ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 44177/2025

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. 444/15 v objektu čp. 444/11, ulice Kodaňská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 394 na katastrálním území Vršovice.

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

Číslo posudku v evidenci znalce: 4684/2025

Ing. Dagmar MARVANOVÁ znalec v oboru ekonomika odvětví ceny a odhady specializace oceňování nemovitostí

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

OBVYKLÁ CENA	**1 167 000 Kč**

Počet stran: 21 a 7 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 13.5.2025 **Vyhotoveno:** V Praze 27.5.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č.444/15 v objektu čp. 444/11, ulice Kodaňská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 394 na katastrálním území Vršovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti.

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

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

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 13.5.2025 za přítomnosti pana Raimera.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsaný ve vyhlášce č. 370/2024 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí" . Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí,budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11884 ze dne 18.4.2025
výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11843 ze dne 18.4.2025
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2025
pasport bytu
vymezení jednotek v budově, schema
placená databáze Katastrálního úřadu, VALUO a OctopusPro
https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ - veřejná část katastru nemovitostí
https://www.cuzk.cz/aplikace-dp - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele
https://www.sreality.cz/ - realitní inzerce
https://www.risy.cz/cs/ - Regionální informační servis
https://www.firmy.cz/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 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.

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice
Adresa nemovité věci:	Kodaňská 444/11, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 11553, podíl 1 / 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, , LV: 11553, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, LV: 11553, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě při prohlídce nemovitosti, prohlášení vlastníka budovy, cenová mapa CMP 2025 a list vlastnictví 11844 a 11883.

Místopis

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

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou nebytovou jednotku umístěnou v prvním nadzemním podlaží o velikosti 28,50 m^2 - dle vymezení jednotek v budově. Objekt je situovaný v ulici Kodaňská, která je kolmá na ulici Moskevská a souběžná s ulicí Ruskou. Jedná se řadový bytový dům v blízkosti

Heroldových sadů. Řadový pětipodlažní činžovní dům z roku 1904 byl postaven podle návrhu architekta Osvalda Polívky. Jedná se o kvalitní a velmi dobře zachovaný příklad secesní architektury.Pětipodlažní řadový nájemní dům, postavený v roce 1904, je v průčelí zdoben bohatým květinovým dekorem kolem oken a na balkonech, střední osa je v přízemí a 1. patře zvýrazněna plochou režného zdiva, která kontrastuje s okolní hladkou omítkou. V roce 1928 byla provedena nástavba 4. patra.
Popis památkové hodnoty
Secesní architektura z období počátku 20. století. Jedna z méně známých realizací architekta Osvalda Polívky. Objekt se významným způsobem uplatňuje v zástavbě této části Prahy. Lokalita má dobrou dostupnost prostředky MHD - tramvaj - v ulici Moskevská, nebo vzdálenější autobusová linka v Kodaňské. Nebližší metro tři stanice na Náměstí Míru. Občanská vybavenost dobrá - ulice Moskevská a od střední části Kodaňské drobné obchody a služby, restaurace. Jedná se o klidnou jednosměrnou část ulice s parkováním v přilehlých ulicích, které je ve večerních hodinách špatné (malokapacitní) - placené a modré zóny
Bytový dům je podsklepený s šesti nadzemními podlažími , kde šesté podlaží tvoří částečné podkroví a půdní prostor, zděné konstrukce bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou krytou taškovou krytinou. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu vyžaduje renovaci a opravu fasády, včetně opravy římsy, balkonů! (opadávající omítky a oprýskaný nátěr). Vstupní dveře dvoukřídlé původní dřevěné částečně prosklené vyžadující renovaci, dveře uzavírající schodišťový prostor dřevěné původní prosklené s kruhovým nadsvětlíkema dveře do dvora dvoukřídlé plastové částečně prosklené. Stropní konstrukce průchodu klenby (křížové), podlaha z původní drobné dlažby. Schody kamenné, podesty teracové v prvním podlaží původní dlažba. Okna na chodbě jednoduchá prosklená s dvěmi tabulemi s vytráží a parapetní stěna obložena dřevěným obkladem s lavicí. Z mezipodest vstup na balkon původními ze dvou třetin prosklenými dveřmi. Stavebně technický stav objektu odpovídá stáří se základní údržbou. Bytový dům obsahuje 12 bytových jednotek a 4 nebytové jednotky. Dům je kulturní památkou :
kulturní památka rejst. č. ÚSKP 100586 - činžovní dům
Fáze ochrany: památkově chráněno
Chráněno:od 8. 10. 2003
památková zóna rejst. č. ÚSKP 2208 - Vinohrady, Žižkov, Vršovice
Fáze ochrany: památkově chráněno
Chráněno:od 1. 11. 1993
nárazníková zóna rejst. č. ÚSKP 7001 - Nárazníková zóna statku světového dědictví "Historické centrum Prahy"
Fáze ochrany: památkově chráněno
Chráněno:od 13. 12. 1992
ochranné pásmo rejst. č. ÚSKP 3333 - Ochranné pásmo památkové rezervace v hl. m. Praze
Fáze ochrany: památkově chráněno
Chráněno:od 19. 5. 1981

