

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 10427/2025

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.95/19 v objektu čp. 95/45, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 589 na katastrálním území Vršovice.

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



Číslo posudku v evidenci znalce: 4638/2025

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

OBVYKLÁ CENA	2 221 200 Kč
---------------------	---------------------

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

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 4.2.2025

Vyhotoveno: V Praze 6.2.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 95/19 v objektu čp. 95/45, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 589 na katastrálním území Vršovice.

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 4.2.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11676 a 11675 ze dne 21.1.2025

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2025

katastrální mapa

databáze Katastrálního úřadu, VALUO a OctopusPro

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

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

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

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

<https://mapy.cz/> - mapový portál

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

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

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

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

- prohlášení vlastníka budovy

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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

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

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

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

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

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

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

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice

Adresa nemovité věci: Moskevská 95/45, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 11676, podíl 1 / 1

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, , LV: 11676, podíl 1 / 1

část Praha 10 Městská, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, LV: 11676, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě při prohlídce nemovitosti, výpis z Katastrálního úřadu LV č. 11676, 11675, katastrální mapa, schema jednotky z prohlášení vlastníka, prohlášení vlastníka, cenová mapa Prahy CMP 2025.

Místopis

Vršovice jsou městská čtvrť a katastrální území na jihovýchodě širšího centra Prahy, součást městské části i městského obvodu Praha 10. Sousedí na severu a severozápadě s Královskými Vinohrady, na východě se Strašnicemi, na jihovýchodě s Michlí a na jihozápadě s Nuslemi.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o nebytovou jednotku - ateliér o velikosti 29.10 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Moskevská. Jedná se o zástavbu bytových domů. Občanská vybavenost dobrá v místě drobné prodejny - ulice Moskevská, nákupní centrum Eden čtyři stanice tramvají. Zastávka tramvaje cca 50 metrů, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. Parkování v přilehlých

ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený se šesti nadzemními podlažími, kde šesté podlaží tvoří podkroví bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna dřevěná špaletová, vstupní vrata nová s nadsvětlíkem, schody kamenné, podlahy v prvním podlaží mozaikové a v dalších podlažích původní dlažby, podlaha průjezdu z betonové mazaniny. Vstup do lodžii z mezipodest je zajištěn původními jednoduchými dvoukřídlými dveřmi. Fasáda průčelí v dobrém stavu ošetřená nátěrem, do dvorní části původní. Stavebně technický stav objektu se základní vyžadující údržbou. Objekt byl postaven a užíván od roku 1900. V průběhu životnosti objektu byla provedena nástavba z původních třech podlaží na pět a v minulých letech provedena rekonstrukce střešního pláště s pojistnou izolační fólií a oprava a nátěr uliční fasády, včetně špaletových oken. Bytový dům obsahuje 13 bytových jednotek a 9 nebytových prostor. V přízemí objektu je restaurační zařízení.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Nebytová jednotka č. 95/19

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Nebytová jednotka č. 95/19

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

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

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Nebytová jednotka č.95/19
Adresa předmětu ocenění:	Moskevská 95/45 100 00 Praha 10
LV:	11676
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 384 732

Oceňovací předpis

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

1. Nebytová jednotka č. 95/19

Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Nebytová jednotka sestává z ateliéru, WC a kuchyně - dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav nebytové jednotky - jednotka v době prohlídky není způsobilá k užívání. Okna dřevěná špaletová ve špatném stavu (jedno křídlo vnitřní chybí), dveře pouze vstupní kovové. Z části jsou vybourané zděné konstrukce pro přístupový otvor na WC a je vybourán otvor do domovního světlíku. Podlahy betonové lokálně chybějící. Kuchyň bez vybavení, WC chybí mísa, osazeno je pouze malé umyvadlo s přívodem studené vody. Vytápění chybí, rozvody elektro nefunkční, voda přívod studené k umyvadlu nefunkční, odkanalizování pouze vývod pro osazení WC mísy. Stavebně technický stav vyžaduje rekonstrukci a není způsobilý k užívání.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - ateliér s možností občasného bydlení	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,570$$

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 komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,821$$

