

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 10063/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena nebytové jednotky č. 737/11 v objektu čp. 737/60, ulice Francouzská, , obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1561 na katastrálním území Vinohrady.

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

Číslo posudku v evidenci znalce: 4635/2025

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



OBVYKLÁ CENA

2 637 500 Kč

Počet stran: 17 a 5 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 3.2.2025

Vyhotoveno: V Praze 4.2.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 737/11 v objektu čp. 737/60, ulice Francouzská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1561 na katastrálním území Vinohrady.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti za účelem prodeje elektronickou aukcí.

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

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

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.2.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění. Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 370/2024 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 13270 a 13269 ze dne 21.1.2025

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2025

katastrální mapa

vymezení jednotek v budově

placená databáze katastrálního úřadu - VALUO Octopus

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

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

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

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

<https://mapy.cz/> - mapový portál

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

- Vyhláška č. 370/2024 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),

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

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

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu

určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Určení obvyklé ceny a postup při tomto určení musí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění.

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

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

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

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

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.
Vinohrady
Adresa nemovité věci: Francouzská 737/60, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 13270, podíl 1 / 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, , LV: 13270, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, LV: 13270, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě při prohlídce nemovitosti, údaje z prohlášení vlastníka budovy, LV č. 13270 a 13269, katastrální mapa a cenová mapa pozemků CMP 2025.

Místopis

Vinohrady jsou od roku 1922 městská čtvrť a katastrální území hlavního města Prahy. Leží východně od Nového Města, na severu sousedí se Žižkovem, na východě se Strašnicemi, na jihu s Vršovicemi a na jihozápadě s Nuslemi.

Situace

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou nebytovou jednotku o velikosti 28,50 m² dle vymezení jednotek v

budově. Způsob využití dle informací jednotce (KN) je dílna nebo provozovna. Skutečné využití ateliér charakteru 1+kk. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Francouzská. Jedná se o zástavbu bytových domů s naproti sousedícím parkem. Občanská vybavenost dobrá v místě drobné prodejny - ulice Francouzská a náměstí Náměstí Míru, nejbližší nákupní centrum Flora. Zastávka tramvaje cca 50 metrů v ulici Francouzská, dopravní dostupnost výborná - tramvaj k metru Náměstí Míru. Parkování v přílehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách, modré zóny a placené zóny. Jedná se o lokalitu přímo navazující na centrum.

Objekt je zděné konstrukce podsklepený s pěti nadzemními podlažními bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu (nové). Okna původní a nová dřevěná špaletová na chodbách dřevěná zdvojená, vstupní dveře dřevěné dvoukřídlé s malým nadsvětlíkem. Schody v prvním podlaží teracové ostatní kamenné, podlahy na chodbách i podestách původní dlažba a v přízemí nové dlažby. Osazeny jsou hasící přístroje, hydrant a v 1.NP je umístěn kamerový systém. Fasáda průčelí nově provedená, dvorní část původní. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven ve dvacátých letech. Objekt obsahuje devět bytových jednotek a tři nebytové prostory.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Nebytová jednotka č. 737/11

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Nebytová jednotka č.737/11

2. Výnosová hodnota

- 2.1. Nebytová jednotka č. 737/11

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.
(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva. Při aplikaci porovnávací metody byly jako vzorky vybrány srovnatelné nemovité věci, umístěné v daném místě a okolí.
Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí prostřednictvím placené databáze Valuo a OctopusPro, realitní portál, konzultace s realitními makléři a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitostí.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Nebytová jednotka č. 737/11
Adresa předmětu ocenění:	Francouzská 737/60 100 00 Praha 10
LV:	13270
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vinohrady
Počet obyvatel:	1 384 732