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 444/15

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nebytová jednotka č. 444/15

2. Výnosová hodnota

2.1. Nebytová jednotka č. 444/15

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

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

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Nebytová jednotka č.444/15
Adresa předmětu ocenění:	Kodaňská 444/11 100 00 Praha 10
LV:	11884
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 384 732

Oceňovací předpis

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

1. Bytová jednotka č. 444/15

Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží podsklepeného činžovního domu s šesti nadzemními podlažími, kde šesté podlaží tvoří podkroví (dvě nebytové jednotky a WC a půdní prostor) zděného objektu bez výtahu. Nebytová jednotka sestává ze dvou skladů a dvou komor - dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - dva sklady a WC s předsíňkou. Nebytová jednotka v době ocenění volná. Přístup do nebytové jednotky z dvorní části. Nebytová jednotka není prosvětlena okny. Stropní konstrukce klenby. Dveře na WC hladké do ocelové zárubně a do předsíňky chybí dveřní křídlo, dveře mezi sklady dvoukřídlé hladké do ocelové zárubně. Vstupní dveře plastové prosklené osazené z interiéru a venkovní vrata plechová otevíravá. Podlahy v celé nebytové jednotce dlažby. V zadním skladu je v rohové části osazen plastový dřez a provedeny jsou keramické obklady stěn do úrovně dveří. WC s mísou kombi a v předsíňce umyvadlo. Provedeny jsou keramické obklady stěn. Vytápění chybí, ohřev vody

boilerem umístěným v rohové části prvního skladu. Vedení el. rozvodů povrchově po stěnách. Provedeno je odvětrání mezi sklady odvětrávací mřížkou nad dveřmi. Odvětrání hygienického zázemí nucené. Stavebně technický stav : v nebytové jednotce byly provedeny stavební úpravy v sedmdesátých letech (WC s předsíňkou a podlaha prvního skladu). V nebytové jednotce projevující se vlhkost stěn lokálně přecházející do plísně, vzhledem k neprovedeným nebo narušeným izolacím. Projevující se vlhkost stěn je podpořena podlahovou krytinou z dlažby a obklady stěn. Vlhkost prostupuje lokálně i nad obklady stěn a na stropní konstrukci stopy po zatečení. Nebytová jednotka vyžaduje stavební úpravy, včetně řešení projevující se vlhkosti stěn.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21
Budova: K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122
Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: 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 spoluvl. 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: Negativní - kulturní památka rejst. č. ÚSKP 100586 - činžovní dům Fáze ochrany: památkově chráněno Chráněno:od 8. 10. 2003 památková zóna rejst. č. ÚSKP 2208 - Vinohrady, Žižkov, Vršovice Fáze ochrany: památkově chráněno Chráněno:od 1. 11. 1993 nárazníková zóna rejst. č. ÚSKP 7001 - Nárazníková zóna statku světového dědictví "Historické centrum Prahy"	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - dům vyžadující opravy a údržbu za podmínek stanovených památkovým úřadem	I	-0,10
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

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,075}$

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 - modré a placené zóny	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - stanice tramvaje Ruská 70 m, metro Náměstí Míru 1,2km a Jiřího z Poděbrad 885m	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností - vedeno jako sklad	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - zájmová lokalita na hranici s Vinohrady	III	0,15

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,310}$

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,408}$

Podlahové plochy nebytového prostoru	**koeficient dle typu podlahové plochy**	
sklad:	19,15 * 1,00 =	19,15 m^2
sklad:	7,15 * 1,00 =	7,15 m^2
komora:	1,10 * 1,00 =	1,10 m^2
komora:	1,10 * 1,00 =	1,10 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 a kamenné pasy bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové, klenby	S	100
4. Krov, střecha	střecha sedlová	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenocementové a vápenné	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné zdobené v kombinaci s režným zdivem	N	50
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné hladké	S	50
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100

10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	hladké do ocelových zárubní ,plastová prosklená	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	dlažby	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová, povrchové vedení	S	100
17. Bleskosvod	hromosvod	C	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	boiler	S	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, malé umyvadlo ,dřez	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	odvětrání	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. vrata	vrata plechová vstupní dvoukřídlá	A	100

