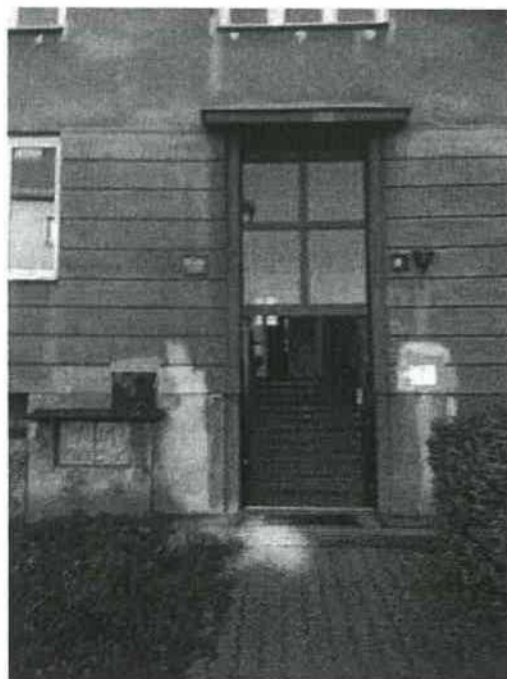


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 10275/2025

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. 1795/29 v objektu čp. 1795/8, ulice Ke Strašnické, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3118/48, 3118/111 a 3118/109 na katastrálním území Strašnice.

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



Číslo posudku v evidenci znalce: 4636/2025

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



OBVYKLÁ CENA	1 173 200 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 18 a 12 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 4.2.2025

Vyhotoveno: V Praze 5.2.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 1795/29 v objektu čp. 1795/8, ulice Ke Strašnické, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3118/48, 3118/111 a 3118/109 na katastrálním území Strašnice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti za účelem prodeje elektronickou aukcí.

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

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

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 4.2.2025.

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. 16450 z 21.1.2025

Výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 17567 ze dne 21.1.2025 a 3.2.2025

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2025

katastrální mapa

znalecký posudek č. 1929-19-2017

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

- 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 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 snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou 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

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. 370/2024 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, databáze Valuo, OctopusPro, nabídky realitního portálu 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.
Strašnice

Adresa nemovité věci: Ke Strašnické 1795/8, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 16450, podíl 1 / 1

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, , LV: 16450, podíl 1 / 1

část Praha 10 Městská, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, LV: 16450, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě při prohlídce nemovitosti, údaje z prohlášení vlastníka budovy, LV č. 16450, 17567, katastrální mapa a cenová mapa pozemků CMP 2025.

Místopis

Strašnice jsou od roku 1922 městská čtvrť a katastrální území Prahy. Jsou z převážné části součástí městského obvodu a městské části Praha 10, malá část Strašnic u hranic se Žižkovem patří do obvodu a městské části Praha 3. Strašnice sousedí na západě s Vršovciemi a Vinohrady, na severozápadě s Žižkovem, na severovýchodě s Malešicemi, na východě s Hostivaří, na jihu se Záběhlicemi a na jihozápadě Michlí.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o nebytovou jednotku vedenou jako dílna nebo provozovna o velikosti 56,40 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je řadovým domem situovaným v bloku bytových domů při ulici Ke Strašnické a Průběžné. Jedná se o frekventovanou oblast s provozem tramvaje v Průběžné. Průčelí domu se vstupem je situované do ulice Ke Strašnické. Občanská vybavenost dobrá v místě a v dobré docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Průběžná, nejbližší

nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje v ulici Průběžná, autobus u metra Starostrašnická nebo Skalka, stanice tramvají vlakové nádraží Praha hlavní nádraží - Benešov. Nejbližší metro Skalka nebo Starostrašnická. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Před domem bez možnosti zaparkování. Jedná se o okrajovou část obce.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažimi včetně půdní vestavby s novým výtahem s nástupem na mezipodestách, zastřešený sedlovou střechou s arkýří a klempiřskými prvky z pozinkovaného plechu (nové). Okna plastová, vstupní dveře plastové prosklené s nadsvětlíkem, zádveří s teracovými schody a dlažbou uzavřeno dveřmi v prosklené stěně. Schody teracové, podlahy chodby a mezipodestových prostor teracové a dlažby. Na mezipodestách hydranty. Fasáda domu v dobrém stavu břízkolitová. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v roce 1953.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Nebytová jednotka č. 1795/29

