

ZNALECKÝ POSUDEK**číslo položky: 43345/2024**

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. 995/6 v objektu čp. 995/18, ulice Slovinská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 684 na katastrálním území Vršovice.

Znalec: Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]

Číslo posudku v evidenci znalce: 4534/2024

Zadavatel: Městská část Praha 10
Vinohradská 3218/169
100 00 Praha 10

**OBVYKLÁ CENA****5 125 000 Kč****Počet stran:** 18 a 8 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2**Vyhotovení číslo:****Podle stavu ke dni:** 18.4.2024**Vyhotoveno:** V Praze 17.5.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 995/6 v objektu čp. 995/18, ulice Slovinská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 684 na katastrálním území Vršovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti.

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

Prohlídka byla provedena dne 15.5.2024 za přítomnosti paní



2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11523 a 11522 ze dne 24.4.2024

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2024

katastrální mapa

prohlášení vlastníka budovy

databáze katastrálního úřadu

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

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

- Vyhláška č. 434/2023, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),

- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti

- OctopusPro - přístup pro registrované uživatele.

adu

databáze VALUO, 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

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku 237/2020 Sb.)

§1c, odst.1 a 2, zákona 237/2020 Sb. zní : (1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. (1) :Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 434/2023 Sb. , kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb.

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 snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebované 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

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

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: Slovinská 995/18, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 9743, podíl 1 / 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, , LV: 9743, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, LV: 9743, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě při prohlídce nemovitosti, prohlášení vlastníka budovy, cenová mapa CMP 2024, list vlastnictví 9743 a 9742.

Místopis

Vršovice jsou městská čtvrť a katastrální území na jihovýchodě širšího centra Prahy, součást městské části i městského obvodu Praha 10. Sousedí na severu a severozápadě s Královskými Vinohrady, na východě se Strašnicemi, na jihovýchodě s Michlí a na jihozápadě s Nuslemi.

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná bytová jednotka charakteru 1 + 1 o velikosti 54,50 m² + balkon (lodžie) 3,00 m² k výhradnímu užívání ze společných částí domu - dle prohlášení vlastníka. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě v ulici Slovinská. Jedná se o zástavbu bytových domů v poměrně klidné lokalitě v blízkosti Heroldových sadů. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné

prodejny - ulice Moskevská, Kodaňská. Tři stanice tramvají k obchodnímu centru Eden, dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka v ulici Kodaňská, tramvaj Moskevská, nejbližší metro stanice Náměstí Míru. V blízkosti Heroldovy sady, tenisové kurty, v dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích omezené a zvláště ve večerních hodinách špatné malokapacitní (modré zóny a vyhrazená placená parkovací stání).

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený se sedmi nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. V budově je dvacet bytových jednotek. Okna dřevěná špaletová v novém provedení, vstupní dveře dřevěné ze dvou třetin prosklené s nadsvětlíkem (otevírání čipem), schody teracové, stěny schodiště natřeny omyvatelným nátěrem, podlahy teracové. Zádveří uzavřeno litacími prosklenými dveřmi s nadsvětlíkem, okna a dveře na mezipodestách zajišťující vstup na balkon jednoduchá dřevěná původní v prosklené stěně. Fasáda vyžadující lokální opravy. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou, provedena byla výměna oken u bytových jednotek. Objekt byl postaven v padesátých letech.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 995/6
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc. č. 684

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 995/6
2. Výnosová hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 995/6

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze 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.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.995/6
Adresa předmětu ocenění:	Slovinská 995/18 100 00 Praha 10
LV:	11523
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 357 326

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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Bytová jednotka č. 995/6