Výpočet koeficientu K_4

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	50	1,54	2,39
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	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	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
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	C	1,80	100	0,00	0,00
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

27. vrata	A	0,42	100	1,00	0,42

cenový podíl přidané konstrukce = CK / (PPK * ZC * K_1 * K_5 * K_i)
3 000,00 / (28,50 * 7 095,- * 0,9390 * 1,2000 * 3,1120) = 0,42

Součet upravených objemových podílů		84,02
Koeficient vybavení K_4:		**0,8402**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m²]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8402
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/m²]	=	**20 903,62**
Plná cena: 28,50 m² * 20 903,62 Kč/m²	=	**595 753,17 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 121 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 79 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 121 / 200 = 60,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 60,5 % / 100)	*	0,395
Nákladová cena CJ_N	=	**235 322,50 Kč**
Koeficient pp	*	1,408
Cena CJ	=	**331 334,08 Kč**

Bytová jednotka č. 444/15 - cena zjištěná bez podílu na příslušenství = 331 334,08 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 394

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 [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	394	549	21 730,00	11 929 770,-
Cenová mapa - celkem		549		**11 929 770,-**

Pozemek parc.č. 394 - cena zjištěná celkem = 11 929 770,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemek parc.č. 394	=	11 929 770,- Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	**11 929 770,- Kč**

Bytová jednotka č. 444/15 - cena zjištěná, bez podílu na příslušenství = 331 334,08 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Cena zjištěná příslušenství stavby a pozemku:	11 929 770,- Kč		
Spoluvlastnický podíl:	285 / 10 272		
Hodnota spoluvlastnického podílu:	11 929 770,- Kč * 285 / 10 272	+	330 995,37
Bytová jednotka č. 444/15 - cena zjištěná		=	**662 329,45 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nebytová jednotka č. 444/15

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

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

I. Analýza vzorků a jejich vzájemné porovnání

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

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

Použité koeficienty a korekce.
Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze VALUO , databáze Katastrálního úřadu a po té upraveny koeficienty K1 - K8.
K1 zohledňuje lokalitu, K2 kulturní památka, K3 stavebně technický stav, K4 využití, K5 velikost - m^2 užitné plochy (daná rozmezím) K6 vybavení, K7 podlaží, K8 redukce pramene ceny.

Cena bytu v Praze umístěného v domě, který je národní kulturní památkou, může být ovlivněna různými faktory, a to jak pozitivně, tak negativně.Možné vlivy na cenu bytu v památkově chráněném domě:Omezení a náklady na údržbu: Status národní kulturní památky přináší přísná pravidla pro rekonstrukce a úpravy, což může znamenat vyšší náklady na údržbu a omezené možnosti modernizace. Tyto faktory mohou některé kupující odradit a potenciálně snížit tržní cenu bytu.Historická hodnota a prestiž: Na druhou stranu, historická a architektonická hodnota může zvýšit atraktivitu nemovitosti pro určitou skupinu kupujících, kteří oceňují jedinečnost a prestiž spojenou s bydlením v památkově chráněném objektu.Lokalita a dostupnost: Byty v památkově chráněných domech, které se nacházejí v blízkosti základních škol a zastávek městské hromadné dopravy, mohou mít vyšší hodnotu. Naopak, vzdálenost od centra města nemusí mít vždy přímý vliv na cenu. Stav a architektonický styl: Ve městech jako České Budějovice se ukázalo, že architektonický styl může mít statisticky významný vliv na hodnotu bytových jednotek v památkově chráněných domech. Například neorenesanční, gotické a renesanční stavby měly vyšší hodnotu, zatímco barokní a secesní styl byl hodnocen nižší.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**Biskupcova 2737/44, Žižkov, 13000 Praha 3**
Lokalita:	Nebytová jednotka č. 2737/3,
Popis:	Nebytová jednotka č. 2737/3, jiný nebytový prostor v budově č.p. 2737, část obce Žižkov, na parcele 3930/2 Žižkov, podíl na společných částech domu a pozemku 425/14443jednotky č. 2737/3 . Nebytový prostor (dílna nebo provozovna) přístupný z ulice o dispozici dvou místností se sociálním zařízením a celkové výměře 42,50 m2, umístěné v 1.nadzemním podlaží budovy v dobrém stavu po částečných stavebních úpravách na adrese Biskupcova 2737/44
Podlaží:	1.NP
Dispozice:	dvě místnosti + hyg. zázemí
Typ stavby:	zděný
Užitná plocha:	42,50 m^2

Zdroj: katastrální úřad

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,99
K2 Kulturní památka - není	0,95
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,85
K4 Využití - lepší	0,98
K5 Velikost - větší	1,01
K6 Vybavení - lepší	0,95
K7 Podlaží - srovnatelné	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V- 65229/2024-101	1,00

Cena [Kč] k 6.11.2024	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** Kc	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 610 000	42,50	61 412	0,75	**46 059**

Název:	**Bulharská 1023/17, Vršovice, 10100 Praha 10**
Lokalita:	Nebytová jednotka č. 1023/29
Popis:	Nebytová jednotka č. 1023/29, jiný nebytový prostor v budově č.p. 1023, část obce Vršovice, na parcele 710 Vršovice, podíl na společných částech domu a pozemku 29/1295. Nebytový prostor umístěný v podzemním podlaží bytového domu, vybavený hygienickým zázemím.
Podlaží:	1.PP
Typ stavby:	zděný
Užitná plocha:	29,00 m^2

Zdroj: Katastrální úřad

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Kulturní památka - není	0,95
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Využití - srovnatelné	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - horší	0,95
K7 Podlaží - horší	1,05
K8 Redukce pramene ceny - V- 69576/2024-101	1,00

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

k 22.11.2024	[m²]	Kč/m²	Kc	[Kč/m²]
1 600 000	29,00	55 172	0,85	**46 896**

Název: **Prodej komerčního objektu (jiného typu) 47 m2**
Lokalita: Seifertova, Praha 3 - Žižkov
Popis: Prodej sklepa 47m2, Seifertova, Praha - ŽižkovExkluzivně nabízím samostatný nebytový prostor - sklep umístěný v prvním podzemním podlaží staršího činžovního domu na strategickém místě pražského Žižkova. Dříve tento prostor sloužil jako chladírna masa a uzenin. Orientace tří samostatných místností je směrem do Seifertovy ulice. Vstup do sklepa pouze ze společných prostor domu. Technicky je nebytová jednotka určena k celkové rekonstrukci, zajímavý potenciál - sklad, jednotlivé sklepy k následnému prodeji, zkušebna, dílna atd.
Podlaží: 1.PP
Typ stavby: zděný
Užitná plocha: 47,00 m²

Zdroj: www.reality.idnes.cz

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,98
K2 Kulturní památka - není	0,95
K3 Stavebně technický stav - horší	1,10
K4 Využití - srovnatelné	1,00
K5 Velikost - větší	1,02
K6 Vybavení - horší	1,05
K7 Podlaží - horší	1,05
K8 Redukce pramene ceny - v nabídce	0,95

Cena [Kč]	**Užitná plocha**	**Jedn. cena**	**Celkový koef.**	**Upravená j. cena**
k 26.5.2025	[m²]	Kč/m²	**Kc**	[Kč/m²]
1 150 000	47,00	24 468	1,09	**26 670**

Název: **Prodej nebytového prostoru • 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.bezrealitky.cz

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Kulturní památka - není	0,95
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,85
K4 Využití - horší	1,05
K5 Velikost - menší	0,99
K6 Vybavení - horší	1,10
K7 Podlaží - horší	1,05
K8 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]
800 000	17,00	47 059	0,92	**43 294**

Název: **V Horkách 1432/22, Nusle, 14000 Praha 4**
Lokalita: Nebytová jednotka č. 1432/802
Popis: Nebytová jednotka č. 1432/802, jiný nebytový prostor v budově č.p. 1432, část obce Nusle, na parcele 437/1 Nusle, podíl na společných částech domu a pozemku 373/12655. Nebytová jednotka umístěná ve zvýšeném podzemním podlaží s okny umístěny cca. 20 cm nad úrovní chodníku. Okna opatřena mřížemi. Nebytová jednotka sestává ze dvou místností, předsíně a hyg. zázemí. Jednotka vyžaduje stavební úpravy.
Podlaží: zvýšené 1.NP
Typ stavby: zděný s výtahem
Užitná plocha: 37,30 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: Katastrální úřad

K1 Lokalita - lepší	0,98
K2 Kulturní památka - není	0,95
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Využití - lepší	0,95
K5 Velikost - větší	1,01
K6 Vybavení - lepší	0,95
K7 Podlaží - horší	1,02
K8 Redukce pramene ceny - V-59106/2024-101	1,00

