

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 003819/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Úřad městské části Praha 10 Odbor majetkoprávní Vinohradská 3218/169 100 00 Praha 10
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem zjištění reálné tržní ceny majetku.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Slovinská č.p. 765/15, Praha, okres Hlavní město Praha
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	03.02.2026
Zpracováno ke dni:	03.02.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 21 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 11.02.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 765/1, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 246/13137 na společných částech budovy č.p. 765/15 a pozemku parc. č. 632 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Vršovice na listu vlastnictví č. 11695.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem zjištění reálné tržní ceny majetku.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, pasport prostoru, cenová mapa stavebních pozemků, informace realitních kanceláří

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 765/1
Adresa předmětu ocenění:	Slovinská č.p. 765/15, Praha, okres Hlavní město Praha
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Ulice:	Slovinská
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 397 880

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 03.02.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Lenka Brutovská. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Zástupce zadavatele posudku nebyl u místního šetření přítomen.

Rozměry nemovitosti byly přejaty z předloženého pasportu prostoru.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

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

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 765/1, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 246/13137 na společných částech budovy č.p. 765/15 a pozemku parc. č. 632 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Vršovice na listu vlastnictví č. 11695.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém zděném bytovém domě. Stavba má 5 nadzemních podlaží. V objektu není půda a má vybudované podkroví.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště není provedeno. Společnými částmi domu jsou kolárna, výtah, vstupní prostor, schodiště.

Objekt byl postaven na základě údajů uvedených v KN v roce 1945.

Bytový dům prošel v průběhu svého užívání dílčími renovacemi a udržovacími pracemi, které jsou patrné při místním šetření (např. částečně obnovené povrchy, výplně otvorů apod.). Podrobnosti o rozsahu a době provedení těchto úprav však nebyly v rámci šetření zjištěny.

Vady bytového domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

okna: bez vad

podlahy: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 1. podzemním podlaží. Dispozice jednotky je garsonka.

Bytová jednotka		
Pokoj	Pokoj	17,00 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	3,00 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	3,00 m ²
Ostatní prostory	Spíž	1,00 m ²
Příslušenství	Sklep	3,00 m ²
Podlahová plocha		24,00 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		27,00 m ²

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou dřevěná jednoduchá. Kuchyňské vybavení chybí. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře chybí, zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací technika chybí.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

koupelna, wc: keramická dlažba, bez podlah
kuchyně: bez podlah
místnosti: lino

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění není řešeno, ohřev vody zajišťuje bojler.

Vady bytové jednotky:

vybavení: podstandardní prvek
podlahy: podstandardní prvek
střecha: bez vad
zdivo: bez vad
okna: bez vad
rozvody: podstandardní prvek

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je rovinný. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
629	ostatní plocha	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Bytový objekt je postaven v širším centru Prahy v městské části Vršovice, charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdravích ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis

Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový zděný bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	5
	Dům byl postaven v roce	1945
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	štukové
	Vnitřní omítky	štukové
	Společně užívané prostory	kolárna, výtah, vstupní prostor, schodiště
	Popis stavu bytového domu	dobrý
	Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad okna: bez vad podlahy: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	garsonka		
	Podlaží bytové jednotky	1. PP		
	Typ oken v jednotce	dřevěná jednoduchá		
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	dřevěné		
	Vnitřní dveře	chybí		
	Osvětlovací technika	chybí		
	Popis místností a rozměry v m ²	Bytová jednotka		
		Pokoj	Pokoj	17,00 m ²
		Ostatní prostory	Předsíň	3,00 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	3,00 m ²
		Ostatní prostory	Spíž	1,00 m ²
		Příslušenství	Sklep	3,00 m ²
		Podlahová plocha		24,00 m ²

		Podlahová plocha vč. příslušenství	27,00 m ²
	Elektrina	230V a 400V	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace	
	Plynovod	ano	
	Řešení vytápění v bytě	chybí	
	Topná tělesa	chybí	
	Řešení ohřevu vody v bytě	bojler	
	Podlahy v bytě	koupelna, wc: keramická dlažba, bez podlah kuchyně: bez podlah místnosti: lino	
	Popis stavu bytové jednotky	před rekonstrukcí	
	Vady bytové jednotky	vybavení: podstandardní prvek podlahy: podstandardní prvek střecha: bez vad zdivo: bez vad okna: bez vad rozvody: podstandardní prvek	

Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	širší centrum obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdravích ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav

	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 03.02.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsáná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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 spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,449}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,536}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,060}$$

1. Bytová jednotka č. 765/1

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	81 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	134 290,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Podlahová plocha:	24,00 *	1,00 =	24,00 m ²
Sklep:	3,00 *	0,80 =	2,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			26,40 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	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: 1.PP nebo 5.NP a vyšší bez výtahu	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00

6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
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 81 let:

$$s = 1 - 0,005 * 81 = \mathbf{0,595}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,650 = \mathbf{0,564}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,060}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 134\,290,- \text{ Kč/m}^2 * 0,564 = 75\,739,56 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 26,40 \text{ m}^2 * 75\,739,56 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 2\,119\,495,85 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 119 495,85 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc. č. 632

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	632	380	21 730,00	8 257 400,-
Cenová mapa - celkem		380		8 257 400,-

Pozemek parc. č. 632 - cena zjištěná celkem = 8 257 400,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc. č. 632 = 8 257 400,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 8 257 400,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 954 145,11 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 8 257 400,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 246 / 13 137

$$8\,257\,400,- \text{ Kč} \cdot 246 / 13\,137 = 154\,625,90 \text{ Kč}$$

+ 154 625,90 Kč

= 2 108 771,01 Kč

1. Bytová jednotka č. 765/1

2 274 122,- Kč

2 119 495,85 Kč

154 625,90 Kč

= 2 274 122,- Kč

2 274 122,- Kč

2 274 120,- Kč

12

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 765/1

Bytová jednotka č. 765/1, Slovinská č.p. 765/15, Praha, okres Hlavní město Praha						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Slovinská č.p. 765/15, Praha, okres Hlavní město Praha	24 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	sklep	1. PP, výtah
1	Vinohradská č.p. 1888/139, Praha, okres Hlavní město Praha	31 m ²	cihlová	velmi dobrý	sklep, terasa	výtah
2	Altajská č.p. 1568/2, Praha, okres Hlavní město Praha	34 m ²	skeletová	novostavba	balkon	výtah
3	Kubánské náměstí č.p. 1317/22, Praha, okres Hlavní město Praha	37 m ²	cihlová	dobrý	sklep	1. PP, výtah
4	Ruská č.p. 1039/84, Praha, okres Hlavní město Praha	29 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	bez příslušenství	výtah
5	Novgorodská č.p. 948/8, Praha, okres Hlavní město Praha	28 m ²	cihlová	dobrý	sklep	výtah