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží podsklepeného bytového domu se sedmi nadzemními podlažími. Objekt je zděné konstrukce bez výtahu. Bytová jednotka sestává dle prohlášení vlastníka z pokoje, kuchyně, koupelny, WC, předsíň, spíže a lodžie ze společných částí domu s výhradním užíváním. Skutečný stav - dva pokoje, kuchyň v předsíni, koupelna, WC, spíže a lodžie. Okna dřevěná špaletová v novém provedení, na WC a v koupelně okno do světlíku dřevěné jednoduché původní. Dveře do pokojů, spíže a koupelny dřevěné rámové částečně prosklené do dřevěné zárubně na WC hladké do ocelové zárubně. Dveře do lodžie dvojitě dřevěné prosklené. Vstupní dveře dřevěné rámové do dřevěných zárubní z interiéru polstrované koženkou. Podlaha v pokojích dřevěná původní s vinylovou podlahou, v předsíni (kuchyni) PVC na původní prkennou podlahu, ve spíži původní dlažba, v koupelně na původní dlažbu vinyl, na WC a lodžii původní dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, obklady stěn původní ošetřené nátěrem. WC samostatné - WC mísa kombi, obklady stěn chybí. Kuchyň v předsíni, kde je umístěná linka s dřezem a plynovým sporákem s digestoří obklady k

lince součástí linky. Vytápění WAW . Ohřev vody boilerem umístěným v koupelně nad vanou. Stavebně technický stav bytové jednotky je základně udržovaný . Kuchyňská linka a finální vrstvy podlah byly provedeny na náklady nájemníka. Bytová jednotka vyžaduje drobné stavební úpravy a opravy, modernizaci hygienického zázemí, nové rozvody elektro, vody a kanalizace. Kuchyň umístěná v předsíni nemá vzhledem k plynovému sporáku dostatečné odvětrání. Objekt jako celek v udržovaném stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha – oblast 21
 Stáří stavby: 74 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 119 719,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Kuchyň:	21,10 * 1,00 =	21,10 m ²
pokoj:	17,20 * 1,00 =	17,20 m ²
předsíň:	9,90 * 1,00 =	9,90 m ²
koupelna:	3,90 * 1,00 =	3,90 m ²
WC:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
spíž:	1,40 * 1,00 =	1,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		54,50 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - okna na západní stranu do ulice	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna s vanou a umyvadlem, samostatné WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - lodžie	III	0,00
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - + kuchyň přemístěna do předsíň, neodvětrané s ohledem na umístění plynového sporáku, - modernizace	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 74 let:

$$s = 1 - 0,005 * 74 = 0,630$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,680 = 0,595$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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

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

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
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	V	0,00

komunikaci s možností parkování na pozemku		
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

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

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_v = 119 719,- Kč/m² * 0,595 = 71 232,80 Kč/m²

CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 54,50 m² * 71 232,80 Kč/m² * 1,000 * 1,080 = 4 192 762,61 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 4 192 762,61 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**1.2. Pozemek parc. č. 684**

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2024 mapový list č. 60.

Ocenění**Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2**

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	684	349	21 730,00	7 583 770,-
Cenová mapa - celkem		349		<u>7 583 770,-</u>

Pozemek parc. č. 684 - zjištěná cena celkem = 7 583 770,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc. č. 684 = 7 583 770,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 7 583 770,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 4 192 762,61 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 7 583 770,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 545 / 10 752

Hodnota spoluvlastnického podílu:

7 583 770,- Kč * 545 / 10 752 = 384 407,98 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 384 407,98 Kč

Bytová jednotka č. 995/6 - zjištěná cena = 4 577 170,59 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 995/6

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	54,50 m ²

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 vztahované na 1 m². 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 a databáze VALUO a po té upraveny koeficienty K1 - K8.

K1 zohledňuje lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 výtah, K5 velikost - m² užitné plochy (daná rozmezím) K6 vybavení, K7 dispozice, K8 balkon nebo lodžie, terasa, K9 redukce pramene ceny (v nabídce, realizované prodeje na základě kupních smluv).