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	6,00 *	1,00 =	6,00 m ²
ateliér:	20,90 *	1,00 =	20,90 m ²
WC:	2,20 *	1,00 =	2,20 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:			29,10 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	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	klenby, dřevěné trámové, žb	S	100
4. Krov, střecha	střecha sedlová	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	Lindap a pozink	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné a vápenocementové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky zdobené s nátěrem	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	kovové vstupní	P	20
11. Dveře	chybí	C	80
12. Vrata		X	100
13. Okna	špaletová	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	P	100
15. Vytápění		C	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	80
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	20
17. Bleskosvod		S	100
18. Vnitřní vodovod		P	10
18. Vnitřní vodovod		C	90
19. Vnitřní kanalizace	částečné odkanalizování	P	50
19. Vnitřní kanalizace		C	50
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	pouze malé umyvadlo	P	10
23. Vnitřní hygienické vyb.		C	90
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní		C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,10	100	1,54	4,77
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	P	3,20	20	0,46	0,29
11. Dveře	C	3,20	80	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	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,20	80	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	20	1,00	1,04
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	P	3,30	10	0,46	0,15
18. Vnitřní vodovod	C	3,30	90	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	P	3,20	50	0,46	0,74
19. Vnitřní kanalizace	C	3,20	50	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.	P	3,80	10	0,46	0,17
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	90	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

62,45

Koeficient vybavení K₄:**0,6245****Ocenění**Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m²]:

= 7 095,-

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

* 0,9390

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,6245

Polohový koeficient K₅ (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/m²]= **15 537,15**Plná cena: 29,10 m² * 15 537,15 Kč/m²= **452 131,06 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 125 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 55 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 180 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 125 / 180 = 69,4 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 69,4 \% / 100)$

Nákladová cena C_{JN}

Koeficient pp

Cena CJ

*	0,306
=	138 352,10 Kč
*	1,821
=	251 939,17 Kč

Nebytová jednotka č. 95/19 - cena zjištěná bez podílu na příslušenství

= 251 939,17 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 589

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

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	589	578	18 000,00	10 404 000,-
Cenová mapa - celkem		578		10 404 000,-

Pozemek parc.č. 589 - cena zjištěná celkem

= 10 404 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemek parc.č. 589

= 10 404 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:

= 10 404 000,- Kč

Nebytová jednotka č. 95/19 - cena zjištěná, bez podílu na příslušenství

= 251 939,17 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Cena zjištěná příslušenství stavby a pozemku: 10 404 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 291 / 12 888

Hodnota spoluvlastnického podílu: $10\,404\,000,- \text{ Kč} \cdot 291 / 12\,888$

+ 234 913,41

Nebytová jednotka č. 95/19 - cena zjištěná

= 486 852,58 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nebytová jednotka č. 95/19

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 29,10 m²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

Hodnota koeficientu = 1 odpovídá shodnosti oceňované nemovitosti se zvoleným reprezentantem v daném hledisku. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku lepší než oceňované věci odpovídá koeficient < 1. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku horší než oceňované nemovitosti, odpovídá koeficient > 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 redukci pramene ceny, K2 lokalitu, K3 typ stavby, K4 stavebně technický stav, K5 velikost - m² užitné plochy (daná rozmezím) K6 vybavení, K7 využití, K8 podlaží, K9 prodej el. aukcí.

Srovnatelné nemovité věci:

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 Redukce pramene ceny - V- 56103/2024-101	1,00
K2 Lokalita - horší	1,01
K3 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K4 Stavebně technický stav - lepší	0,80
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,80
K7 Využití - srovnatelné	1,00
K8 Podlaží - srovnatelné	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	0,63	85 793

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 m², 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 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - V- 71141/2024-101 1,00

