ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 58111/2025

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklé ceně nebytových prostor v 1.PP označených na předložených plánech jako: 0.17.3 sklad o výměře 10,80 m^2, 0.17.5 sklad o výměře 5,20 m^2, 0.17.1 sklad o výměře 2,00 m^2. Nebytového prostoru ve 2. NP označeného na předložených plánech jako: 2.0.1 chodba a schodiště o výměře 3,20 m^2 a neoznačený světlík o výměře 1,30m^2 přičleněný k bytové jednotce č. 337/14 v objektu čp. 337/11, ulice Sevastopolská, obec Praha na pozemku parcelní číslo 225 na katastrálním území Vršovice.

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

Číslo posudku v evidenci znalce: 4699/2025

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

OBVYKLÁ CENA	**1 138 780 Kč**

Počet stran: 51 a 16 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 10.6.2025 **Vyhotoveno:** V Praze 30.6.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je určit obvyklou cenu specifikovaných nebytových prostor v domě čp. 337/11, Sevastopolská ulice, obec Praha na katastrálním území Vršovice pro potřeby dalšího jednání ve věci jejich převodu mezi vlastníky, fyzickými osobami a HLAVNÍM MĚSTEM PRAHOU se Svěřenou správou obce Městskou částí Praha 10, ke dni 10.6.2025.

Zadavatelem specifikovaný znalecký úkol :

1. Nebytový prostor v 1.PP označený na předloženém půdorysu 0.17.3 - sklad o výměře 10,80 m^2 ,

2. Nebytový prostor v 1.PP označený na předloženém půdorysu 0.17.5 - sklad o velikosti 5,20m^2,

3. Nebytový prostor v 1.PP oddělený z místnosti označené na předloženém půdorysu 0.17.1 o velikosti 2m^2,

4. Nebytový prostor ve 2.NP oddělený ze společného prostoru označeného na předloženém půdorysu 2.0.1 - společná chodba se schodištěm o velikosti 3,20m^2 přičleněného k bytové jednotce č. 337/5,

5. Světlík ve 4.NP ze společných částí domu přičleněný k bytové jednotce č. 337/14 o velikosti 1,30 m^2.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny specifikovaných nebytových prostor v domě čp. 337/11 v Sevastopolské ulici v Praze 10 na k.ú. Vršovice.

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 10.6.2025 za přítomnosti pana Stejskala.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

-výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 12260 ze dne 16.6.2025
-skutečnosti zjištěné na místě dne 10.6.2025
-informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
-cenová mapa Prahy CMP 2025
-občanský zákoník, zákon č. 89/2012Sb.
-územní plán
-katastrální mapa
-prohlášení vlastníka budovy + schema
-projekt pro stavební povolení zpracovaný ing. Jílkem - stavební úpravy bytového domu Sevastopolská 337/11 z října roku 2022 ověřený stavebním úřadem 10.7.2023
-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-úrady - státní organizace a úřady
-https://mapy.cz/ - mapový portál
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Vyhláška č. 370/2024 , k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),
- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
- OctopusPro - přístup pro registrované uživatele.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Věrohodnost dat v oceňování nemovitostí je zásadní pro přesné a objektivní stanovení hodnoty. Nutné je dbát na na: Ověřené zdroje (např. katastr, ČÚZK, vlastní databáze realizovaných prodejů),standardizovanou metodiku , kritické vyhodnocení každého použití 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 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Ocenění podle cenového předpisu
Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 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 vystihujíc 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.
Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou lze konkrétní majetek s největší pravděpodobností směnit k datu ocenění na volném trhu mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při obchodním styku po náležitém marketingu. Každá ze stran při takovém obchodu jednala informovaně, obezřetně a bez nátlaku, tedy obeznámeně s předmětem převodu, s jeho hodnotou a podmínkami trhu. Směnou je v tomto případě, kromě koupě a prodeje, myšlena i směna majetku, náhrada majetku či úhrada za poskytnutou službu v obchodním styku v tuzemsku. K obchodnímu styku mezi stranami může přitom dojít pouze při dodržení principu tržního odstupu, jímž se rozumí, že účastníky směny zejména nejsou osoby spřízněné a na sobě ekonomicky závislé. Pojem ochotný kupující a ochotný prodávající je již v současnosti znalci a odhadci při jejich činnosti běžně používán (například při oceňování podle mezinárodních oceňovacích standardů). Ochotný kupující a ochotný prodávající jsou ke koupi či prodeji motivováni, ale nikoli nuceni; tj. jednají uvážlivě, bez nátlaku. Jsou ochotni majetek či poskytovanou službu směnit, tj. zejména koupit či prodat, za nejlepší cenu vyhovující oběma stranám, dosažitelnou na volném trhu, za obvyklých obchodních podmínek v běžném obchodním styku. V praxi je **určení tržní hodnoty stanoveno opět porovnáním**, ovšem jen **s dostupnou inzercí** bez nutnosti zjišťování realizovaných cen. U nemovitostí je informačním zdrojem přirozeně realitní inzerce, případně další databáze nemovitostí komerčního charakteru

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 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 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 specifikovaných nebytových prostor v domě čp. 337/11, Sevastopolská ulice, obec Praha na katastrálním území Vršovice pro potřeby dalšího jednání ve věci jejich převodu mezi vlastníky, fyzickými osobami a HLAVNÍM MĚSTEM PRAHOU se Svěřenou správou obce Městskou částí Praha 10, ke dni 10.6.2025". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice
Adresa nemovité věci:	Sevastopolská 337/11, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

Jenny Anne Goodwin, Karoliny Světlé 1019/5, 110 00 Praha 1, LV: 12260, podíl: 428 / 5899
MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 12260, podíl: 2656 / 5899
Bc. Michaela Holubová, Sevastopolská 337/11, 101 00 Praha 10, LV: 12260, podíl: 384 / 5899
MgA. Adam Jirkal, Sevastopolská 337/11, 101 00 Praha 10, LV: 12260, podíl: 31 / 694
Karolina Jirkalová, Ve svahu 531/1, 147 00 Praha 4, LV: 12260, podíl: 31 / 694
Tomáš Krátký, Sevastopolská 378/16, 101 00 Praha 10, LV: 12260, podíl: 215 / 5899
Karl Ludvig Leon Marnell, Milešovská 2485/9, 130 00 Praha 3, LV: 12260, podíl: 215 / 5899
Adam Partyka, Sevastopolská 337/11, 101 00 Praha 10, LV: 12260, podíl: 265 / 5899
Roman Plocek, Sevastopolská 337/11, 101 00 Praha 10, LV: 12260, podíl: 345 / 5899
Marielle Tepper, 520 S Burnside Ave #2C, CA 90036 Los Angeles, Spojené státy americké, LV: 12260, podíl: 401 / 5899
Petr Vondráček, Sevastopolská 337/11, 101 00 Praha 10, LV: 12260, podíl: 463 / 5899
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, , LV: 12260, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, LV: 12260, podíl: 2656 / 5899

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 12260 pro kat. území Vršovice ke dni 16.6.2025 stojí stavba na pozemku parcelní číslo 225 v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří o

velikosti 309 m^2 . Na oceňovaných nemovitostech není vloženo věcné břemeno ani žádné zástavní právo. Oceňované nemovitosti jsou situovány v památkové zóně a památkově chráněném území.

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě při prohlídce nemovitosti, prohlášení vlastníka budovy, schema, cenová mapa CMP 2025, územní plán, katastrální mapa, list vlastnictví 12260, PD stavební úpravy bytového domu - architektonická studie ověřená stavebním úřadem 15.8.2023 půdorysy s vyznačením změn - Popis stavebních úprav odkazuje číslováním prostor na projekt pro stavební povolení zpracovaný Ing. Jílkem nazvaný „stavební úpravy bytového domu Sevastopolská 337/11, Praha 10" z října roku 2022, jehož jednotlivé výkresy jsou přílohou předloženého znaleckého posudku. Výměry v projektu neodpovídají výměrám ve stávajícím prohlášení vlastníka. Výměry v projektu vychází ze zaměření budovy provedenému v roce 2022.
V 1. PP budou provedeny tyto stavební úpravy; dveře mezi stávající chodbou 0.0.6 a místností 0.16.2 budou zazděny; místnosti č. 0.16.1 a 0.16.2 budou nadále tvořit jednotku č. 337/16, nebytový prostor přístupný stávajícím vchodem přímo z ulice, část domu a bude sloužit k uskladnění nádob na odpad; chodba ve výkresu současného stavu označená číslem 0.0.6 bude rozdělena příčkou s dveřmi a její východní část bude přičleněna k jednotce č. 337/17 jako místnost 0.17.5 a její západní část bude součástí společných prostor označených ve výkresu nového stavu číslem 0.0.6; místnost 0.0.7 podle stávajícího prohlášení vlastníka vedená jako společný prostor bude od stávající chodby 0.0.6 oddělena a bude přičleněna k jednotce č. 337/17 jako místnost 0.17.3 a stane se součástí jednotky 337/17. Jednotka č. 337/17 se tak bude skládat z místnosti 0.17.1 (zmenšenou o prostor pro uskladnění nádob na odpad), 0.17.2 a nově přičleněnou místnost 0.17.3, a dále z místností 0.17.4, a 0.17.5 (vzniklou oddělením z chodby 0.0.6). Tyto změny jsou zakresleny ve výkresech