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	188 709,68 Kč	1.03	194 370,97 Kč	1	0.97	1	1.2 ¹	1.03	1.05	1.258866	154 401,64 Kč
2	188 235,29 Kč	1	188 235,29 Kč	1	0.96	1	1.2 ²	1	1.05	1.2096	155 617,80 Kč
3	129 729,73 Kč	1.06	137 513,51 Kč	0.97	0.95	1	1.05	1	1	0.967575	142 121,81 Kč
4	163 793,10 Kč	1	163 793,10 Kč	1	0.98	1	1	0.97	1.05	0.99813	164 099,97 Kč
5	164 285,71 Kč	1	164 285,71 Kč	0.97	0.98	1	1.1	1	1.05	1.097943	149 630,45 Kč
Celkem průměr											153 174,33 Kč
Minimum											142 121,81 Kč
Maximum											164 099,97 Kč
Směrodatná odchylka - s											8 086,46 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											145 087,87 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											161 260,80 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu ($K1 * \dots * Kx$).											
Komentáře:											
¹ [K4; č.1] stav srovnávaného vzorku je výrazně lepší											
² [K4; č.2] stav srovnávaného vzorku je výrazně lepší											

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách – lokalita je shodná s výjimkou vzorků č. 3 a 5 – dále od centra. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikosti jednotek – cena přepočtena dle poměru velikosti jednotek. K3 diferencuje případné rozdíly v konstrukční charakteristice bytového domu – jedná se o cihlové či skeletové bytové domy. K4 diferencuje rozdíly v celkovém pohledu na stavebně technický stav jednotek –vzorek č. 4 je shodný, ostatní vzorky jsou lepší. K5 diferencuje rozdíly v příslušenství jednotky (lodžie, balkon, terasa, komora, sklep, sklepní koje, garáž nebo garážové stání, zahrádka apod.). KN hodnotí další okolnosti – skutečnost, zda bytový dům disponuje výtahem a umístění vzorku v rámci bytového domu.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

153 174,33 Kč/m²

* 24 m²

= 3 676 184 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3 676 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 765/1, Slovinská č.p. 765/15, Praha, okres Hlavní město Praha						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Slovinská č.p. 765/15, Praha, okres Hlavní město Praha	24 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	sklep	1. PP, výtah
1	Vinohradská č.p. 1888/139, Praha, okres Hlavní město Praha	31 m ²	cihlová	velmi dobrý	sklep, terasa	výtah
2	Altajská č.p. 1568/2, Praha, okres Hlavní město Praha	34 m ²	skeletová	novostavba	balkon	výtah
3	Kubánské náměstí č.p. 1317/22, Praha, okres Hlavní město Praha	37 m ²	cihlová	dobrý	sklep	1. PP, výtah
4	Ruská č.p. 1039/84, Praha, okres Hlavní město Praha	29 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	bez příslušenství	výtah
5	Novgorodská č.p. 948/8, Praha, okres Hlavní město Praha	28 m ²	cihlová	dobrý	sklep	výtah

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	188 709,68 Kč	1.03	194 370,97 Kč
2	188 235,29 Kč	1	188 235,29 Kč
3	129 729,73 Kč	1.06	137 513,51 Kč
4	163 793,10 Kč	1	163 793,10 Kč
5	164 285,71 Kč	1	164 285,71 Kč
Minimální hodnota			(případ č.3) 137 513,51 Kč
Maximální hodnota			(případ č.1) 194 370,97 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty			OK 1.41
Střední hodnota			169 639,72 Kč
Medián			188 235,29 Kč
Rozdíl max-min			56 857,46 Kč

Základní cena: 169 639,72 Kč/m²

Úprava ceny: 169 639,72 Kč * 0,9000 = 152 675,75 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

152 675,75 Kč/m²

* 24 m²

= 3 664 218 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3 664 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 765/1, Slovinská č.p. 765/15, Praha, okres Hlavní město Praha						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Slovinská č.p. 765/15, Praha, okres Hlavní město Praha	24 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	sklep	1. PP, výtah
1	Vinohradská č.p. 1888/139, Praha, okres Hlavní město Praha	31 m ²	cihlová	velmi dobrý	sklep, terasa	výtah
2	Altajská č.p. 1568/2, Praha, okres Hlavní město Praha	34 m ²	skeletová	novostavba	balkon	výtah
3	Kubánské náměstí č.p. 1317/22, Praha, okres Hlavní město Praha	37 m ²	cihlová	dobrý	sklep	1. PP, výtah
4	Ruská č.p. 1039/84, Praha, okres Hlavní město Praha	29 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	bez příslušenství	výtah
5	Novgorodská č.p. 948/8, Praha, okres Hlavní město Praha	28 m ²	cihlová	dobrý	sklep	výtah

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	188 709,68 Kč	1.03	194 370,97 Kč
2	188 235,29 Kč	1	188 235,29 Kč
3	129 729,73 Kč	1.06	137 513,51 Kč
4	163 793,10 Kč	1	163 793,10 Kč
5	164 285,71 Kč	1	164 285,71 Kč

Minimální hodnota	(případ č.3)	137 513,51 Kč
Maximální hodnota	(případ č.1)	194 370,97 Kč

Relace minimální vs. maximální hodnoty
Aritmetický průměr

OK

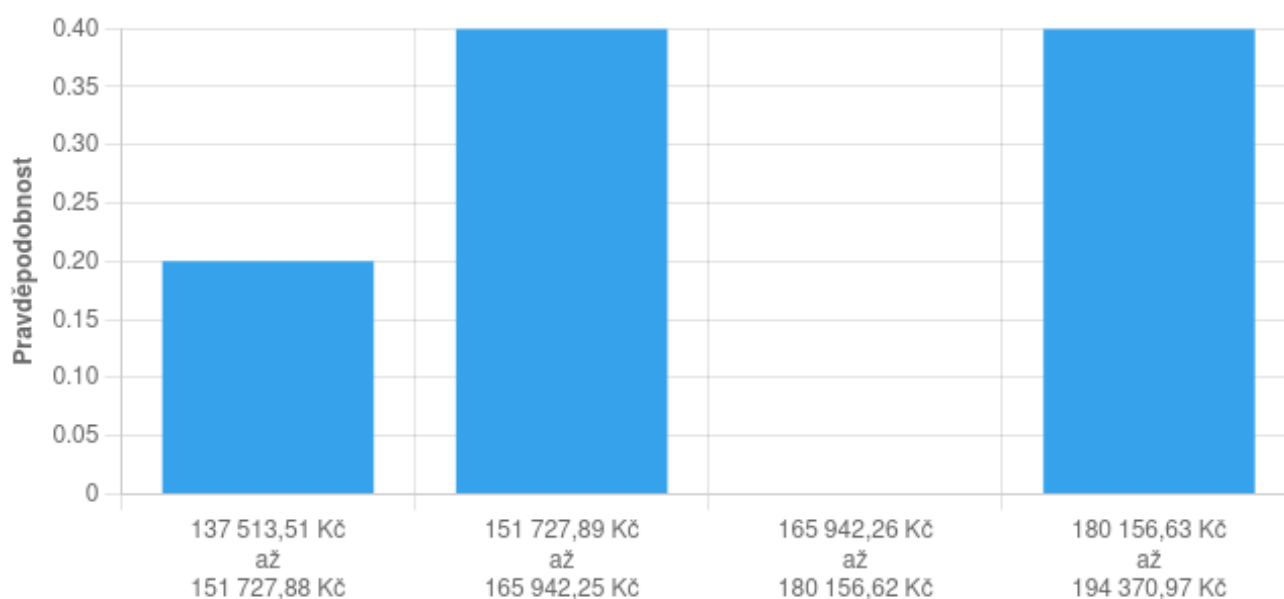
1.41

169 639,72 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
137 513,51 Kč	až	151 727,88 Kč	1	0.2
151 727,89 Kč	až	165 942,25 Kč	2	0.4
165 942,26 Kč	až	180 156,62 Kč	0	0
180 156,63 Kč	až	194 370,97 Kč	2	0.4

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 151 727,89 Kč/m² do 194 370,97 Kč/m²

* 24 m²

od 3 641 469,00 Kč do 4 664 903,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 3 641 000 Kč do 4 665 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

2 274 120 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

3 676 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

3 664 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 3 641 000 Kč do 4 665 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 765/1, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 246/13137 na společných částech budovy č.p. 765/15 a pozemku parc. č. 632 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Vršovice na listu vlastnictví č. 11695.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

3 700 000,- Kč

Slovy: tři miliony sedm set tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Lenka Brutovská, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz
V Praze, dne 11.02.2026

.....
Ing. Lenka Brutovská

.....
Martin Málek

.....
Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 003819/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z cenové mapy,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	765/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 765
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11695
Podíl na společných částech:	246/13137

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, Vinohradská 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.

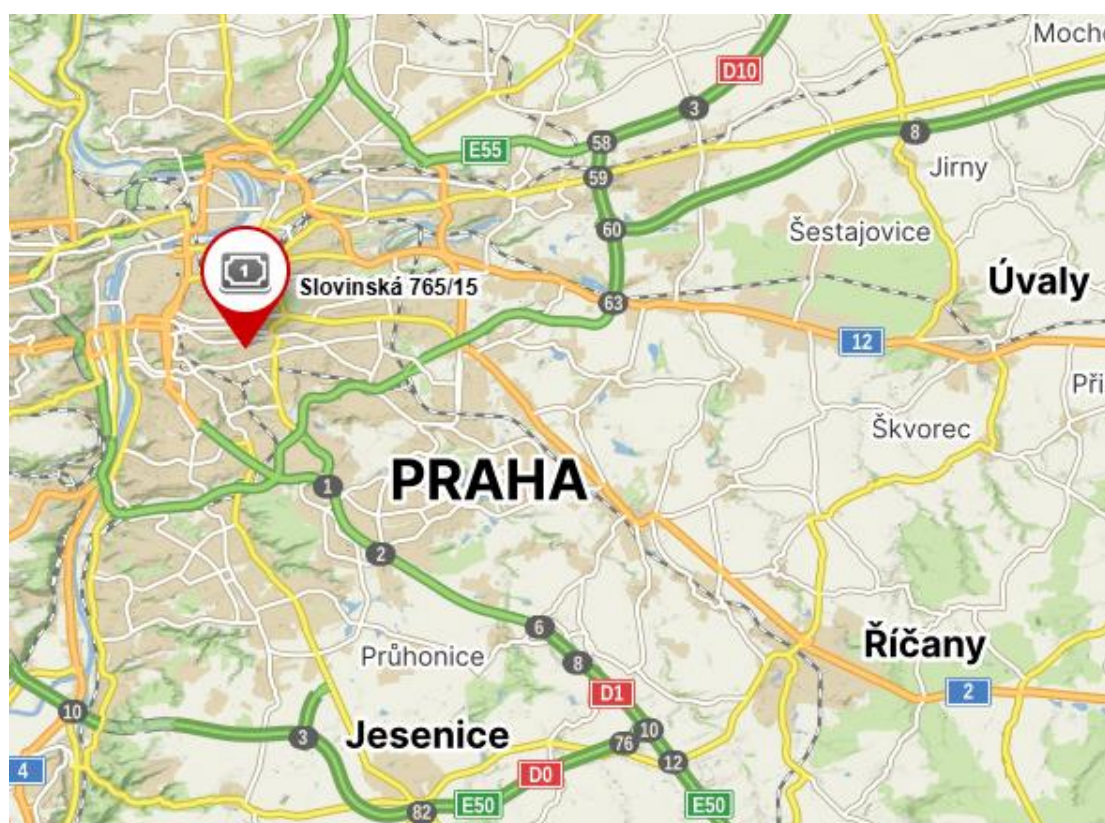
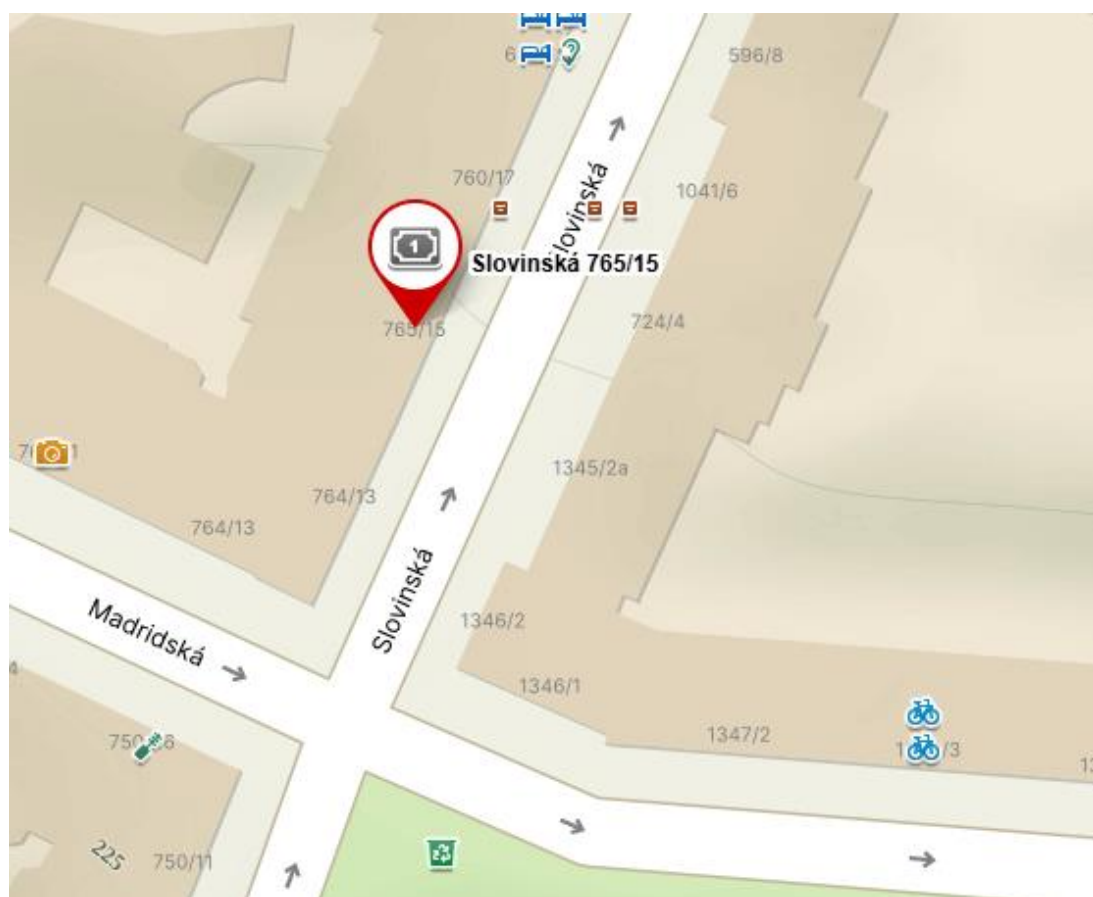
📍 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Informace o pozemku

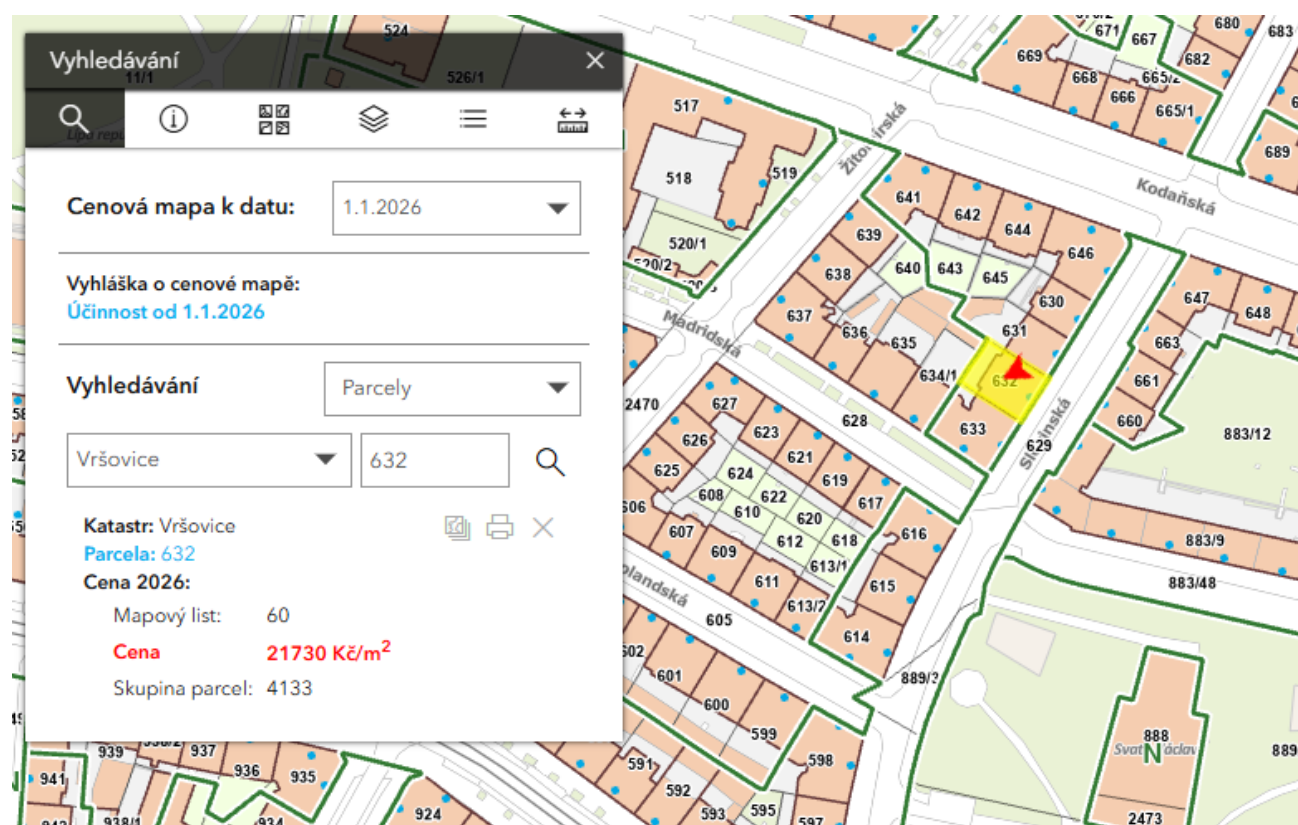
Parcelní číslo:	632
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11694
Výměra [m ²]:	380
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 765



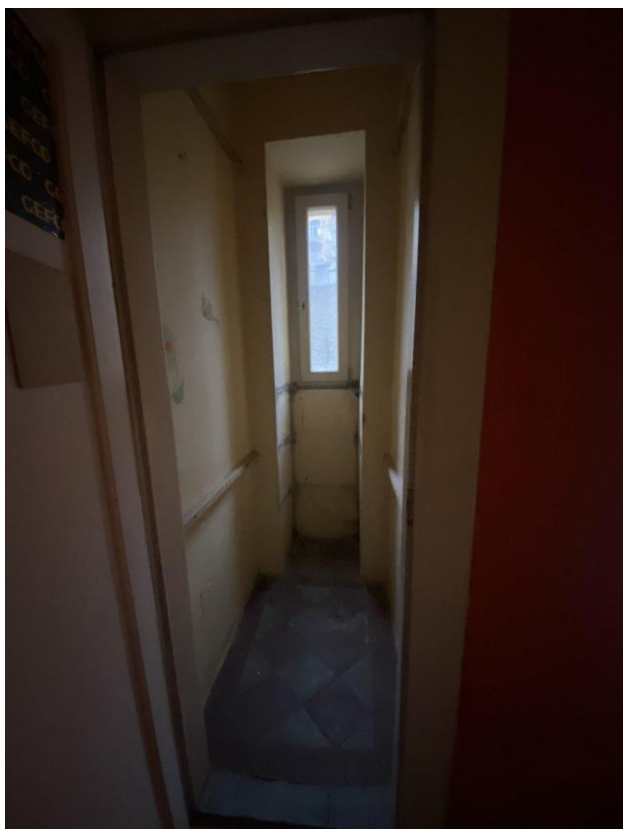
Ortofoto mapa a situace v mapě



Výřez z cenové mapy



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

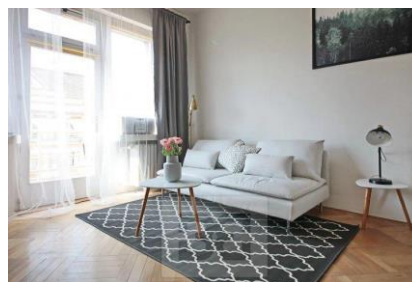
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Vinohradská č.p. 1888/139, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	5 850 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.07.2025	Číslo řízení	V-48275/2025-101
Poznámka k ceně	včetně provize včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Terasa	Ano	Plocha terasy	3 m ²
Balkón	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	1
Lodžie	Ano	Výtah	Ano
Energetický štítek (PENB)	E - Nehospodárna	Stav	Velmi dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	34 m ²
Podlahová plocha	31 m ²	Dispozice	1+kk
Podlaží bytu	8		

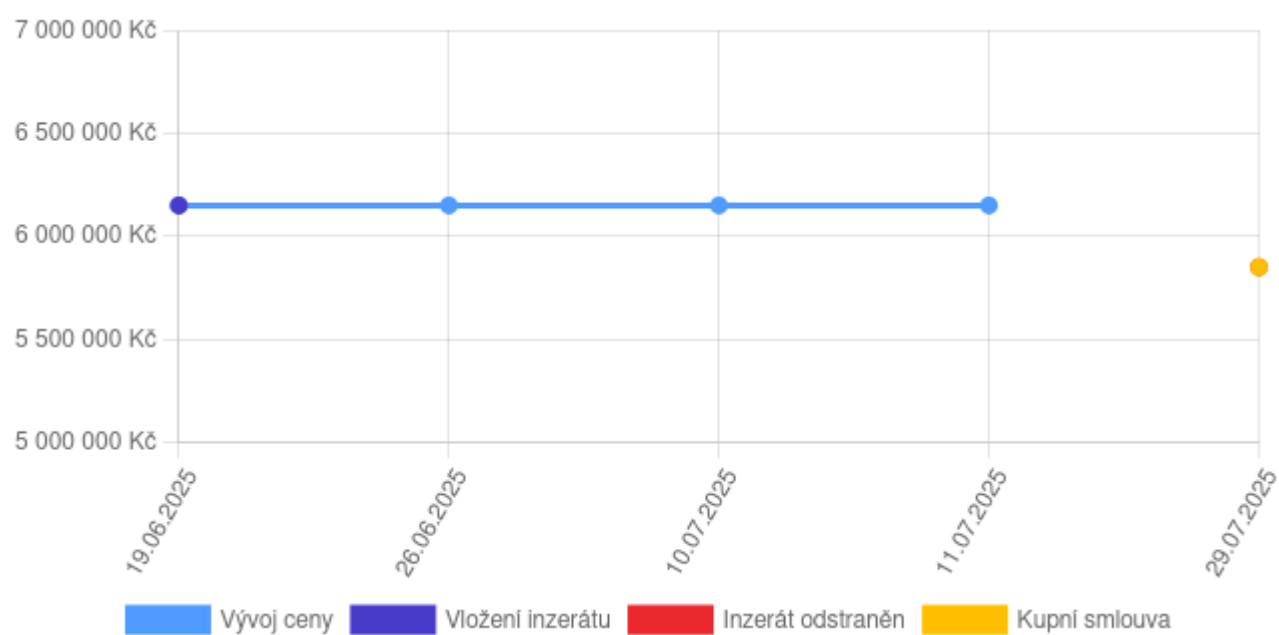
Výhradně vám nabízíme designový byt 1+kk situovaný v 7.podlaží cihlového domu v Praze 3 – Žižkov/Vinohrady, ul. Vinohradská č.p.139. Jednotka má 31m² s terasou o ploše 3m² a sestává se z před síně, u které je kuchyň s dřezem, lednicí s mrazákem a mikrovlnnou troubou, koupelnou se sprchovým koutem, wc a pračkou a z obývacího pokoje. Jedná se o perfektně dostupnou lokalitu, vedle metra A Flora či TRAM/BUS. Byt je obsazen velmi seriózním nájemcem. Nechcete ztrácet čas? V případě zájmu Vám rád pošlu odkaz na virtuální prohlídku, abyste měli úplnou představu o nabízené nemovitosti (360° prohlídka s možností orientace ve videu dle vašich představ). více

2. Fotodokumentace

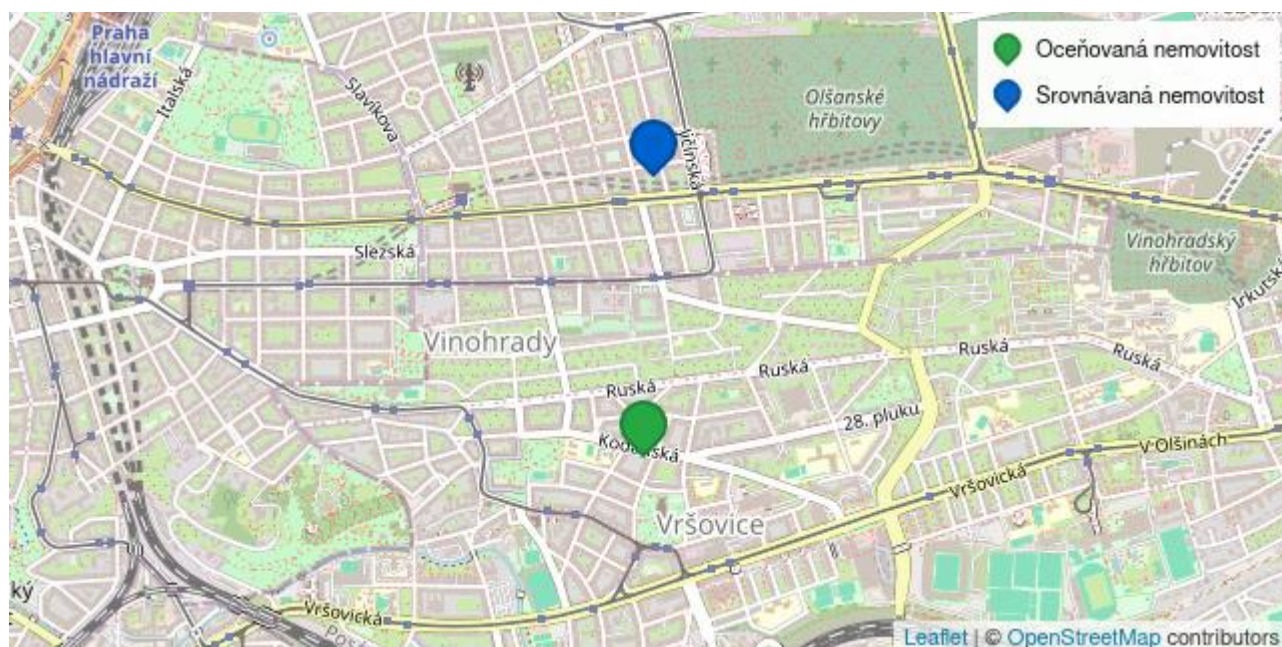




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



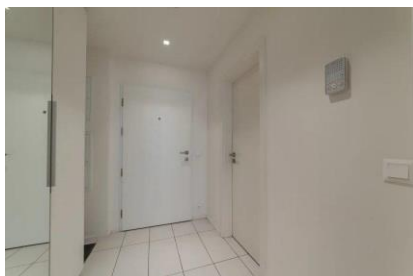
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

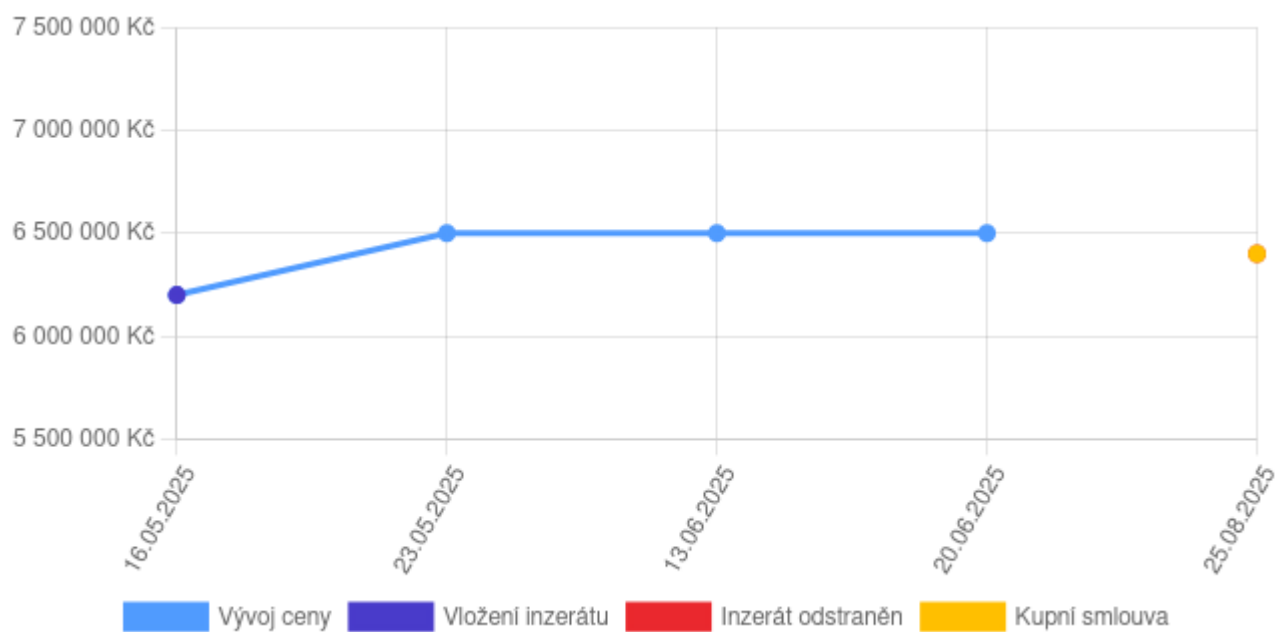
Lokalita	Altajská č.p. 1568/2, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	6 400 000 Kč
Právní účinky ke dni	25.08.2025	Číslo řízení	V-54063/2025-101
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Balkón	Ano	Výtah	Ano
Elektrina	230V	Stav	Novostavba
Konstrukce	Skeletová	Užitná plocha	34 m ²
Dispozice	1+kk	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlaží bytu	2	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Příjezdová cesta	Asfaltová		

Nabízím na prodej krásný byt 1+kk v prestižním a vyhledávaném rezidenčním projektu "4Block" od společnosti Crestyl na adrese Archangelská 1568/3, Praha 10 - Vršovice. Byt má podlahovou plochu 33,9 m² a je situován ve 2. nadzemním podlaží bezbariérové novostavby s výtahem. Byt disponuje vstupní chodbou, obývacím pokojem s kuchyňským koutem, koupelnou s WC a balkonem o velikosti 4,2 m². Dopravní dostupnost do centra Prahy – cca 10-15 minut. Nedaleko od domu jsou tramvajové zastávky "Koh-i-noor" a "Slavia - Nádraží Eden" + autobusová zastávka "Kavkazská". Stávající majitelé byt úspěšně pronajímají, nájemní smlouva může být ukončena na základě výpovědi nájemce s jednoměsíční výpovědní lhůtou. Tento byt tak je skvělou investicí jak z hlediska stabilního cash flow, ale i vzhledem k budoucímu růstu tržní hodnoty.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

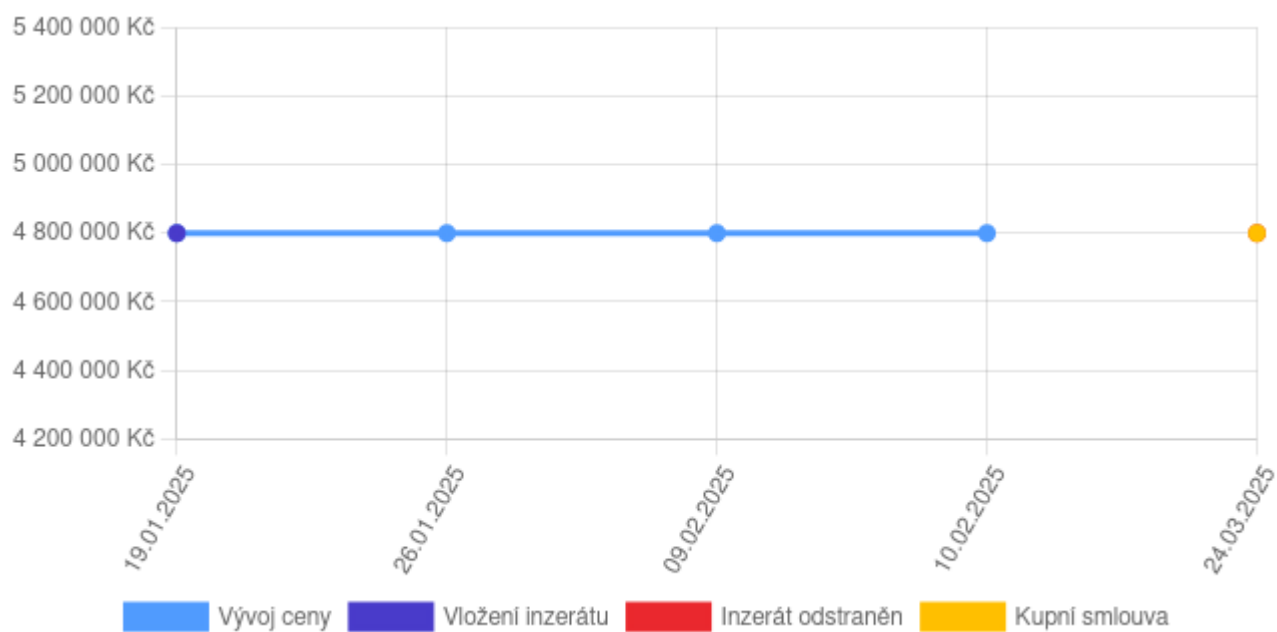
Lokalita	Kubánské náměstí č.p. 1317/22, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	4 800 000 Kč
Právní účinky ke dni	24.03.2025	Číslo řízení	V-18100/2025-101
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Sklep	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	6
Výtah	Ano	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	D - Méně úsporná	Plyn	Plynovod
Stav	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	37 m ²	Podlahová plocha	37 m ²
Dispozice	1+1	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlaží bytu	1	Poloha nemovitosti	Klidná část obce

Hledáte byt s potenciálem v širším centru Prahy? Tento byt o velikosti 37 m², je skvělou příležitostí pro vlastní bydlení i investici. Výhody bytu: Byt si můžete upravit podle vlastních představ, je v původním udržovaném stavu. Koupelna a WC zvlášť. Nová plastová okna v bytě. Nízké náklady na bydlení. Plyn a elektřina v bytě. Sklep k dispozici. Dům je po rekonstrukci. Nová okna, společné elektrorozvody, nová střecha a stoupačky. Dům je umístěn v menším svahu a byt se nachází v prvním podzemním podlaží. Dvě nová velká okna jsou metr nad zemí a směřují do klidného zeleného vnitrobloku. Skvělá lokalita: Kubánské náměstí – širší centrum Prahy. Obchody, školy, školky, veškeré služby a sportovní centrum Eden v docházkové vzdálenosti. Tramvaj přímo před domem – skvělá dostupnost do centra. Byt je ideální jak pro vlastní bydlení, tak jako investiční příležitost. Zaujalo vás to? Zavolejte a domluvíte si prohlídku na tel. 607 058 444.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

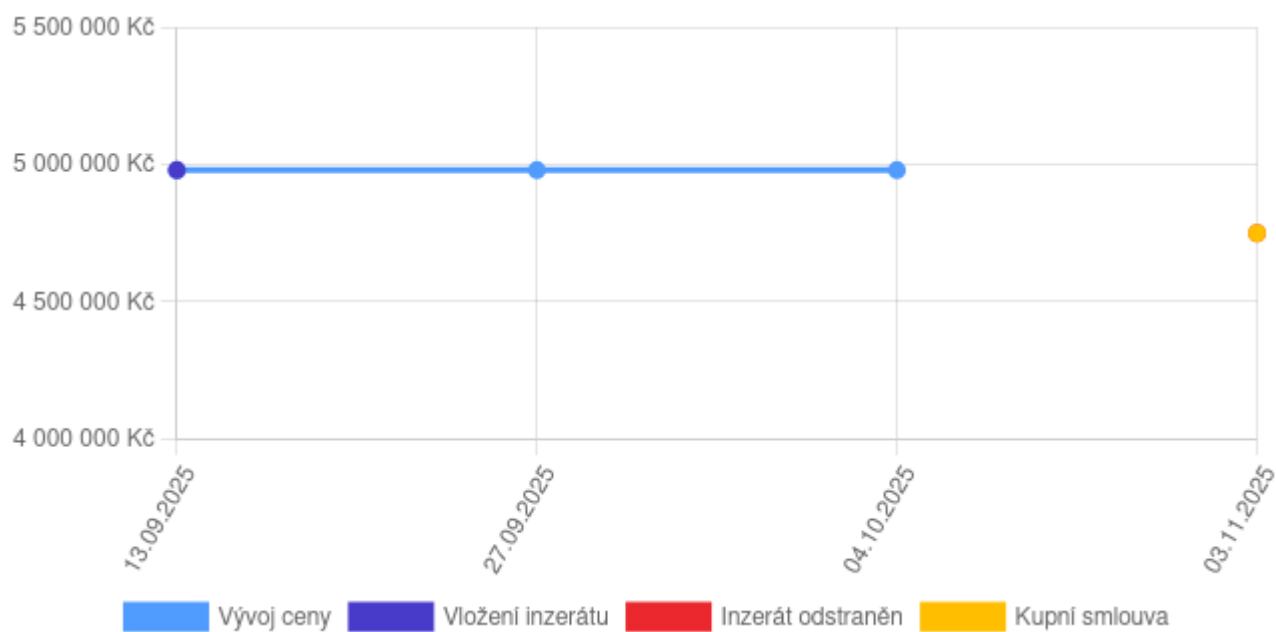
Lokalita	Ruská č.p. 1039/84, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	4 750 000 Kč
Právní účinky ke dni	03.11.2025	Číslo řízení	V-70339/2025-101
Poznámka k ceně	1 982 Kč včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Vybaveno	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	5
Výtah	Ano	Energetický štítek (PENB)	F - Velmi nevhodná
Stav	Před rekonstrukcí	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	29 m ²
Dispozice	1+kk	Podlaží bytu	2
Dostupnost dopravy	Dálnice, Silnice, Vlaková, Autobus		

Nabízíme k prodeji byt 1+kk v OV, 29 m², Praha 10 - Vršovice, ul. Ruská. Byt nabízí novému majiteli možnost vytvořit si moderní bydlení podle vlastních představ. Byt je v původním stavu a vhodný ke kompletní rekonstrukci. Chodba disponuje vysokými stropy, které lze efektivně využít pro úložný prostor. Byt má velké plastové okno, orientované do vedlejší ulice se zelení, umístěné dostatečně vysoko nad chodníkem, což zajišťuje příjemné soukromí. Byt se nachází v atraktivní části Prahy 10, přímo v Ruské ulici, která spojuje Vršovice a Vinohrady. Velkou výhodou je skvělá dopravní dostupnost - v blízkosti se nachází tramvajové i autobusové linky a přibližně 12 minut chůze je stanice metra A - Želivského / Flora. Ruská ulice patří mezi vyhledávané rezidenční lokality díky kombinaci klidného bydlení a blízkosti centra města. V okolí je dostatek zeleně, parků a možností pro volnočasové aktivity. Na tuto nemovitost Vám pomůžeme zajistit financování s nízkou úrokovou sazbou. Doporučujeme prohlídku.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Novgorodská č.p. 948/8, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	4 600 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.08.2025	Číslo řízení	V-49766/2025-101
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Sklep	Ano	Plocha sklepa	2 m ²
Stav	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	28 m ²	Dispozice	1+kk
Podlaží bytu	1		

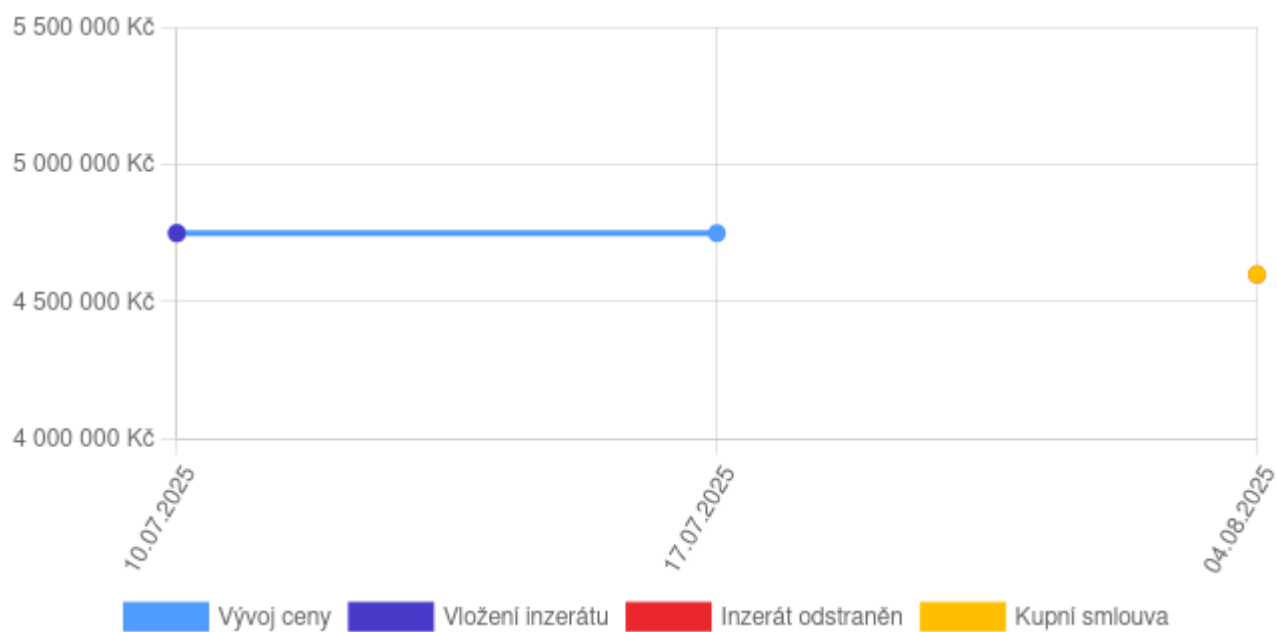
Nabízíme k prodeji útulný byt 1+kk v oblíbené lokalitě Prahy. Tento cihlový byt se nachází v prvním patře a jeho užitná plocha činí 28 m². Byt je v dobrém stavu, což z něj činí ideální volbu pro jednotlivce či pár hledající své první bydlení nebo investiční příležitost. Byt je součástí osobního vlastnictví, což znamená, že budete mít plnou kontrolu nad svým novým domovem. K bytu náleží také sklep o velikosti 2 m², který poskytuje další úložný prostor. Je ideální pro ty, kteří potřebují někde uložit sezónní věci či sportovní vybavení. Tato nemovitost je v exkluzivním zastoupení, což zajišťuje jedinečnou příležitost stát se jejím vlastníkem. Tato lokalita v Praze je známá svou dobrou dostupností k veřejné dopravě a zároveň pohodlnou občanskou vybaveností. Prohlídky jsou možné po předchozí domluvě. Pro více informací o této nemovitosti nebo sjednání prohlídky nás prosím kontaktujte nebo vyplňte níže uvedený formulář, rádi Vám pomůžeme.

2. Fotodokumentace





3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