K2 Lokalita - lepší 0,98

K3 Typ stavby - srovnatelný 1,00

K4 Stavebně technický stav - lepší 0,80

K5 Velikost - menší 0,99

K6 Vybavení - lepší 0,80

K7 Využití - srovnatelné 1,00

K8 Podlaží - lepší 0,99

K9 Prodej el. aukcí 0,98



Zdroj: Katastrální úřad

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	0,60	81 958

Název: Brtnická 1085/6, Michle, 10100 Praha 10**Lokalita:** Nebytová jednotka č. 1085/105, ateliér**Popis:** Ateliér 1+kk 30,90 m² v osobním vlastnictví v příjemné lokalitě Praha 10 - Michle. AteliérByt se nachází ve druhém nadzemním podlaží cihlového, udržovaného bytového domu s vnitřním dvorkem a malou zahrádkou, kde jsou uzamykatelné dřevěné koje. Ateliér je v udržovaném stavu prosvětlený plastovými okny prostřednictvím anglického dvorečku. Vytápění je řešeno elektrickými přímotopy a ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Ateliér je vhodný jako investice k dlouhodobému pronájmu nebo jako startovní bydlení. Částečně revitalizovaný bytový dům se nachází v jednosměrné klidné ulici nedaleko širšího centra a přilehlého parku.**Podlaží:** 3.NP podkroví**Dispozice:** 1+kk**Typ stavby:** zděný zateplený**Užitná plocha:** 30,90 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - V-55728/2024-101 1,00

K2 Lokalita - horší 1,01

K3 Typ stavby - srovnatelný 1,00

K4 Stavebně technický stav - lepší 0,80

K5 Velikost - srovnatelná 1,00



Zdroj: Katastrální úřad

K6 Vybavení - lepší			0,80	
K7 Využití - srovnatelné			1,00	
K8 Podlaží - lepší			0,99	
K9 Prodej el. aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.9.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 500 000	30,90	113 269	0,63	71 359

Název: Praha, Praha 10, Vršovice

Lokalita: Prodej garsoniery ateliéru 1+kk 29 m²

Popis: Exkluzivně nabízím k prodeji garsonku v suterénním prostoru s oknem do anglického dvorku. Nemovitost je po rekonstrukci: na podlaze PVC, vytápění přímotopem s možností připojení na plyn - který je vyveden do nebytového prostoru, ohřev vody centrální. Koupelna se sprchovým koutem a toaletou, obývací část s kuchyňským koutem a linkou. Možnost využití společné zahrady ve vnitrobloku. V domě je k dispozici výtah, který vede k nebytovému prostoru. Prostor je vhodný jak k bydlení tak na podnikání, výborná investiční příležitost.

Podlaží: 1.PP

Dispozice: 1+kk

Typ stavby: zděný s výtahem

Užitná plocha: 29,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - v nabídce 0,95

K2 Lokalita - srovnatelná 1,00

K3 Typ stavby - srovnatelný 1,00

K4 Stavebně technický stav - lepší 0,80

K5 Velikost - srovnatelná 1,00

K6 Vybavení - lepší 0,80

K7 Využití - srovnatelné 1,00

K8 Podlaží - horší 1,01

K9 Prodej el. aukcí 0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 5.2.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 200 000	29,00	110 345	0,60	66 207

Minimální jednotková porovnávací cena	66 207 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	76 329 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	85 793 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena 76 329 Kč/m²

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci 29,10 m²

Výsledná porovnávací hodnota 2 221 174 Kč

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. 95/19	687 044,47 Kč	373 265,51 Kč
Celkem:	687 044,47 Kč	373 265,51 Kč

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. Nebytová jednotka č. 95/19	486 853,- Kč
-------------------------------	--------------

Zjištěná cena - celkem: **486 853,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **486 850,- Kč**

slovy: Čtyři sta osmdesát šest tisíc osm set padesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 486 850 Kč
--

slovy: Čtyři sta osmdesát šest tisíc osm set padesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nebytová jednotka č. 95/19	2 221 174,- Kč
---------------------------------	----------------