I. půdorys 1.PP – stávající stav
II. půdorys 1.PP – bourání
III. půdorys 1.PP – navrhovaný stav.

Ve 2. NP budou provedeny tyto stavební úpravy: chodba ve výkresu současného stavu označená číslem 2.0.1 bude rozdělena příčkou s dveřmi u východní paty schodiště a její východní část bude přičleněna k jednotce č. 337/5 s stane se součástí chodby označené číslem 2.5.5 a její západní část zůstane součástí společných prostor označených ve výkresu nového stavu číslem 2.0.1. Tyto změny jsou zakresleny ve výkresech výkresech výkresech půdorys 2.NP – stávající stav a půdorys 2.NP – navrhovaný stav .
Ve 4. NP budou provedeny tyto stavební úpravy; světlík začínající ve 4. NP, nacházející se v prostoru mezi stávajícími místnostmi 4.11.7 a 4.12.3 (na jih) a místností 4.14.4 (na sever) bude přičleněn k místnosti 4.14.4 zbouráním nenosné stěny oddělující tento světlík od místnosti 4.14.4, okna z místností 4.11.7 a 4.12.3 budou zazděna a nad oddělenou částí světlíku bude postaven nový strop; schodiště propojující místnost 4.14.2 s místností 5.15.1 (v 5. NP) bude bez náhrady zbouráno a otvor ve stropě, kterým je vedeno toto schodiště, bude uzavřen novým stropem; jednotka č. 337/14 tak bude zvětšena o plochu světlíku. Tyto změny jsou zakresleny ve výkresech - půdorys 4.NP – stávající stav, půdorys 4.NP – bourání, půdorys 4.NP – navrhovaný stav.
V 5. NP budou provedeny tyto stavební úpravy: po zbourání schodiště propojující místnost 4.14.2 (ve 4. NP) s místností 5.15.1 bude v místnosti 5.15.1 na místě otvoru pro schodiště vybudována nová podlaha; světlík začínající nyní ve 4 NP, nacházející se v prostoru mezi stávajícími místnostmi 5.15.1 (na jih a západ), 5.0.4 (na jih) a místností 5.15.2 (na sever) bude přičleněn k místnosti 5.15.2 zbouráním nenosné stěny oddělující tento světlík od místnosti

5.15.2, okno z místnosti 5.0.4 bude zazděno, bude vybudována nová podlaha nad novým stropem nad 4. NP a nad oddělenou částí světlíku bude postaven nový strop; jednotka č. 337/15 bude stavebně spojena se zbytkem půdy v 5. NP, jako samostatná jednotka zanikne a bude přičleněna do společných částí domu.

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. Od roku 1885 byly městečkem, v letech 1902 - 1921 městem. Sevastopolská ulice leží v severní části Vršovic, nedaleko od Havlíčkových sadů. Je to postranní ulice jednosměrná, rovnoběžná se sousední ulici Charkovskou. Vršovice, konkrétně Sevastopolská ulice, není okrajovou částí Prahy, ale nachází se v širším centru města. Patří do městské části Praha 10, která se rozprostírá jihovýchodně od samotného centra Prahy.Sevastopolská ulice leží nedaleko náměstí Svatopluka Čecha a nádraží Praha–Vršovice, což je oblast s hustou zástavbou, mnoha obchody, školami a dopravním napojením. Jde tedy o urbanizovanou část města, nikoli o okrajovou nebo periferní oblast.

Celkový popis nemovité věci

Bytový dům je situovaný v ulici Sevastopolská v řadové zástavbě v bloku, který je situovaný mezi Sevastopolskou a Krymskou. V blízkém okolí se nachází Havlíčkovi sady sady a zástavby bloků s bytovými domy. Občanská vybavenost dobrá - v ulici Moskevská a Francouzská drobné obchody a služby. Nejbližší nákupní centrum Eden nebo Flora. Dopravní dostupnost dobrá - stanice autobusu a tramvaje v ulici Moskevská nebo Francouzská Nejbližší metro Náměstí Míru . Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné (modré a placené zóny).
Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený s pěti nadzemními podlažími bez výtahu. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Stropy jsou v části přízemí klenuté, ostatní stropy jsou rovné, dřevěné trámové polospalné. Fasáda objektu od úrovně prvního podlaží s lokálně opadávající omítkou v oblasti říms, jinak od druhého podlaží v relativně dobrém stavu, vstupní dveře dvoukřídlé prosklené okénky. Schody do prvního podlaží točité s původním zábradlím, ostatní s rovnými rameny kamenné místy prošlapané, schody do posledního podlaží teracové, podlahy původní dlažby a na jedné z podest betonová mazanina. Okna dřevěná špaletová a na chodbách jednotlivých podlaží dřevěná zdvojená. Stěny vstupní části obloženy skleněnou dlažbou mezi pohledové sloupky z mramoru zakončené ozdobnou hlavicí. Objekt zvláště v suterénu objektu vykazoval vlhkost a proto bylo provedeno odinjektování a cca do výšky dvou metrů není provedena omítka. Střešní rovina není zateplena. Bytový dům je převážně v původním stavu postavený kolem roku 1905. Stavebně technický stav objektu vyžadující rekonstrukci. Bytový dům obsahuje 15 bytových jednotek a 2 nebytové prostory.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

Nebytový prostor v 1.PP - 0.17.3 - sklad

1. Nebytový prostor v 1.PP - 0.17.3

Nebytový prostor v 1.PP - sklad oddělený z 0.17.1

1. Nebytový prostor v 1.PP - sklad oddělený z 0.17.1

Nebytový prostor v 1.PP - sklad 0.17.5

1. Nebytový prostor v 1.PP - sklad č. 0.17.5

Chodba - prostor v 2.NP oddělený ze spol. částí domu

1. Nebytový prostor v 2.NP - chodba oddělená ze spol. částí domu č. 2.0.1 a přičleněna k byt. jednotce č.337/5

Světlík ve 4.NP ze spol. částí domu - přičleněný k bytové jednotce 337/14

1. Nebytový prostor - světlík

Obsah ocenění na tržních principech

(ze spol. částí domu)

Nebytový prostor v 1.PP - 0.17.3 - sklad

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nebytový prostor v 1.PP - sklad 0.17.3
chodba ze spol. částí domu,

Nebytový prostor v 1.PP - sklad oddělený z 0.17.1

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nebytový prostor v 1.PP - sklad oddělený z 0.17.1
odděleno z nebytové jednotky č. 337/17

Nebytový prostor v 1.PP - sklad 0.17.5

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nebytový prostor v 1.PP - sklad 0.17.5
odděleno ze spol. částí domu a přičleněno k byt. jednotce č.337/5

Chodba - prostor v 2.NP oddělený ze spol. částí domu

1. Porovnávací hodnota

1.1. Chodba ve 2.NP ze spol. částí domu 2.0.1 (chodba k bytové jednotce č. 337/5)

Světlík ve 4.NP ze spol. částí domu - přičleněný k bytové jednotce 337/14

1. Porovnávací hodnota

1.1. Světlík ve 4.NP (přičleněný k bytové jednotce č. 337/14)

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. Provedeno bude shromáždění dat o srovnatelných transakcích z daného trhu a výběr časově, místně a věcně srovnatelných položek. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí prostřednictvím placené databáze Valuo, OctopusPro, realitního portálu, 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:	Nebytové prostory v 1.PP, 2.NP, 4.NP
Adresa předmětu ocenění:	Sevastopolská 337/11 100 00 Praha 10
LV:	12260
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.

Nebytový prostor v 1.PP - 0.17.3 - sklad

(ze spol. částí domu)

1. Nebytový prostor v 1.PP - 0.17.3

Oceňovaný nebytový prostor o velikosti 10,80 m^2 označený na předložených plánech jako: 0.17.3 - sklad, který je vyčleněn ze společných částí domu a je umístěný v podzemním podlaží. Nebytový prostor je prosvětlen oknem do dvorní části. Okno je dřevěné zdvojené s nízkou parapetní stěnou opatřené venkovní mříží. Dveře do skladu hladké do ocelové zárubně. Stropní konstrukce klenba, podlaha betonová. Stěny jsou odinjektovány a z tohoto důvodu nebyly znovu provedeny omítky. Odstranění omítek je cca. do dvou metrů.

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

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

Index polohy

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1{,}120}$

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1{,}353}$

Podlahové plochy nebytového prostoru	**koeficient dle typu podlahové plochy**	
sklad:	10,80 * 1,00 =	10,80 m^2
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		10,80 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 bez izolace	P	50
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy injektováno	S	50
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	1.PP klenby ostatní NP dřevěné trámové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný - sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	P	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	50
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	50
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítkys prvky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	hladké do ocelové zárubně	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěné zdvojené	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100
17. Bleskosvod		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		C	100
25. Ostatní	mříž na okně a dveřích	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	50	0,46	1,38
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	50	1,00	3,00
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	P	0,70	100	0,46	0,32
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	50	1,00	3,45
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,90	50	0,00	0,00
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	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	5,20	100	0,46	2,39
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	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					68,64
Koeficient vybavení K_4:					**0,6864**

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):	*	0,6864
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]	=	**17 077,18**
Plná cena:	10,80 m^2 * 17 077,18 Kč/m^2	=	**184 433,54 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 120 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 120 / 160 = 75,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 75,0 % / 100)	*	0,250
Nákladová cena CJ_N	=	**46 108,39 Kč**
Koeficient pp	*	1,353
Cena CJ	=	**62 384,65 Kč**
	=	**62 384,65 Kč**
Nebytový prostor v 1.PP - 0.17.3 - cena zjištěná	=	**62 384,65 Kč**

Nebytový prostor v 1.PP - sklad oddělený z 0.17.1

chodba ze spol. částí domu,

1. Nebytový prostor v 1.PP - sklad oddělený z 0.17.1

Oceňovaný nebytový prostor sklad o výměře 2,00 m^2 oddělený z nebytové jednotky č. 337/17. Jedná se o rohovou část z nebytového prostoru č. 0.17.1 s oknem. Okno dřevěné špaletové s nízkou pozednicovou stěnou opatřené venkovní mříží. Podlaha betonová, stěny do cca. výšky s odstraněnou omítkou z důvodu provedené injektáže.