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Slovinská 751/9, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika
Lokalita:	Bytová jednotka č. 751/2
Popis:	Prostorný byt 2kk o velikosti 57m ² , který se nachází ve zvýšeném nadzemním podlaží cihlového domu s výhledem do parku a na funkcionalistický kostel svatého Václava. Byt je dispozičně řešen vstupní chodbou (6 m ²), obývacím pokojem spojeným s kuchyní (22 m ²), ložnicí (16 m ²) a koupelnou (5 m ²). Úložný prostor je řešen samostatnou šatnou (2 m ²) a praktickou komorou (2 m ²). Součástí bytu je sklepní kóje (4m ²) a k užívání lodžie s výhledem do klidného vnitrobloku. Díky vysoké výšce stropu působí byt vzdušně a prostorně. V roce 2010 byt prošel částečnou rekonstrukcí. Za zmínku určitě stojí krásné parkety, které jsou aktuálně pod plovoucí podlahou. Bytový dům prošel rekonstrukcí včetně zateplení fasády, nového výtahu a výměny rozvodů vody. V domě je rozvod kabeláže od Vodafone. Parkování je dostupné v okolí domu. Bytová jednotka je energeticky úsporná. Byt je situován na klidném místě Vršovic jen několik kroků od parku. V okolí je veškerá občanská vybavenost včetně nákupního centra Eden. Na nedalekém Vršovickém náměstí můžete prožít jedinečný esprit centra Vršovic. Pro volnočasové aktivity je v okolí několik krásných parků, například Heroldovy sady nebo vzdálenější Grebovka. Pro sportovní nadšence jsou k dispozici sportoviště, fitness centra nebo cyklostezky. Skvělá dostupnost na MHD jen 3 minuty chůze na zastávku tramvaje náměstí Svatopluka Čecha. Tento byt doporučuji jak na bydlení tak na investici.
Podlaží:	zvýšené 1.NP
Dispozice:	2+kk, lodžie, sklep
Typ stavby:	zděný s výtahem

Užitná plocha: 57,00 m²

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	0,95
K7 Dispozice - srovnatelná	1,00
K8 Balkon, lodžie - lodžie	1,00
K9 Redukce pramene ceny - V-13010/2024-101	1,00



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč] k 5.3.2024	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 200 000	57,00	108 772	0,85	92 456

Název: U Vršovického nádraží 263/18

Lokalita: Bytová jednotka č. 263/1

Popis: Prostorný byt 1+1 v původním stavu, který se nachází v prvním podlaží měšťanského domu nedaleko parku Grébovka, v klidné části Prahy 10 - Vršovice, ulice U Vršovického nádraží. Celková užitná plocha činí 51 m². Byt sestává z kuchyně vybavené kuchyňskou linkou a spotřebiči, samostatného pokoje, koupelny s vanou a toaletou, vstupní haly. Byt je v dobrém udržovaném stavu, na podlahách je PVC a dlažba. K bytu náleží také sklep. Příjemná lokalita s kompletní občanskou vybaveností. Nedaleko domu se nachází park Grébovka, ideální místo pro odpočinek a procházky. Perfektní dopravní dostupnost (zastávka tramvaje "Nádraží Vršovice" 100 metrů od domu, 15 minut do centra města).

Podlaží: 1.NP

Dispozice: 1+1, sklep

Typ stavby: zděný bez výtahu

Užitná plocha: 51,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,97
K4 výtah - není	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - srovnatelné	0,98
K7 Dispozice - srovnatelná	1,01
K8 Balkon, lodžie - není	1,02
K9 Redukce pramene ceny - V- 13394/2024-101	1,00



Zdroj: katastrální úřad

Cena [Kč] k 7.3.2024	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 990 000	51,00	97 843	0,98	95 886

Název: Jerevanská 1159/14, Vršovice, Praha 10,

Lokalita: Bytová jednotka č. 1159/15
Popis: 2+kk s balkónem, rozkládající se na 57 m² v klidné části Vršovic na ulici Jerevanská. Byt se nachází ve třetím patře dobře udržovaného domu s výtahem, a je tak ideální volbou pro ty, kteří hledají komfort a veškerou občanskou a dopravní dostupnost v okolí. Již samotný dům vás zaujme svým čistým a upraveným vzhledem, a po otevření bezpečnostních dveří bytu pocítíte okamžité nadšení. Tento byt je po kompletní a detailně provedené rekonstrukci, která zahrnovala použití kvalitních materiálů a promyšlené dispoziční řešení. Rekonstrukce Vám zajistí bezstarostný život na několik dalších let bez dalších investic. Interiér bytu je harmonicky sladěný a každý prostor je využit na maximum. Předností bytu je prostorná kuchyň od renomovaného výrobce Hanák, vybavená indukční deskou, která společně s dobře umístěným jídelním stolem a pohodlnou sedací soupravou tvoří srdce bytu. K tomu všemu přidává byt balkón, kde si můžete vychutnávat klidné chvíle s výhledem na okolí. Neméně důležitá je poloha bytu, která je zárukou vynikající dostupnosti všech služeb a spojení do okolních městských částí a centra Prahy.