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Nebytová jednotka č. 737/11

Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží podsklepeného bytového domu zděné konstrukce s pěti nadzemními podlažními bez výtahu. Nebytová jednotka sestává z dílny, WC a předsíně dle prohlášení vlastníka budovy. Skutečný stav - předsíň s navazující ateliérovou místností s kuchyňským koutem, koupelny s WC. Stropní konstrukce klenby valené. Okna dřevěná zdvojená opatřena venkovními mřížemi. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně a dveře do koupelny hladké do ocelové zárubně, předsíň od ateliéru s KK není oddělena dveřmi. Podlaha v předsíni a koupelně s WC dlažba, podlaha v ateliéru s kk prkenná s technickým kobercem. Koupelna s WC vybavena sprchovou vaničkou, WC mísou kombi, umyvadlem. Provedeny jsou keramické obklady stěn pod podhled. Boiler je zavěšený pod stropní konstrukcí a část je vystupující pod podhled. V ateliéru je v rohové části umístěna jednoduchá standardní

linka s nerez dřezem s ker. obkladem k lince. Nebytová jednotka je vybavena zabezpečovacím zařízením. Vytápění el. přímotopem. Stavebně technický stav nebytové jednotky : jednotka byla stavebně upravena na ateliér cca před dvaceti lety a vyžaduje řešení odstranění projevující se vlhkosti stěn s opadávající omítkou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - projevující se vlhkost stěn	I	-0,05
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Praha nebo Brno	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,183$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s	IV	0,08

komerční využitelností		
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - zájmová lokalita	III	0,10

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,260$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,491$$

Podlahové plochy nebytového prostoru

koeficient dle typu podlahové plochy

dílna:	23,50 * 1,00 =	23,50 m ²
WC:	2,0 * 1,00 =	2,00 m ²
předsíň:	3,0 * 1,00 =	3,00 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		28,50 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, kamenné	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel min. tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné tlamové a klenby	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové s nátěrem	S	50
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	50
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	hladké plné do ocelové zárubně	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	dlažba, dřevěná prkenná s jekorem	S	100
15. Vytápění	el. přímotop	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	kuchyňka s linkou s dřezem	P	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	sprcha, WC mísa a umyvadlo	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	zabezpečovací zařízení, odvětrání	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	50	1,00	1,55
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	50	1,00	1,55
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	P	1,80	100	0,46	0,83
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	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					94,09
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9409

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):	*	0,9409
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1120
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	23 408,97
Plná cena: 28,50 m ² * 23 408,97 Kč/m ²	=	667 155,65 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 95 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 105 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 95 / 200 = 47,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 47,5 % / 100)

Nákladová cena C_N

*	0,525
=	350 256,72 Kč

Koeficient pp	*	1,491
Cena CJ	=	<u>522 232,77 Kč</u>

Nebytová jednotka č. 737/11 - cena zjištěná bez podílu na příslušenství	=	522 232,77 Kč
---	---	---------------

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1561

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vinohrady a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2025 mapový list č. 60.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1561	247	18 000,00	4 446 000,-
Cenová mapa - celkem		247		<u>4 446 000,-</u>

Pozemek parc.č. 1561 - cena zjištěná celkem	=	4 446 000,- Kč
---	---	----------------

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemek parc.č. 1561	=	4 446 000,- Kč
----------------------	---	----------------

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	<u>4 446 000,- Kč</u>
--	---	-----------------------

Nebytová jednotka č. 737/11 - cena zjištěná, bez podílu na příslušenství	=	522 232,77 Kč
--	---	---------------

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Cena zjištěná příslušenství stavby a pozemku:	4 446 000,- Kč	
Spoluvlastnický podíl:	285 / 5 648	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	4 446 000,- Kč * 285 / 5 648	+ <u>224 346,67</u>

Nebytová jednotka č. 737/11 - cena zjištěná	=	746 579,44 Kč
---	---	---------------

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nebytová jednotka č.737/11

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	28,50 m ²
Zastavěná plocha:	28,50 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku byly vybrány hodnoty z realizovaných prodejů nemovitostí v místě a čase obvyklém. Jako podklady byly použity údaje dostupné z katastru nemovitostí a cenových map pro stanovení průměrné ceny. Jako porovnávací parametry byly zvoleny zrealizované prodejní ceny vztažené na 1 m2 plochy. Takto zjištěné ceny byly upraveny

následujícími koeficienty:

Hodnota koeficientu = 1 odpovídá shodnosti oceňované nemovitosti se zvoleným reprezentantem v daném hledisku. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku lepší než oceňované věci odpovídá koeficient < 1. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku horší než oceňované nemovitosti, odpovídá koeficient > získaná data pak byla přepočtena na ceny, které byly použity pro výpočet viz výše.

Použité koeficienty a korekce.

Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze VALUO, databáze Katastrálního úřadu, realitního portálu a po té upraveny koeficienty K1 - K9.

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Petra Rezka 1190/4, Pankrác, Praha 4, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14000, Česká republika			
Lokalita:	Nebytová jednotka ateliér č.1190/44			
Popis:	Nebytová jednotka - ateliér v osobním vlastnictví o velikosti 23,5 m ² , umístěná v 5 NP činžovního domu v ul. Petra Rezka, Nusle. Prostor je tvořen předsíní, ze které je vstup do koupelny s vanou a WC, dále pak do obývací místnosti s kuchyňkou. Topení je řešeno elektrickými kamny WAF. Využití jako startovací byt či výnosový pronájem a to i díky nízkým měsíčním poplatkům. Rekonstrukce není nutná, ale je částečně vhodná, nikoliv nákladná. Lokalita je perfektní.			
Podlaží:	5.NP			
Dispozice:	1+kk			
Typ stavby:	zděný s výtahem			
Užitná plocha:	23,50 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - lepší			0,99	
K2 Typ stavby - srovnatelný			1,00	
K3 Stavebně technický stav - lepší			0,75	
K4 Využití - ateliér			1,00	
K5 Velikost, dispozice - srovnatelná			1,00	
K6 Vybavení - lepší			0,97	
K7 Podlaží - lepší			0,99	
K8 Redukce pramene ceny - V- 71141/2024-101			1,00	
K9 Prodej el. aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.11.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 210 000	23,50	136 596	0,70	95 617



Zdroj: Valuo.cz

Název:	Na Kozačce 1288/6, Vinohrady Praha 2			
Lokalita:	Nebytová jednotka č. 1288/104			
Popis:	Nebytová jednotka - jiný nebytový prostor o velikosti 39.60 m ² užívaný jako ateliér umístěný v prvním nadzemním podlaží. Ateliér je útulnou nebytovou jednotkou charakteru 2+ kk. Vybavený malou kuchyňskou linkou a hygienickým zázemím. Nebytová jednotka v dobrém stavu.			

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

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,99
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,97
K4 Využití - ateliér	1,00
K5 Velikost, dispozice - větší	1,01
K6 Vybavení - srovnatelné	1,00
K7 Podlaží - srovnatelné	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V - 48328/2024-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 21.8.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 500 000	39,60	88 384	0,95	83 965

Název: Nad Primaskou 896/41, Strašnice

Lokalita: Ateliér č. 896/31

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

Podlaží: zvýšené 1.NP

Dispozice: 1+kk

Typ stavby: zděný

Užitná plocha: 24,60 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - horší	1,02
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,75
K4 Využití - ateliér	1,00
K5 Velikost, dispozice - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,95
K7 Podlaží - lepší	1,01
K8 Redukce pramene ceny - V- 56103/2024-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 26.9.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 350 000	24,60	136 179	0,72	98 049

Minimální jednotková porovnávací cena

83 965 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

92 544 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena

98 049 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	92 544 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	28,50 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 637 504 Kč

2. Výnosová hodnota**2.1. Nebytová jednotka č. 737/11**

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

Analýza tržního nájemného**Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů**

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Kancelářské prostory	1.NP- 1+kk	29	4 211	10 000	120 000	6,50
Celkový výnos za rok:						120 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	29
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	4 211
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	120 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	114 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	500
Pojištění		Kč/rok	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	7 500
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	106 500
Míra kapitalizace		%	6,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení		Kč	1 638 462

do pron. stavu)			
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	150 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 488 462

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1. Nebytová jednotka č. 737/11	891 502,32 Kč	574 603,39 Kč
Celkem:	891 502,32 Kč	574 603,39 Kč

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. Nebytová jednotka č. 737/11	746 579,- Kč
Zjištěná cena - celkem:	746 579,- Kč
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	746 580,- Kč
slovy: Sedm set čtyřicet šest tisíc pět set osmdesát Kč	

Cena zjištěná dle cenového předpisu	746 580 Kč
--	-------------------

slovy: Sedm set čtyřicet šest tisíc pět set osmdesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Nebytová jednotka č.737/11	2 637 504,- Kč
2. Výnosová hodnota	
2.1. Nebytová jednotka č. 737/11	1 488 462,- Kč

Porovnávací hodnota	2 637 504 Kč
Výnosová hodnota	1 488 462 Kč

Obvyklá cena	2 637 500 Kč
---------------------	---------------------

slovy: Dva miliony šest set třicet sedm tisíc pět set Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu, sousedy, stáří nemovitosti a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se

sleduje zaměstnanost v dané lokalitě a případná dojezdnost, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Vlivy politicko správní zahrnují daňovou politiku, územní plánování či veřejné zájmy, životní standard a politiku bydlení. Mimo tyto vlivy mají na cenu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita trhu, rozkolísanost, stav nabídky a poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy atd.

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - zjištěnou cenou, výnosovou metodou, porovnávací. Výnosová metoda na základě výnosů z obvyklých nájmu. Porovnávací metodou - vzorky pro srovnání byly převzaty z placené databáze již prodaných nemovitostí VALUO, OctopusPro - databáze katastrálního úřadu a realitního portálu. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

5.2. Kontrola postupu

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti nebytové jednotky č. 737/11 v objektu čp. 737/60, Francouzská ulice, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1561 na katastrálním území Vinohrady. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že vzorky pro srovnání jsou vybírané ze stejné lokality a jedná se o již realizované prodeje. Vzorky jsou upraveny korekčními koeficienty. Všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny. Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení, vybavení, standard, příslušenství, lokalita, atraktivita, dopravní dostupnost, parkování, využití a celkový pohled na nemovitost. Oceňovaný majetek patří

mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu obchodovány minimálně. 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

2 637 500 Kč

slovy: Dva miliony šest set třicet sedm tisíc pět set Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

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

Konzultant a důvod jeho přibrání

Žádný z konzultantů nebyl přizván.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 4635/2025.

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 10063/2025.

V Praze 4.2.2025



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	737/11
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	dílna nebo provozovna
Budova:	č. p. 737
Katastrální území:	Vinohrady [727164]
Číslo LV:	13270
Podíl na společných částech:	285/5648

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

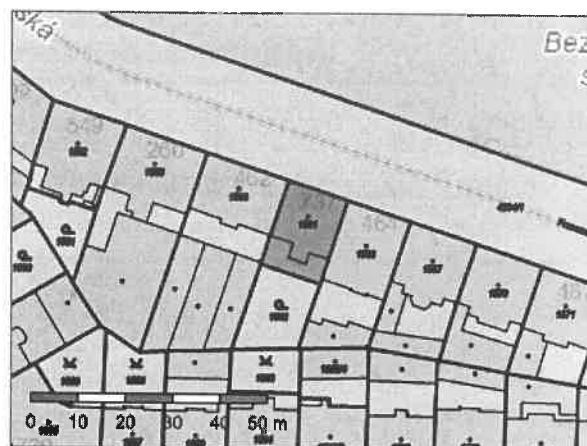
📌 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 21.01.2025 08:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1561
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vínohrady [727164]
Číslo LV:	13269
Výměra [m ²]:	247
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 737



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Doleželová Šárka, U Sázavy č. ev. 41, Vysoká Lhota, 25722 Čerčany	691/5648
Fišer František, Husova 322, Valdické Předměstí, 50601 Jičín	51/1412
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	1441/5648
Niklesová Eliška, Francouzská 737/60, Vinohrady, 10100 Praha 10	465/5648
Stöhr Jiří Ing., Francouzská 737/60, Vinohrady, 10100 Praha 10	707/5648
Šarbort Jan, Francouzská 737/60, Vinohrady, 10100 Praha 10	711/5648
Tupý Petr, Nad Budánkami I 2329/9, Smíchov, 15000 Praha 5	455/5648
Žák Ondřej, Francouzská 737/60, Vinohrady, 10100 Praha 10	497/5648
3DIVISION LTD. 12226376, 20-22 Wenlock Road, N1 7GU Londýn, Spojené království Velké Británie a Severního Irska	477/5648
Osvěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	1441/5648

Způsob ochrany nemovitosti

Název
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

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

Jiné zápisy

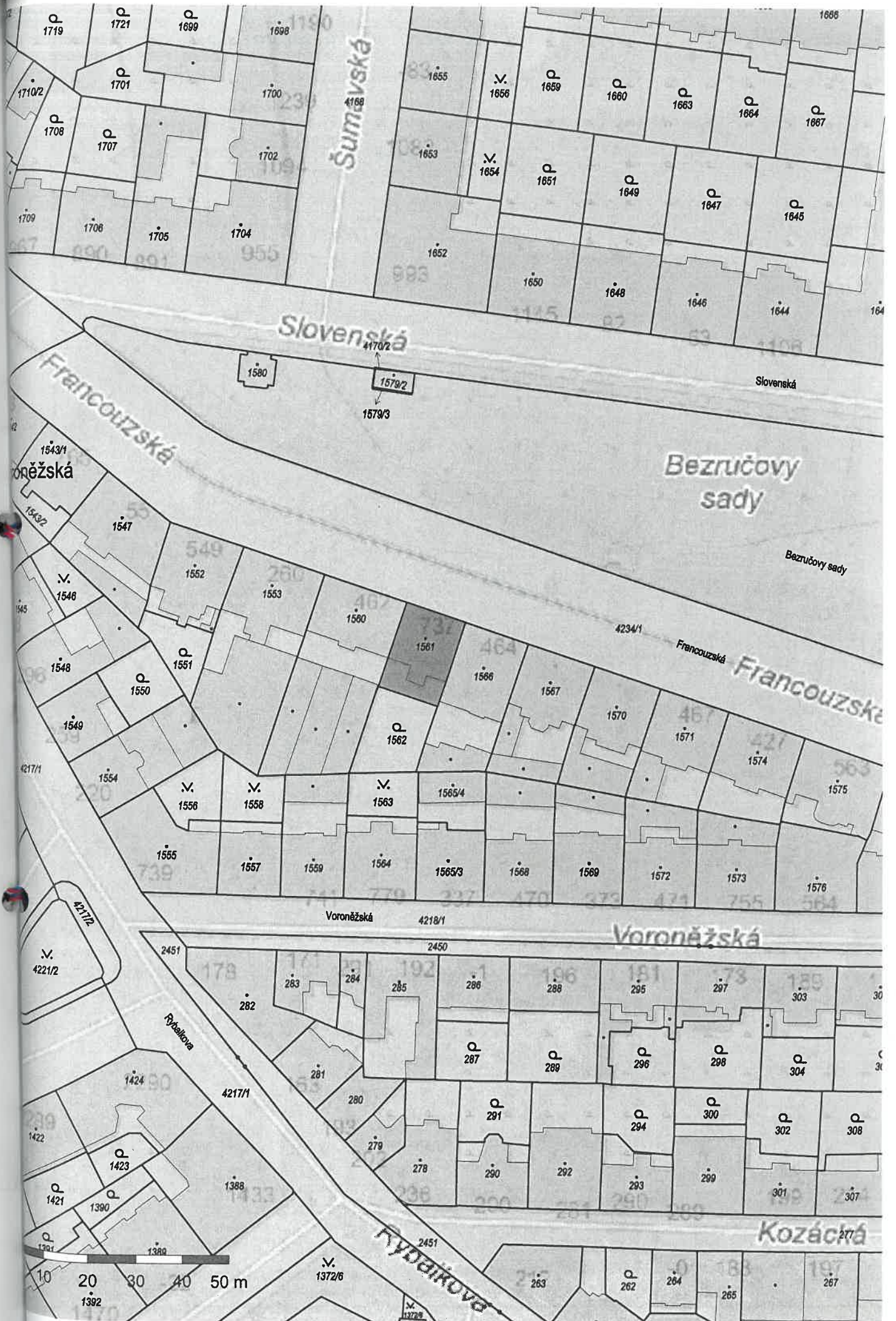
Typ

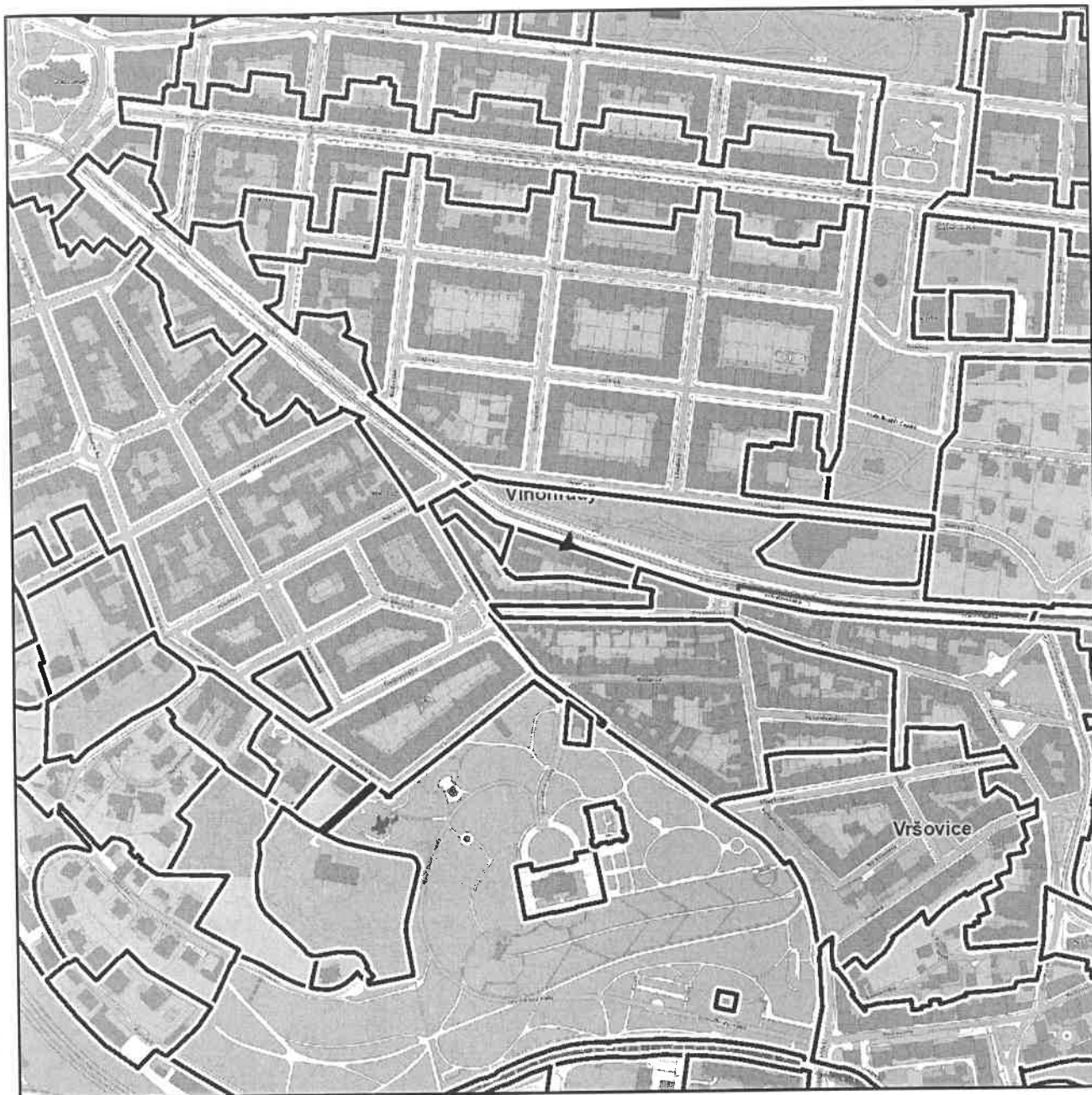
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

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

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 21.01.2025 08:00.



**Katastrální území**

Název: Vinohrady

Parcela

Číslo parcely: 1561

Cena 2025

Mapový list: 60

Cena: 18000 Kč/m²

Skupina: 4120

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