Porovnávací hodnota 2 221 174 Kč
--

Obvyklá cena 2 221 200 Kč

slovy: Dva miliony dvě stě dvacet jedna tisíc dvě stě Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - porovnávací metodou a cenou zjištěnou (vyhláška 370/2024 Sb.). Vzorky pro srovnání byly převzaty z databáze již prodaných nemovitostí VALUO databáze katastrálního úřadu, OctopusPro a realitního portálu. Výnosová metoda vzhledem k tomu, že nebytová jednotka není způsobilá k pronajmutí, ale pouze s vyššími náklady není provedena. 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, realitního portálu a katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotlivých cen. Vzorek použitý z realitního portálu byl přepočten koeficientem redukce pramene ceny. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi se zohledněním úpravy cen zejména korekcí z realitní inzerce. Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny. Výběr zdrojů dat, které v posudku využil - kontrola jejich důvěryhodnosti a vhodnosti. Sběr dat či jejich vlastní tvorba - kontrola jejich důvěryhodnosti, vhodnosti, ověření úplnosti a vzájemné konzistence. Zpracování dat – kontrola způsobu zpracování dat ve vztahu k jejich dalšímu využití v rámci posudku. Provedení analýzy dat a 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 obvyklé ceny nemovitosti nebytové jednotky č. 95/19 v objektu čp. 95/45, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 589 na katastrálním území Vršovice. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že vzorky pro srovnání jsou vybírané ze stejné lokality a blízkého okolí a jedná se kromě jednoho vzorku o již realizované prodeje. Vzorky jsou upraveny korekčními koeficienty. Všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny. Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení, vybavení, standard, příslušenství, lokalita, atraktivita, dopravní dostupnost, parkování, využití a celkový pohled na nemovitost. Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu obchodovány v menší míře. 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

2 221 200 Kč

slovy: Dva miliony dvě stě dvacet jedna tisíc dvě stě Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci byl umožněn volný přístup do nebytové jednotky, proto vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření, skutečností a podkladů poskytnutých zadavatelem ocenění, dále z vnějšího ohledání a z informací z veřejných zdrojů. Znalec dále vychází z toho, že informace získané při místním šetření a z předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovité věci, bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost. 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. 4638/2025.

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 10427/2025.

V Praze 6.2.2025



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	95/19
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	ateliér
Budova:	č. p. 95
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11676
Podíl na společných částech:	291/12888

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:	589 ☐
Obec:	Praha [554782] ☐
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11675
Výměra [m²]:	578
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. 95



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJ Bartoš Vladimír Ing. a Bartošová Klára Ing. <i>Bartoš Vladimír Ing., Gutova 2134/26, Strašnice, 10000 Praha 10</i> <i>Bartošová Klára Ing., Pod altánem 9/105, Strašnice, 10000 Praha 10</i>	401/12888
Bartovic Vladimír Ing., Moskevská 95/45, Vršovice, 10100 Praha 10	475/12888
Blažek Ondřej, V předpolí 1304/3, Strašnice, 10000 Praha 10	25/1074
Bulánek Boris Mgr., Moskevská 95/45, Vršovice, 10100 Praha 10	1001/12888
Decker Michal Ing.arch., Bulharská 585/12, Vršovice, 10100 Praha 10	335/8592
Eremeeff Anton, Benediktská 722/11, Staré Město, 11000 Praha 1	473/4296
SJ Frýdecký Luděk Ing. a Frýdecká Andeltová Monika Bc. MBA <i>Frýdecký Luděk Ing., Bulharská 717/35, Vršovice, 10100 Praha 10</i> <i>Frýdecká Andeltová Monika Bc. MBA, Holandská 1051/46, Vršovice, 10100 Praha 10</i>	65/3222
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	334/1611
Janus Pavel Ing., Moskevská 95/45, Vršovice, 10100 Praha 10	83/1611
Králová Petra Ing., Hroznová 493/5, Malá Strana, 11800 Praha 1	67/4296
SJ Kubiska Josef a Kubisková Dita <i>Kubiska Josef, Moskevská 95/45, Vršovice, 10100 Praha 10</i> <i>Kubisková Dita, Nedašovská 340/16, Zličín, 15521 Praha 5</i>	397/6444
Libichová Lenka, Moskevská 95/45, Vršovice, 10100 Praha 10	529/6444
Maršálek Branislav Ing. arch., Polská 1751/58, Vinohrady, 12000 Praha 2	335/8592
SJ Nádr Tomáš Ing. MIB a Nádr Petra Mgr., Dvorecká 805/39, Podolí, 14700 Praha 4	89/1432
Novotná Zdenka, Římská 2135/45, Vinohrady, 12000 Praha 2	971/25776
Šulíková Nora, Francouzská 79/2, Vinohrady, 12000 Praha 2	23/1611

Uličná Barbora, Římská 2135/45, Vinohrady, 12000 Praha 2	971/25776
Váňhová Světlana, Moskevská 95/45, Vršovice, 10100 Praha 10	27/716
Velička Ondřej Ing., Krátká 1317, 76861 Bystřice pod Hostýnem	49/3222
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	334/1611