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

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

Index polohy

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1{,}120}$

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1{,}353}$

Podlahové plochy nebytového prostoru	**koeficient dle typu podlahové plochy**	
sklad:	2,0 * 1,00 =	2,00 m^2
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		2,00 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 bez izolace	P	50
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy injektováno	S	50
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	1.PP klenby ostatní NP dřevěné trámové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný - sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	P	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	50
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	50
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítkys prvky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	hladké do ocelové zárubně	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěné špaletové	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100
17. Bleskosvod		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		C	100
25. Ostatní	mříž na okně	S	50
25. Ostatní		C	50
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	50	0,46	1,38
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	50	1,00	3,00
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	P	0,70	100	0,46	0,32
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	50	1,00	3,45
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,90	50	0,00	0,00
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	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	5,20	100	0,46	2,39
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	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	50	1,00	2,80
25. Ostatní	C	5,60	50	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					65,84
Koeficient vybavení K_4:					**0,6584**

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):	*	0,6584
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]	=	**16 380,56**
Plná cena: 2,00 m^2 * 16 380,56 Kč/m^2	=	**32 761,12 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 120 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 120 / 160 = 75,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 75,0 % / 100)	*	0,250
Nákladová cena CJ_N	=	**8 190,28 Kč**
Koeficient pp	*	1,353
Cena CJ	=	**11 081,45 Kč**
Nebytový prostor v 1.PP - sklad oddělený z 0.17.1 - cena zjištěná	=	**11 081,45 Kč**

Nebytový prostor v 1.PP - sklad 0.17.5

odděleno z nebytové jednotky č. 337/17

1. Nebytový prostor v 1.PP - sklad č. 0.17.5

Oceňovaný nebytový prostor označený na předložených plánech 0.17.5 sklad o výměře 5,20 m^2 oddělený částečně z nebytové jednotky 337/16 a částečně ze společných částí domu (chodby). Podlaha betonová, omítky dvouvrstvé vápenné, stropní konstrukce klenba.

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

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

Index polohy

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,120}$

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,353}$

Podlahové plochy nebytového prostoru	**koeficient dle typu podlahové plochy**	
sklad:	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 bez izolace	P	50
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy injektováno	S	50
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	1.PP klenby ostatní NP dřevěné trámové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný - sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	P	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítkys prvky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře		C	100
12. Vrata		X	100
13. Okna		C	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění		C	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100

17. Bleskosvod	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	C	100
25. Ostatní	C	100
26. Instalační pref. jádra	X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	50	0,46	1,38
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	50	1,00	3,00
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	P	0,70	100	0,46	0,32
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	C	3,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	C	5,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	5,20	100	0,46	2,39
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	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					57,89
Koeficient vybavení K_4:					**0,5789**

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):	*	0,5789
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]	=	**14 402,65**
Plná cena: 5,20 m^2 * 14 402,65 Kč/m^2	=	**74 893,78 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 120 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 120 / 160 = 75,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 75,0 % / 100)	*	0,250
Nákladová cena CJ_N	=	**18 723,45 Kč**
Koeficient pp	*	1,353
Cena CJ	=	**25 332,83 Kč**
Nebytový prostor v 1.PP - sklad č. 0.17.5 - cena zjištěná	=	**25 332,83 Kč**

Chodba - prostor v 2.NP oddělený ze spol. částí domu

odděleno ze spol. částí domu a přičleněno k byt. jednotce č.337/5

1. Nebytový prostor v 2.NP - chodba oddělená ze spol. částí domu č. 2.0.1 a přičleněna k byt. jednotce č.337/5

Popis : chodba před vstupní částí do bytové jednotky č. 337/5 umístěná ve druhém nadzemním podlaží. Podlaha původní dlažba, stropní konstrukce klenba valená. Levá část stěny částečně natřená latexem, vedení plynu po povrchu stěny.

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

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

Index polohy

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum^{11} P_i) = \mathbf{1,120}$

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,353}$

Podlahové plochy nebytového prostoru	**koeficient dle typu podlahové plochy**	
chodba:	3,20 * 1,00 =	3,20 m^2
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		3,20 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 bez izolace	P	50
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy injektováno	S	50
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	1.PP klenby ostatní NP dřevěné trámové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný - sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	P	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky s prvky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	nátěr	P	50
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	50
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	dlažba	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100
17. Bleskosvod		C	100
18. Vnitřní vodovod		C	100
19. Vnitřní kanalizace		C	100
20. Vnitřní plynovod		S	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		C	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní		C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	50	0,46	1,38
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	50	1,00	3,00
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	P	0,70	100	0,46	0,32
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	P	2,10	50	0,46	0,48
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	50	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	C	5,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	5,20	100	0,46	2,39
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	S	0,40	100	1,00	0,40
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	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					58,77
Koeficient vybavení K_4:					**0,5877**

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):	*	0,5877
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]	=	**14 621,59**
Plná cena: 3,20 m^2 * 14 621,59 Kč/m^2	=	**46 789,09 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 120 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 120 / 160 = 75,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 75,0 % / 100)	*	0,250
Nákladová cena CJ_N	=	**11 697,27 Kč**
Koeficient pp	*	1,353
Cena CJ	=	**15 826,41 Kč**

Nebytový prostor v 2.NP - chodba oddělená ze spol. částí domu č. 2.0.1 a přičleněna k byt. jednotce č.337/5 - cena zjištěná = **15 826,41 Kč**

Světlík ve 4.NP ze spol. částí domu - přičleněný k bytové jednotce 337/14

1. Nebytový prostor - světlík

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

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

Index polohy

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1{,}120}$

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1{,}353}$

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	50	0,46	1,38
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	50	1,00	3,00
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	P	0,70	100	0,46	0,32
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	C	3,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	C	3,10	100	0,00	0,00
15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	5,20	100	0,46	2,39
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	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					65,79
Koeficient vybavení K_4:					**0,6579**

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):	*	0,6579
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]	=	**16 368,12**
Plná cena: 1,30 m^2 * 16 368,12 Kč/m^2	=	**21 278,56 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 120 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 120 / 160 = 75,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 75,0 % / 100)	*	0,250
Nákladová cena CJ_N	=	**5 319,64 Kč**
Koeficient pp	*	1,353
Cena CJ	=	**7 197,47 Kč**
Nebytový prostor - světlík - cena zjištěná	=	**7 197,47 Kč**

Tržní ocenění majetku

Nebytový prostor v 1.PP - 0.17.3 - sklad

(ze spol. částí domu)

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nebytový prostor v 1.PP - sklad 0.17.3

Oceňovaná nemovitá věc

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 a databáze VALUO a po té upraveny koeficienty K1 - K8.
K1 zohledňuje lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 velikost - m^2 užitné plochy (daná rozmezím) K5 vybavení, K6 redukce pramene ceny (v nabídce, realizované prodeje na základě kupních smluv)

Popis : Oceňovaný nebytový prostor o velikosti 10,80 m^2 označený na předložených plánech jako: 0.17.3 - sklad, který je vyčleněn ze společných částí domu a je umístěný v podzemním podlaží. Nebytový prostor je prosvětlen oknem do dvorní části. Okno je dřevěné zdvojené s nízkou parapetní stěnou opatřené venkovní mříží. Dveře do skladu hladké do ocelové zárubně. Stropní konstrukce klenba, podlaha betonová. Stěny jsou odinjektovány a z tohoto důvodu nebyly znovu provedeny omítky. Odstranění omítek je cca. do dvou metrů.

Užitná plocha:	10,80 m^2
Zastavěná plocha:	10,80 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Ocelářská 2526/17, Libeň, 19000 Praha 9**
Lokalita: Nebytová jednotka č. 2526/112
Popis: Nebytová jednotka č. 2526/112, jiný nebytový prostor v budově č.p. 2526, část obce Libeň, na parcele 3293/1 Libeň (součástí je stavba č.p. 2526, čst obce Libeň), podíl na společných částech domu a pozemku 126/29616. nebytová jednotka je umístěna v podzemním podlaží bytového domu z roku 2022 . Nebytová jednotka je skladovou místností.
Podlaží: 1.PP
Typ stavby: kombinovaná konstrukce
Užitná plocha: 12,60 m^2

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - lepší	0,99
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Velikost - srovnatelná	1,00
K5 Vybavení - srovnatelné	1,00
K6 Redukce pramene ceny - V- 75130/2024-101	1,00

Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 13.12.2024	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
650 000	12,60	51 587	0,89	**45 912**

Název: **Slavojova 558/7, Nusle, 12800 Praha 2**
Lokalita: Nebytová jednotka č. 558/102
Popis: Nebytová jednotka č. 558/102, jiný nebytový prostor v budově č.p. 558, část obce Nusle, na parcele 1446 Nusle, podíl na společných částech domu a pozemku 27/10486. Nebytová jednotka (sklep, sklad) umístěná v podzemním podlaží

zděného bytového domu z roku 1945.

Podlaží: 1.PP

Typ stavby: zděný s výtahem

Užitná plocha: 2,70 m²

Použité koeficienty:

Zdroj: Katastrální úřad

K1 Lokalita - lepší	0,99
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,97
K4 Velikost - srovnatelná	1,00
K5 Vybavení - srovnatelné	1,00
K6 Redukce pramene ceny - V-19000/2025-101	1,00

Cena [Kč] k 27.3.2025	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
121 500	2,70	45 000	0,96	**43 200**

Název: **Prodej nebytového prostoru o 17 m2 bez realitky náměstí Dr. Václava Holého, Praha - Libeň**

Lokalita: náměstí Dr. Václava Holého, Praha - Libeň

Popis: Nabízím k prodeji nebytový prostor - sklad - v bytovém domě o rozloze zhruba 17 m2. Půdorys je přiložený mezi fotografiemi prostoru. Ke skladu náleží poštovní schránka, je do něj zavedena elektřina, disponuje cirkulací vzduchu, má novou podlahu, čisté, suché a neporušené zdi a je možné v něm mít připojený internet, např. pro potřeby bezpečnostní kamery či provozu serveru. Sklad je celoročně kompletně suchý, vlhkost vzduchu díky cirkulaci vzduchu na běžných hodnotách. Prostor nedisponuje oknem, odpadním systémem či zdrojem pitné vody a není určený k bydlení. Prostor je v osobním vlastnictví a je k prodeji ihned.

Podlaží: 1.PP

Typ stavby: zděný

Užitná plocha: 17,00 m²

Použité koeficienty:

Zdroj: www. bez realitky

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Velikost - srovnatelná	1,00
K5 Vybavení - horší	1,05
K6 Redukce pramene ceny - v nabídce	0,95

Cena [Kč] k 16.6.2025	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
800 000	17,00	47 059	0,90	**42 353**

Název: **Na Jezerce 1199/7, Praha 4 - Nusle**

Lokalita: Nebytová jednotka č. 1199/101

Popis: Nebytová jednotka - jiný nebytový prostor umístěný ve zděném šestipodlažním bytovém domě ve zvýšeném 1.PP s platovým oknem nad úrovní chodníku. Nebytová jednotka je místnost s předsíňkou a WC užívaná jako kancelář. V udržovaném stavu.