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Nebytová jednotka č. 1795/29

2. Výnosová hodnota

- 2.1. Nebytová jednotka č. 1795/15

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.1795/29
Adresa předmětu ocenění:	Ke Strašnické 1795/8 100 00 Praha 10
LV:	16450
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
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. 1795/29

Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v podzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu s novým výtahem a nástavbou. Nebytová jednotka (dílna nebo provozovna) sestává z kanceláře a dílny a do každého prostoru je samostatný vstup z prostoru společné chodby. Vstupní dveře do obou prostor dvoukřídlé plechové dveře, okna ocelová jednoduchá s vyšší parapetní stěnou. Podlaha betonová s finální vrstvou v kanceláři z PVC a v dílně staré lino. Podlaha z betonové mazaniny v kanceláři provedena v roce 2003. V kanceláři malá linka bez vybavení. Vytápění ústřední. V dílně pod stropní konstrukcí rozvod vody pro dům s tlakovačem. Na stropní konstrukci v dílně stopy po zatékání a lokálně projevující se vlhkost stěn. Objekt byl postaven v roce 1958. Nebytová jednotka je v podstatě v původním stavu, objekt jako celek udržovaný se stavebními úpravami provedenými v rámci nástavby.

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	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Praha 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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,135$$

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: Okrajové části obce	III	-0,05
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 - tramvaj, autobus	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,226$$

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy	
Dílňa s kanceláři:	56,40 *	1,00 = 56,40 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		56,40 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 izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné, betonové	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha	střecha sedlová s arkýři	S	100
5. Krytiny střech	tašková a pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové škrábané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	teracové	S	100
11. Dveře	hladké plné ocelové dvoukřídle	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	kovová jednoduchá bez přerušení tepelného mostu	P	100
14. Povrchy podlah	lino na betonovou mazaninu	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	hromosvod	S	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	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	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	P	6,90	100	0,46	3,17
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	P	5,40	100	0,46	2,48
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	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	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 76,65
Koeficient vybavení K₄: 0,7665

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):	*	0,7665
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]	=	19 070,01
Plná cena: 56,40 m ² * 19 070,01 Kč/m ²	=	1 075 548,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 67 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 58 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 125 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 67 / 125 = 53,6 %
Koeficient opotřebení: (1 - 53,6 % / 100)

Nákladová cena CJ_N

Koeficient pp

Cena CJ

*	0,464
=	499 054,53 Kč
*	1,226
=	611 840,85 Kč

Nebytová jednotka č. 1795/29 - cena zjištěná bez podílu na příslušenství

= 611 840,85 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky parc.č. 3118/111, 3118/48 a 3118/109

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2025 mapový list č. 74.

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	3118/48	391	6 000,00	2 346 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	3118/111	124	6 000,00	744 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	3118/109	27	6 000,00	162 000,-
Cenová mapa - celkem		542		3 252 000,-

Pozemky parc.č. 3118/111, 3118/48 a 3118/109 - cena zjištěná celkem = 3 252 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemky parc.č. 3118/111, 3118/48 a 3118/109 = 3 252 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 3 252 000,- Kč

Nebytová jednotka č. 1795/29 - cena zjištěná, bez podílu na příslušenství = 611 840,85 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Cena zjištěná příslušenství stavby a pozemku: 3 252 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 564 / 15 246

Hodnota spoluvlastnického podílu: 3 252 000,- Kč * 564 / 15 246 + 120 302,24

Nebytová jednotka č. 1795/29 - cena zjištěná = 732 143,09 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nebytová jednotka č. 1795/29

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 56,40 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 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 > 1 . 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 - K9.

K1 zohledňuje lokalitu, K2 Typ stavby, K3 Stavebně technický stav, K4 Využití, K5 Velikost (rozmezím), K6 Vybavení, K7 Podlaží, K8 Redukce pramene ceny, K9 prodej elektronickou aukcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Prodej skladu 65 m2 Praha 10

Lokalita: K louži, Vršovice, Praha, Česko

Popis: Prodej nebytového prostoru 65 m2, 2. PP, K louži, Praha 10 - Vršovice. Nebytový prostor sestává ze 4 místností a vstupní chodby. Místnosti je možno uzavřít, dvěma místnostmi vedou inženýrské sítě (voda, odpad) a musí být umožněn přístup správce domu. V celém nebytovém prostoru je zavedena elektřina, aktuálně je odpojena a je demontovaný elektroměr. Prostor je vyklizen a připraven k rekonstrukci. Nebytový prostor je bez oken. Vhodný jako sklad, archiv, příležitostná dílna a pod. Nebytový prostor se nachází ve 2. podzemním podlaží bytového domu v Praze 10-Vršovice a je výborně dostupný MHD (tramvaj, autobus 1-2 min. chůze). Parkování na ulici v modré zóně. Pro více informací a sjednání prohlídky mě kontaktujte

Podlaží: 2.PP

Typ stavby: zděný

Užitná plocha: 65,00 m²

Zastavěná plocha: 65,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší 0,95

K2 Typ stavby - srovnatelný 1,00

K3 Stavebně technický stav - horší 1,10

K4 Využití - horší 1,02

K5 Velikost - srovnatelná 1,00

K6 Vybavení - lepší 1,04

K7 Podlaží - horší 1,05

K8 Redukce pramene ceny - v nabídce 0,95

K9 Prodej el. aukcí 0,98



Zdroj: www.ceskereality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 20.1.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
550 500	65,00	8 469	1,08	9 147

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 - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - srovnatelný	1,00
K4 Využití - srovnatelné	1,00
K5 Velikost - menší	0,98
K6 Vybavení - horší	1,02
K7 Podlaží	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V-43042/2024-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



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	0,98	23 520

Název: Prodej skladového prostoru 72 m²

Lokalita: Praha, Praha 3, Žižkov

Popis: Nebytový prostor v suterénu 71,8 m² – bývalý kryt civilní ochrany, Praha 3 – Žižkov. Tento nebytový prostor, původně sloužící jako kryt civilní ochrany, nabízí díky svému unikátnímu charakteru a poloze v suterénu široké možnosti využití pro různé podnikatelské i kreativní aktivity. Tento prostor je veden jako dílna nebo provozovna. Je ideální volbou pro ty, kteří hledají netradiční prostor bez oken s robustní konstrukcí a vysokou mírou bezpečnosti. Dispozice a vlastnosti: • Čtyři místnosti, dvě vstupní chodby a koupelna/umývárna • Rozloha: 71,8 m² • Výška stropu: 256 cm • Stálá teplota kolem 20 °C • Napojení na veřejný vodovod, kanalizaci a elektřinu • Výtah v domě • Prostor je vhodný k rekonstrukci • Parkování možné před domem na modré zóně. Možnosti využití: • Skladové prostory: Stabilní teplotní podmínky pro uskladnění materiálu, zboží či dokumentů • Únikové hry: Autentická atmosféra prostoru přímo vybízí k vytvoření zážitkového centra • Servisní dílna: Pro opravy či jiné technické práce • Datové centrum: Stabilní podmínky a bezpečná lokalita pro technologické zařízení • Bezpečnostní sklad • Dobrá investice v širším centru Prahy. Poloha: Nachází se v žádané lokalitě Prahy 3 – Žižkov s výbornou dostupností: • Centrum Prahy: 7 minut autem nebo 15 minut tramvají • Metro: Nejbližší stanice metra je Želivského • V okolí je kompletní občanská vybavenost, včetně obchodů, restaurací a dalších služeb. Tento prostor nabízí jedinečnou příležitost realizovat vaše podnikatelské plány nebo kreativní vize. Součástí nabídky jsou vizualizace ve dvou stylech, které vám pomohou představit si potenciál tohoto místa. Buďte rychlí a přetvořte tento prostor podle svých snů! Pro více informací nebo sjednání prohlídky mě neváhejte kontaktovat.

Užitná plocha: 72,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,95
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Využití - lepší	0,98
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,90
K7 Podlaží - srovnatelné	1,00
K8 Redukce pramene ceny - v nabídce	0,95
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 900 000	72,00	40 278	0,70	28 195

Název: Prodej komerční nemovitosti 47 m²**Lokalita:** Praha, Praha 3, Žižkov

Popis: Exkluzivně nabízím samostatný nebytový prostor - sklep umístěný v prvním podzemním podlaží staršího činžovního domu na strategickém místě pražského Žižkova. Dříve tento prostor sloužil jako chladírna 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**Typ stavby:** zděný**Užitná plocha:** 47,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - lepší	0,95
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - srovnatelný	1,00
K4 Využití - horší	0,95
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - srovnatelné	1,00
K7 Podlaží - srovnatelné	1,00
K8 Redukce pramene ceny - v nabídce	0,95
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 250 000	47,00	26 596	0,84	22 341

Minimální jednotková porovnávací cena	9 147 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	20 801 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	28 195 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	20 801 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	56,40 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 173 176 Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. Nebytová jednotka č.1795/15

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 bytu 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.	Provozní prostory	1.PP	56	1 915	9 000	108 000	7,50
Celkový výnos za rok:						108 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	56
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	1 915
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	108 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	102 600
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	900
Pojištění		Kč/rok	2 000
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 200
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	7 100
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	95 500
Míra kapitalizace		%	7,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	1 273 333
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	70 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 203 333

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1. Nebytová jednotka č. 1795/29	1 195 850,80 Kč	619 356,77 Kč
Celkem:	1 195 850,80 Kč	619 356,77 Kč

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. Nebytová jednotka č. 1795/29	732 143,- Kč
Zjištěná cena - celkem:	732 143,- Kč
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	732 140,- Kč

slovy: Sedm set třicet dva tisíc jedno sto čtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	732 140 Kč
--	-------------------

slovy: Sedm set třicet dva tisíc jedno sto čtyřicet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Nebytová jednotka č. 1795/29	1 173 176,- Kč
2. Výnosová hodnota	
2.1. Nebytová jednotka č.1795/15	1 203 333,- Kč

Porovnávací hodnota	1 173 176 Kč
Výnosová hodnota	1 203 333 Kč

Obvyklá cena	1 173 200 Kč
---------------------	---------------------

slovy: Jeden milion jedno sto sedmdesát tři tisíc dvě stě Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - zjištěnou cenou, výnosovou metodou, porovnávací. Výnosová metoda na základě výnosů z

obvyklých nájmu. Porovnávací metodou - vzorky pro srovnání byly převzaty z placené databáze již prodaných nemovitostí VALUO, OctopusPro - databáze katastrálního úřadu 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 znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze VALUO, OctopusPro a 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. Vzorky použité z realitního portálu byly přepočteny koeficientem redukce pramene ceny. 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. 1795/29 v objektu čp. 1795/8, ulice Ke Strašnické, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3118/48, 3118/111 a 3118/109 na katastrálním území Strašnice. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzorky pro srovnání jsou vybírané z dané lokality a okolí. Vzhledem k minimálnímu počtu realizovaných prodejů (srovnatelných) jsou použity vzorky nabídkových cen upravených redukčním koeficientem a jeden ze vzorků realizovaný prodej. Vzorky jsou upraveny korekčními koeficienty, kde 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 minimálně. 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

1 173 200 Kč

slovy: Jeden milion jedno sto sedmdesát tři tisíc dvě stě 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. 4636/2025.

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 10275/2025.

V Praze 5.2.2025



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.