Podlaží: 4.NP
Dispozice: 2+kk, balkon 2m², sklep 2m²
Typ stavby: zděný s výtahem
Užitná plocha: 57,30 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,85
K4 výtah - výtah	0,99
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,90
K7 Dispozice - srovnatelná	1,00
K8 Balkon, lodžie - balkon	1,00
K9 Redukce pramene ceny - V- 6928/2024-101	1,00



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 5.2.2024	57,30	125 480	0,76	95 365
7 190 000				

Název: Bulharská 622/2, Praha 10, Vršovice
Lokalita: Bytová jednotka č. 622/30
Popis: Světlý byt ve zvýšeném přízemí renovovaného činžovního domu s historizujícími prvky a výtahem v klidné rezidenční čtvrti na rozhraní Vinohrad a Vršovic, pár kroků od Heroldových sadů a parku na náměstí Svatopluka Čecha. Interiér tvoří 1 ložnice, obývací pokoj s plně vybavenou kuchyní, koupelna se sprchovým koutem, bidetem a toaletou, samostatná toaleta pro hosty a vstupní hala. Tento byt s vysokými stropy prošel v roce 2020 rekonstrukcí a jeho standardy zahrnují zachované původní prvky jako jsou repasované dvoukřídlé obložkové dveře, velká špaletová okna, vinylové podlahy, podlahové vytápění, protihlukové stěny nebo bezpečnostní vstupní dveře. Topení je zajištěno elektrokotlem. Prestižní a vyhledávaná lokalita s výbornou občanskou vybaveností a rychlou dostupností do centra, s tramvajovým a autobusovým spojením ke stanicím metra Náměstí Míru a I. P. Pavlova. Okolí nabízí množství stylových kaváren, bister a

restaurací i kulturního využití. Podlahová plocha 55 m².

Podlaží: zvýšené 1.NP

Dispozice: 2+kk, sklep

Typ stavby: zděný s výtahem

Užitná plocha: 55,00 m²

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 Dispozice - srovnatelná	1,00
K8 Balkon, lodžie - není	1,02
K9 Redukce pramene ceny - V- 70256/2023-101	1,00



Zdroj: katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kč	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 27.12.2023	55,00	112 709	0,82	92 421
6 199 000				

Minimální jednotková porovnávací cena	92 421 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	94 032 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	95 886 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	94 032 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	54,50 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 124 744 Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 995/6

Bytová jednotka pronajata paní Tereze Cyrankowské - smluvní nájemné 10 500,-Kč/měs.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č. plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1. Obytné prostory	2.NP	55	2 312	10 500	126 000	4,50
Celkový výnos za rok:					126 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	55
Reprodukční cena	RC	Kč	0

Obvyklá cena**5 125 000 Kč**

slovy: pět milionů jedno sto dvacet pět tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu, sousedy, stáří nemovitosti a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě a případná dojezdnost, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Vlivy politicko správní zahrnují daňovou politiku, územní plánování či veřejné zájmy, životní standard a politiku bydlení. Mimo tyto vlivy mají na cenu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita trhu, rozkolísanost, stav nabídky a poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy atd.

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - zjištěnou cenou, výnosovou metodou na základě realizovaného nájemného a porovnávací metodou. Porovnávací metodou - vzorky pro srovnání byly převzaty z databáze již prodaných nemovitostí VALUO databáze katastrálního úřadu. Cena zjištěná byla použita pouze jako dílčí ukazatel. 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. ODŮVODNĚNÍ**5.1. Interpretace výsledků analýzy**

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

5.2. Kontrola postupu

Vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi se zohledněním úpravy cen zejména korekcí z realitní inzerce. Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena bytové jednotky č. 995/6 v objektu čp. 995/18, ulice Slovinská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 684 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, 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.

Obvyklá cena

5 125 000 Kč

slovy: pět milionů jedno sto dvacet pět tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znaleci byl umožněn volný přístup do bytové jednotky, proto vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření, skutečností a podkladů poskytnutých zadavatelem ocenění, dále z vnějšího ohledání a z informací z veřejných zdrojů. Znalec dále vychází z toho, že informace získané při místním šetření a z předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovité věci, bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost. Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 4534/2024.

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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 43345/2024.

V Praze 17.5.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.5.

24.04.2024 8:18

Informace o jednotce | Nahlázení do katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	995/6
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 995
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11523
Podíl na společných částech:	545/10752

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, Vínohradská 3218/169, Strašnice, 10000 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 24.04.2024 07:00.

4.04.24 8:18

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

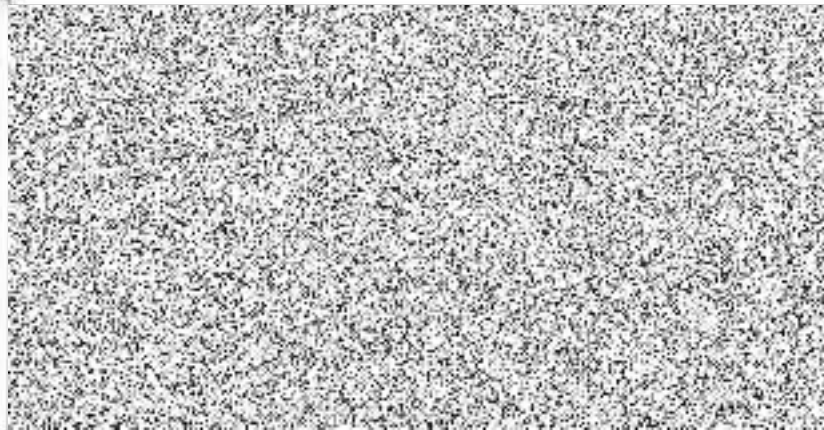
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	684
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11522
Výměra [m ²]:	349
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 995



Vlastníci, jiní oprávnění

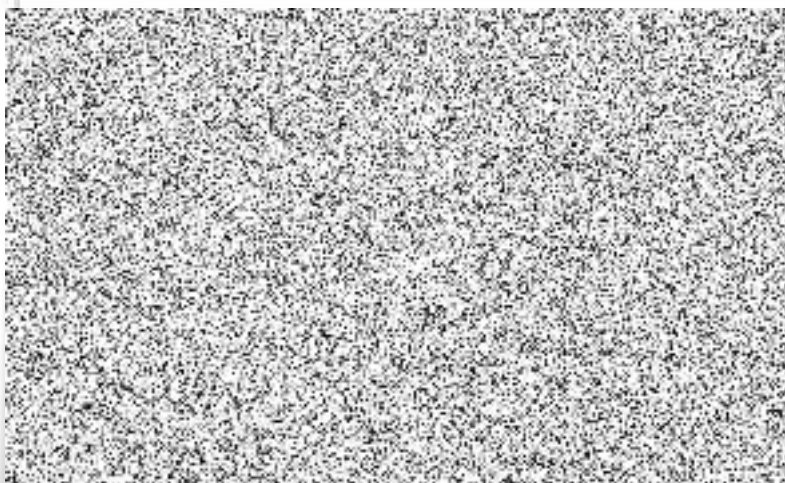
Vlastnické právo



Podíl

- 235/5376
- 157/3584
- 275/5376
- 87/1792
- 183/3584
- 233/5376
- 183/3584

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1



- 79/1792
- 545/10752
- 547/10752
- 407/10752
- 9/224
- 541/10752
- 535/10752
- 65/1536
- 115/2688
- 155/3584
- 235/5376

24.04.24 8:18

Informace o pozemku | Naházení do katastru nemovitostí

	541/10752
	1303/10752
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	545/10752

Způsob ochrany nemovitosti

Název
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

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

Jiné zápisy

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

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha 07](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 24.04.2024 07:00.

6. Jednotka č. 995/06 je byt 1+1 umístěný ve 2. N.P.
Celková výměra jednotky je 54,50 m²

název místnosti	plocha
kuchyň	21,10 m ²
pokoj 1	17,20 m ²
předsiň	9,90 m ²
koupelna	3,90 m ²
WC	1,00 m ²
spiž	1,40 m ²
celkem	54,50 m²
balkon	3,00 m ²

