihlového domu s výtahem. K bytu náleží sklep 1,5m<sup>2</sup>. Byt je po kompletní rekonstrukci před 8 lety (rozvody vody, elektřiny, podlahy, štuky). Dispozici bytu tvoří předsiň se vstupy do jednotlivých pokojů, obývací pokoj s kuchyňským koutem s přístupem na balkon, ložnice, koupelna s vanou, WC. Dům je také po kompletní rekonstrukci (střecha, výtah, rozvody vody a elektřiny, společné prostory, plastová okna). Dům se nachází ve velmi oblíbené a klidné lokalitě Praha 10 Vršovice. V okolí se nachází veškerá občanská vybavenost a je zde také výborná dopravní dostupnost, do centra města cca 10min. zastávka MHD 1min. chůze.

**úroveň:** 3.NP  
**podlaží:** 2+kk, sklep 2 m<sup>2</sup> , balkon 2m<sup>2</sup>  
**stavby:** zděný  
**úžitná plocha:** 50,00 m<sup>2</sup>

**úpravné koeficienty:**

stavba - srovnatelná	1,00
typ stavby - srovnatelný	1,00
stavebně technický stav - lepší	0,90



obavení - lepší	0,90
kon, lodžie - balkon	0,98
lukce pramene ceny - V- 7299/2023-101	1,00
dej el. aukcí	0,98

na [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
0.2.2023	50,00	110 000	0,79	86 900
00 000				

### Vršovická 916/15

ta: Bytová jednotka č. 916/12

byt v osobním vlastnictví o výměře 52 m<sup>2</sup> ve 4. patře činžovního domu ve Vršovické ulici v Praze 10. Původní byt 1+1 byl rekonstruován a kuchyňský kout přemístěn do předsíně, čímž vznikly dva oddělené pokoje se samostatnými vchody, jeden s výhledem do ulice, druhý s patrovým dvoulůžkem a šatnou, orientovaný do zeleného vnitrobloku. Nová kuchyňská linka je vybavena elektrickou dvouplotýnkovou varnou deskou, troubou, lednicí a myčkou na nádobí. Součástí bytu je dále koupelna se sprchovým koutem, WC a sklepní kóje, lze využívat také balkon v mezipatře. Střecha domu a zadní fasáda jsou zatepleny, v bytě jsou osazena eurookna se žaluziemi a dřevěné dveře, položena dřevěná a laminátová podlaha, vytápění a ohřev vody zajišťuje plynový kondenzační kotel.

ří: 5.NP

řice: 2+kk

avby: zděný s výtahem

ř plocha: 52,03 m<sup>2</sup>

### é koeficienty:

kalita - srovnatelná	1,00
p stavby - srovnatelný	1,00
vebně technický stav - lepší	0,90
tah - výtah	1,00
likost a dispozice - srovnatelná, dispozice horší	1,01
bavení - lepší	0,90
kon, lodžie - není	1,00
lukce pramene ceny - V-65325/2022-101	1,00
dej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

na [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
4.11.2022	52,03	104 747	0,80	83 798
50 000				

álání jednotková porovnávací cena	83 798 Kč/m <sup>2</sup>
ěrná jednotková porovnávací cena	86 816 Kč/m <sup>2</sup>
nální jednotková porovnávací cena	91 404 Kč/m <sup>2</sup>

čet porovnávací hodnoty na základě užité plochy



edná porovnávací hodnota

4 514 432 Kč

## Výsledky analýzy dat

### pitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Bytová jednotka č. 1307/9	2 618 637,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 518 281,22 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 1911	100 356,02 Kč
	<hr/>
	= 2 618 637,- Kč

edná cena - celkem:

2 618 637,- Kč

edná cena po zaokrouhlení dle § 50:

2 618 640,- Kč

: Dvamilionyšestsetosmnácttisícšestsetčtyřicet Kč

### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**2 618 640 Kč**

slovy: Dvamilionyšestsetosmnácttisícšestsetčtyřicet Kč

### apitulace tržního ocenění majetku

ýnosová hodnota

1. Bytová jednotka 1307/9

3 445 556,- Kč

rovnávací hodnota

1. Bytová jednotka č. 1307/9

4 514 432,- Kč

rovnávací hodnota

4 514 432 Kč

ýnosová hodnota

3 445 556 Kč

### Obvyklá cena

**4 514 400 Kč**

slovy: Čtyřimilionpětsetčtrnácttisícčtyřista Kč

### mentář ke stanovení výsledné ceny

vyklou hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální a se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu, usedy, stáří nemovitosti a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se duje zaměstnanost v dané lokalitě a případná dojezdnost, životní úroveň, hospodářský rozvoj, lace nebo úroková míra. Vlivy politicko správní zahrnují daňovou politiku, územní plánování veřejné zájmy, životní standard a politiku bydlení. Mimo tyto vlivy mají na cenu nemovitosti vlivy sociální, jako je například nabídka a poptávka a konkurence

i cenou, výnosovou metodou, porovnávací. Výnosová metoda na základě výnosů z ch nájmu. Porovnávací metodou - vzorky pro srovnání byly převzaty z databáze ostí VALUO, databáze katastrálního úřadu a realitního portálu. Jako hlavní ukazatel pro obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou.

## DŮVODNĚNÍ

### Interpretace výsledků analýzy

Provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s ným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentů zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je ano z vlastní a inzertní databáze, a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze realitní inzerce a katastru nemovitostí, Valuo a realitního portálu byly vybrány obdobné té věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek cí o rozpětí jednotlivých cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po ění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná vyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací

### Kontrola postupu

ou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohli snižovat přesnost závěru jistěny.

## ZÁVĚR

### odpovědi na zadané odborné otázky a odpověď

určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1307/9 v objektu čp. 1307/21, ulice Na Louži, obec včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1911 strálním území Vršovice. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší ěací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávací vzorky jsou vybírané ze stejné lokality a se o již realizované prodeje. Vzorky jsou upraveny korekčními koeficienty. Všechny sti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny. Zohledněn byl stavebně technický stav a ogie provedení, vybavení, standard, příslušenství, lokalita, dopravní dostupnost a celkový na nemovitost. Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu ovány. Lze tedy předpokládat, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i tní nabídku a poptávku po tomto druhu nemovitostí. Z těchto důvodů je indikace obvyklé rovnávací metodou rozhodující.

## Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho hodnotu

Podmínky, bez skutečností snižujících přesnost.

## Úhrada, náhrada nákladů

Úhrada byla sjednána smluvně.

Úhrada je účtuji dokladem č. 4426/2023.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 19.12.2019 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 22180/2023.

ze 30.4.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

## o jednotce

číslo:	1307/9
popis:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
typ:	byt
číslo popisné:	<u>č. p. 1307, 1308, 1309</u>
číslo katastrální:	<u>Vršovice [732257]</u>
číslo listu:	<u>11880</u>
číslo vstupu:	520/33609

## dílní oprávnění

územní část:	Podíl
územní část:	Podíl

Územní část: PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Územní část: Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10

## právní vztahy k nemovitosti

územní část:
--------------

## právní vztahy k nemovitosti

právní vztahy k nemovitosti:

právní vztahy k nemovitosti: žádné jiné zápisy.

právní vztahy k nemovitosti: žádné jiné zápisy.

právní vztahy k nemovitosti: žádné jiné zápisy.

právní vztahy k nemovitosti: žádné jiné zápisy.

## o pozemku

1911 [↗](#)

Praha [554782] [↗](#)

emí: Vršovice [732257]

11879

668

Parcela katastru nemovitostí

[DKM](#)

y: Graficky nebo v digitalizované mapě

cu: zastavěná plocha a nádvoří

zemku: [č. p. 1307](#), [1308](#), [1309](#)



## právní oprávnění

Právní opatření	Podíl
Prohlášení: Pavel Ing. a Adamcová Ludmila, Na louži 1309/25, Vršovice, 10100 Praha 10	740/33609
Prohlášení: Pavel Ing. a Adamcová Ludmila, Na louži 1307/21, Vršovice, 10100 Praha 10	349/33609
Prohlášení: MUDr., Na louži 1307/21, Vršovice, 10100 Praha 10	520/33609
Prohlášení: Na louži 1309/25, Vršovice, 10100 Praha 10	338/33609
Prohlášení: Praha, Kosmická 751/29, Háje, 14900 Praha 4	247/67218
Prohlášení: Roman a Berka Mrštinová Miluše, Na louži 1309/25, Vršovice, 10100 Praha 10	491/33609
Prohlášení: Roman Ing. a Bílková Helena, Na louži 1308/23, Vršovice, 10100 Praha 10	177/11203
Prohlášení: Daniela, Na louži 1309/25, Vršovice, 10100 Praha 10	338/33609
Prohlášení: Jana, Pernerova 10/32, Karlín, 18600 Praha 8	109/11203
Prohlášení: Martin JUDr. a Dostálová Iva Mgr., Na louži 1309/25, Vršovice, 10100 Praha 10	740/33609
Prohlášení: Ing., Na louži 1308/23, Vršovice, 10100 Praha 10	494/33609
Prohlášení: Michal Ladislav a Friedrichová Ivana, Na křivce 1078/38, Vršovice, 10100 Praha 10	177/11203
Prohlášení: Michael, Charkovská 428/21, Vršovice, 10100 Praha 10	356/33609
Prohlášení: MÍSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	3896/33609
Prohlášení: Milona Mgr., Jivenská 1273/1, Michle, 14000 Praha 4	177/11203
Prohlášení: Miroslava Božena, Na louži 1308/23, Vršovice, 10100 Praha 10	247/33609
Prohlášení: Miroslav Maksym, U Švehlova altánu 1647/23, Hostivař, 10200 Praha 10	338/33609
Prohlášení: Miroslava Jatalia, U Švehlova altánu 1647/23, Hostivař, 10200 Praha 10	494/33609
Prohlášení: Miroslava Jatalia, U Švehlova altánu 1647/23, Hostivař, 10200 Praha 10	177/11203

ěk Ing., U hřiště 1088, 25263 Roztoky	338/33609
ý Ing., Na louži 1307/21, Vršovice, 10100 Praha 10	244/11203
Alena, Na louži 1307/21, Vršovice, 10100 Praha 10	520/33609
řina, Šumavská 1048/21, Vinohrady, 12000 Praha 2	491/33609
deněk a Lacinová Irena, Na louži 1308/23, Vršovice, 10100 Praha 10	526/33609
estiční, a.s., Trojanova 2022/12, Nové Město, 12000 Praha 2	356/33609
Timothy James a Lambert Jana, Na louži 1308/23, Vršovice, 10100 Praha 10	359/33609
ta, Na louži 1308/23, Vršovice, 10100 Praha 10	623/33609
Āiroslav a Macasová Simona	494/33609
Miroslav, Lodžská 467/18, Bohnice, 18100 Praha 8	
ová Simona, Na louži 1308/23, Vršovice, 10100 Praha 10	
etra, V Edenu 437, 25083 Škvorec	177/11203
elli Josef a Mattanelli Renáta	598/33609
elli Josef, Sportovní 844/18, Vršovice, 10100 Praha 10	
elli Renáta, Na Louži 1307/21, Vršovice, 10100 Praha 10	
vlína, Chlumova 206/21, Žižkov, 13000 Praha 3	177/11203
lemína, Na louži 1307/21, Vršovice, 10100 Praha 10	244/11203
ch, Na louži 1309/25, Vršovice, 10100 Praha 10	740/33609
žené a Endtová Ivana	244/11203
René, Na louži 1307/21, Vršovice, 10100 Praha 10	
á Ivana, Na Louži 1307/21, Vršovice, 10100 Praha 10	
arbor Mgr., Bělehradská 1148/46, Vinohrady, 12000 Praha 2	122/11203
r, U Pernštejských 1369/2, Nusle, 14000 Praha 4	491/33609
ra, Na louži 1309/25, Vršovice, 10100 Praha 10	491/33609
tka, Na louži 1309/25, Vršovice, 10100 Praha 10	793/33609
gr., Na louži 1309/25, Vršovice, 10100 Praha 10	338/33609
na, Na louži 1308/23, Vršovice, 10100 Praha 10	526/33609
Václav a Polivková Alena, Na louži 1308/23, Vršovice, 10100 Praha 10	500/33609
Na louži 1309/25, Vršovice, 10100 Praha 10	335/33609
Na louži 1308/23, Vršovice, 10100 Praha 10	526/33609
oslav, Nosická 1883/26, Strašnice, 10000 Praha 10	169/33609
řej Ing., Malešická 2855/2, Žižkov, 13000 Praha 3	169/33609
ková Monika Ing., Na louži 1309/25, Vršovice, 10100 Praha 10	338/33609



Na louži 1309/25, Vršovice, 10100 Praha 10	488/33609
á Kateřina, Na louži 1307/21, Vršovice, 10100 Praha 10	377/33609
arta, Na louži 1308/23, Vršovice, 10100 Praha 10	494/33609
řfan Ing., Na louži 1309/25, Vršovice, 10100 Praha 10	491/33609
ta, Na louži 1307/21, Vršovice, 10100 Praha 10	260/33609
n Pavel DiS. a Velemanová Věra Mgr., Na louži 1307/21, Vršovice, 10100 Praha 10	520/33609
Markéta Mgr., Na louži 1308/23, Vršovice, 10100 Praha 10	526/33609
á Emilie, Na louži 1308/23, Vršovice, 10100 Praha 10	78/11203
Maria Ing., Řepčická 1313/23, Hostivař, 10200 Praha 10	260/33609
, Na louži 1308/23, Vršovice, 10100 Praha 10	494/33609
oslav, Na louži 1307/21, Vršovice, 10100 Praha 10	122/11203
řava nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
st Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	3896/33609

## ochrany nemovitosti

ochráněné území

## BPEJ

nevidované BPEJ.

## vlastnického práva

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

sy

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

ř, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 30.04.2023 17:00.

# Hlavní město Praha

## Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2023



### Katastrální území

Název: Vršovice

### Parcela

Číslo parcely: 1911

### Cena 2023

Mapový list: 60

Cena: 10080 Kč/m<sup>2</sup>

Skupina: 4161