Působ ochrany nemovitosti

Název

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

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

Jiné zápisy

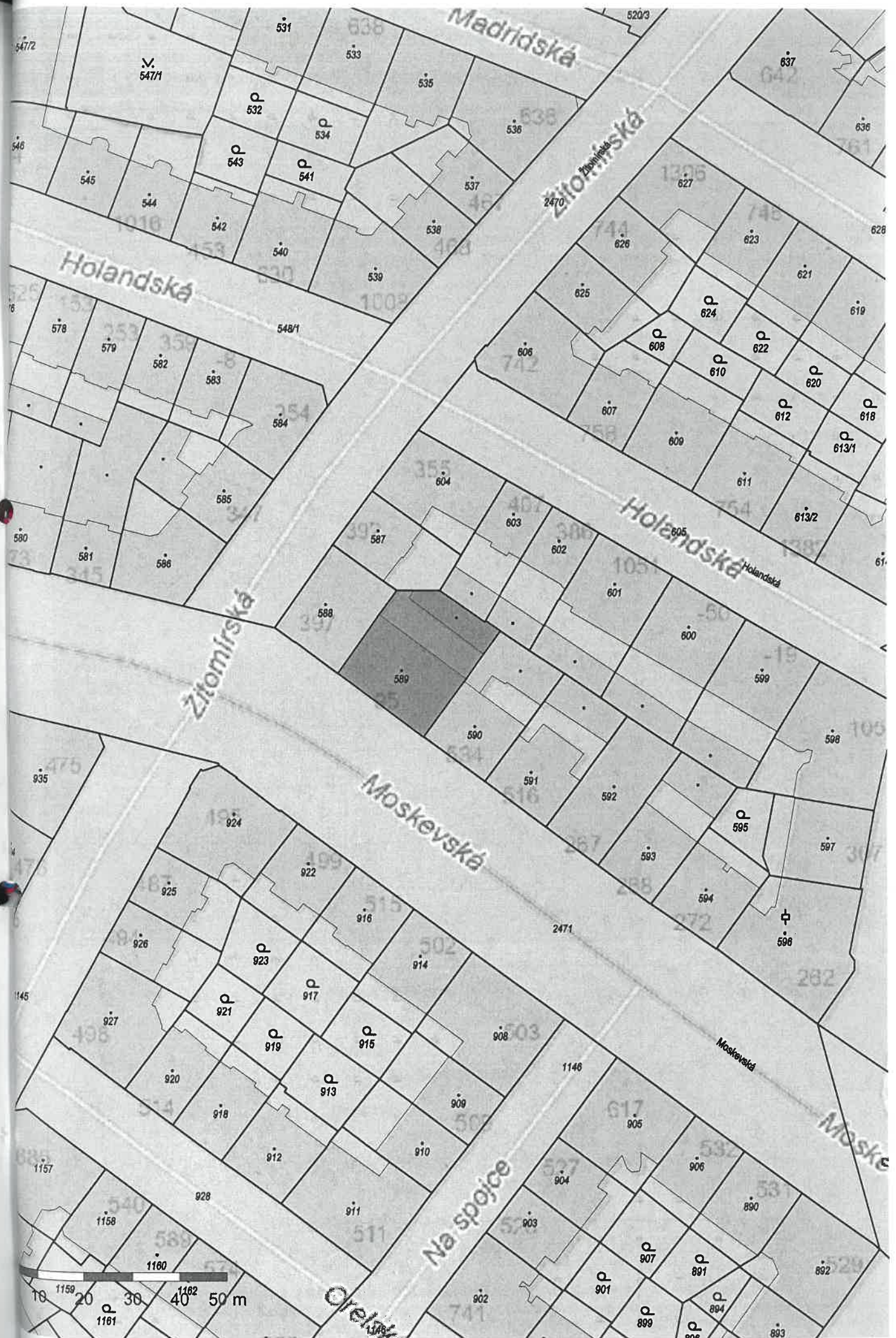
Typ

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

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

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

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



**Katastrální území**

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 589

Cena 2025

Mapový list: 60

Cena: 18000 Kč/m²

Skupina: 4123

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:

