

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 15039/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena nebytové jednotky č. 773/22 v objektu čp. 773/8, ulice Minská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1181 na katastrálním území Vršovice.

Znalec: Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Číslo posudku v evidenci znalce: 4048/2025

Zadavatel: Městská část Praha 10, IČ: 00063941
Vinohradská 3218/169
100 00 Praha 10



OBVYKLÁ CENA

3 277 350 Kč

Počet stran: 18 a 5 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 14.2.2025

Vyhotoveno: V Praze 19.2.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 773/22 v objektu čp. 773/8, ulice Minská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1181 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 a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.2.2025 za přítomnosti pana 

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 370/2024 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. 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. 11553 ze dne 29.1.2025

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11552 ze dne 29.1.2025

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2025

pasport bytu

vymezení jednotek v budově

placená databáze Katastrálního úřadu, VALUO a OctopusPro

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<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. 370/2024 Sb., 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

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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 370/2024 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 snižená 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 známy 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, placené databáze Valuo, OctopusPro 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: Minská 773/8, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 11553, podíl 1 / 1

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, , LV: 11553, podíl 1 / 1

část Praha 10 Městská, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, LV: 11553, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě při prohlídce nemovitosti, prohlášení vlastníka budovy, cenová mapa CMP 2025 a list vlastnictví 11553 a 11552.

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

Jedná se o samostatnou nebytovou jednotku umístěnou v podzemním podlaží o velikosti 45 m² - dle vymezení jednotek v budově. Objekt je situovaný v ulici Minská, která je spojnicí mezi ulicí Vršovickou a Moskevskou. Jedná se o zástavbu řadových bytových domů. V blízkém okolí se

nachází převážně bytová zástavba, náměstí Svatopluka Čecha, koohinor a objekty úřadu městské části Prahy 10. Občanská vybavenost dobrá - v ulici Vršovická a Moskevská malé obchody a služby. Nejbližší nákupní centrum Eden dvě stanice tramvají. Dopravní dostupnost dobrá - stanice autobusu v ulici Vršovická tramvaj v Minské, Vršovické nebo Moskevské. Nejbližší metro Náměstí Míru. Parkovací možnosti v přilehlých ulicích, modré zóny a placené stání obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je s dvěma podzemními podlažími a pěti nadzemními podlažími s výtahem. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu v pořádku s provedeným nátěrem. Vstupní dveře původní ošetřené, chodbové dveře tzv. lítací původní dřevěné prosklené ošetřené. Schody kamenné, podlahy teracové. Lodžie přístupné ze společného schodišťového prostoru prosklenými dřevěnými dveřmi s izolačním sklem. Okna dřevěná špaletová nově osazená. Objekt je v dobrém stavu udržovaný. Objekt byl postaven ve dvacátých letech. V budově je 21 bytových a 5 nebytových prostor.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 773/22

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Nebytová jednotka č. 773/22

2. Výnosová hodnota

- 2.1. Nebytová jednotka 773/22

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 370/2024 Sb. §1a - §1c zjištěná cena nemusí, ale je určována podpůrně.

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. Při aplikaci porovnávací metody byly jako vzorky vybrány srovnatelné nemovité věci, umístěné v daném místě a okolí.

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. Zjištěná a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí prostřednictvím placené databáze Valuo a OctopusPro, realitní portál, konzultace s realitními makléři 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:	Nebytová jednotka č.773/22
Adresa předmětu ocenění:	Minská 773/8 100 00 Praha 10
LV:	11553
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 384 732

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. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Bytová jednotka č. 773/22

Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v prvním podzemním podlaží podsklepeného (2.PP) pětipodlažního zděného objektu s výtahem. Nebytová jednotka sestává z ateliéru, kuchyně, předsíně, komory, WC a koupelny. Nebytová jednotka je využívána jako ateliér. Okna dřevěná zasklená izolačním sklem, okno z koupelny dřevěné jednoduché do světlíku. Okna do dvorní části mají parapetní stěnu nad terénem. Dveře do komory, WC a koupelny hladké dýhované do ocelových zárubní, dveře do ateliéru a kuchyně hladké dýhované ze dvou třetin prosklené do ocelové zárubně. Vstupní dveře dřevěné rámové do dřevěné zárubně. Podlahy v předsíni, komoře a WC nová dlažba, v koupelně dlažba staršího data, podlaha ateliéru a kuchyně plovoucí laminátová. Koupelna vybavena vanou, umyvadlem a je zde umístěn el. boiler, provedeny jsou keramické obklady stěn. WC samostatné s mísou kombi a provedeny jsou keramické obklady stěn. Kuchyň vybavena kuchyňskou linkou s plynovým sporákem, nerez dřezem a provedeny

jsou obklady stěn z keramické mozaiky. Ohřev vody malým boilerem. V předsíni sádkartonový podhled s osvětlením. Stavebně technický stav : v nebytové jednotce byly provedeny stavební úpravy a to v roce 2012. Rekonstrukce byla provedena v celé nebytové jednotce kromě koupelny. Nebytová jednotka je v dobrém stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
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	III	1,00
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

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,244$$

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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s	IV	0,08

komerční využitelnost		
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,160$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,443$$

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
Jiný nebytový prostor:	45,00 * 1,00 = 45,00 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	45,00 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové a kamenné pasy bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	trámové polospalné	S	100
4. Krov, střecha	střecha sedlová	S	100
5. Krytiny střeš	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenocementové	S	80
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka	S	20
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	dřevěné rámové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná špaletová	S	100
14. Povrchy podlah	koberec, dlažby, prkna	S	100
15. Vytápění	přímotopy	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	hromosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody	průtokový ohřívač	S	100
22. Vybavení kuchyní	linka s dřezem	P	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	sprcha, WC a umyvadlo	S	100
24. Výtahy		S	100
25. Ostatní	odvětrání	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	80	1,00	5,52
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	20	1,00	1,38
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	P	1,80	100	0,46	0,83
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,39
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9539

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9539
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1120
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	23 732,40
Plná cena: 45,00 m ² * 23 732,40 Kč/m ²	=	1 067 958,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 105 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 95 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 105 / 200 = 52,5 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 52,5 % / 100)	*
Nákladová cena C_{JN}	=
Koeficient pp	*
	0,475
	507 280,05 Kč
	1,443

Cena CJ	=	<u>732 005,11 Kč</u>
---------	---	----------------------

Bytová jednotka č. 773/22 - cena zjištěná bez podílu na příslušenství	=	732 005,11 Kč
---	---	---------------

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1181

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2025 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	1181	432	17 450,00	7 538 400,-
Cenová mapa - celkem		432		<u>7 538 400,-</u>

Pozemek parc.č. 1181 - cena zjištěná celkem	=	7 538 400,- Kč
---	---	----------------

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemek parc.č. 1181	=	7 538 400,- Kč
----------------------	---	----------------

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	<u>7 538 400,- Kč</u>
---	---	-----------------------

Bytová jednotka č. 773/22 - cena zjištěná, bez podílu na příslušenství	=	732 005,11 Kč
--	---	---------------

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Cena zjištěná příslušenství stavby a pozemku: 7 538 400,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 450 / 13 975

Hodnota spoluvlastnického podílu: 7 538 400,- Kč * 450 / 13 975	+	<u>242 739,18</u>
---	---	-------------------

Bytová jednotka č. 773/22 - cena zjištěná	=	974 744,29 Kč
---	---	---------------

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nebytová jednotka č. 773/22

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	45,00 m ²
Zastavěná plocha:	45,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

I. Analýza vzorků a jejich vzájemné porovnání

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku byly vybrány hodnoty z realizovaných prodejů nemovitostí v místě a čase obvyklém. Jako podklady byly použity údaje dostupné z katastru nemovitostí a cenových map pro stanovení průměrné ceny. Jako porovnávací parametry byly zvoleny zrealizované prodejní ceny vztažené na 1 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 VALUO, databáze Katastrálního úřadu a po té upraveny koeficienty K1 - K8.

K1 zohledňuje lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 využití, K5 velikost - m² užitné plochy (daná rozmezím) K6 vybavení, K7 podlaží, K8 redukce pramene ceny.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Jičínská 1617/31, Praha 3 Žižkov
Lokalita: Nebytová jednotka č. 1617/25
Popis: Jednotka č. 1617/25, jiný nebytový prostor v budově č.p. 1617, část obce Žižkov, na parcele 1632/1 Žižkov, podíl na společných částech domu a pozemku 440/17578. Jedná se o jiný nebytový prostor charakteru 2+kk o velikosti 44 m² umístěný v prvním nadzemním podlaží. Prostory využívané jako kancelářské prostory. Plastová okna zabezpečeny mříží. Nebytová jednotka v dobrém stavu po rekonstrukci.

Podlaží: 1.NP

Dispozice: 2+kk

Typ stavby: zděný s výtahem

Užitná plocha: 44,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší 0,97

K2 Typ stavby - srovnatelný 1,00

K3 Stavebně technický stav - lepší 0,99

K4 Využití - srovnatelné 1,00

K5 Velikost - srovnatelná 1,00

K6 Vybavení - lepší 1,05

K7 Podlaží - lepší 0,98

K8 Redukce pramene ceny - V- 70334/2024-101 1,00



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 26.11.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 000 000	44,00	68 182	0,99	67 500

Název: Jeseniova 1916/89, Žižkov, 13000 Praha 3

Lokalita: Nebytová jednotka č. 1916/101

Popis: Nebytová jednotka č. 1916/101, jiný nebytový prostor v budově č.p. 1916, část obce Žižkov, na parcele 2119 Žižkov, podíl na společných částech domu a pozemku 426/15182. Nebytová jednotka umístěna v prvním nadzemním podlaží. Okna dřevěná špaletová opatřena mřížemi. Nebytová jednotka obsahuje místnost, místnost s kuchyňkou, předsíň a hygienické zázemí. Stavebně technický stav běžně udržovaný.

Podlaží: 1.NP
Dispozice: 2+kk
Typ stavby: zděný s výtahem
Užitná plocha: 42,60 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,95
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - srovnatelný	1,00
K4 Využití - srovnatelné	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - srovnatelné	1,00
K7 Podlaží - lepší	0,98
K8 Redukce pramene ceny - V- 40964/2024-101	1,00



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 12.7.2024	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 620 000	42,60	84 977	0,93	79 029

Název: Kodaňská 648/18 Praha 10 - Vršovice

Lokalita: Nebytová jednotka 648/2

Popis: Nebytová jednotka ve skvělé a žádané lokalitě Vršovic ul. Žitomířská jen pár kroků od Vršovického náměstí a vyhlášených parků na Vinohradech. o velikosti 47 m²/ v katastru nemovitostí vedeno jako jiný nebytový prostor/ v -1 podlaží tj suterén, kdy okna bytu jsou cca 10 cm nad úroveň chodníku. Koupelna se sprchovým koutem, samostatná kuchyně, prostorný pokoj a ložnice. Dále jsou zde 2 komory, kdy 1 sousedící se sklepem vykazuje známky vlhkosti. Je třeba opravit. K bytu dále náleží sklepní koje cca 3 m². Vytápění elektrickými panely. Volné ihned. Vhodné jako kancelář, eshop popř na služby.

Podlaží: 1.PP
Dispozice: 2+1
Typ stavby: zděný
Užitná plocha: 47,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - horší	1,10
K4 Využití - srovnatelné	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - srovnatelné	1,00
K7 Podlaží - srovnatelné	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V- 32298/2024-101	1,00



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 4.6.2024	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 000 000	47,00	63 830	1,10	70 213

Název: Na Kozačce 1288/6, Vinohrady Praha 2
Lokalita: Nebytová jednotka č. 1288/104
Popis: Nebytová jednotka - jiný nebytový prostor o velikosti 39,60 m² užívaný jako ateliér umístěný v prvním nadzemním podlaží. Ateliér je útulnou nebytovou jednotkou charakteru 2+ kk. Vybavený malou kuchyňskou linkou a hygienickým zázemím. Nebytová jednotka v dobrém stavu.

Podlaží: 1.NP
Dispozice: 2+kk
Typ stavby: zděný
Užitná plocha: 39,60 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,97
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Využití - srovnatelné	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - srovnatelné	1,00
K7 Podlaží - lepší	0,98
K8 Redukce pramene ceny - V- 48328/2024-101	1,00



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 21.8.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 500 000	39,60	88 384	0,90	79 546

Název: Za Poštou , Praha 10, Strašnice
Popis: ateliér s dispozicí 2+kk, plocha 59m², umístěný v -1.PP činžovního domu, ul. Za Poštou, Praha 10 - Strašnice, v blízkosti metra A Strašnická. Dispozice: větší vstupní chodba, 2 místnosti (16,5m² + 17,5m²) s malou kuchyňkou, 2 komory, sprchový kout, toaleta, umyvadlo. El. topení - přímotopy.
 Možné využití: kanceláře, skladový i obchodní prostor, ubytovací prostor.
 Celý dům je velmi dobře udržovaný, nová fasáda, plastová okna, nová střecha, opravené společné balkóny v mezipatrech i malý dvůr ve vnitrobloku.

Podlaží: 1.PP
Dispozice: 2+kk
Typ stavby: zděný
Užitná plocha: 59,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - horší	1,02
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - srovnatelný	1,00
K4 Využití - srovnatelné	1,00
K5 Velikost - větší	1,02
K6 Vybavení - srovnatelné	1,00



Zdroj: donna reality

K7 Podlaží - srovnatelné			1,00	
K8 Redukce pramene ceny - prodáno			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 850 000	59,00	65 254	1,04	67 864

Minimální jednotková porovnávací cena	67 500 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	72 830 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	79 546 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	72 830 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	45,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 277 350 Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. Nebytová jednotka 773/22

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

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Ostatní prostory	1.PP	45	2 667	10 000	120 000	6,50
Celkový výnos za rok:						120 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	45
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	2 667
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	120 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	114 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	450
Pojištění		Kč/rok	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	1 000

Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	5 450
Čisté roční nájemné	$N = N_h - V$	Kč/rok	108 550
Míra kapitalizace		%	6,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 670 000

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace věčných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věčná hodnota
1. Bytová jednotka č. 773/22	1 310 697,18 Kč	750 019,23 Kč
Celkem:	1 310 697,18 Kč	750 019,23 Kč

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. Bytová jednotka č. 773/22	974 744,- Kč
------------------------------	--------------

Zjištěná cena - celkem: **974 744,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **974 740,- Kč**

slovy: Devět set sedmdesát čtyři tisíc sedm set čtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu **974 740 Kč**

slovy: Devět set sedmdesát čtyři tisíc sedm set čtyřicet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Nebytová jednotka č. 773/22	3 277 350,- Kč
2. Výnosová hodnota	
2.1. Nebytová jednotka 773/22	1 670 000,- Kč

Porovnávací hodnota	3 277 350 Kč
Výnosová hodnota	1 670 000 Kč

Obvyklá cena **3 277 350 Kč**

slovy: Tři miliony dvě stě sedmdesát sedm tisíc tři sta padesát 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 a porovnávací. Porovnávací metodou - vzorky pro srovnání byly převzaty z placené databáze již prodaných nemovitostí VALUO - databáze katastrálního úřadu. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou.

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 minimálně. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze, podkladů z Katastrálního úřadu - prostřednictvím placené databáze VALUO a OctopusPro a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotlivých cen. Pro porovnání použity vzorky již prodaných nemovitostí. 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. Výběr zdrojů dat, které v posudku využil - kontrola jejich důvěryhodnosti a vhodnosti. Sběr dat či jejich vlastní tvorba - kontrola jejich důvěryhodnosti, vhodnosti, ověření úplnosti a vzájemné konzistence. Zpracování dat - kontrola způsobu zpracování dat ve vztahu k jejich dalšímu využití v rámci posudku. Provedení analýzy dat a jejich výsledků - kontrola postupu Znalce při zpracování analýz dat ve vztahu k zadané odborné otázce.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 773/22 v objektu čp. 773/8 v ulici Minská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1181 na katastrálním území Vršovice. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu. Vzorky (realizované) jsou upraveny korekčními koeficienty. Všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny. Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení, vybavení, využití, charakter, standard, příslušenství, lokalita, dopravní

dostupnost a celkový pohled na nemovitost. Lze tedy předpokládat, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu nemovitosti. Z těchto důvodů je indikace obvyklé ceny porovnávací metodou rozhodující.

Obvyklá cena

3 277 350 Kč

slovy: Tři miliony dvě stě sedmdesát sedm tisíc tři sta padesát Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci byl umožněn volný přístup do nebytové 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.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Žádný z konzultantů nebyl přizván.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 4648/2025.

ZNALCKÁ 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 15039/2025.

V Praze 19.2.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	773/22
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 773
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11553
Podíl na společných částech:	450/13975

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.

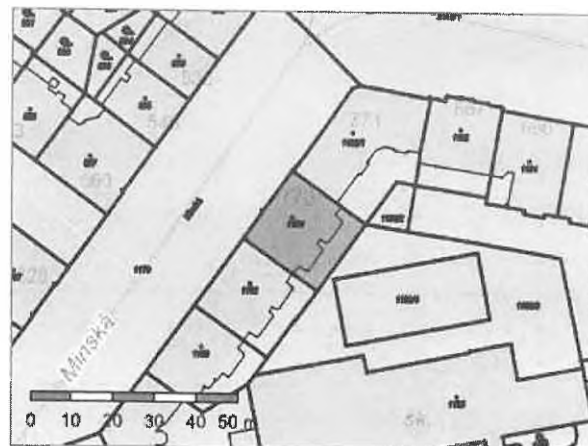
úⁿ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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 29.01.2025 16:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 1181 
Obec: Praha [554782] 
Katastrální území: Vršovice [732257]
Číslo LV: 11552
Výměra [m²]: 432
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. 773



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

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

Podíl

563/13975

79/2795

7/215

564/13975

79/2795

1543/13975

92/2795

802/13975

587/13975

459/27950

798/13975

466/13975

89/2795

461/13975

427/13975

92/2795

452/13975

7/215

778/13975

453/13975

Společenství vlastníků jednotek Minská 773/8, Praha 10, Minská 773/8, Vršovice, 10100 Praha 10

859/13975

112/2795

459/27950

569/13975

569/13975

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Podíl

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

1543/13975

Způsob ochrany nemovitosti

Název

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

chráněná značka geodetického bodu

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

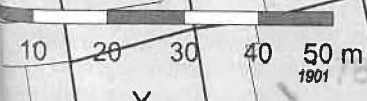
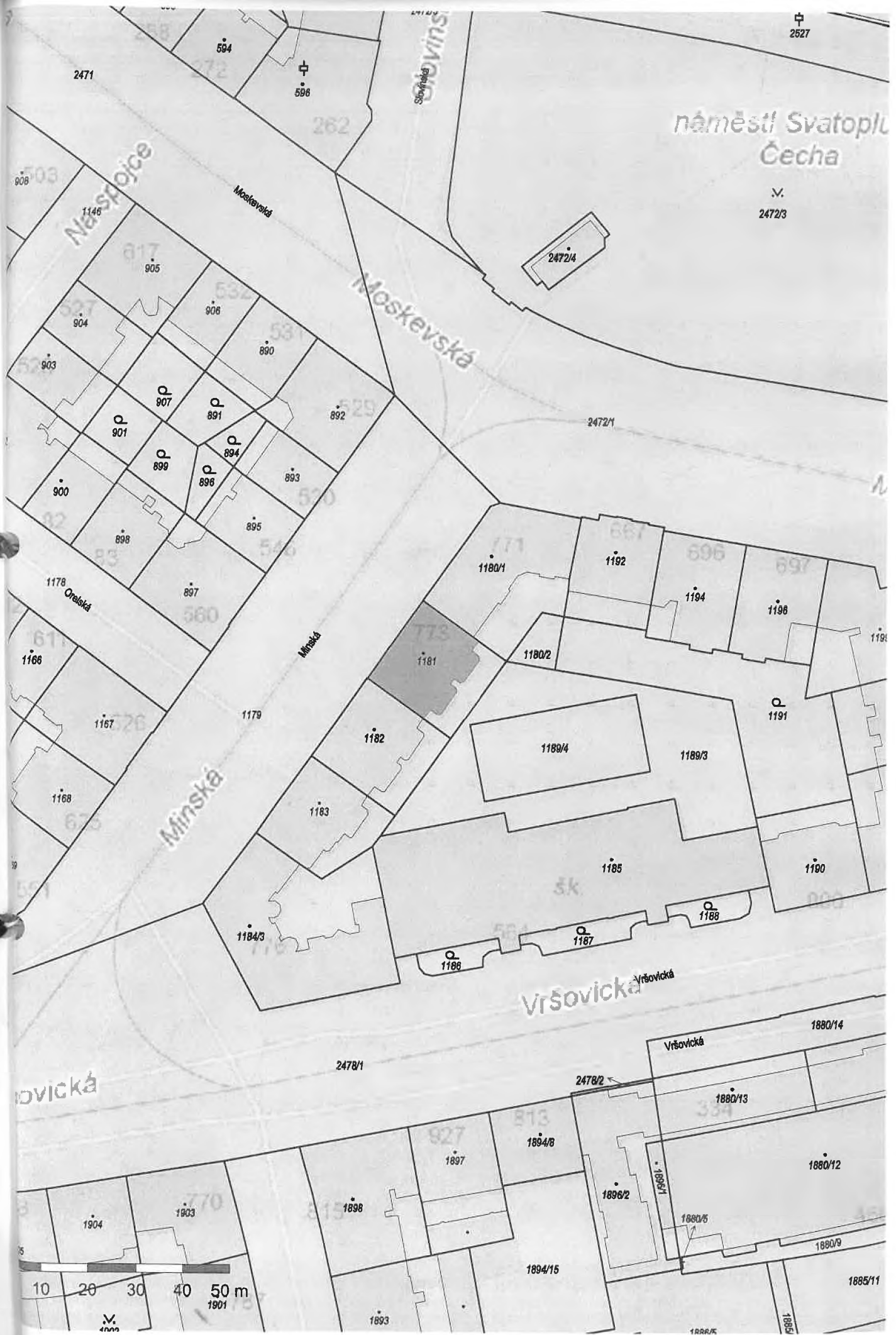
Typ

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

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

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 29.01.2025 16:00.





Katastrální území

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 1181

Cena 2025

Mapový list: 60

Cena: 17450 Kč/m²

Skupina: 4147

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:



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 14955/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena nebytové jednotky ateliéru č. 1008/31 v objektu čp. 1008/13, ulice Holandská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 539 na katastrálním území [redacted]

Znalec: Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Číslo posudku v evidenci znalce: 4647/2025

Zadavatel: Městská část Praha 10, IČ: 00063941
Vinohradská 3218/169
100 00 Praha 10



OBVYKLÁ CENA

2 691 550 Kč

Počet stran: 17 a 6 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 10.2.2025

Vyhotoveno: V Praze 17.2.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti nebytové jednotky ateliéru č. 1008/31 v objektu čp. 1008/13, ulice Holandská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 539 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 10.2.2025 za přítomnosti paní 

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění. Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11546 a 11545 ze dne 29.1.2025
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2025
pasport bytu
vymezení jednotek v budově
katastrální mapa
databáze Katastrálního úřadu, VALUO a OctopusPro
<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. 370/2024 Sb., 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

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je definovaná v §2, odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.237/2020 Sb.

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Určení obvyklé ceny a postup při tomto určení musí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, kterou by měl mít majetek nebo služba ke dni ocenění mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím. Podrobnosti k určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty stanoví prováděcí vyhláška č.370/2024 Sb. (§1a - §1b)

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(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.

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající 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 známy 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, placené databáze Valuo. OctopusPro 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: Holandská 1008/13, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 11546, podíl 1 / 1

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, LV: 11546, podíl 1 / 1

část Praha 10 Městská, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, LV: 11546, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě při prohlídce nemovitosti, výpis z Katastrálního úřadu LV č. 11546, 11545, katastrální mapa, schema jednotky z prohlášení vlastníka, prohlášení vlastníka budovy, cenová mapa Prahy CMP 2025.

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

Jedná se o samostatnou nebytovou jednotku - ateliér charakteru 1 + kk situovanou v prvním

nadzemním podlaží o velikosti 26.20 m² dle vymezení jednotek v budově. Jedná se o rohový bytový dům situovaný v řadové zástavbě při ulici Holandská a Žitomířská. Jedná se o lokalitu bytových domů. Občanská vybavenost dobrá v místě drobné prodejny - ulice Moskevská, Žitomířská a Kodaňská. Nákupní centrum Eden čtyři stanice tramvají. Zastávka tramvaje cca 50 metrů, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách, modré zóny.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s šesti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s novými klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna dřevěná špaletová a plastová, vstupní dveře dřevěné dvoukřídle prosklené s nadsvětlíkem (nové), zádveří uzavírají lité dřevěné prosklené, schody teracové, podlahy teracové. Stěny zádveří obloženy skleněnými obklady. Z každého mezipodlaží je vstup na balkon prosklenými jednoduchými dvoukřídlymi dveřmi s nadsvětlíkem. Na chodbách provedeny nové rozvody plynu z mědi vedené po povrchu stěn. Fasáda průčelí v dobrém stavu. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v padesátých letech. Bytový dům obsahuje 29 bytových jednotek a 2 nebytové jednotky.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Nebytová jednotka - ateliér č. 1008/31

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Nebytová jednotka - ateliér č. 1008/31

2. Výnosová hodnota

- 2.1. Nebytová jednotka č. 1008/31

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 370/2024 Sb. §1a - §1c zjištěná cena nemusí, ale je určována podpůrně.

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. Při aplikaci porovnávací metody byly jako vzorky vybrány srovnatelné nemovité věci, umístěné v daném místě a okolí. 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 prostřednictvím placené databáze Valuo a OctopusPro, realitní portál, konzultace s realitními makléři 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:	Nebytová jednotka č.1008/31
Adresa předmětu ocenění:	Holandská 1008/13 100 00 Praha 10
LV:	11546
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 384 732

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. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Nebytová jednotka - ateliér č. 1008/31

Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží podsklepeného zděného objektu s šesti nadzemními podlažími bez výtahu. Bytová jednotka sestává z ateliéru, předsíně, komory a WC - dle prohlášení vlastníka budovy. Skutečný stav - z ateliéru, předsíně, koupelny a WC. Okno dřevěné špaletové udržované, okno v předsíni dřevěné jednoduché do světlíku. Dveře do koupelny, WC a ateliéru hladké do plastových zárubní (u dveří do koupelny porušená zárubeň). Vstupní dveře dřevěné rámové do dřevěné zárubně. Podlaha v ateliéru laminátová plovoucí (lokálně opotřebovaná), v předsíni, koupelně a WC dlažba. V ateliéru v rohové části standardní kuchyňská linka s nerez dřezem, dvouvařičem (nefunkční) a proveden je obklad k lince. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s ker. obkladem stěn a je zde zavěšen el. boiler nad podhledem ze sádkartonu. WC samostatné s keramickým obkladem stěn a WC mísa kombi. Vytápění chybí a vytápění koupelny el. žebříkovým tělesem. Ohřev el. boilerem

umístěným v koupelně. V předsíni vestavěná skříň a okno je opatřeno mříží. V parapetní stěně pod oknem projevující se vlhkost stěny. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje drobné opravy a řešení vytápění. Stavební úpravy jednotky byly provedeny v roce 2016.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - možnost bydlení, rekolaudace na bydlení	III	0,20
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	III	1,00
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,521$$

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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s	IV	0,08

komerční využitelnost - ateliér		
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,150$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,749$$

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy		
komora:	3,20 *	1,00 =	3,20 m ²
WC:	1,10 *	1,00 =	1,10 m ²
ateliér:	18,00 *	1,00 =	18,00 m ²
předsíň:	3,90 *	1,00 =	3,90 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:			26,20 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické a dřevěné trémové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný	S	100
5. Krytiny střech	tašková a pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady	S	100
10. Schody	teracové	S	100
11. Dveře	hladké do plastové zárubně	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěné špaletové, jednoduché dřevěné	S	100
14. Povrchy podlah	laminátová podlaha a dlažby	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	boiler	S	100
22. Vybavení kuchyní	dvouvařič nefunkční	P	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	vana, umyvadlo a WC mísa	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100

25. Ostatní	vestavěná skříň a mříž na okně	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	P	1,80	100	0,46	0,83
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					92,63
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9263

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9263
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1120
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	23 045,73
Plná cena: 26,20 m ² * 23 045,73 Kč/m ²	=	603 798,13 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 75 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 55 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 75 / 130 = 57,7 \%$

Koeficient opotřebení: (1 - 57,7 % / 100)	*	0,423
Nákladová cena CJ _N	=	255 406,61 Kč
Koeficient pp	*	1,749
Cena CJ	=	446 706,16 Kč

Nebytová jednotka - ateliér č. 1008/31 - cena zjištěná bez podílu na příslušenství = 446 706,16 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 539

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2025 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	539	405	21 730,00	8 800 650,-
Cenová mapa - celkem		405		8 800 650,-

Pozemek parc.č. 539 - cena zjištěná celkem = 8 800 650,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemek parc.č. 539 = 8 800 650,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 8 800 650,- Kč

Nebytová jednotka - ateliér č. 1008/31 - cena zjištěná, bez podílu na příslušenství = 446 706,16 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Cena zjištěná příslušenství stavby a pozemku: 8 800 650,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 262 / 12 612

Hodnota spoluvlastnického podílu: 8 800 650,- Kč * 262 / 12 612 + 182 823,53

Nebytová jednotka - ateliér č. 1008/31 - cena zjištěná = 629 529,69 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nebytová jednotka - ateliér č. 1008/31

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	26,20 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 vztažené 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 VALUO , databáze Katastrálního úřadu, realitního portálu a po té upraveny koeficienty K1 - K9.

K1 lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 využití, K5 vybavení, K6 velikost - m² užitné plochy (daná rozmezím) K7 podlaží, K8 balkon, lodžie, K9 zdroj nabídky (redukce pramene ceny.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Nad Primaskou 896/41, Strašnice
Lokalita: Nebytová jednotka č. 896/41, Praha 10 Strašnice
Popis: Útulný ateliér 1+kk o celkové ploše 24.60 m² , umístěný v žádané lokalitě Prahy 10 - Strašnic, kousek od metra "A" Strašnická. Nemovitost se nachází oficiálně v 1. NP cihlového domu, ovšem okno do zahrady a pod bytem je ještě jedno celé patro. Nebytová jednotka po rekonstrukci v osobním vlastnictví. Metro Strašnická v docházkové vzdálenosti.

Podlaží: zvýšené 1.NP

Dispozice: 1+kk

Typ stavby: zděný

Užitná plocha: 24,60 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,85
K4 Využití - srovnatelné	1,00
K5 Vybavení - lepší	0,95
K6 Velikost - srovnatelná	1,00
K7 Podlaží - srovnatelné	1,00
K8 dispozice - srovnatelná	1,00
K9 Zdroj nabídky - V- 56103/2024-101	1,00



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 26.9.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
3 350 000	24,60	136 179	0,81	110 305

Název: Husitská 187/60, Žižkov, 13000 Praha 3

Lokalita: Nebytová jednotka ateliér č. 16

Popis: Nebytová jednotka - ateliér č. 1870016, ateliér v budově č.p. 187, část obce Žižkov, na parcele 578 Žižkov (součástí je stavba č.p. 187, část obce Žižkov), podíl na společných částech domu a pozemku 246/9015. Ateliér umístěný v 1.NP ve zděném čtyřpodlažním bytovém domě při ulici Husitská. Jednotka je charakteru 1+kk ,

stavebně technický stav průměrný.

Podlaží: 1.NP

Dispozice: 1+kk

Typ stavby: zděný

Užitná plocha: 24,60 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší 0,98

K2 Typ stavby - srovnatelný 1,00

K3 Stavebně technický stav - srovnatelný 1,00

K4 Využití - srovnatelné 1,00

K5 Vybavení - srovnatelné 1,00

K6 Velikost - srovnatelná 1,00

K7 Podlaží - srovnatelné 1,00

K8 dispozice - srovnatelná 1,00

K9 Zdroj nabídky - V- 78479/2024-101 1,00



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 30.12.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 460 000	24,60	100 000	0,98	98 000

Název: Milíčova 516/10, Žižkov, 13000 Praha 3

Lokalita: Nebytová jednotka - ateliér č. 516/102

Popis: Suterénní nebytová jednotka s využitím jako ateliér, kancelář či jako prostor pro službu. Suterénní jednotka o velikosti 33,4 m² má dispozici 2+kk, sestává ze vstupní haly, dvou pokojů orientovaných do ulice přičemž v jednom z pokojů je hotová příprava na kuchyňskou linku. Je zde také připraven přívod na pračku a připojený elektrický bojler na ohřev vody a topení. Dále je zde prostorná koupelna se sprchovým koutem a toaletou. V celé jednotce je položeno podlahové topení. Je zde také nainstalována rekuperace, která zajišťuje příjemnou výměnu vzduchu bez potřeby větrání okny což pomáhá eliminaci prachu. Celá budova prošla kompletní rekonstrukcí, včetně elektrických rozvodů a stoupaček. Rekonstrukce domu byla dokončena v roce 2023. Milíčova ulice je přímo napojena na hlavní ulici Seifertova což zajišťuje skvělou dostupnost do centra. Žižkov se v posledních letech dynamicky rozvíjí a nabízí také mnoho hezkých kaváren, sportovního vyžití, je zde mnoho obchodů a v blízkosti také například školy. K jednotce je nebyt. jednotka sklepní kóje.

Podlaží: 1.PP

Dispozice: 2+kk, sklep 1.3 m²

Typ stavby: zděný

Užitná plocha: 33,40 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší 0,98

K2 Typ stavby - srovnatelný 1,00

K3 Stavebně technický stav - lepší 0,98

K4 Využití - srovnatelné 1,00

K5 Vybavení - srovnatelné 1,00

K6 Velikost - srovnatelná 1,00



Zdroj: Katastrální úřad

K7 Podlaží - horší			1,05	
K8 dispozice - lepší			0,98	
K9 Zdroj nabídky - V- 77197/2024-101			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 19.12.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 370 000	33,40	100 898	0,99	99 889

Minimální jednotková porovnávací cena	98 000 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	102 731 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	110 305 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	102 731 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	26,20 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 691 552 Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. Nebytová jednotka č. 1008/31

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro tyto účely bylo použito realizované nájemné. Následně musely být zohledněny roční náklady (na správu, pojištění, daň z nemovitosti a případně náklady potřebné na uvedení jednotky do pronajímatelného stavu.

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	1+0, 4.NP	27	1 699	3 795	45 540	6,50
Celkový výnos za rok:						45 540	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	27
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	1 699
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	45 540
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	45 540
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	400
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500

Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 400
Čisté roční nájemné	$N=N_h-V$	Kč/rok	39 140
Míra kapitalizace		%	6,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	602 154

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věčná hodnota
1. Nebytová jednotka - ateliér č. 1008/31	786 621,66 Kč	438 230,14 Kč
Celkem:	786 621,66 Kč	438 230,14 Kč

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. Nebytová jednotka - ateliér č. 1008/31	629 530,- Kč
---	--------------

Zjištěná cena - celkem: **629 530,- Kč**

slovy: Šest set dvacet devět tisíc pět set třicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	629 530 Kč
--	-------------------

slovy: Šest set dvacet devět tisíc pět set třicet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Nebytová jednotka - ateliér č. 1008/31	2 691 552,- Kč
2. Výnosová hodnota	
2.1. Nebytová jednotka č. 1008/31	602 154,- Kč

Porovnávací hodnota	2 691 552 Kč
Výnosová hodnota	602 154 Kč

Obvyklá cena	2 691 550 Kč
---------------------	---------------------

slovy: Dva miliony šest set devadesát jedna tisíc pět set padesát 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 - porovnávací metodou, výnosovou metodou a cenou zjištěnou (vyhláška 370/2024 Sb.). Vzorky pro srovnání byly převzaty z placené databáze již prodaných nemovitostí prostřednictvím VALUO databáze katastrálního úřadu, OctopusPro a realitního portálu. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou.

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 z realizovaných prodejů placené databáze VALUO , OctopusPro. Vybrány byly 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. Výběr zdrojů dat, které v posudku využil- kontrola jejich důvěryhodnosti a vhodnosti. Sběr dat či jejich vlastní tvorba - kontrola jejich důvěryhodnosti, vhodnosti, ověření úplnosti a vzájemné konzistence. Zpracování dat – kontrola způsobu zpracování dat ve vztahu k jejich dalšímu využití v rámci posudku. Provedení analýzy dat a jejich výsledků - kontrola postupu Znalce při zpracování analýz dat ve vztahu k zadané odborné otázce.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti nebytové jednotky č.1008/31 v objektu čp. 1008/13, ulice Holandská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 539 na katastrálním území Vršovice. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že vzorky pro srovnání jsou vybírané ze stejné lokality a blízkého okolí a jedná se o již realizované prodeje. Vzorky jsou upraveny korekčními koeficienty. Všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny. Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení, vybavení, standard, příslušenství, lokalita, atraktivita, dopravní dostupnost, parkování, využití a celkový pohled na nemovitost. Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu obchodovány v menší míře. I

tak lze 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

2 691 550 Kč

slovy: Dva miliony šest set devadesát jedna tisíc pět set padesát Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znaleci byl umožněn volný přístup do nebytové 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.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Žádný z konzultantů nebyl přizván.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

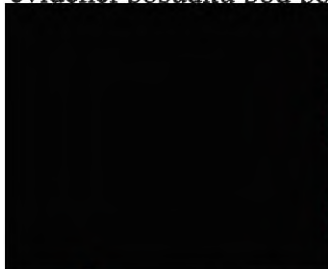
Znalečné účtuji dokladem č. 4647/2025.

ZNALCKÁ 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 14955/2025.

V Praze 17.2.2025



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1008/31
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	ateliér
Budova:	č. p. 1008
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11546
Podíl na společných částech:	262/12612

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

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

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 29.01.2025 16:00.

Informace o stavbě

Stavba: č. p. 1008
Obec: Praha [554782] ☑
Část obce: Vršovice [490237] ☑
Katastrální území: Vršovice [732257]
Číslo LV: 11545
Stavba stojí na pozemku: p. č. 539
Typ stavby: budova s číslem popisným
Způsob využití: bytový dům



Vymezené jednotky

[1008/1](#), [1008/2](#), [1008/3](#), [1008/4](#), [1008/5](#), [1008/6](#), [1008/7](#), [1008/8](#), [1008/9](#), [1008/10](#), [1008/11](#), [1008/12](#), [1008/13](#), [1008/14](#), [1008/15](#), [1008/16](#), [1008/17](#), [1008/18](#), [1008/19](#), [1008/20](#), [1008/21](#), [1008/22](#), [1008/23](#), [1008/24](#), [1008/25](#), [1008/26](#), [1008/27](#), [1008/28](#), [1008/29](#), [1008/30](#), [1008/31](#)

Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

367/12612

385/12612

118/3153

121/3153

385/12612

139/4204

75/2102

Jednotka: [1008/10](#)

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

131/6306

Jednotka: [1008/31](#)

191/6306

467/12612

118/3153

K Je		91/6306
K Je		106/3153
K Je		121/3153
L Je		91/6306
M Je		153/8408
M Je		65/3153
P Je		67/2102
S Je		65/3153
R Je		59/3153
R Je		59/3153
		397/12612
		139/4204
		109/6306
		75/2102
		153/8408
		109/6306
		153/4204
		443/12612
		467/12612
VÝBĚR REALITY, s.r.o., náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 12000 Praha 2 Jednotka: <u>1008/23</u>		67/3153
		67/3153
		443/12612

106/3153

118/3153

Převzata správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Podíl

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

Jednotka: 1008/31

131/6306

působ ochrany nemovitosti

Název

Památkově chráněné území

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

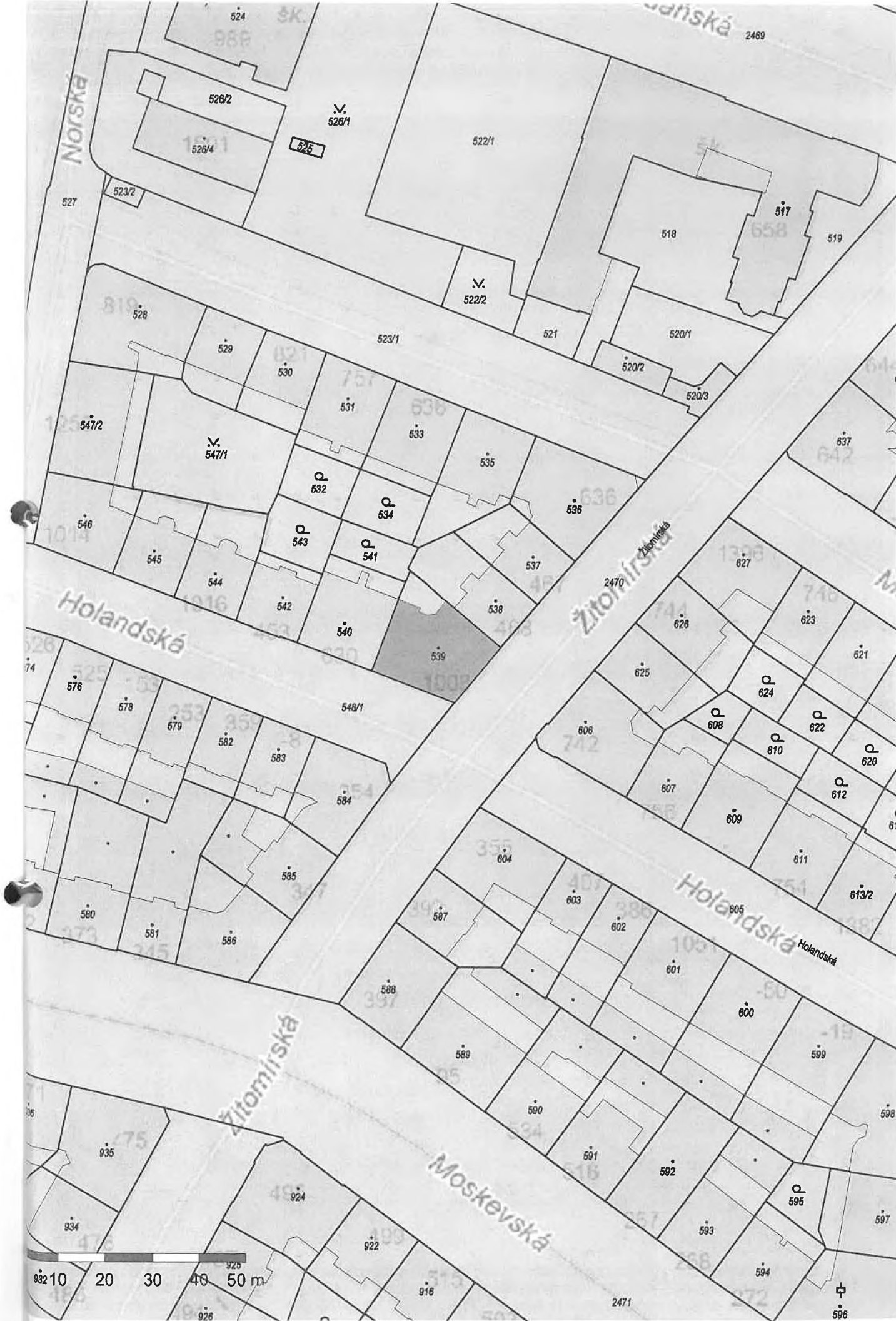
Vlastnictví jednotek

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

Seznam jednotek, ke kterým byl zapsán cenový údaj (celkem 24)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Zveřejněné údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 29.01.2025 16:00.




Katastrální území

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 539

Cena 2025

Mapový list: 60

Cena: 21730 Kč/m²

Skupina: 14560

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:



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 14346/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena nebytové jednotky č.699/20 v objektu čp. 699/74, ulice Vršovická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1846/2 na katastrálním území Vršovice

Znalec: Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Číslo posudku v evidenci z

Zadavatel: Městská část Praha 10, IČ: 00063941
Vinohradská 3218/169
100 00 Praha 10



OBVYKLÁ CENA

1 553 400 Kč

Počet stran: 19 a 7 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 10.2.2025

Vyhotoveno: V Praze 14.2.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti nebytové jednotky č. 699/20 v objektu čp. 699/74, ulice Vršovická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1846/2 na katastrálním území Vršovice.


1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti za účelem prodeje.

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 10.2.2025 za přítomnosti pana 

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11897, 11896 ze dne 29.1.2025

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2025

mapa oblasti

katastrální mapa

databáze VALUO, OctopusPro

Databáze katastrálního úřadu

<https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<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/Instituce-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. 370/2024 Sb., 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

- prohlášení vlastníka budovy

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je definovaná v §2, odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.237/2020 Sb.

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se 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 přikládáná majetku nebo

službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Určení obvyklé ceny a postup při tomto určení musí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, kterou by měl mít majetek nebo služba ke dni ocenění mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím. Podrobnosti k určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty stanoví prováděcí vyhláška č.370/2024 Sb. (§1a - §1b)

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(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.

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé 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 známy 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, placené databáze Valuo, OctopusPro 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: Vršovická 699/74, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 11897, podíl 1 / 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, , LV: 11897, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, LV: 11897, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě při prohlídce nemovitosti, list vlastnictví č.11897 a LV 11896, cenová mapa Prahy CMP 2025, údaje z prohlášení vlastníka.

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

Jedná se o samostatnou nebytovou jednotku situovanou v podzemním podlaží o velikosti 38,0 m² dle vymezení jednotek v budově. K nebytové jednotce patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1846/2 o velikosti podílu 380/61269. Bytový dům je

situovaný jako koncový dům bloku Jerevanská a Vladivostocká při ulici Vršovická. Jedná se o zástavbu bytovými domy. Průčelí domu se vstupem je situované do ulice Vršovická. Občanská vybavenost výborná v místě drobné prodejny - ulice Vršovická a v docházkové vzdálenosti nákupní centrum Eden. Zastávka tramvaje cca 20 m v ulici Vršovická, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší metro stanice Starostrašnická nebo Flora. V dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách.

Objekt je zděné konstrukce podsklepený se sedmi nadzemními podlažími (6.NP + půdní prostor) s výtahem, zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová, vstupní dveře hliníkové ze dvou třetin prosklené s nadsvětlíkem, vstupní část obložena skleněným obkladem a je uzavřena tzv. lítacími původními dveřmi prosklenými, schody teracové, podlahy teracové. Dům vybaven hydranty. Fasáda v dobrém stavu břizolitová. Stavebně technický stav objektu s pravidelnou údržbou. Objekt byl postaven v šedesátých letech 1953. V budově je 86 bytových jednotek a 9 nebytových prostor.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Nebytová jednotka č. 699/20

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Nebytová jednotka č. 699/20

2. Výnosová hodnota

- 2.1. Nebytová jednotka č. 699/20

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 370/2024 Sb. §1a - §1c zjištěná cena nemusí, ale je určována podpůrně.

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. Při aplikaci porovnávací metody byly jako vzorky vybrány srovnatelné nemovité věci, umístěné v daném místě a okolí.
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. Zjištěná a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí prostřednictvím placené databáze Valuo a OctopusPro, realitní portál, konzultace s realitními makléři 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:	Nebytová jednotka č.699/20
Adresa předmětu ocenění:	Vršovická 699/74 100 00 Praha 10
LV:	11897
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 384 732

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. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Nebytová jednotka č. 699/20

Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v podzemním podlaží jednopodlažně podsklepeného zděného objektu se sedmi (6.NP + půdní prostor) nadzemními podlažími s výtahem. Nebytová jednotka sestává z jedné místnosti a je půdorysného tvaru L. Podlaha místnosti (provozovna nebo dílna) má dvě výškové úrovně podlahy. Okna plastová zasklená drátěným sklem a jsou opatřena venkovními mřížemi. Okna mají vyšší podparapetní stěnu. Dveře vstupní hladké do ocelové zárubně (po výměně). Podlaha z betonové mazaniny s dosluhujícím kobercem v části s nižší úrovní podlahy. Vytápění cirkulové. Nebytová jednotka není využívána. Stavebně technický stav : nebytová jednotka vyžaduje stavební úpravy a to především řešení projevující se vlhkostí stěn.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:

K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1122

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	III	1,00
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

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,208$$

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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,110$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,341$$

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy	
dílňa nebo provozovna:	38,0 * 1,00 =	38,00 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		38,00 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střeš	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenocementové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		C	100
10. Schody	teracové	S	100
11. Dveře	hladké do ocelové zárubně	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová s drátěným sklem	S	100
14. Povrchy podlah	bet. mazanina + koberec	S	100
15. Vytápění	crittallové	N	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	hromosvod	C	100
18. Vnitřní vodovod		C	100
19. Vnitřní kanalizace		C	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		C	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní		C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30

5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	N	4,70	100	1,54	7,24
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	3,30	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 79,84
Koeficient vybavení K₄: 0,7984

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m²]:
Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):
Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):
Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
Základní cena upravená [Kč/m²]

=	7 095,-
*	0,9390
*	0,7984
*	1,2000
*	3,1120
=	19 863,66
=	754 819,08 Kč

Plná cena: 38,00 m² * 19 863,66 Kč/m²

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 72 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 72 / 120 = 60,0 %
Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100)

*	0,400
=	301 927,63 Kč
*	1,341
=	404 884,95 Kč

Nákladová cena C_{JN}

Koeficient pp

Cena C_J

Nebytová jednotka č. 699/20 - cena zjištěná bez podílu na příslušenství

= 404 884,95 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek 1846/2

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2025 mapový list č. 61.

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	1846/2	1 280	14 810,00	18 956 800,-
Cenová mapa - celkem		1 280		<u>18 956 800,-</u>

Pozemek 1846/2 - cena zjištěná celkem = 18 956 800,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemek 1846/2

= 18 956 800,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:

= 18 956 800,- Kč

Nebytová jednotka č. 699/20 - cena zjištěná, bez podílu na příslušenství

= 404 884,95 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Cena zjištěná příslušenství stavby a pozemku: 18 956 800,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 380 / 61 269

Hodnota spoluvlastnického podílu: 18 956 800,- Kč * 380 / 61 269 + 117 573,06

Nebytová jednotka č. 699/20 - cena zjištěná

= 522 458,01 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nebytová jednotka č. 699/20

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 38,00 m²

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, ceny nabídkové a vztažené 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 VALUO, nabídky realitních kanceláří a po té upraveny koeficienty K1 - K8.

K1 zohledňuje lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 podlaží, K5 velikost - m² užitné plochy (daná rozmezím) K6 vybavení, K7 využití, K8 redukce pramene ceny.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	28. pluku 524/25, Vršovice, 10100 Praha 10			
Lokalita:	Strašnice			
Popis:	Jednotka č. 524/3, jiný nebytový prostor v budově č.p. 524, část obce Vršovice, na parcele 782 Vršovice, podíl na společných částech domu a pozemku 401/10580. Nebytová jednotka původně užívaná jako kadeřnictví. Jedná se o nebytovou jednotku v prvním nadzemním podlaží přístupnou z ulice.			
Podlaží:	1.NP			
Užitná plocha:	40,10 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - srovnatelná			1,00	
K2 Typ stavby - srovnatelný			1,00	
K3 Stavebně technický stav - lepší			0,95	
K4 Podlaží - lepší			0,98	
K5 Velikost - srovnatelná			1,00	
K6 Vybavení - lepší			0,95	
K7 Využití - lepší			0,95	
K8 Redukce pramene ceny - V- 53924/2024-101			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 18.9.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
1 790 000	40,10	44 638	0,84	37 496



Zdroj: Katastrální úřad

Název:	Malešická , Praha 3 Žižkov			
Lokalita:	Nebytový prostor sklad			
Popis:	Nebytové prostory - sklad, P3 - Žižkov, ul. Malešická, OV, 31 m ² . Nebytový prostor (skládající se dle výpisu z katastru nemovitostí ze šesti samostatných jednotek+ společného prostoru) v osobním vlastnictví, výměra dle prohlášení vlastníka stavby 30,8 m ² včetně příslušenství, ul. Malešická, Praha 3 - Žižkov. Nebytový prostor se nachází v 1.NP bytového domu v areálu komplexu Rezidence Central Park Praha. Nebytový prostor je bez oken, výměna vzduchu je prováděna vzduchotechnikou, jednotka má vlastní elektroměr a vodoměr. Vnitřní součásti nebytového prostoru je plně vybavené zázemí. Prostor není potřeba vytápět, panuje zde celoročně pokojová teplota. V rámci bytového domu vede k nebytovému prostoru bezbariérový přístup. V okolí se nachází veškerá občanská vybavenost. Energetická třída C.			
Podlaží:	1.NP			
Užitná plocha:	30,50 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,98
K2 Typ stavby - lepší	0,99
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,80
K4 Podlaží - lepší	0,98
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,95
K7 Využití - horší	1,02
K8 Redukce pramene ceny - v nabídce	0,95



Zdroj: S reality

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 14.3.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 550 000	30,50	83 607	0,70	58 525

Název: V olšínách 878/8, Strašnice,**Lokalita:** Nebytová jednotka č. 878/15,

Popis: Jiný nebytový prostor v budově č.p. 878, část obce Strašnice, na parcele 709/2 Strašnice, podíl na společných částech domu a pozemku 376/8004. Nebytový prostor umístěný v podzemním podlaží způsob využití dle prohlášení vlastníka je jiný nebytový prostor (sklad). Jedná se o jeden členitý prostor, kde v zadní části jsou vedeny hlavní domovní rozvody tepla a vody s nutností zabezpečit jejich přístup. Tato část místnosti má snížený strop. Je oddělena lehkou deskovou stěnou a není možné její plnohodnotné užití ke skladování. Údržba jednotky je zanedbaná, jsou zde nutné opravy.

Podlaží: 1.PP**Typ stavby:** zděný**Užitná plocha:** 37,60 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - horší	1,05
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - horší	1,05
K4 Podlaží - srovnatelné	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - srovnatelné	1,00
K7 Využití - horší	1,15
K8 Redukce pramene ceny - V-43042/2024-101	1,00

Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.7.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
902 400	37,60	24 000	1,27	30 480

Název: Bulharská 1023/17, Vršovice, 10100 Praha 10**Lokalita:** Nebytová jednotka č. 1023/29

Popis: Nebytová jednotka č. 1023/29, jiný nebytový prostor v budově č.p. 1023, část obce Vršovice, na parcele 710 Vršovice, podíl na společných částech domu a pozemku 29/1295. Nebytový prostor umístěný v podzemním podlaží bytového domu, vybavený hygienickým zázemím.

Podlaží: 1.PP
Typ stavby: zděný
Užitná plocha: 29,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Podlaží - srovnatelné	1,00
K5 Velikost - menší	0,98
K6 Vybavení - lepší	0,90
K7 Využití - horší	1,02
K8 Redukce pramene ceny - V-69576/2024-101	1,00



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 22.11.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
1 600 000	29,00	55 172	0,81	44 689

Název: Prodej komerčního objektu (jiného typu) 55 m2

Lokalita: Malířská, Praha 7 - Bubeneč

Popis: Prodej komerční Ostatní, 55m2, Praha, Praha 7, Bubeneč. Nabízíme k prodeji komerční prostor, nacházející se na lukrativní adrese v ul. Malířská, Praha 7 - Bubeneč. Komerční prostor, o výměře 55,1 m2, se nalézá v 1. podzemním podlaží cihlového domu z počátku minulého století. Je zde započata rekonstrukce, při které proběhla penetrace stěn, rozvod kanalizace, přípojka vody a elektřiny. V domě je zaveden plyn. Stropy jsou hotové (štuk na síťce). Podlaha zasypána šterkem. U stropu se nacházejí dva průduchy, kterými částečně dopadá denní světlo. Vhodné pro instalaci světlovodů. Lze využít jako ateliér nebo club. Variabilita prostoru je poměrně značná a záleží pouze na vaší fantazii. Ke vstupu se používá hlavní vchod do domu a odtud pak přes druhé dveře na schodiště do sklepních prostor. Dům je v udržovaném stavu. Nachází se v blízkosti Akademie výtvarných umění, za kterou se rozkládá Královská obora Stromovka. V okolí je veškerá občanská vybavenost. 300 m od OC Stromovka. Dopravní dostupnost metro C Vltavská a metro A Hradčanská, tram Milady Horákové, vlak Praha-Bubny. Poplatky SVJ (fond oprav) 827,-Kč/měs. Doporučujeme k prohlídce.

Podlaží: 1.PP

Typ stavby: zděný

Užitná plocha: 55,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,95
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Podlaží - srovnatelné	1,00
K5 Velikost - větší	1,02
K6 Vybavení - lepší	0,95
K7 Využití - srovnatelné	1,00
K8 Redukce pramene ceny - v nabídce	0,95



Zdroj: www.reality.idnes.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
-----------	---------------	------------	---------------	------------------

	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 900 000	55,00	52 727	0,83	43 763

Název: Prodej komerčního objektu (jiného typu) 47 m²
Lokalita: Seifertova, Praha 3 - Žižkov
Popis: Prodej sklepa 47m², Seifertova, Praha - Žižkov. Exkluzivně nabízím samostatný nebytový prostor - sklep umístěný v prvním podzemním podlaží staršího činžovního domu na strategickém místě pražského Žižkova. Dříve tento prostor sloužil jako chladárna masa a uzenin. Orientace tří samostatných místností je směrem do Seifertovy ulice. Vstup do sklepa pouze ze společných prostor domu. Technicky je nebytová jednotka určena k celkové rekonstrukci, zajímavý potenciál - sklad, jednotlivé sklepy k následnému prodeji, zkušebna, dílna atd.

Podlaží: 1.PP

Užitná plocha: 47,00 m²

Použité koeficienty:

1 Lokality - lepší	0,97
2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
3 Stavebně technický stav - horší	1,10
4 Podlaží - srovnatelné	1,00
5 Velikost - větší	1,02
6 Vybavení - srovnatelné	1,00
7 Využití - horší	1,10
8 Redukce pramene ceny - v nabídce	0,95



Zdroj: www.reality.idnes.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 14.2.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
1 250 000	47,00	26 596	1,14	30 319

důvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Minimální jednotková porovnávací cena	30 319 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	40 879 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	58 525 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	40 879 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	38,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 553 402 Kč

Výnosová hodnota

1. Nebytová jednotka č. 699/20

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro tyto účely byly vybrány podobné nemovitosti nabízené k pronájmu. Celkem byly

brány tři vzorky a přepočteny koeficienty zohledňujícími lokalitu, stavebně technický stav, charakter nebytové jednotky, vybavení, standard. Následně musely být zohledněny roční náklady na správu, pojištění, daň z nemovitosti a případně náklady potřebné na uvedení do pronajímatelného stavu. V době prohlídky nebytová jednotka bez využití.

Analýza tržního nájemného

Výnosy z provozních prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
Provozní prostor Pražská (1.PP)	36,00	9 000,00	3 000,00	0,90	2 700,00
Provozní prostor Kotlářská (1.NP)	22,00	4 180,00	2 280,00	0,85	1 938,00
Provozní prostor Křovice vybavený 1.NP	38,00	11 500,00	3 631,58	0,70	2 542,11
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m ² /rok]					2 393,00

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

Číslo	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Provozní prostory	1.PP	38	2 684	8 500	102 000	7,50
Celkový výnos za rok:						102 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	38
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 684
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	102 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	96 900
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	400
Pojištění		Kč/rok	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	2 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	4 900
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	92 000
Míra kapitalizace		%	7,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta			$C_v = N / i$

výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)	Kč	1 226 667
náklady na uvedení do pronajímatelného stavu	Kč	150 000
výnosová hodnota	Cv Kč	1 076 667

3. Výsledky analýzy dat

kapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

kapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1. Nebytová jednotka č. 699/20	872 392,14 Kč	419 500,69 Kč
celkem:	872 392,14 Kč	419 500,69 Kč

kapitulace výsledných zjištěných cen

1. Nebytová jednotka č. 699/20	522 458,- Kč
--------------------------------	--------------

zjištěná cena - celkem: **522 458,- Kč**

zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **522 460,- Kč**

slovy: Pět set dvacet dva tisíc čtyři sta šedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu **522 460 Kč**

slovy: Pět set dvacet dva tisíc čtyři sta šedesát Kč

kapitulace ocenění na tržních principech

Porovnávací hodnota	
1.1. Nebytová jednotka č. 699/20	1 553 402,- Kč
Výnosová hodnota	
2.1. Nebytová jednotka č. 699/20	1 076 667,- Kč

Porovnávací hodnota	1 553 402 Kč
Výnosová hodnota	1 076 667 Kč

Obvyklá cena **1 553 400 Kč**

slovy: Jeden milion pět set padesát tři tisíc čtyři sta Kč

Commentář 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,

ace 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 v i situace v dané části trhu, stabilita trhu, rozkolísanost, stav nabídky a poptávky a konkurence aného typu nemovitosti, nové trendy atd.

štění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - rovnávací metodou, výnosovou metodou a cenou zjištěnou (vyhláška 370/2024 Sb.). Vzorky srovnání byly převzaty z placené databáze katastrálního úřadu prostřednictvím databáze VALUO, OctopusPro a realitního portálu .

ko hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou.

ODŮVODNĚNÍ

1. Interpretace výsledků analýzy

la provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentů u je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno minimálně. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze, a znalosti trhu. Z realizovaných odejů placené databáze VALUO , OctopusPro - katastru nemovitostí a realitního portálu byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotlivých cen. Použité vzorky byly přepočteny koeficienty a vzorky z realitního portálu koeficientem redukce pramene ceny. Provedením analýzy klíčích 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.

2. Kontrola postupu

ybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi se zohledněním úpravy cen zejména korekcí z realitní inzerce. Kontrolou byla ověřena právnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny. Výběr zdrojů dat, které v posudku využil- kontrola jejich důvěryhodnosti a vhodnosti. Sběr dat či jejich vlastní tvorba -kontrola jejich důvěryhodnosti, vhodnosti, ověření úplnosti a vzájemné konzistence. Pracování dat – kontrola způsobu zpracování dat ve vztahu k jejich dalšímu využití v rámci posudku. Provedení analýzy dat a jejich výsledků - kontrola postupu Znalce při zpracování analýz dat ve vztahu k zadané odborné otázce.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny nemovitosti nebytové jednotky č. 699/20 v objektu čp. 699/74, ulice Vršovická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1846/2 na katastrálním území Vršovice. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu. Použity jsou porovnávací vzorky nebytových jednotek z dané lokality a okolí a jedná se o realizované prodeje a nabídkové z realitního portálu. Vzorky jsou upraveny korekčními koeficienty. Všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny. Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení, stavebně technický stav domu jako celku, vybavení, využití, charakter, standard, příslušenství, lokalita,

právní dostupnost a celkový pohled na nemovitost. Lze tedy předpokládat, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu nemovitosti. Z těchto důvodů je indikace obvyklé ceny porovnávací metodou rozhodující.

Obvyklá cena

1 553 400 Kč

slovy: Jeden milion pět set padesát tři tisíc čtyři sta Kč

2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znaleci byl umožněn volný přístup do nebytové jednotky, proto vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření, skutečností a podkladů poskytnutých zadavatelem ocenění, dále z vnějšího hledání 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.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Žádný z konzultantů nebyl přizván.

Odměna, náhrada nákladů

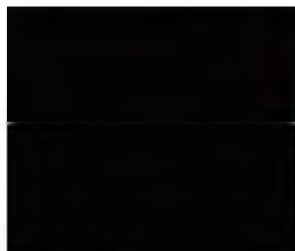
Znalečné účtuji dokladem č. 4646/2025.

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 14346/2025.

V Praze 14.2.2025



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.

Informace o jednotce

Jednotky	699/20
Jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
ob využití:	dílna nebo provozovna
va:	č. p. 699, 702, 723, 727, 740
strální území:	Vršovice [732257]
LV:	11897
lina	
čných částech:	380/61269

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Státní správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Státní část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	

Ochrana nemovitosti

EV

nátkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Zápis



Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

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

Vydané údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 29.01.2025 16:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 1846/2 
Obec: Praha [554782] 
Katastrální území: Vršovice [732257]
Číslo LV: 11896
Výměra [m²]: 1280
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. 699, 702, 723, 727, 740



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

AAA Realitní fond, a.s., Na struze 227/1, Nové Město, 11000 Praha 1

Podíl

258/20423

241/20423

709/61269

241/20423

737/122538

55/4713

737/122538

280/61269

769/61269

227/20423

61/4713

258/20423

769/122538

769/122538

739/61269

736/61269

614/61269

560/61269

61/4713

769/61269

131/20423

258/20423


HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1Hlídek Jiří, Vlastina 848/38, Ruzyně, 16100 Praha 6


61/4713

709/61269

1829/20423

524/61269

709/61269

709/61269

709/61269

638/61269

709/183807

769/61269

560/61269

55/4713

709/183807

55/4713

739/61269

769/61269

709/61269

244/20423

262/61269

262/61269

709/183807

61/4713

55/4713

61/4713

244/20423

241/20423

739/61269

244/20423

737/61269

241/20423

401/61269

769/61269

524/61269

22/1571

739/61269

524/61269

709/122538

709/122538

244/20423

709/61269

241/20423

61/4713

560/61269

560/61269

737/61269

244/20423

241/20423

709/61269

258/20423

241/20423

258/20423

739/61269

241/20423

737/122538

709/61269

737/122538

55/4713

241/20423

605/61269

175/20423

737/61269

737/61269

280/61269

241/20423

55/4713

374/61269

241/20423

Podíl

1829/20423

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

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

Způsob ochrany nemovitosti

<https://nahlizenidokn.cuzk.gov.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL~o6bja2YDV-JXTIKNm1zSKRmNfANYuVk8lgdXqdgk8XjKdQUYXgSM7K0...>

Název

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

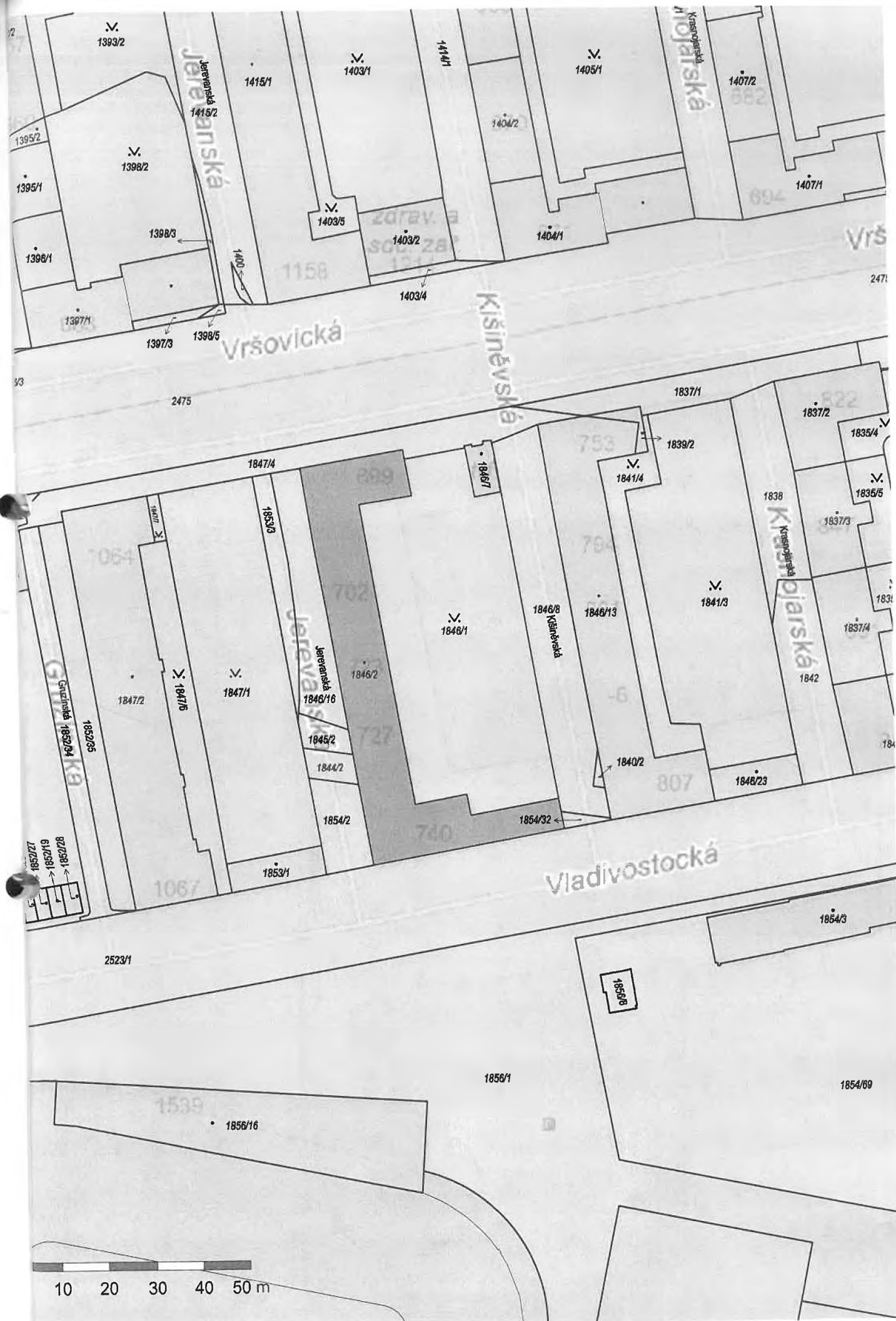
Jiné zápisy

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 (celkem 0) 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 29.01.2025 16:00.



1393/2

1403/1

1405/1

1407/2

1398/2

1403/5

1403/2

1404/1

1407/1

1398/3

1403/4

1397/3

1398/5

2475

1837/1

1837/2

1835/4

1835/5

1837/3

1837/4

184

1847/4

1853/3

1847/2

1847/6

1847/1

1846/16

1845/2

1844/2

1854/2

1853/1

1846/1

1846/2

1846/8

1846/13

1841/3

1841/4

1839/2

1838

1842

1848/23

1854/32

Vladivostocká

2523/1

1854/3

1856/8

1856/1

1854/69

1539

1856/16

10 20 30 40 50 m


Katastrální území

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 1846/2

Cena 2025

Mapový list: 61

Cena: 14810 Kč/m²

Skupina: 4269

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 91511/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena nebytové jednotky č.667/23 v objektu čp. 667/68, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1192 na katastrálním území Vršovice

Znalec: Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Číslo posudku v evidenci znalce: 4587/2024

Zadavatel: Městská část Praha 10, IČ: 63941
Vinohradská 3218/169
100 00 Praha 10



OBVYKLÁ CENA

4 044 000 Kč

Počet stran: 19 a 5 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 20.11.2024

Vyhotoveno: V Praze 21.11.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 667/23 v objektu čp. 667/68, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1192 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 20.11.2024 za přítomnosti pana [REDACTED]

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění. Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. Při zpracování ocenění byly využity veřejně přístupné informace z dálkového přístupu do katastru nemovitostí, zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce, z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření, územního plánu.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11903 a 11904 ze dne 14.11.2024

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2024

katastrální mapa

prohlášení vlastníka budovy

databáze Katastrální úřad, VALUO

realitní portál

databáze OctopusPro

Pro<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 Sb., 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

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je definovaná v §2, odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.237/2020 Sb.

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Určení obvyklé ceny a postup při tomto určení musí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, kterou by měl mít majetek nebo služba ke dni ocenění mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím. Podrobnosti k určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty stanoví prováděcí vyhláška č.434/2023 Sb.

(§1a - §1b)

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(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.

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé 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 známy 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

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících zalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>, informací o kupních cenách ze sbírky listin a z realitních serverů byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny. Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. 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, nabídky realitního portálu a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny vzorky srovnatelných nemovitostí.

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: Moskevská 667/68, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 11904, podíl 1 / 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, , LV: 11904, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, LV: 11904, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě při prohlídce nemovitosti, údaje z prohlášení vlastníka budovy, LV č. 11903 a 11904, katastrální mapa a cenová mapa pozemků CMP 2024.

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 nebytová jednotka - ateliér o velikosti 47,0 m² dle prohlášení vlastníka. Bytový dům ve kterém se bytová jednotka nachází je situován při ulici Moskevská v bloku bytových domů v řadové zástavbě svým průčelím do ulice Moskevská a Náměstí Svatopluka Čecha. V blízkém okolí se nachází park u SV.Václava a Koh-i-noor. Stanice tramvaje je u domu v ulici Minská, stanice Moskevská a nebo stanice tramvaje Koh-i-noor. Vlakové nádraží Vršovice (Praha hl.nádraží - Benešov) dvě stanice tramvají. Občanská vybavenost dobrá v přijatelné docházkové vzdálenosti drobné prodejny a dvě stanice tramvají obchodní středisko Eden, dopravní dostupnost dobrá, parkování zvláště ve večerních hodinách špatné. Nejbližší metro Náměstí Míru, nebo Jiřího z Poděbrad.

Objekt má sedm nadzemních podlaží je zděné konstrukce, bez výtahu. Fasáda v dobrém stavu, klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Okna dřevěná špaletová a zdvojená, dveře z mezipodest do lodžii (kromě dveří mezi 1.NP a 2.NP) původní dvoukřídlá prosklená s nadsvětlíkem. Vstupní dveře nové dřevěné ze dvou třetin prosklené s půlkruhovým nadsvětlíkem dřevěné do dřevěné zárubně a osazeny jsou nové zvonky. Vstupní část s původní dlažbou uzavřeno renovovanými litacími prosklenými dveřmi s nadsvětlíkem. Stropní konstrukce zádveří klenbová. Stěny schodišťového prostoru natřeny latexem. Na mezipodestě hydrant. Schody kamenné, podlahy teracové. Bytový dům byl postavený ve dvacátých letech. Stavebně technický stav objektu udržovaný. V budově je 22 bytových jednotek a 4 nebytové prostory.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Nebytová jednotka č. 667/23

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Nebytová jednotka č. 667/23

2. Výnosová hodnota

- 2.1. Nebytová jednotka 667/23

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 434/2023 Sb. §1c

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. Z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny podobných nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena neodpovídá trhu ani obvyklým cenám. Při aplikaci porovnávací metody byly jako vzorky vybrány srovnatelné nemovité věci, umístěné v daném místě a okolí.

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 prostřednictvím placené databáze Valuo a OctopusPro, 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:	Nebytová jednotka č.667/23
Adresa předmětu ocenění:	Moskevská 667/68 100 00 Praha 10
LV:	11904
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 pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Nebytová jednotka č. 667/23

Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v sedmém nadzemním podlaží sedmipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů - ateliérů, kuchyně, koupelny, WC, předsíně, komory a spíže - dle vymezení jednotek. Okno jednoho z ateliérů prosvětleno dřevěným zdvojeným oknem a prosvětlením orámovanou skleněnou plochou, která uzavírá prosvětlený světlík opláštěný palubkami. Ve druhé místnosti - ateliéru prosvětlením ve stropní konstrukci (shodné). Dveře do ateliérů dvoukřídlé dřevěné rámové prosklené do dřevěných zárubní, dveře do komory dřevěné rámové, dveře koupelny, WC a spíže dřevěné rámové do dřevěných zárubní s otevíráním na klíč. Všechny dveře původní. Vstupní dveře původní dvoukřídlé do dřevěné zárubně. Podlahy v ateliérech dřevěné čtvercové kazety, v

předsíni, spíží původní dlažba. V koupelně a WC dlažba a v komoře lino. Koupelna je vybavena sprchovou vaničkou na podstavci, bez umyvadla, provedeny jsou obklady stěn. WC s WC mísou kombi JIKA a provedeny jsou keramické obklady stěn. Vytápění WAW - dvě tělesa, ohřev vody karmou starého typu a je umístěna v předsíni. Malá linka s dřezem umístěna v ateliéru (nájemce). Nebytová jednotka vyžaduje rekonstrukci. Objekt jako celek odpovídá stáří udržovaný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - možnost využití k bydlení (rekolaudace)	III	0,30
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	III	1,00
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

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,642$$

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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá	III	0,02

dostupnost centra obce - stanice tramvaje před domem		
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností - ateliér	IV	0,08
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,160$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,905$$

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy		
pokoj:	12,00 *	1,00 =	12,00 m ²
pokoj:	11,60 *	1,00 =	11,60 m ²
předsín:	13,00 *	1,00 =	13,00 m ²
koupelna:	1,0 *	1,00 =	1,00 m ²
WC:	1,0 *	1,00 =	1,00 m ²
komora:	6,40 *	1,00 =	6,40 m ²
spíž:	2,0 *	1,00 =	2,00 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:			47,00 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové a kamenné pasy bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	dřevěné, klenby	S	100
4. Krov, střecha	střecha sedlová s arkýři	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky s fasádním nátěrem	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	dřevěné rámové do dřevěných zárubní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená a do prosvětlení jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	dřevěné kazety, lino a dlažba	S	100
15. Vytápění	WAW	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	hromosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100

20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	karma	S	100
22. Vybavení kuchyní	linka s dřezem	P	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	sprcha	P	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,10	100	1,54	4,77
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	P	1,80	100	0,46	0,83
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	3,80	100	0,46	1,75
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

88,51

Koeficient vybavení K₄:

0,8851

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m²]:

= 7 095,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,8851

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,0130

Základní cena upravená [Kč/m²]

= **21 320,17**

Plná cena: 47,00 m² * 21 320,17 Kč/m²

= **1 002 047,99 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 104 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 76 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 180 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 104 / 180 = 57,8 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 57,8 \% / 100)$

Nákladová cena CJ_N

Koeficient pp

Cena CJ

*	0,422
=	422 864,25 Kč
*	1,905
=	805 556,40 Kč

Nebytová jednotka č. 667/23 - cena zjištěná bez podílu na příslušenství

= 805 556,40 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č.1192

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	1192	387	17 450,00	6 753 150,-
Cenová mapa - celkem		387		6 753 150,-

Pozemek parc.č.1192 - cena zjištěná celkem

= 6 753 150,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemek parc.č.1192

= 6 753 150,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:

= 6 753 150,- Kč

Nebytová jednotka č. 667/23 - cena zjištěná, bez podílu na příslušenství

= 805 556,40 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Cena zjištěná příslušenství stavby a pozemku: 6 753 150,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 470 / 12 897

Hodnota spoluvlastnického podílu: 6 753 150,- Kč * 470 / 12 897

+ 246 102,23

Nebytová jednotka č. 667/23 - cena zjištěná

= 1 051 658,63 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nebytová jednotka č. 667/23

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	47,00 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 vztažené 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, VALUO, realitního portálu a po té upraveny koeficienty K1 - K9.

K1 zohledňuje lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 výtah, K5 vybavení, K6 velikost - m² užitné plochy (daná rozmezím) K7 podlaží, K8 balkon, K9 redukce pramene ceny - zdroj.

Srovnatelné nemovitě věci:

Název: Ateliér 896/27
Lokalita: Za Poštou 896/2, Strašnice
Popis: 2+kk, plocha 57m², umístěný ve 4.patře (5.NP) činžovního domu bez výtahu, ul. Za Poštou, Praha 10 - Strašnice. Sklepní kóje v 1.PP domu o velikosti 4m² - výborné dopravní spojení, metro "A" Strašnická 3 min. chůze - veškerá občanská vybavenost. Ideální nemovitost na investici - pronájem. Jednotka je po rekonstrukci: prostorná vstupní chodba s kuchyňskou linkou včetně sporáku, 2 samostatné pokoje (20m² a 16m²), koupelna s vanou, samostatná toaleta, komora. Topení a ohřev vody zajišťuje plynový kotel určený pouze pro tuto jednotku. Tato jednotka je zkolaudovaná jako ateliér - vhodná k pronájmu (možnost bydlení ano, ale zatím bez možnosti zřízení trvalého pobytu). Celý dům je velmi dobře udržovaný, nová fasáda, plastová okna, komplet nová střecha, opravené společné balkóny v mezipatrech i malý dvůr ve vnitrobloku.

Podlaží: 5.NP

Dispozice: 2+kk, sklep 4m²

Typ stavby: zděný bez výtahu

Užitná plocha: 57,20 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - horší	1,01
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Výtah - není	1,00
K5 Vybavení - lepší	0,95
K6 Velikost - větší	1,01
K7 Podlaží - srovnatelné	1,00
K8 dispozice - srovnatelná	1,00
K9 Zdroj nabídky - V- 50581/2024-101	1,00



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
-----------	---------------	------------	---------------	------------------

k 1.9.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
5 555 000	57,20	97 115	0,87	84 490

Název: Ateliér 896/28

Lokalita: Nad Primaskou - Za Poštou, Strašnice 896/41

Popis: 2+kk, plocha 55 m², umístěný ve 4. patře cihlového domu bez výtahu, Praha 10 - Strašnice, ulice Za poštou. Sklepní kóje v 1.PP domu o velikosti 4m² - výborné dopravní spojení, 3 min. metro "A" Strašnická - kompletní občanská vybavenost. Ideální nemovitost na investici - pronájem. Byt je světlý, slunný a po rekonstrukci: vstupní chodba s kuchyňskou linkou včetně sporáku, 2 samostatné pokoje, zděná koupelna se sprchovým koutem, samostatná toaleta. Topení a ohřev vody zajišťuje plynový kotel pouze pro tuto jednotku. Tato bytová jednotka je zkolaudovaná jako ateliér - vhodná k pronájmu (možnost bydlení ano, ale zatím bez možnosti zřízení trvalého pobytu). Celý dům je velmi dobře udržovaný, nová fasáda, plastová okna, komplet nová střecha, opravené společné balkóny v mezipatrech i malý dvůr ve vnitrobloku.

Podlaží: 5.NP

Dispozice: 2+kk, sklep

Typ stavby: zděný bez výtahu

Užitná plocha: 54,80 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - horší 1,01

K2 Typ stavby - zděný 1,00

K3 Stavebně technický stav - lepší 0,95

K4 Výtah - není 1,00

K5 Vybavení - lepší 0,93

K6 Velikost - srovnatelná 1,00

K7 Podlaží - srovnatelné 1,00

K8 dispozice - srovnatelná 1,00

K9 Zdroj nabídky - V- 20206/2024-101 1,00



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 9.4.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
5 340 000	54,80	97 445	0,89	86 726

Název: Ateliér 896/27

Lokalita: Nad Primaskou - Za Poštou 2, Strašnice 896/41

Popis: 2+kk, plocha 57 m², umístěný ve 4. patře (5.NP) cihlového domu bez výtahu, Praha 10 - Strašnice, ulice Za poštou. Sklepní kóje v 1.PP domu o velikosti 4m² - výborné dopravní spojení, 3 min. metro "A" Strašnická - kompletní občanská vybavenost. Ideální nemovitost na investici - pronájem. Byt je světlý, slunný a po rekonstrukci: vstupní chodba s kuchyňskou linkou včetně sporáku, 2 samostatné pokoje, zděná koupelna se sprchovým koutem, samostatná toaleta. Topení a ohřev vody zajišťuje plynový kotel pouze pro tuto jednotku. Tato bytová jednotka je zkolaudovaná jako ateliér - vhodná k pronájmu (možnost bydlení ano, ale zatím bez možnosti zřízení trvalého pobytu). Celý dům je velmi dobře udržovaný, nová fasáda, plastová okna, komplet nová střecha, opravené společné balkóny v mezipatrech i malý dvůr ve vnitrobloku.

Podlaží: 5.NP

Dispozice: 2+kk, sklep 4m2
Typ stavby: zděný
Užitná plocha: 57,20 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - horší	1,01
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,93
K4 Výtah - není	1,00
K5 Vybavení - lepší	0,95
K6 Velikost - větší	1,01
K7 Podlaží - srovnatelné	1,00
K8 dispozice - srovnatelná	1,00
K9 Zdroj nabídky - V- 20202/2024-101	1,00



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 9.4.2024	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 440 000	57,20	95 105	0,90	85 595

Název: Ateliér č.1111/1

Lokalita: U plynárny 1111/75, Michle ,Praha 10

Popis: suterénní ateliér 1kk 38,4 m² na strategické křižovatce ulic U plynárny a Bohdalecká. Dopravní obslužnost je skvělá - přímo u domu se nachází dvě zastávky MHD. Tramvají jste za 14 minut na Václavském náměstí, autobusem za 8 minut na metru A nebo C (Želivského a Pankrác). Pokud se rádi dopravujete autem, určitě Vás potěší, že na jižní spojku se dostanete během dvou minutek jízdy. Občanská vybavenost je zde nadstandardní - cesta z postele do přílehlého Kauflandu vám zabere 27 vteřin. Mimoto se ve stejné budově nachází lékárna či trafika, naproti přes křižovátku pak Baumax. Co se týče samotné jednotky, je po rekonstrukci a plně zařízena k bydlení. Je zde nová kuchyňská linka s myčkou, horkovzdušnou troubou, digestoří a lednicí, patro na spaní a pod ním útulný obývací kout. V koupelně je pak sprchový kout a přípojka na pračku. Byt se sice z velké části nachází pod úrovní terénu, ovšem i to má své výhody - je zvukotěsný. Můžete zplna hrdla zpívat nebo se s partnerkou či partnerem hádat dlouho do noci a přesto nebudete sousedy rušit. Jsou zde i dvě vyklápěcí okna vedoucí do vnitrobloku. Výhled na Pražský hrad z nich sice není, zato Vám určitě pomohou s větráním a dodají trochu toho denního světla. K ateliéru náleží i sklepní kóje. Objekt je vhodný zejména pro studenty či jako investiční projekt. K bytu náleží sklepní kóje.

Podlaží: 1.PP

Dispozice: 1+kk, sklep

Typ stavby: zděný s výtahem

Užitná plocha: 38,40 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - horší	1,01
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Výtah - výtah	0,99
K5 Vybavení - lepší	0,95



Zdroj: Katastrální úřad

K6 Velikost - menší			0,98	
K7 Podlaží - horší			1,02	
K8 dispozice - horší			1,01	
K9 Zdroj nabídky - V- 38548/2024-101			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 2.7.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]
3 900 000	38,40	101 563	0,86	87 344

Minimální jednotková porovnávací cena	84 490 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	86 039 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	87 344 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	86 039 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	47,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 043 833 Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. Nebytová jednotka 667/23

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

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.Ostatní prostory	Ateliér 7.NP	47	3 191	12 500	150 000	6,00
	Celkový výnos za rok:					150 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	47
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	3 191
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	150 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %

Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	142 500
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	600
Pojištění		Kč/rok	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 100
Čisté roční nájemné	$N=Nh-V$	Kč/rok	136 400
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	2 273 333
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	25 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 248 333

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace věčných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věčná hodnota
1. Nebytová jednotka č. 667/23	1 248 150,22 Kč	668 966,48 Kč
Celkem:	1 248 150,22 Kč	668 966,48 Kč

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. Nebytová jednotka č. 667/23	1 051 659,- Kč
Zjištěná cena - celkem:	1 051 659,- Kč
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	1 051 660,- Kč

slovy: Jeden milion padesát jedna tisíc šest set šedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 051 660 Kč

slovy: Jeden milion padesát jedna tisíc šest set šedesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Nebytová jednotka č. 667/23	4 043 833,- Kč
2. Výnosová hodnota	
2.1. Nebytová jednotka 667/23	2 248 333,- Kč

Porovnávací hodnota

4 043 833 Kč

Výnosová hodnota

2 248 333 Kč

Obvyklá cena

4 044 000 Kč

slovy: Čtyři miliony čtyřicet čtyři 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 - porovnávací metodou, výnosovou metodou a cenou zjištěnou (vyhláška 434/2023 Sb.). Vzorke pro srovnání byly převzaty z databáze již prodaných nemovitostí VALUO databáze katastrálního úřadu, OctopusPro. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou.

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 placené databáze katastru nemovitostí - VALUO, OctopusPro 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 korekcí. Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny. Výběr zdrojů dat, které v posudku využil - kontrola jejich důvěryhodnosti a vhodnosti. Sběr dat či jejich vlastní tvorba - kontrola jejich důvěryhodnosti, vhodnosti, ověření úplnosti a vzájemné konzistence. Zpracování dat – kontrola způsobu zpracování dat ve vztahu k jejich dalšímu využití v rámci posudku. Provedení analýzy dat a jejich výsledků - kontrola postupu Znalce při zpracování analýz dat ve vztahu k zadané odborné otázce.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena nemovitosti - nebytové jednotky - ateliéru č. 667/23 v objektu čp. 667/68, Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1192 na katastrálním území Vršovice. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že vzorky pro srovnání jsou vybírané ze stejné lokality a jedná se o již realizované prodeje. Vzorky jsou upraveny korekčními koeficienty. Všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny. Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení, vybavení, standard, příslušenství, lokalita, atraktivita, dopravní dostupnost, parkování, využití a celkový pohled na nemovitost. Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu obchodovány i když ne v takové míře. 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

4 044 000 Kč

slovy: Čtyři miliony čtyřicet čtyři tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci byl umožněn volný přístup do nebytové 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.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přizván.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 4587/2024.

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 91511/2024.

V Praze 21.11.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.11.1.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	667/23
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	ateliér
Budova:	<u>č. p. 667</u>
Katastrální území:	<u>Vršovice [732257]</u>
Číslo LV:	<u>11904</u>
Podíl na společných částech:	470/12897

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.

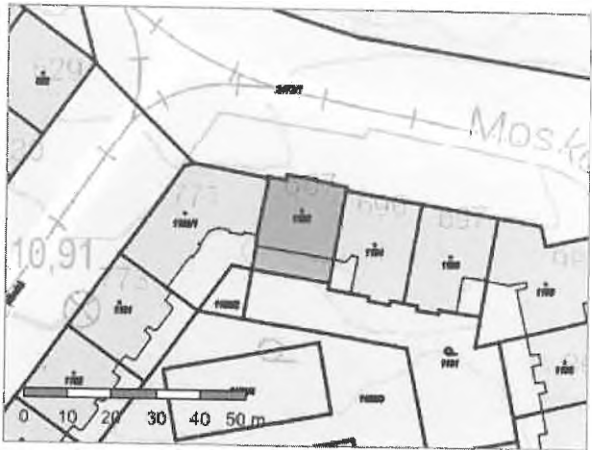
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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 14.11.2024 16:00.

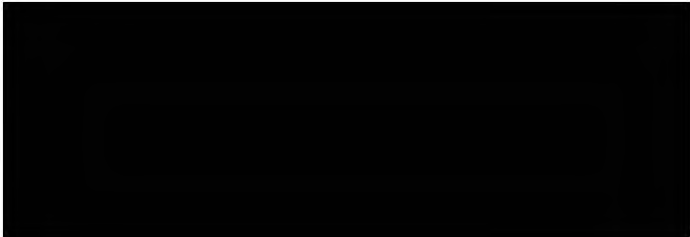
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1192
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11903
Výměra [m²]:	387
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. 667

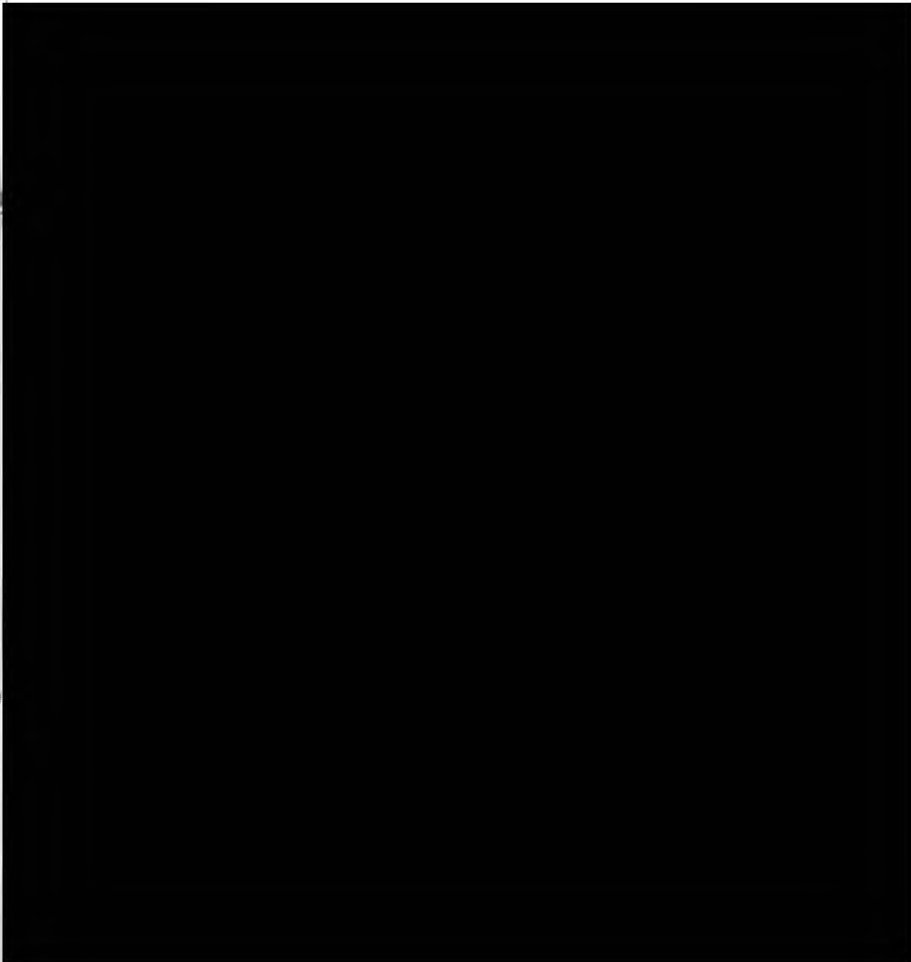


Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo



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



Podíl
445/12897
508/12897
430/12897
133/4299
470/12897
424/12897
508/12897
440/12897
337/4299
443/12897
445/12897
508/12897
445/12897
445/12897
920/12897
149/4299
133/4299
51/1433
445/12897
508/12897
1412/12897
433/12897

445/12897

508/12897

Podíl

470/12897

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

yp

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 (celkem 0)

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 14.11.2024 16:00.



**Katastrální území**

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 1192

Cena 2024

Mapový list: 60

Cena: 17450 Kč/m²

Skupina: 4147

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: 14.11.2024



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 14160/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena nebytové jednotky č.699/19 v objektu čp. 699/74, ulice Vršovická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1846/2 na katastrálním území Vršovice.

Znalec: Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Číslo posudku v evidenci znalce: 4645/2025

Zadavatel: Městská část Praha 10, IČ: 00063941
Vinohradská 3218/169
100 00 Praha 10



OBVYKLÁ CENA

204 500 Kč

Počet stran: 18 a 7 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 10.2.2025

Vyhotoveno: V Praze 13.2.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti nebytové jednotky č. 699/19 v objektu čp. 699/74, ulice Vršovická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1846/2 na katastrálním území Vršovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti za účelem prodeje.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

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

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.2.2025 za přítomnosti pana 

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění. Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11897 ze dne 29.1.2025

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11896 ze dne 29.1.2025

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2025

katastrální mapa

mapa oblasti

databáze VALUO, OctopusPro

Databáze katastrálního úřadu

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<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/Instituce-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. 370/2024 Sb., 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

- prohlášení vlastníka budovy

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je definovaná v §2, odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.237/2020 Sb.

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi 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. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Určení obvyklé ceny a postup při tomto určení musí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, kterou by měl mít majetek nebo služba ke dni ocenění mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím. Podrobnosti k určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty stanoví prováděcí vyhláška č.370/2024 Sb. (§1a - §1b)

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(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.

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 opotřeбенé 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, OctopusPro 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: Vršovická 699/74, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 11897, podíl 1 / 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, , LV: 11897, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, LV: 11897, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě při prohlídce nemovitosti, list vlastnictví č.11897 a LV 11896, katastrální mapa, prohlášení vlastníka budovy a cenová mapa CMP 2025.

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

Jedná se o samostatnou nebytovou jednotku situovanou v prvním nadzemním podlaží o velikosti 5,20 m² dle vymezení jednotek v budově. K nebytové jednotce patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1846/2 o velikosti 52/61269. Bytový dům je situovaný jako koncový dům bloku Jerevanská a Vladivostocká při ulici Vršovická. Jedná se o zástavbu bytovými domy. Průčelí domu se vstupem je situované do ulice Vršovická. Občanská

vybavenost výborná v místě drobné prodejny - ulice Vršovická a v docházkové vzdálenosti nákupní centrum Eden. Zastávka tramvaje cca 20 m v ulici Vršovická, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší metro stanice Starostrašnická nebo Flora. V dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. (Modré zóny)

Objekt je zděné konstrukce podsklepený se sedmi nadzemními podlažími (6.NP + půdní prostor) s výtahem, zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová, vstupní dveře hliníkové ze dvou třetin prosklené s nadsvětlíkem, vstupní část obložena skleněným obkladem a je uzavřena tzv. lítacími původními dveřmi prosklenými, schody teracové, podlahy teracové. Dům vybaven hydranty. Fasáda v dobrém stavu břizolitová. Stavebně technický stav objektu s pravidelnou údržbou. Objekt byl postaven v šedesátých letech 1953. V budově je 86 bytových jednotek a 9 nebytových prostor.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Nebytová jednotka č. 699/19

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Nebytová jednotka č. 699/19

2. Výnosová hodnota

- 2.1. Nebytová jednotka č. 699/19

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 370/2024 Sb. §1a - §1c zjištěná cena nemusí, ale je určována podpůrně.

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. Při aplikaci porovnávací metody byly jako vzorky vybrány srovnatelné nemovité věci, umístěné v daném místě a okolí.

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 prostřednictvím placené databáze Valuo a OctopusPro, realitní portál, konzultace s realitními makléři 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:	Nebytová jednotka č.699/19
Adresa předmětu ocenění:	Vršovická 699/74 100 00 Praha 10
LV:	11897
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 384 732

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. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Nebytová jednotka č. 699/19

Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží jednopodlažně podsklepeného zděného objektu se sedmi (6.NP + půdní prostor) nadzemními podlažími s výtahem. Vstup do nebytové jednotky ze vstupního zádveří domu uzavřeného lítacími dveřmi. Nebytová jednotka sestává z jedné místnosti a je obdelníkového půdorysu. Nebytová jednotka (provozovna nebo dílna) je užívána jako kočárkárna. Okno plastové. Dveře vstupní hladké do ocelové zárubně ošetřené nástřikem. Podlaha teracová. Vytápění crittallové (strop). Stavebně technický stav : nebytová jednotka v dobrém stavu. (provedeny nové rozvody el. a oprava omítek).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
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	III	1,00
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,195$$

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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,110$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,326$$

Podlahové plochy nebytového prostoru

koeficient dle typu
podlahové plochy

dílňa nebo provozovna:	5,20 * 1,00 =	5,20 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		5,20 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenocementové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		C	100
10. Schody	teracové	S	100
11. Dveře	hladké do ocelové zárubně opatřené nástříkem	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastové okno	S	100
14. Povrchy podlah	teraco	S	100
15. Vytápění	crittallové	N	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	hromosvod	C	100
18. Vnitřní vodovod		C	100
19. Vnitřní kanalizace		C	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		C	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní		C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20

4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	N	4,70	100	1,54	7,24
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	3,30	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					79,84
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7984

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7984
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1120
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	19 863,66
Plná cena: 5,20 m ² * 19 863,66 Kč/m ²	=	103 291,03 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 72 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 72 / 120 = 60,0 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100)	*
Nákladová cena C _{JN}	=
Koeficient pp	*
Cena CJ	=
Nebytová jednotka č. 699/19 - cena zjištěná bez podílu na příslušenství	=

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek 1846/2

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2025 mapový list č. 61.

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	1846/2	1 280	14 810,00	18 956 800,-
Cenová mapa - celkem		1 280		<u>18 956 800,-</u>

Pozemek 1846/2 - cena zjištěná celkem = **18 956 800,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemek 1846/2 = 18 956 800,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **18 956 800,- Kč**

Nebytová jednotka č. 699/19 - cena zjištěná, bez podílu na příslušenství = **54 785,56 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Cena zjištěná příslušenství stavby a pozemku: 18 956 800,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 52 / 61 269

Hodnota spoluvlastnického podílu: 18 956 800,- Kč * 52 / 61 269 + 16 088,95

Nebytová jednotka č. 699/19 - cena zjištěná = **70 874,51 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nebytová jednotka č. 699/19

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	5,20 m ²
Zastavěná plocha:	5,20 m ²
Výměra pozemku:	1 280,00 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, ceny nabídkové a vztažené 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 VALUO, nabídky realitních kanceláří a po té upraveny koeficienty K1 - K8.

K1 zohledňuje lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 podlaží, K5 velikost - m² užité plochy (daná rozmezím) K6 vybavení, K7 využití, K8 redukce pramene ceny.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Roháčova 9, Praha 3 - Žižkov
Lokalita: Prodej skladového prostoru 5 m²
Popis: Nabízíme skladovací prostor (sklep) o velikosti 5 m² v žádané lokalitě pražského Žižkova, na adrese Roháčova 9. Ideální pro skladování nepotřebných věcí, které se vám doma nevejdou nebo případně zboží. Prostor se nachází v nově zrekonstruovaném prostoru v naprosto suchém 1. podzemním podlaží. Dům je zabezpečený. Pro vstup do jednotky je zapotřebí překonat 3 zámky. Aktuálně je prostor pronajatý za 1500 Kč/měsíčně. Lze pokračovat v nájmu, případně při prodeji nájemní smlouvu vypovíme. V případě zájmu o prohlídku neváhejte kontaktovat makléře nabídky.

Podlaží: 1.PP

Užitná plocha: 5,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,90
K2 Typ stavby - lepší	0,98
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Podlaží - horší	1,01
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - srovnatelné	1,00
K7 Využití - srovnatelné	1,00
K8 Redukce pramene ceny - v nabídce	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 14.1.2025	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
370 000	5,00	74 000	0,76	56 240

Název: Užocká 963/4, Vršovice, 10000 Praha 10

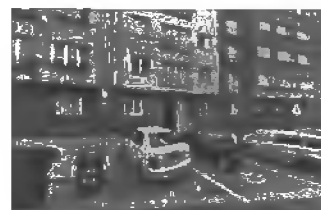
Lokalita: Jiný nebytový prostor č. 963/113

Popis: jednotka č. 963/113, jiný nebytový prostor v budově č.p. 963, část obce Vršovice, na parcele 1544 Vršovice, podíl na společných částech domu a pozemku 20/10000

Užitná plocha: 2,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - srovnatelný	1,00
K4 Podlaží - horší	1,01
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - srovnatelné	1,00



Zdroj: Katastrální úřad

K7 Využití - horší			1,25	
K8 Redukce pramene ceny - V- 68032/2024-101			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 27.11.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
45 000	2,00	22 500	1,26	28 350

Název: Užocká 963/4, Vršovice, 10000 Praha 10
Lokalita: Jiný nebytový prostor č. 963/107
Popis: Nebytová jednotka č. 963/107, jiný nebytový prostor v budově č.p. 963, část obce Vršovice, na parcele 1544 Vršovice, podíl na společných částech domu a pozemku 34/10000

Užitná plocha: 3,40 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - srovnatelný	1,00
K4 Podlaží - horší	1,01
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - srovnatelné	1,00
K7 Využití - horší	1,20
K8 Redukce pramene ceny - V- 62055/2024-101	1,00



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 22.10.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
76 500	3,40	22 500	1,21	27 225

Název: Prodej specifického typu nemovitosti 11 m2
Lokalita: Praha, Praha 6, Suchdol
Popis: Nabízíme k prodeji místnost o velikosti 11 m2, která se nachází v 1.NP na úrovni chodníku. Vchod je přímo z ulice. Čisté a velmi dobře prosvětlené prostory včetně elektroinstalace a vody. Součástí prostoru je hygienické zázemí, tedy toaleta, sprcha a umyvadlo. Možné využití je jako sklad, archiv. Případně pro drobné podnikání, jako je například šicí dílna, kadeřnictví, účetní kancelář, nehtové studio, tetovací studio atd. Celý prostor je po celkové rekonstrukci. Místností je zde volných více a v různých velikostech od 11 do 37 m2. Možné připojení WIFI
foto ilustrační

Užitná plocha: 11,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - horší	1,05
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - srovnatelný	1,00
K4 Podlaží - srovnatelné	1,00
K5 Velikost - větší	1,02
K6 Vybavení - lepší	0,80
K7 Využití - lepší	0,80
K8 Redukce pramene ceny - v nabídce	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
770 000	11,00	70 000	0,65	45 500

Minimální jednotková porovnávací cena	27 225 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	39 329 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	56 240 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	39 329 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	5,20 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	204 511 Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. Nebytová jednotka č. 699/19

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro tyto účely byly vybrány podobné nemovitosti nabízené k pronájmu. Celkem byly vybrány tři vzorky a přepočteny koeficienty zohledňujícími lokalitu, stavebně technický stav, charakter nebytové jednotky, vybavení, standard. Následně musely být zohledněny roční náklady (na správu, pojištění, daň z nemovitosti a případně náklady potřebné na uvedení do pronajímatelného stavu).

Analýza tržního nájemného

Výnosy ze skladových prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
sklad Holešovice	9,00	2 500,00	3 333,33	0,90	3 000,00
sklad Vysočany	7,00	2 639,00	4 524,00	0,85	3 845,40
sklad Pešlova	5,00	1 999,00	4 797,60	0,85	4 077,96
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m ² /rok]					3 641,00

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.Provozní prostory	1.NP	5	3 462	1 500	18 000	6,00
Celkový výnos za rok:						18 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	5
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro	3 462

Dosažitelné hrubé roční nájemné	$N_j * PP$	k) Kč/rok	18 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	N_h	Kč/rok	17 100
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	150
Pojištění		Kč/rok	500
Opravy a údržba		Kč/rok	500
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	2 650
Čisté roční nájemné	$N = N_h - V$	Kč/rok	14 450
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	C_v	Kč	240 833

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věčná hodnota
1. Nebytová jednotka č. 699/19	119 379,98 Kč	57 405,36 Kč
Celkem:	119 379,98 Kč	57 405,36 Kč

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. Nebytová jednotka č. 699/19	70 875,- Kč
Zjištěná cena - celkem:	70 875,- Kč
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	70 880,- Kč
slovy: Sedmdesát tisíc osm set osmdesát Kč	

Cena zjištěná dle cenového předpisu	70 880 Kč
--	------------------

slovy: Sedmdesát tisíc osm set osmdesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Nebytová jednotka č. 699/19	204 511,- Kč
2. Výnosová hodnota	
2.1. Nebytová jednotka č. 699/19	240 833,- Kč

Porovnávací hodnota	204 511 Kč
Výnosová hodnota	240 833 Kč

Obvyklá cena

204 500 Kč

slovy: Dvě stě čtyři tisíc pět set 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 a porovnávací. Porovnávací metodou - vzorky pro srovnání byly převzaty z placené databáze již prodaných nemovitostí VALUO - databáze katastrálního úřadu. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou.

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 minimálně. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z inzertní databáze, katastrálního úřadu a databáze VALUO, OctopusPro. 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. Výběr zdrojů dat, které v posudku využil - kontrola jejich důvěryhodnosti a vhodnosti. Sběr dat či jejich vlastní tvorba - kontrola jejich důvěryhodnosti, vhodnosti, ověření úplnosti a vzájemné konzistence. Zpracování dat - kontrola způsobu zpracování dat ve vztahu k jejich dalšímu využití v rámci posudku. Provedení analýzy dat a jejich výsledků - kontrola postupu Znalce při zpracování analýz dat ve vztahu k zadané odborné otázce.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti nebytové jednotky č. 699/19 v objektu čp. 699/74, ulice Vršovická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1846/2 na katastrálním území Vršovice. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu. Použity jsou porovnávací vzorky - nebytové jednotky z dané lokality a okolí a jedná se o již realizované prodeje a nabídkové z realitního portálu. Vzorky jsou upraveny korekčními koeficienty. Všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny. Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení, stavebně technický stav domu jako celku, vybavení, využití, charakter, standard, příslušenství, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost. Lze tedy předpokládat, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu nemovitosti. Z těchto důvodů je indikace obvyklé ceny porovnávací metodou rozhodující.

Obvyklá cena

204 500 Kč

slovy: Dvě stě čtyři tisíc pět set Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znaleci byl umožněn volný přístup do nebytové 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.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Žádný z konzultantů nebyl přizván.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 4645/2025.

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 14160/2025.

V Praze 13.2.2025



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	699/19
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	dílna nebo provozovna
Budova:	č. p. <u>699, 702, 723, 727, 740</u>
Katastrální území:	<u>Vršovice [732257]</u>
Číslo LV:	<u>11897</u>
Podíl na společných částech:	52/61269

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, 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.

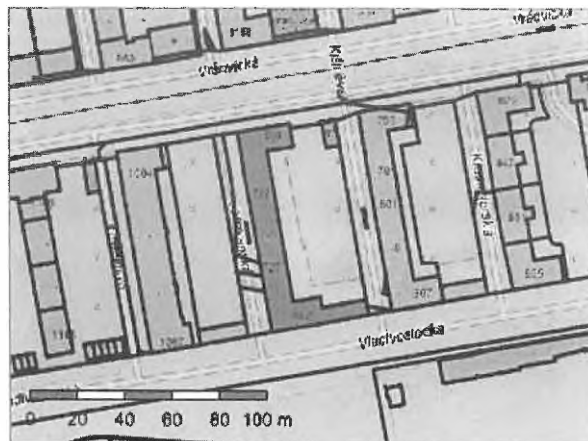
📄 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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 29.01.2025 16:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 1846/2 
Obec: Praha [554782] 
Katastrální území: Vršovice [732257]
Číslo LV: 11896
Výměra [m²]: 1280
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. 699, 702, 723, 727, 740



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

AAA Realitní fond, a.s., Na struze 227/1, Nové Město, 11000 Praha 1

Podíl

258/20423

241/20423

709/61269

241/20423

737/122538

55/4713

737/122538

280/61269

769/61269

227/20423

61/4713

258/20423

769/122538

769/122538

739/61269

736/61269

614/61269

560/61269

61/4713

769/61269

131/20423

258/20423

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

61/4713

709/61269

1829/20423

524/61269

709/61269

709/61269

709/61269

638/61269

709/183807

769/61269

560/61269

55/4713

709/183807

55/4713

739/61269

769/61269

709/61269

244/20423

262/61269

262/61269

709/183807

61/4713

55/4713

61/4713

244/20423

241/20423

739/61269

244/20423

737/61269

241/20423


401/61269

769/61269

524/61269

22/1571

739/61269

	524/61269
	709/122538
	709/122538
	244/20423
	709/61269
	241/20423
	61/4713
	560/61269
	560/61269
	737/61269
	244/20423
	241/20423
	709/61269
	258/20423
	241/20423
	258/20423
	739/61269
	241/20423
Technik Petr, Vladivostocká 740/3, Vršovice, 10000 Praha 10	737/122538
SJ Tyll Martin a Tyll Pirklová Martina	709/61269
<i>Tyll Martin, Tenisová 961/9, Hostivař, 10200 Praha 10</i>	737/122538
<i>Tyll Pirklová Martina, Jerevanská 702/8, Vršovice, 10000 Praha 10</i>	55/4713
Vála Vladimír, Podlesí 28, 36001 Sadov	241/20423
Vaňkátová Kateřina JUDr., Vladivostocká 740/3, Vršovice, 10000 Praha 10	605/61269
SJ Veber Pavel JUDr. a Veberová Petra, náměstí Svobody 247, 25266 Libčice nad Vltavou	175/20423
Veselý Roman Ing., Ostrovského 1332/4, Smíchov, 15000 Praha 5	737/61269
Vlková Eliška, Vladivostocká 740/3, Vršovice, 10000 Praha 10	737/61269
SJ Voldřich Václav a Voldřichová Marie, Jerevanská 702/8, Vršovice, 10000 Praha 10	280/61269
SJ Vonásek Filip RNDr. a Vonásková Linda RNDr., Vladivostocká 740/3, Vršovice, 10000 Praha 10	241/20423
Vybíhal Ondřej Mgr., Družstevní 1189/7, Řečkovice, 62100 Brno	55/4713
SJ Wimmer Martin a Wimmerová Regína, Zeyerova alej 2052/15, Břevnov, 16200 Praha 6	374/61269
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	241/20423
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	Podíl
	1829/20423

Název

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

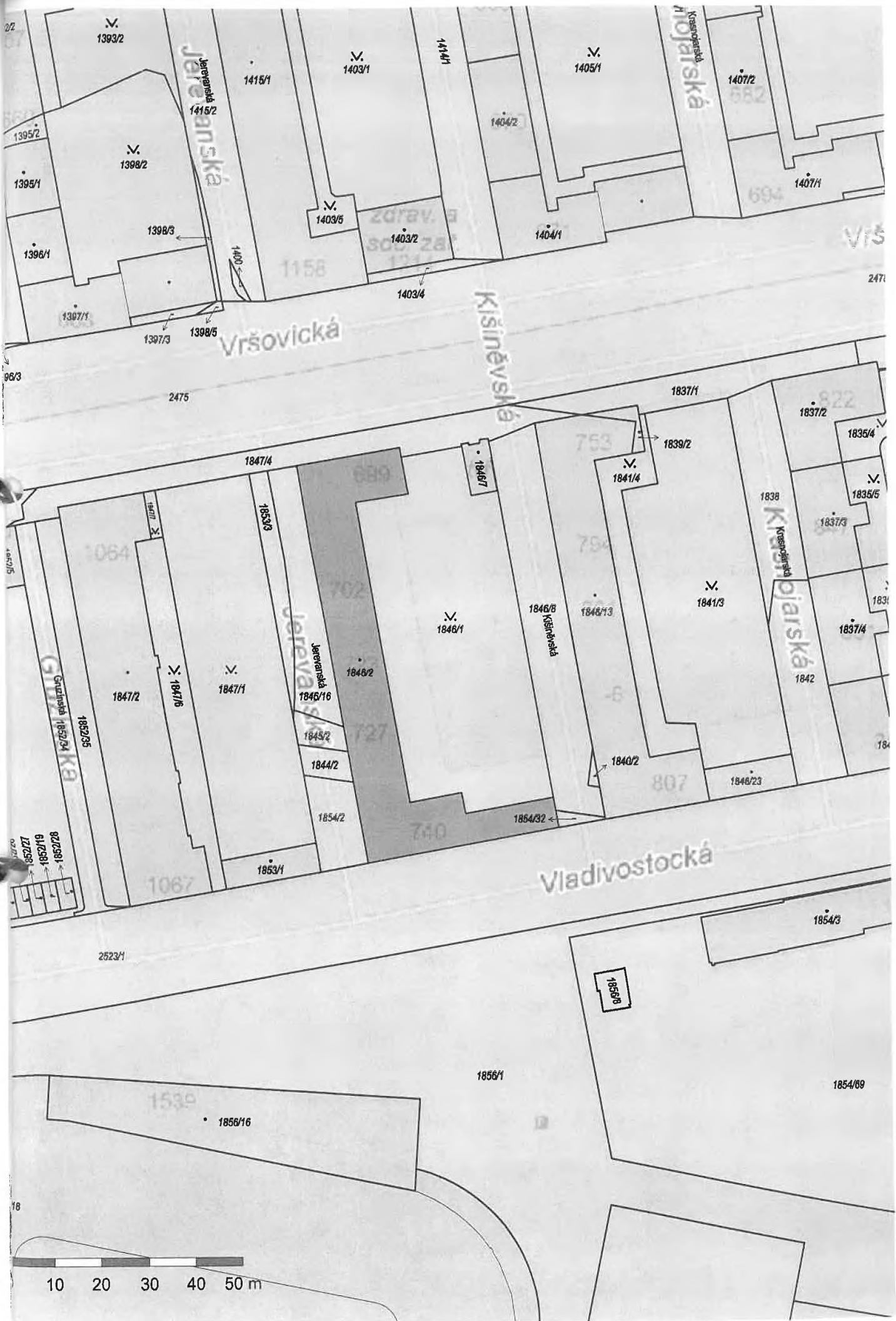
Typ

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

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

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 29.01.2025 16:00.



1393/2

1403/1

1405/1

1407/2

1398/2

1403/5

1403/2

1404/1

1407/1

1398/3

1397/1

1397/3

1398/5

1403/4

Vršovická

Kišinevská

Krasnojarská

Krasnojarská

Vladivostocká

Jerovanská

Gruzinská

2475

1837/1

1837/2

1835/4

1835/5

1837/3

1837/4

1842

184

1847/4

1853/3

1847/2

1847/6

1847/1

1845/16

1845/2

1844/2

1854/2

1853/1

1846/1

1846/2

1846/8

1846/13

1841/3

1841/4

1839/2

1840/2

1846/23

1854/3

1854/69

1856/1

1856/16

2523/1

10 20 30 40 50 m

**Katastrální území**

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 1846/2

Cena 2025

Mapový list: 61

Cena: 14810 Kč/m²

Skupina: 4269

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