Podlaží: 1.PP

Typ stavby: zděný bez výtahu
Užitná plocha: 19,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: Katastrální úřad

K1 Lokalita - lepší	0,99
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Velikost - srovnatelná	1,00
K5 Vybavení - lepší	0,97
K6 Redukce pramene ceny - V- 76390/2024-101	1,00

Cena [Kč] k 18.12.2024	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m^2]
830 000	19,00	43 684	0,91	**39 752**

Název: **Prodej komerčního objektu (jiného typu) 4 m2**
Lokalita: Kubelíkova, Praha 3 - Žižkov
Popis: Prodej komerční nemovitosti, ul. Kubelíkova, Praha 3 – Žižkov. Nabízíme k prodeji nebytové prostory/sklady/sklepní koje/komerční nemovitosti umístěné v 1. podzemním podlaží činžovního domu, ul. Kubelíkova, Praha 3 - Žižkov. Prostory vhodné ke skladování věcí či jako investice k následnému pronájmu, případně pro virtuální sídlo firmy. Každá jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí se způsobem využití: jiný nebytový prostor. Lokalita širšího centra nabízí výbornou dopravní dostupnost, v pěší vzdálenosti stanice metra A Flora nebo Jiřího z Poděbrad, zastávka tramvají Olšanské náměstí nebo Lipanská.
Podlaží: 1.PP
Typ stavby: zděný
Užitná plocha: 4,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: idnes reality

K1 Lokalita - lepší	0,99
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Velikost - srovnatelná	1,00
K5 Vybavení - srovnatelné	1,00
K6 Redukce pramene ceny - v nabídce	0,95

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m^2]
215 000	4,00	53 750	0,85	**45 688**

Název: **Prodej skladovacích prostor 3 m2**
Lokalita: Kubelíkova, Praha 3 - Žižkov
Popis: Prodej nebytových prostor, ul. Kubelíkova, Praha 3 - ŽižkovNabízíme k prodeji nebytové prostory/sklady/sklepní koje umístěné v 1. podzemním podlaží činžovního domu, ul. Kubelíkova, Praha 3 - Žižkov. Prostory vhodné ke skladování věcí či jako investice k následnému pronájmu, případně pro virtuální sídlo firmy. Každá jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí se způsobem využití: jiný nebytový prostor. Lokalita širšího centra nabízí výbornou dopravní dostupnost, v pěší vzdálenosti stanice metra A Flora nebo Jiřího z Poděbrad, zastávka tramvají Olšanské náměstí nebo Lipanská

Podlaží: 1.PP
Typ stavby: zděný
Užitná plocha: 3,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,99
K2 Typ stavby - lepší	0,98
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Velikost - srovnatelná	1,00
K5 Vybavení - srovnatelné	1,00
K6 Redukce pramene ceny - v nabídce	0,95

Zdroj: idnes reality

Cena [Kč] k 20.5.2025	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
180 000	3,00	60 000	0,83	**49 800**

Název: **Ruská 442/16, Praha 10 Vršovice**
Lokalita: Nebytová jednotka č. 442/14
Popis: Jednotka č. 442/14, jiný nebytový prostor v budově č.p. 442, část obce Vršovice, na parcele 414 Vršovice, podíl na společných částech domu a pozemku 83/9322. Nebytová jednotka - jiný nebytový prostor sklad. Místnost umístěná v podzemním podlaží, bez vybavení. Přístup k inž. sítím -rozvodům pro dům.

Podlaží: 1.PP
Typ stavby: zděný
Užitná plocha: 8,30 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelná	1,00
K3 Stavebně technický stav - srovnatelný	1,00
K4 Velikost - srovnatelná	1,00
K5 Vybavení - srovnatelné , přístup k inž. sítím	1,30
K6 Redukce pramene ceny - V 76651/2024-101	1,00

Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 18.12.2024	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
166 000	8,30	20 000	1,30	**26 000**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Grafický průběh (2024–2025)

Období	Aktivita trhu	Cena pronájmů	Cena prodeje
2024 (1. pololetí)	Nízká–střední	Stabilní	Stabilní/V mírného růstu
2024 (2. pololetí)	Růst (+ pohon gastro)	Lehce rostoucí	Stabilní, tlak nahoru
2025 (Q1–Q2)	Stabilizace, pozvolný růst	Postupné zvyšování	Očekává se další mírný růst

V roce 2025 pražský trh s nebytovými jednotkami (komerční, kancelářské, logistické a maloobchodní prostory) pokračuje v postupném oživení, ale prodej těchto jednotek si stále drží

umírněné tempo. Rok 2025 je pro pražský prodej nebytových jednotek obdobím stabilizace a pomalého oživení. Vývoj cen od roku 2024 - komerční prostory (kanceláře, retail, průmysl) – obecně ~0–5 % mírný růst. Průmyslové/logistické haly – investiční zájem- pravděpodobně mírně nadprůměrný růst. Celkový trh - stabilizace › signál přechodu mezi stagnací a mírným posunem nahoru. (Stagnace nebo mírný růst: spíše v jednotkách procent – typicky mezi +1 % a max.+5 %).

Minimální jednotková porovnávací cena	26 000 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	41 815 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	49 800 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**41 815 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	10,80 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**451 602 Kč**

Nebytový prostor v 1.PP - sklad oddělený z 0.17.1

chodba ze spol. částí domu,

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nebytový prostor v 1.PP - sklad oddělený z 0.17.1

Oceňovaná nemovitá věc

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 a databáze VALUO a po té upraveny koeficienty K1 - K8.
K1 zohledňuje lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 velikost - m^2 užitné plochy (daná rozmezím) K5 vybavení, K6 redukce pramene ceny (v nabídce, realizované prodeje na základě kupních smluv)
Popis : Oceňovaný nebytový prostor sklad o výměře 2,00 m^2 oddělený z nebytové jednotky č. 337/17. Jedná se o rohovou část z nebytového prostoru č. 0.17.1 s oknem. Okno dřevěné špaletové s nízkou pozednicovou stěnou opatřené venkovní mříží. Podlaha betonová, stěny do cca. výšky s odstraněnou omítkou z důvodu provedené injektáže.

Užitná plocha:	2,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

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. Nebytová jednotka v běžně udržovaném stavu.

Podlaží: 1.PP
Typ stavby: zděný
Užitná plocha: 29,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Velikost - větší	1,01
K5 Vybavení - lepší	0,85
K6 Redukce pramene ceny - V-69576/2024-101	1,00

Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 22.11.2024	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
1 600 000	29,00	55 172	0,77	**42 482**

Název: **Slavojova 558/7, Nusle, 12800 Praha 2**
Lokalita: Nebytová jednotka č. 558/102
Popis: Nebytová jednotka č. 558/102, jiný nebytový prostor v budově č.p. 558, část obce Nusle, na parcele 1446 Nusle, podíl na společných částech domu a pozemku 27/10486. Nebytová jednotka (sklep, sklad) umístěná v podzemním podlaží zděného bytového domu z roku 1945.
Podlaží: 1.PP
Typ stavby: zděný s výtahem
Užitná plocha: 2,70 m^2

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,99
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,97
K4 Velikost - srovnatelná	1,00
K5 Vybavení - srovnatelné	1,00
K6 Redukce pramene ceny - V-19000/2025-101	1,00

Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 27.3.2025	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
121 500	2,70	45 000	0,96	**43 200**

Název: **Prodej komerčního objektu (jiného typu) 4 m2**
Lokalita: Kubelíkova, Praha 3 - Žižkov
Popis: Prodej komerční nemovitosti, ul. Kubelíkova, Praha 3 – Žižkov. Nabízíme k prodeji nebytové prostory/sklady/sklepní koje/komerční nemovitosti umístěné v 1.

podzemním podlaží činžovního domu, ul. Kubelíkova, Praha 3 - Žižkov. Prostory vhodné ke skladování věcí či jako investice k následnému pronájmu, případně pro virtuální sídlo firmy. Každá jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí se způsobem využití: jiný nebytový prostor. Lokalita širšího centra nabízí výbornou dopravní dostupnost, v pěší vzdálenosti stanice metra A Flora nebo Jiřího z Poděbrad, zastávka tramvají Olšanské náměstí nebo Lipanská.

Podlaží: 1.PP
Typ stavby: zděný
Užitná plocha: 4,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: idnes reality

K1 Lokalita - lepší	0,99
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Velikost - srovnatelná	1,00
K5 Vybavení - srovnatelné	1,00
K6 Redukce pramene ceny - v nabídce	0,95

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m^2]
215 000	4,00	53 750	0,85	**45 688**

Název: **Prodej skladovacích prostor 3 m2**
Lokalita: Kubelíkova, Praha 3 - Žižkov
Popis: Prodej nebytových prostor, ul. Kubelíkova, Praha 3 – Žižkov. Nabízíme k prodeji nebytové prostory/sklady/sklepní koje umístěné v 1. podzemním podlaží činžovního domu, ul. Kubelíkova, Praha 3 - Žižkov. Prostory vhodné ke skladování věcí či jako investice k následnému pronájmu, případně pro virtuální sídlo firmy. Každá jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí se způsobem využití: jiný nebytový prostor. Lokalita širšího centra nabízí výbornou dopravní dostupnost, v pěší vzdálenosti stanice metra A Flora nebo Jiřího z Poděbrad, zastávka tramvají Olšanské náměstí nebo Lipanská

Podlaží: 1.PP
Typ stavby: zděný
Užitná plocha: 3,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: idnes reality

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

Cena [Kč] k 20.5.2025	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m^2]
180 000	3,00	60 000	0,82	**49 200**

Název: **Ruská 442/16, Praha 10 Vršovice**
Lokalita: Nebytová jednotka č. 442/14
Popis: Jednotka č. 442/14, jiný nebytový prostor v budově č.p. 442, část obce Vršovice, na

parcele 414 Vršovice, podíl na společných částech domu a pozemku 83/9322. Nebytová jednotka - jiný nebytový prostor sklad. Místnost umístěná v podzemním podlaží, bez vybavení. Přístup k inž. sítím -rozvodům pro dům.

Podlaží: 1.PP
Typ stavby: zděný
Užitná plocha: 8,30 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelná	1,00
K3 Stavebně technický stav - srovnatelný	1,00
K4 Velikost - srovnatelná	1,00
K5 Vybavení - srovnatelné , přístup k inž. sítím	1,30
K6 Redukce pramene ceny - V 76651/2024-101	1,00

Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 18.12.2024	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
166 000	8,30	20 000	1,30	**26 000**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Grafický průběh (2024–2025)

Období	Aktivita trhu	Cena pronájmů	Cena prodeje
2024 (1. pololetí)	Nízká–střední	Stabilní	Stabilní/V mírného růstu
2024 (2. pololetí)	Růst (+ pohon gastro)	Lehce rostoucí	Stabilní, tlak nahoru
2025 (Q1–Q2)	Stabilizace, pozvolný růst	Postupné zvyšování	Očekává se další mírný růst

V roce 2025 pražský trh s nebytovými jednotkami (komerční, kancelářské, logistické a maloobchodní prostory) pokračoval v postupném oživení, ale prodej těchto jednotek si stále drží umírněné tempo. Rok 2025 je pro pražský prodej nebytových jednotek obdobím stabilizace a pomalého oživení. Vývoj cen od roku 2024 - komerční prostory (kanceláře, retail, průmysl) – obecně ~0–5 % mírný růst. Průmyslové/logistické haly – investiční zájem- pravděpodobně mírně nadprůměrný růst. Celkový trh - stabilizace › signál přechodu mezi stagnací a mírným posunem nahoru. (Stagnace nebo mírný růst: spíše v jednotkách procent – typicky mezi +1 % a max.+5 %).

Minimální jednotková porovnávací cena	26 000 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	41 314 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	49 200 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**41 314 Kč/m²**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	2,00 m²
Výsledná porovnávací hodnota	**82 628 Kč**

Nebytový prostor v 1.PP - sklad 0.17.5

odděleno z nebytové jednotky č. 337/17

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nebytový prostor v 1.PP - sklad 0.17.5

Oceňovaná nemovitá věc

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 a databáze VALUO a po té upraveny koeficienty K1 - K8.
K1 zohledňuje lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 velikost - m^2 užitné plochy (daná rozmezím) K5 vybavení, K6 redukce pramene ceny (v nabídce, realizované prodeje na základě kupních smluv)
Popis : Oceňovaný nebytový prostor označený na předložených plánech 0.17.5 sklad o výměře 5,20 m^2 oddělený částečně z nebytové jednotky 337/16 a částečně ze společných částí domu (chodby). Podlaha betonová, omítky dvouvrstvé vápenné, stropní konstrukce klenba.

Užitná plocha:	5,20 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Ocelářská 2526/17, Libeň, 19000 Praha 9**
Lokalita: Nebytová jednotka č. 2526/112
Popis: Nebytová jednotka č. 2526/112, jiný nebytový prostor v budově č.p. 2526, část obce Libeň, na parcele 3293/1 Libeň (součástí je stavba č.p. 2526, čst obce Libeň), podíl na společných částech domu a pozemku 126/29616. nebytová jednotka je umístěna v podzemním podlaží bytového domu z roku 2022 . Nebytová jednotka je skladovou místností.
Podlaží: 1.PP
Typ stavby: kombinovaná konstrukce
Užitná plocha: 12,60 m^2

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - lepší	0,99
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Velikost - srovnatelná	1,00
K5 Vybavení - srovnatelné	1,00
K6 Redukce pramene ceny - V- 75130/2024-101	1,00

Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 13.12.2024	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
650 000	12,60	51 587	0,89	**45 912**

Název: **Slavojova 558/7, Nusle, 12800 Praha 2**
Lokalita: Nebytová jednotka č. 558/102
Popis: Nebytová jednotka č. 558/102, jiný nebytový prostor v budově č.p. 558, část obce Nusle, na parcele 1446 Nusle, podíl na společných částech domu a pozemku 27/10486. Nebytová jednotka (sklep, sklad) umístěná v podzemním podlaží zděného bytového domu z roku 1945.
Podlaží: 1.PP
Typ stavby: zděný s výtahem
Užitná plocha: 2,70 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,99
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,97
K4 Velikost - srovnatelná	1,00
K5 Vybavení - srovnatelné	1,00
K6 Redukce pramene ceny - V-19000/2025-101	1,00

Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 27.3.2025	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
121 500	2,70	45 000	0,96	**43 200**

Název: **Prodej nebytového prostoru o 17 m2 bez realitky náměstí Dr. Václava Holého, Praha - Libeň**
Lokalita: náměstí Dr. Václava Holého, Praha - Libeň
Popis: Nabízím k prodeji nebytový prostor - sklad - v bytovém domě o rozloze zhruba 17 m2. Půdorys je přiložený mezi fotografiemi prostoru. Ke skladu náleží poštovní schránka, je do něj zavedena elektřina, disponuje cirkulací vzduchu, má novou podlahu, čisté, suché a neporušené zdi a je možné v něm mít připojený internet, např. pro potřeby bezpečnostní kamery či provozu serveru. Sklad je celoročně kompletně suchý, vlhkost vzduchu díky cirkulaci vzduchu na běžných hodnotách. Prostor nedisponuje oknem, odpadním systémem či zdrojem pitné vody a není určený k bydlení. Prostor je v osobním vlastnictví a je k prodeji ihned.
Podlaží: 1.PP
Typ stavby: zděný
Užitná plocha: 17,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Velikost - srovnatelná	1,00
K5 Vybavení - horší	1,05
K6 Redukce pramene ceny - v nabídce	0,95

Zdroj: www. bez realitky

Cena [Kč] k 16.6.2025	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]

800 000	17,00	47 059	0,90	**42 353**

Název: **Na Jezerce 1199/7, Praha 4 - Nusle**
Lokalita: Nebytová jednotka č. 1199/101
Popis: Nebytová jednotka - jiný nebytový prostor umístěný ve zděném šestipodlažním bytovém domě ve zvýšeném 1.PP s platovým oknem nad úrovní chodníku. Nebytová jednotka je místnost s předsíňkou a WC užívaná jako kancelář. V udržovaném stavu.
Podlaží: 1.PP
Typ stavby: zděný bez výtahu
Užitná plocha: 19,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,99
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Velikost - srovnatelná	1,00
K5 Vybavení - lepší	0,97
K6 Redukce pramene ceny - V- 76390/2024-101	1,00

Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 18.12.2024	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
830 000	19,00	43 684	0,91	**39 752**

Název: **Prodej komerčního objektu (jiného typu) 4 m2**
Lokalita: Kubelíkova, Praha 3 - Žižkov
Popis: Prodej komerční nemovitosti, ul. Kubelíkova, Praha 3 – Žižkov. Nabízíme k prodeji nebytové prostory/sklady/sklepní koje/komerční nemovitosti umístěné v 1. podzemním podlaží činžovního domu, ul. Kubelíkova, Praha 3 - Žižkov. Prostory vhodné ke skladování věcí či jako investice k následnému pronájmu, případně pro virtuální sídlo firmy. Každá jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí se způsobem využití: jiný nebytový prostor. Lokalita širšího centra nabízí výbornou dopravní dostupnost, v pěší vzdálenosti stanice metra A Flora nebo Jiřího z Poděbrad, zastávka tramvají Olšanské náměstí nebo Lipanská.
Podlaží: 1.PP
Typ stavby: zděný
Užitná plocha: 4,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,99
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Velikost - srovnatelná	1,00
K5 Vybavení - srovnatelné	1,00
K6 Redukce pramene ceny - v nabídce	0,95

Zdroj: idnes reality

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
215 000	4,00	53 750	0,85	**45 688**

Název: **Prodej skladovacích prostor 3 m2**
Lokalita: Kubelíkova, Praha 3 - Žižkov
Popis: Prodej nebytových prostor, ul. Kubelíkova, Praha 3 – Žižkov. Nabízíme k prodeji nebytové prostory/sklady/sklepní koje umístěné v 1. podzemním podlaží činžovního domu, ul. Kubelíkova, Praha 3 - Žižkov. Prostory vhodné ke skladování věcí či jako investice k následnému pronájmu, případně pro virtuální sídlo firmy. Každá jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí se způsobem využití: jiný nebytový prostor. Lokalita širšího centra nabízí výbornou dopravní dostupnost, v pěší vzdálenosti stanice metra A Flora nebo Jiřího z Poděbrad, zastávka tramvají Olšanské náměstí nebo Lipanská
Podlaží: 1.PP
Typ stavby: zděný
Užitná plocha: 3,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,99
K2 Typ stavby - lepší	0,98
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Velikost - srovnatelná	1,00
K5 Vybavení - srovnatelné	1,00
K6 Redukce pramene ceny - v nabídce	0,95

Zdroj: idnes reality

Cena [Kč] k 20.5.2025	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m^2]
180 000	3,00	60 000	0,83	**49 800**

Název: **Ruská 442/16, Praha 10 Vršovice**
Lokalita: Nebytová jednotka č. 442/14
Popis: Jednotka č. 442/14, jiný nebytový prostor v budově č.p. 442, část obce Vršovice, na parcele 414 Vršovice, podíl na společných částech domu a pozemku 83/9322. Nebytová jednotka - jiný nebytový prostor sklad. Místnost umístěná v podzemním podlaží, bez vybavení. Přístup k inž. sítím -rozvodům pro dům.

Podlaží: 1.PP
Typ stavby: zděný
Užitná plocha: 8,30 m^2

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelná	1,00
K3 Stavebně technický stav - srovnatelný	1,00
K4 Velikost - srovnatelná	1,00
K5 Vybavení - srovnatelné , přístup k inž. sítím	1,30
K6 Redukce pramene ceny - V 76651/2024-101	1,00

Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 18.12.2024	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m^2]
166 000	8,30	20 000	1,30	**26 000**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Grafický průběh (2024–2025)

Období	Aktivita trhu	Cena pronájmů	Cena prodeje
2024 (1. pololetí)	Nízká–střední	Stabilní	Stabilní/V mírného růstu
2024 (2. pololetí)	Růst (+ pohon gastro)	Lehce rostoucí	Stabilní, tlak nahoru
2025 (Q1–Q2)	Stabilizace, pozvolný růst	Postupné zvyšování	Očekává se další mírný růst

V roce 2025 pražský trh s nebytovými jednotkami (komerční, kancelářské, logistické a maloobchodní prostory) pokračoval v postupném oživení, ale prodej těchto jednotek si stále drží umírněné tempo.Rok 2025 je pro pražský prodej nebytových jednotek obdobím stabilizace a pomalého oživení. Vývoj cen od roku 2024 - komerční prostory (kanceláře, retail, průmysl) – obecně ~0–5 % mírný růst. Průmyslové/logistické haly – investiční zájem- pravděpodobně mírně nadprůměrný růst. Celkový trh - stabilizace › signál přechodu mezi stagnací a mírným posunem nahoru. (Stagnace nebo mírný růst: spíše v jednotkách procent – typicky mezi +1 % a max.+5 %).