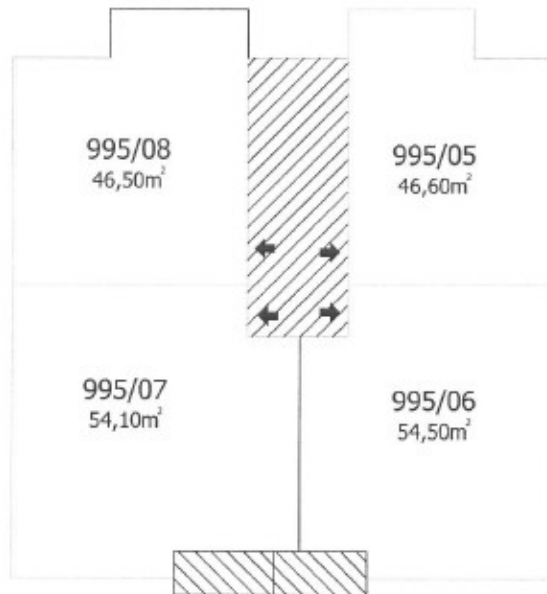
Vybavení jednotky: bez vybavení

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 54,50 m².

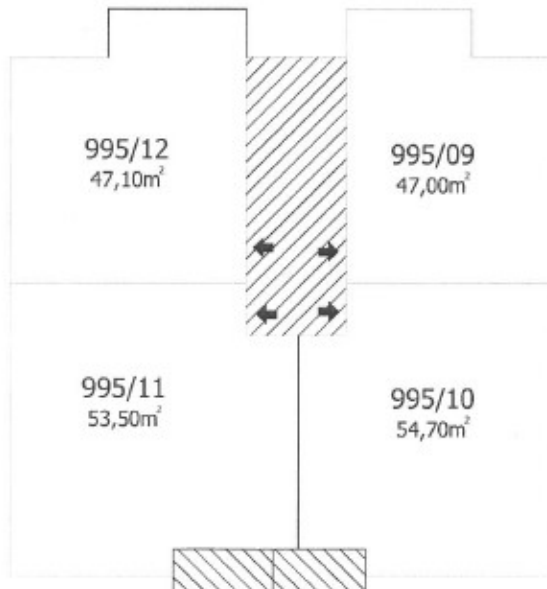
K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, bytové jádro, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu. Součástí jednotky jsou dále vnitřní instalace, vnitřní rozvody vody, plynu, odvody odpadních vod kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, vnitřní rozvody společné televizní a rozhlasové antény.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu o velikosti **545/ 10752**.

2.N.P.
Slovinská 18



3.N.P.
Slovinská 18





Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2024



Katastrální území

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 684

Cena 2024

Mapový list: 60

Cena: 21730 Kč/m²

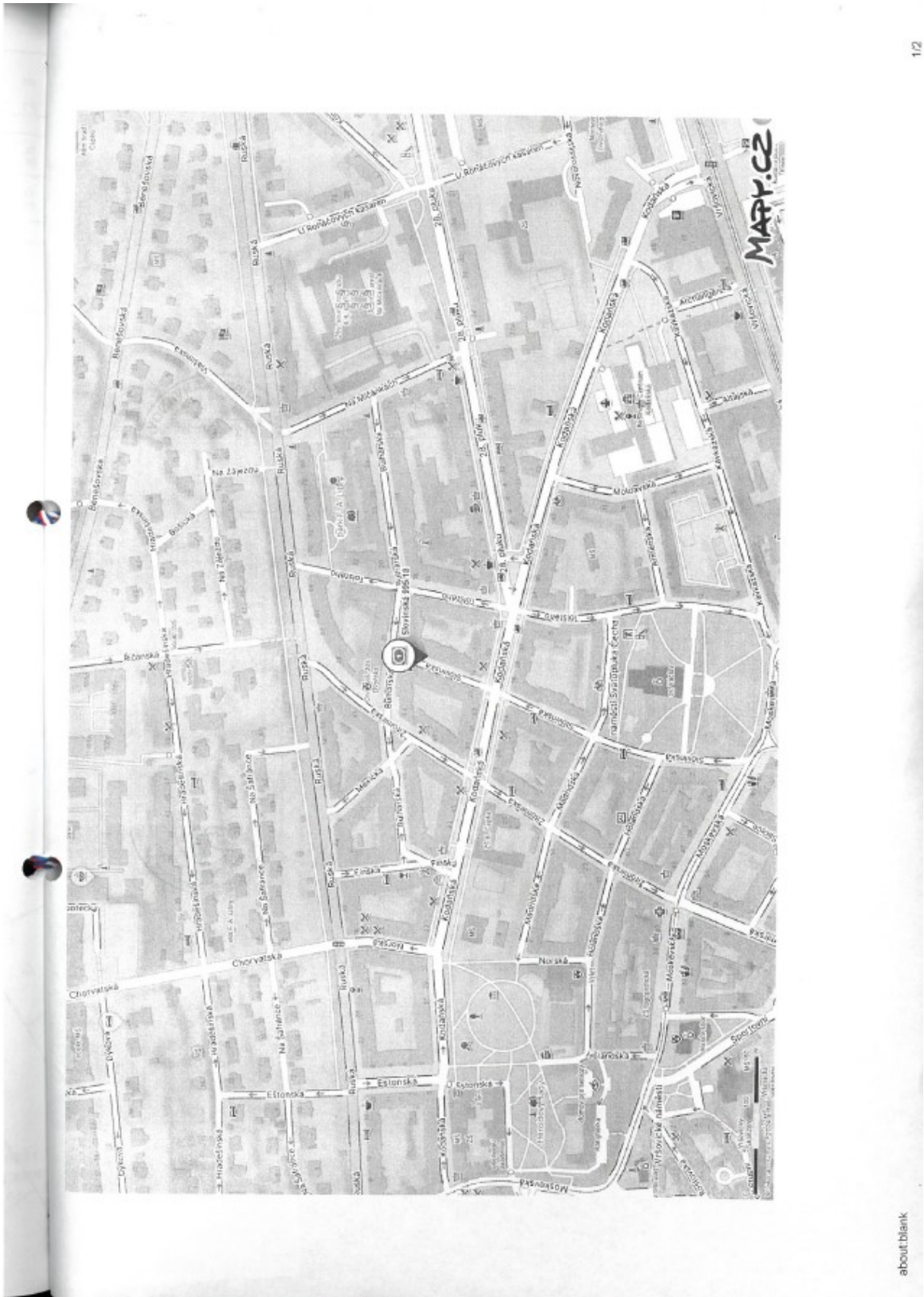
Skupina: 4131

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:

3.1.2024-31.12.2024

Vytištěno dne: 24.04.2024









Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10
číslo 0508/RMČ/2024
ze dne 18.07.2024

k návrhu na prodej a uzavření smlouvy o převodu bytové jednotky č. 995/6 v domě č. p. 995, ul. Slovinská, č. o. 18, k. ú. Vršovice, obec Praha, oprávněnému nájemci

Rada městské části Praha 10

I. souhlasí

- s prodejem a uzavřením smlouvy o převodu bytové jednotky č. 995/6, v objektu č. p. 995, č. o. 18, ulice Slovinská, obec Praha, postavené na pozemku parc. č. 684, zastavěná plocha a nádvoří, vše v k. ú. Vršovice, obec Praha, včetně souvisejícího spoluvlastnického podílu na společných částech této budovy ve výši 545/10752 a spoluvlastnického podílu ve výši 545/10752 na pozemku parc. č. 684, k. ú. Vršovice, obec Praha, oprávněnému nájemci paní [redacted] za cenu 5 125 000 Kč, a to v souladu se změnou Prováděcího předpisu pro prodej bytových jednotek jejich oprávněným nájemcům schválenou ZMČ Praha 10 usnesením č. 22/3/2021 ze dne 25. 1. 2021
- s návrhem usnesení ZMČ Praha 10 dle přílohy č. 6 předloženého materiálu

II. pověřuje

- Bc. Radka Lojdu, místostarostu, předložit na zasedání ZMČ Praha 10 návrh na prodej a uzavření smlouvy o převodu bytové jednotky 995/6, ul. Slovinská 995/18, k. ú. Vršovice, obec Praha, oprávněnému nájemci



Ing. arch. Martin Valovič
starosta

Bc. Radek Lojda
místostarosta

Předkladatel: Bc. Radek Lojda, místostarosta
Anotace: byty; privatizace obecního majetku
Na vědomí: -
Garant: Bc. Jakub Brzoň, vedoucí odboru majetkoprávního

Radek Lojda
Radek Lojda 19.07.2024 19:47 Elektronicky podepsáno PKN

Ing. arch. Martin Valovič
Ing. arch. Martin Valovič 22.07.2024 09:11 Elektronicky podepsáno PKN