Minimální jednotková porovnávací cena	26 000 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	41 815 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	49 800 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**41 815 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	5,20 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**217 438 Kč**

Chodba - prostor v 2.NP oddělený ze spol. částí domu

odděleno ze spol. částí domu a přičleněno k byt. jednotce č.337/5

1. Porovnávací hodnota

1.1. Chodba ve 2.NP ze spol. částí domu 2.0.1 (chodba k bytové jednotce č. 337/5)

Oceňovaná nemovitá věc

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 a databáze VALUO a po té upraveny koeficienty K1 - K8.

vstupem na lodžii (4 m2) směřuje na jižní stranu. Součástí prodeje je sklepní koje (4m2) a podíl na pozemcích pod domem a přilehlém nádvoří. Dům je celkově v dobrém stavu, udržovaný.

Podlaží: 5.NP
Dispozice: 2+1, lodžie a sklep 4m2
Typ stavby: zděný
Užitná plocha: 52,30 m^2

Zdroj: Katastrální úřad

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - horší	1,01
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,98
K4 Velikost (přičlenění k bytové jednotce o velikosti - přičlenění	0,80
K5 Vybavení - lepší	0,95
K6 Balkon, lodžie - lodžie	0,98
K7 Redukce pramene ceny - V- 78559/2025-101	1,00

Cena [Kč] k 30.12.2024	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
5 650 000	52,30	108 031	0,74	**79 943**

Název: **Prodej bytu 2+1 51 m2**
Lokalita: Praha, Praha 10, Vršovice
Popis: Hledáte moderní a příjemné bydlení v jedné z nejvyhledávanějších částí Prahy? Nabízíme Vám světlý byt 2+1 o velikosti 51 m2 se sklepem v klidné lokalitě Vršovic na adrese 28. pluku, Praha 10. Bytová jednotka je situována v přízemí bytového domu. Z předsíně (7 m2) se dostanete do obývacího pokoje (19,4 m2), na něho navazuje velmi světlá ložnice (20,7 m2) . Byt je po kompletní rekonstrukci. Stěny jsou nově vymalované. Na podlahách je položena nová plovoucí podlaha. V předsíni je nainstalována kuchyňská linka, dále je z ní přístup do komory (0,4 m2), koupelny (2,5 m2) a samostatného WC (1,2 m2). Byt je připravený k okamžitému nastěhování. Bydlení je spojeno s velmi nízkými provozními náklady. SVJ je bez dluhů, disponuje s dostatečným fondem oprav. Přímo před domem je situována zastávka MHD, autobusu, docházkovou vzdáleností (200 m) je stanice tramvaje, která Vás do centra metropole dopraví za 15 minut. Z Vršovic je velmi dobré a pohodlné napojení na Jižní spojku a dálnici D1. Vršovice jsou velmi vyhledávanou lokalitou pro bydlení, nedaleko centra metropole. V blízkosti je dostatek obchodů, supermarketů, mateřských škol, základních škol, zdravotnických zařízení, gastronomických podniků, nepřeberné množství kaváren a stylových bister, OC EDEN a stadion Fortuna Aréna.

Podlaží: 1.NP
Dispozice: 2+1
Typ stavby: zděný
Užitná plocha: 51,00 m^2
Zastavěná plocha: 51,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - lepší	0,99
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,94
K4 Velikost (přičlenění k bytové jednotce o velikosti - přičlenění	0,80
K5 Vybavení - lepší	0,98
K6 Balkon, lodžie - není	1,00
K7 Redukce pramene ceny - v nabídce	0,95

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
5 990 000	51,00	117 451	0,69	**81 041**

Název: **V olšinách 1975/28, Strašnice, 10000 Praha 10**
Lokalita: Bytová jednotka č. 1975/2
Popis: světlý a udržovaný byt o dispozici 2+1 o podlahové ploše 54 m2, který se nachází ve zvýšeném přízemí bytového domu v klidné části Prahy 10. Byt je po rekonstrukci kuchyně a nabízí dostatek prostoru pro pohodlné vaření. Okna z ložnice a kuchyně jsou situována do tichého a udržovaného vnitrobloku, který mohou obyvatelé domu využívat například k posezení, grilování nebo relaxaci. Byt je v dobrém stavu a je připravený k okamžitému nastěhování. Většina nábytku může po domluvě zůstat, což zajišťuje jednoduché a rychlé řešení vašeho bydlení. Pro odložení dalších věcí je součástí prodeje také sklepní kóje o velikosti 2 m2. Lokalita poskytuje veškerou občanskou vybavenost, jako jsou obchody, školy, restaurace a sportovní zařízení. Zároveň je výborně dostupná díky MHD, přičemž v okolí se nachází i dostatek zeleně, ideální na procházky nebo odpočinek.
Podlaží: 1.NP
Dispozice: 2+1, sklep 2m2
Typ stavby: zděný
Užitná plocha: 54,00 m²

Použité koeficienty:

Zdroj: Katastrální úřad

K1 Lokalita - horší	1,01
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,91
K4 Velikost (přičlenění k bytové jednotce o velikosti - přičlenění	0,80
K5 Vybavení - lepší	0,95
K6 Balkon, lodžie - není	1,00
K7 Redukce pramene ceny - V - 22600/2025-101	1,00

Cena [Kč] k 10.4.2025	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
6 200 000	54,00	114 815	0,70	**80 371**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Oceňovaný nebytový prostor je situován ve 2. NP domu č.p. 337, slouží k přístupu do bytové jednotky č. 337/5 (podle současně platného Prohlášení vlastníka). Bytová

jednotka má podle Prohlášení vlastníka výměru 45,40 m^2, po přeměření skutečného stavu je však její podlahová plocha větší, 48,60 m^2. Tato bytová jednotka bude zvětšena o část společných prostor, přístupové chodby o ploše 3,20 m^2 .

Ceny starších bytů na začátku roku 2025 meziročně vzrostly téměř o pětinu.
Vzhledem k výše uvedeným okolnostem je ocenění provedeno porovnávací metodou, vzhledem k tomu, že se jedná o přičlenění, tedy rozšíření bytové jednotky o výše uvedené m^2 . Porovnání tedy vychází z bytové jednotky charakteru 2+1.
V prvním čtvrtletí roku 2025 byly nabídkové ceny bytů v České republice o 18 % vyšší než ve stejném období roku předcházejícího. A tempo zdražování se stále mírně zrychluje. Vyplývá to z aktuálních dat portálu Sreality.cz a Indexu Sreality.cz, který sleduje vývoj nabídkových cen středně velkých starších bytů v celém Česku.

Minimální jednotková porovnávací cena	79 943 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	80 554 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	81 041 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**80 554 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	3,20 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**257 773 Kč**

Světlík ve 4.NP ze spol.částí domu - přičleněný k bytové jednotce 337/14

1. Porovnávací hodnota

1.1. Světlík ve 4.NP (přičleněný k bytové jednotce č. 337/14)

Oceňovaná nemovitá věc

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 a databáze VALUO a po té upraveny koeficienty K1 - K8.
K1 zohledňuje lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 velikost - m^2 užitné plochy (daná rozmezím) K5 vybavení, K6 balkon, lodžie, K7 redukce pramene ceny (v nabídce, realizované prodeje na základě kupních smluv) .

Popis : Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží podsklepeného pětipodlažního zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně a koupelny s WC - dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - přes bytovou jednotku je zajištěn vstup dřevěnými schody - schodnicové dřevěné bez podstupnic do bytové jednotky č. 15 v 5.NP. (bytové jednotky byly užívány jedním nájemcem). Okna dřevěná špaletová vyžadující renovaci, vstupní dveře dřevěné rámové do dřevěné zárubně. V kuchyni je umístěno schodiště dřevěné schodnicové, bez podstupnic s dřevěným zábradlím, které zajišťuje vstup do bytové jednotky č. 15, kterou nájemce užíval s předmětnou bytovou jednotkou. Vytápění topidly WAW. Bytová jednotka vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.
Stávající světlík o velikosti 1,30 m^2 zanikne a bude přičleněn k bytové jednotce č. 337/14, konkrétně k místnosti č. 4.14.4.(koupelny).

Užitná plocha:	1,30 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Ukrajinská 983/12, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika**

Lokalita: Ukrajinská 983/12, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Popis: V zastoupení majitele Vám nabízíme k prodeji byt o dispozici 2+kk v klidné lokalitě Praha 10 Vršovice. Byt v původním, dobrém stavu o užitné ploše 43 m2. Nachází se ve 3. nadzemním podlaží velmi udržované a rekonstruované cihlové budovy. K dispozici je také sklep o velikosti 4,6 m2. Byt se nabízí včetně zařízení. Okna bytu jsou orientována na jižní stranu do vnitrobloku domu. V roce 2010 byla v bytě provedena rekonstrukce topení včetně plynového kotle. Nové bezpečnostní dveře. Na domě byla provedena rekonstrukce: nová fasáda včetně zateplení, nová dřevěná eurookna a nový výtah. V blízkosti bytu se nachází veškerá občanská vybavenost včetně obchodů, restaurací a zastávky MHD. Tato nemovitost je ideální pro jednotlivce nebo mladý pár hledající útulné a praktické bydlení v blízkosti centra města. Vhodné také jako investice. Pro více informací neváhejte a kontaktujte nás.

Podlaží: 3.NP

Dispozice: 2+kk, sklep

Typ stavby: zděný zateplený s výtahem

Užitná plocha: 43,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: Valuo.cz

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - lepší	0,98
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Velikost (oddělení pro světlík)	0,90
K5 Vybavení - lepší	0,95
K6 Balkon, lodžie - není	1,00
K7 Redukce pramene ceny - rezervace	0,99

Cena [Kč] k 27.4.2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** Kc	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
5 890 000	43,00	136 977	0,79	**108 212**

Název: **Vršovická 1285/103, Vršovice, 10000 Praha 10**

Lokalita: Bytová jednotka č. 1285/3

Popis: Bytová jednotka umístěná ve druhém nadzemním podlaží rohového bytového

domu při ulici Vršovická a Litevská. Byt o dispozici 1+1 a velikosti 49 m2 v 2NP cihlového domu s výtahem. Byt je skvělá investiční příležitost, dispozičně je řešen chodba ze které se dostanete do kuchyně s komorou a pokoj. Koupelna se sprchovým koutem a samostatná toaleta.

Podlaží: 2.NP
Dispozice: 1+1, sklep 3m2
Typ stavby: zděný
Užitná plocha: 49,27 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: Katastrální úřad

K1 Lokalita - horší	1,01
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Velikost (oddělení pro světlík)	0,90
K5 Vybavení - lepší	0,95
K6 Balkon, lodžie - není	1,00
K7 Redukce pramene ceny - V- 3821/2025-101	1,00

Cena [Kč] k 20.1.2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
5 800 000	49,27	117 719	0,82	**96 530**

Název: **Na louži 960/15, Vršovice, 10100 Praha 10**
Lokalita: Nebytová jednotka č. 960/32
Popis: Byt 2+kk o velikosti 54.80 m2 nacházející se ve stále oblíbenější lokalitě pražských Vršovic. Bytová jednotka je součástí pěti podlažního bytového domu na rohu ulic Přípotoční a Na Louži. Nabízí výhled od zeleně, která je součástí nově zrekonstruovaného a oploceného dětského hřiště. Byt disponuje prostornou vstupní halou s dostatkem místa na úložné prostory nebo malou kuchyň. Obývací pokoj nabízí místo i na malý jídelní stůl. Z nadstandardně veliké ložnice se pak vstupuje přímo do koupelny, zatímco toaleta je umístěna samostatně a přístupná ze vstupní haly. Byt je nabízen v dobrém stavu, ale budoucí majitelé si ho mohu přizpůsobit svému vkusu a představám.

Podlaží: 3.NP
Dispozice: 2+kk
Typ stavby: zděný
Užitná plocha: 54,80 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: Katastrální úřad

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Velikost (oddělení pro světlík)	0,90
K5 Vybavení - lepší	0,95
K6 Balkon, lodžie - není	1,00
K7 Redukce pramene ceny - V- 26156/2025-101	1,00

Cena [Kč] k 25.4.2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
6 177 500	54,80	112 728	0,77	**86 801**

Název: **Za poštou 93/13, Strašnice, 10000 Praha 10**
Lokalita: Bytová jednotka č. 93/7
Popis: Světlý byt 1+1 v OV o velikosti 37 m2, s balkonem (3 m2) a sklepem, který se nachází ve 2. nadzemním podlaží revitalizovaného cihlového domu v ulici Za Poštou v Praze 10. Byt prošel rekonstrukcí v roce 2014, která zahrnovala nové rozvody elektřiny, plynu, vody a nové podlahy, což zajišťuje moderní a komfortní bydlení. Ze vstupní chodby je přístup do všech místností, což zajišťuje pohodlné a praktické uspořádání bytu. Pokoj o velikosti 17,7 m2 nabízí dostatek prostoru pro každodenní život. Kuchyně o rozloze 9,8 m² má přímý vstup na balkon (3 m²), který je orientován do klidného vnitrobloku. V koupelně (3 m²) je vana, bojler a místo na pračku, WC je samostatné (1 m²), a součástí bytu je i praktická komora o velikosti 0,4 m2. K bytu náleží také sklep o rozloze 1,5 m2.V bytě nezůstane kuchyňská linka, což umožňuje novému majiteli přizpůsobit si prostor podle vlastních potřeb. Topení je zajištěno plynovými kamny WAW, ohřev teplé vody zajišťuje elektrický bojler. Okna jsou dřevěná, zrenovovaná v roce 2022. Cihlový dům prochází průběžnou rekonstrukcí. V roce 2019 byla zrekonstruovaná střecha, fasáda a nově byly upraveny i prostory sklepů.
Podlaží: 2.NP
Dispozice: 1+1, sklep 1,5m2 , balkon 3m2
Typ stavby: zděný
Užitná plocha: 37,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: Katastrální úřad

K1 Lokalita - horší	1,01
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Velikost (oddělení pro světlík)	0,90
K5 Vybavení - lepší	0,86
K6 Balkon, lodžie - balkon	0,99
K7 Redukce pramene ceny - V- 21346/2025-101	1,00

Cena [Kč] k 4.4.2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
5 819 000	37,00	157 270	0,70	**110 089**

Název: **Kruhová 534/14, Strašnice, 10000 Praha 10**
Lokalita: Bytová jednotka č. 534/1
Popis: Útulný byt 1+1 v přízemí klidného domu ve vynikající lokalitě. Nabízím k prodeji byt o dispozici 1+1 se samostatnou koupelnou a WC v krásném prostředí lokality Strašnice. Byt se nachází ve třípodlažním samostatně stojícím domě z první republiky. Tento byt je ideální volbou pro ty, kteří hledají klidné bydlení v Praze. Vytápění: V bytě jsou instalovány 3 VAF topidla, vždy pod okny. Kuchyň: Malá kuchyňka s plynovým sporákem. Venkovní prostory: Za domem se nachází prostorný dvůr, před okny bytu je pak menší udržovaná zahrádka, výhled z bytu je tak do této zelené zahrádky.
Podlaží: 1.NP
Dispozice: 1+1
Typ stavby: zděný
Užitná plocha: 41,00 m^2

Použité koeficienty:		
K1 Lokalita - horší	1,02	
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00	
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90	
K4 Velikost (oddělení pro světlík)	0,90	
K5 Vybavení - lepší	0,98	
K6 Balkon, lodžie - není	1,00	
K7 Redukce pramene ceny - V- 17027/2025-101	1,00	

Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 19.3.2025	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** Kc	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
4 850 000	41,00	118 293	0,81	**95 817**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Bytových prostor ve 4. NP označený na předložených plánech jako: 4.14.1 chodba o výměře 1,90 m², 4.14.2 kuchyně o výměře 13,80 m², 4.14.3 pokoj o výměře 17,30 m², 4.14.4 koupelna o výměře 3,50 m². V předané Příloze č. 1 k prohlášení o rozdělení vlastnického práva k nemovité věci je vlastnické právo k jednotkám domu č.p. 337 vedeno částečně pod označením 337/14.

Ceny starších bytů na začátku roku 2025 meziročně vzrostly téměř o pětinu.
Vzhledem k výše uvedeným okolnostem je ocenění provedeno porovnávací metodou, vzhledem k tomu, že se jedná o oddělení , tedy zmenšení bytové jednotky o 1,30 m² . Porovnání tedy vychází z bytové jednotky charakteru 1+1 o velikosti 37.80 m² .
V prvním čtvrtletí roku 2025 byly nabídkové ceny bytů v České republice o 18 % vyšší než ve stejném období roku předcházejícího. A tempo zdražování se stále mírně zrychluje. Vyplývá to z aktuálních dat portálu Sreality.cz a Indexu Sreality.cz, který sleduje vývoj nabídkových cen středně velkých starších bytů v celém Česku.

Minimální jednotková porovnávací cena	86 801 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	99 490 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	110 089 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**99 490 Kč/m²**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1,30 m²
Výsledná porovnávací hodnota	**129 337 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	**Věcná hodnota**
Nebytový prostor v 1.PP - 0.17.3 - sklad		

1. Nebytový prostor v 1.PP - 0.17.3	184 433,54 Kč	46 108,39 Kč
Nebytový prostor v 1.PP - sklad oddělený z 0.17.1		
1. Nebytový prostor v 1.PP - sklad oddělený z 0.17.1	32 761,12 Kč	8 190,28 Kč
Nebytový prostor v 1.PP - sklad 0.17.5		
1. Nebytový prostor v 1.PP - sklad č. 0.17.5	74 893,78 Kč	18 723,45 Kč
Chodba - prostor v 2.NP oddělený ze spol.částí domu		
1. Nebytový prostor v 2.NP - chodba oddělená ze spol. částí domu č. 2.0.1 a přičleněna k byt. jednotce č.337/5	46 789,09 Kč	11 697,27 Kč
Světlík ve 4.NP ze spol.částí domu - přičleněný k bytové jednotce 337/14		
1. Nebytový prostor - světlík	21 278,56 Kč	5 319,64 Kč
Celkem:	**360 156,09 Kč**	**90 039,03 Kč**

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

Nebytový prostor v 1.PP - 0.17.3 - sklad

1. Nebytový prostor v 1.PP - 0.17.3	62 385,- Kč
Nebytový prostor v 1.PP - 0.17.3 - sklad - celkem:	**62 385,- Kč**

Nebytový prostor v 1.PP - sklad oddělený z 0.17.1

1. Nebytový prostor v 1.PP - sklad oddělený z 0.17.1	11 081,- Kč
Nebytový prostor v 1.PP - sklad oddělený z 0.17.1 - celkem:	**11 081,- Kč**

Nebytový prostor v 1.PP - sklad 0.17.5

1. Nebytový prostor v 1.PP - sklad č. 0.17.5	25 333,- Kč
Nebytový prostor v 1.PP - sklad 0.17.5 - celkem:	**25 333,- Kč**

Chodba - prostor v 2.NP oddělený ze spol. částí domu

1. Nebytový prostor v 2.NP - chodba oddělená ze spol. částí domu č. 2.0.1 a přičleněna k byt. jednotce č.337/5	15 826,- Kč
Chodba - prostor v 2.NP oddělený ze spol. částí domu - celkem:	**15 826,- Kč**

Světlík ve 4.NP ze spol. částí domu - přičleněný k bytové jednotce 337/14

1. Nebytový prostor - světlík	7 197,- Kč
Světlík ve 4.NP ze spol. částí domu - přičleněný k bytové jednotce 337/14 - celkem:	**7 197,- Kč**

Cena zjištěná - celkem:	**121 822,- Kč**
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	**121 820,- Kč**

slovy: Jedno sto dvacet jedna tisíc osm set dvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 121 820 Kč

slovy: Jedno sto dvacet jedna tisíc osm set dvacet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

(ze spol. částí domu)

Nebytový prostor v 1.PP - 0.17.3 - sklad

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nebytový prostor v 1.PP - sklad 0.17.3 451 602,- Kč

Nebytový prostor v 1.PP - 0.17.3 - sklad

Obvyklá cena 41 815,-Kč/m2 451 600 Kč

slovy: Čtyři sta padesát jedna tisíc šest set Kč

chodba ze spol. částí domu,

Nebytový prostor v 1.PP - sklad oddělený z 0.17.1

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nebytový prostor v 1.PP - sklad oddělený z 0.17.1 82 628,- Kč

Nebytový prostor v 1.PP - sklad oddělený z 0.17.1

Obvyklá cena 41 815,-Kč/m2 82 630 Kč

slovy: Osmdesát dva tisíc šest set třicet Kč

odděleno z nebytové jednotky č. 337/17

Nebytový prostor v 1.PP - sklad 0.17.5

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nebytový prostor v 1.PP - sklad 0.17.5 217 438,- Kč

Nebytový prostor v 1.PP - sklad 0.17.5

Obvyklá cena 41 314,-Kč/m2 217 440 Kč

slovy: Dvě stě sedmnáct tisíc čtyři sta čtyřicet Kč

odděleno ze spol. částí domu a přičleněno k byt. jednotce č.337/5

Chodba - prostor v 2.NP oddělený ze spol. částí domu

1. Porovnávací hodnota

1.1. Chodba ve 2.NP ze spol. částí domu 2.0.1 (chodba k bytové jednotce č. 337/5) 257 773,- Kč

Chodba - prostor v 2.NP oddělený ze spol. částí domu

Obvyklá cena 80 554,-Kč/m2 257 770 Kč

slovy: Dvě stě padesát sedm tisíc sedm set sedmdesát Kč

Světlík ve 4.NP ze spol. částí domu - přičleněný k bytové jednotce 337/14

1. Porovnávací hodnota

1.1. Světlík ve 4.NP (přičleněný k bytové jednotce č. 337/14) 129 337,- Kč

Světlík ve 4.NP ze spol. částí domu - přičleněný k bytové jednotce 337/14

Obvyklá cena	**99 490,-Kč/m2**	**129 340 Kč**
slovy: Jedno sto dvacet devět tisíc tři sta čtyřicet Kč		

Porovnávací hodnota	**1 138 778 Kč**

Obvyklá cena	**1 138 780 Kč**
slovy: Jeden milion jedno sto třicet osm tisíc sedm set osmdesát 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 370/2024 - nákladovou cenou a porovnávací metodou. Porovnávací metodou - vzorky pro srovnání byly převzaty z databáze katastrálního úřadu již prodaných nemovitostí prostřednictvím placené databáze VALUO, OctopusPro a realitního portálu. Cena nákladová byla použita pouze jako dílčí ukazatel. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byly současné obvyklé ceny určeny na úrovni hodnoty porovnávací.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentů trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze, a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí prostřednictvím placené databáze Valuo, OctopusPro a realitního portálu 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 jejích 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 obvyklých cen nebytových prostor v 1.PP označených na předložených plánech jako: 0.17.3 sklad o výměře 10,80 m^2, 0.17.5 sklad o výměře 5,20 m^2, 0.17.1 sklad o výměře 2,00 m^2. Nebytového prostoru ve 2. NP označeného na předložených plánech jako: 2.0.1 chodba a schodiště o výměře 3,20 m^2 a neoznačený světlík oddělený ze společných částí domu o výměře 1,30m^2 přičleněný k bytové jednotce č. 337/14 v objektu čp. 337/11, ulice Sevastopolská, obec Praha na pozemku parcelní číslo 225 na katastrálním území Vršovice. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávací vzorky jsou vybírané ze srovnatelné lokality. Jedná se o již realizované prodeje a ceny realizované tzv. nabídkové ceny z realitního portálu - nabídková cena (ask): cena, za kterou jsou prodávající ochotni prodat, prodejní cena (bid): cena, kterou jsou kupující ochotni zaplatit. Nabídková cena (inzerovaná cena) může být nadsazená kvůli vyjednávacímu prostoru nebo podhodnocená pro rychlý prodej. Vzorky jsou upraveny korekčními koeficienty a to včetně koeficientu redukce pramene ceny. Všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny. Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení, vybavení, standard, příslušenství, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost. Lze tedy předpokládat, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu nemovitostí. Z těchto důvodů je indikace obvyklé ceny porovnávací metodou rozhodující.
Obvyklá cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, cenových map, vlastní databáze a konzultace s realitními makléři.

Obvyklá cena	**1 138 780 Kč**
slovy: Jeden milion jedno sto třicet osm tisíc sedm set osmdesát Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci byl umožněn volný přístup do nebytových prostor a bytové jednotky, proto vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření, skutečností a podkladů poskytnutých zadavatelem ocenění, dále z vnějšího ohledání a z informací z veřejných zdrojů. Znalec dále vychází z toho, že informace získané při místním šetření a z předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovité věci, bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost. Na přesnost závěrů znaleckého posudku mají vliv povaha posuzovaného předmětu a zvolená metoda ocenění. Každé oceňované aktivum vykazuje individuální vlastnosti, kterým může být přisuzována různými subjekty odlišná hodnota. Z podstaty věci je každé ocenění hodnoty jakéhokoliv aktiva zatíženo jistou mírou nepřesnosti. Variabilita používaných metod umožňuje vyslovení přibližných závěrů stran hodnoty aktiva, vylučuje se tak absolutně exaktní stanovení přesných závěrů.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přizván.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 4699/2025.

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.

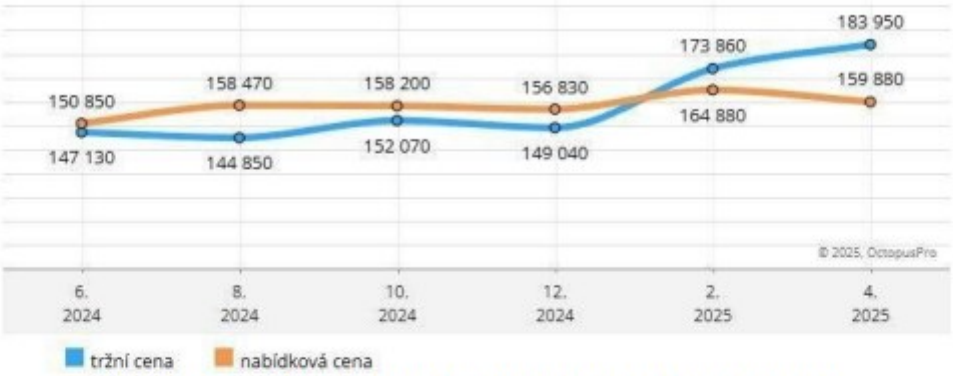
Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 58111/2025.

V Praze 30.6.2025

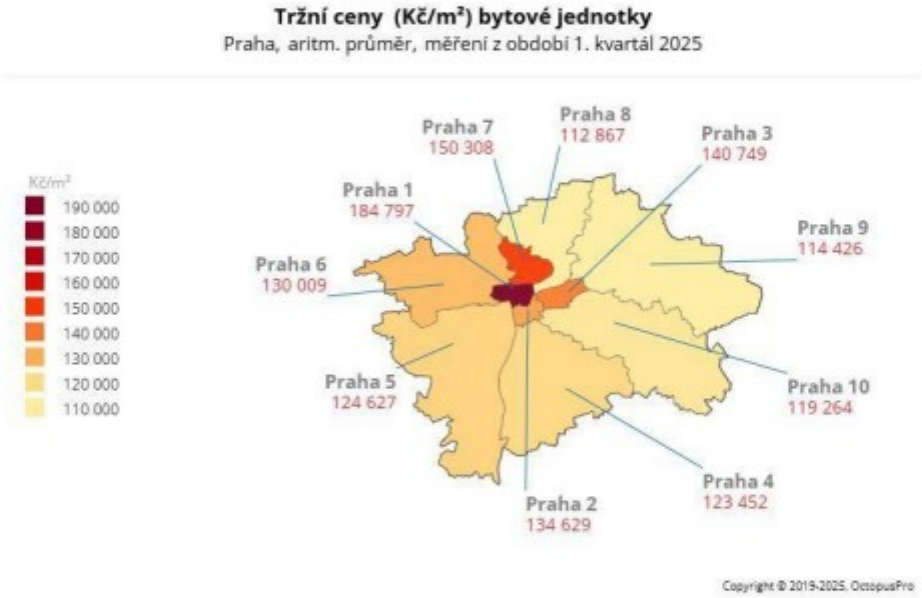
OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.3.



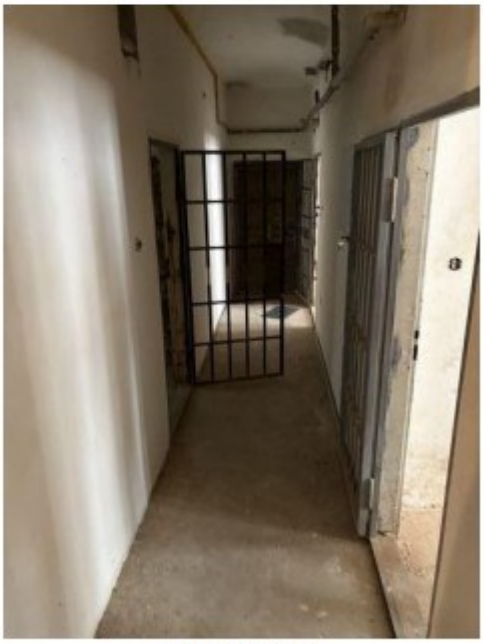
Vývoj tržní nabídkové ceny (Kč/m2) v nejbližším okolí nemovitosti



Porovnání tržní ceny ve vybraných oblastech

sklad z 0.17.1

sklad 0.17.3



sklad 0.17.5

chodba oddělená z 2.01