Cena [Kč] k 10.10.2024	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m^2]
2 000 000	37,30	53 619	0,78	**41 823**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Trh s nebytovými jednotkami v Praze v roce 2025 je charakterizován stabilizací a mírným růstem, zejména v segmentu kancelářských a komerčních prostor. Omezená nová výstavba a rostoucí důraz na udržitelnost ovlivňují poptávku i nabídku. Investiční aktivita se postupně zotavuje, ačkoli výnosy zůstávají stabilní.Segment kancelářských a komerčních pronájmů se oživil, evidujeme velký zájem o prostory pro restaurace. Naopak zájem o koupi jak rezidenčních, tak komerčních nemovitostí roste stále pomalu. Kupující mají možnost výběru z větší nabídky a často nemovitost financují z vlastních prostředků.Na trhu je aktuálně k dispozici více než 500 nebytových prostor a komerčních

nemovitostí k prodeji v Praze, včetně kanceláří, obchodních prostor a skladů. Ceny se liší podle lokality, velikosti a stavu nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	26 670 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	40 948 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	46 896 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**40 948 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	28,50 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**1 167 018 Kč**

2. Výnosová hodnota

2.1. Nebytová jednotka č. 444/15

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro tyto účely byly vybrány podobné nemovitosti nabízené k pronájmu. Celkem byly vybrány tři vzorky a přepočteny koeficienty zohledňujícími lokalitu, stavebně technický stav, charakter jednotky, vybavení, standard. Následně musely být zohledněny roční náklady (na správu, pojištění, daň z nemovitosti a případně náklady potřebné na uvedeni bytu do pronajímatelného stavu. Pronájem skladových prostor se pohybuje od 160 Kč/m2/měsíc. Ceny se liší podle velikosti a vybavení prostor.

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.	Skladovací prostory	1.NP	29	2 947	7 000	84 000	7,50
Celkový výnos za rok:						**84 000**	

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*rok)	2 947
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	84 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	79 800
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	900
Pojištění		Kč/rok	2 000
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0

Náklady celkem	V	Kč/rok	8 900
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	70 900
Míra kapitalizace		%	7,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	945 333
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	200 000
Výnosová hodnota	**Cv**	**Kč**	**745 333**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1. Bytová jednotka č. 444/15	926 748,54 Kč	566 317,87 Kč
Celkem:	**926 748,54 Kč**	**566 317,87 Kč**

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. Bytová jednotka č. 444/15	662 329,- Kč
Cena zjištěná - celkem:	**662 329,- Kč**
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	**662 330,- Kč**

slovy: Šest set šedesát dva tisíc tři sta třicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	**662 330 Kč**

slovy: Šest set šedesát dva tisíc tři sta třicet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nebytová jednotka č. 444/15 — 1 167 018,- Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. Nebytová jednotka č. 444/15 — 745 333,- Kč

Porovnávací hodnota	**1 167 018 Kč**
Výnosová hodnota	**745 333 Kč**

Obvyklá cena	**1 167 000 Kč**

slovy: Jeden milion jedno sto šedesát sedm tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální , kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu, sousedy, stáří nemovitosti a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě a případná dojezdnost, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Vlivy politicko správní zahrnují daňovou politiku, územní plánování či veřejné zájmy, životní standard a politiku bydlení. Mimo tyto vlivy mají na cenu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita trhu, rozkolísanost, stav nabídky a poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy atd.
Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - zjištěnou cenou, výnosovou a porovnávací. Porovnávací metodou - vzorky pro srovnání byly převzaty z placené databáze již prodaných nemovitostí VALUO - databáze katastrálního úřadu a z nabídkových cen 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 minimálně. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze, podkladů z Katastrálního úřadu - prostřednictvím placené databáze VALUO a OctopusPro a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotlivých cen. Pro porovnání jsou použity tři vzorky již prodaných nemovitostí a dva vzorky z nabídkových cen realitního portálu. 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

Stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 444/15 v objektu čp. 444/11, ulice Kodaňská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 394 na katastrálním území Vršovice. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší

vypovídací hodnotu. Vzorky realizované a dva vzorky z nabídkových cen jsou upraveny korekčními koeficienty. Všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny. Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení, vybavení, využití, charakter, standard,objekt národní kulturní památkou, příslušenství, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost. Lze tedy předpokládat, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu nemovitosti. Z těchto důvodů je indikace obvyklé ceny porovnávací metodou rozhodující.

Obvyklá cena	**1 167 000 Kč**
slovy: Jeden milion jedno sto šedesát sedm tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

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

Konzultant a důvod jeho přibrání

Žádný z konzultantů nebyl přizván.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 4684/2025.

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 44177/2025.

V Praze 27.5.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.0.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	**444/15**
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 444
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11844
Podíl na společných částech:	285/10272

Vlastníci, jiná 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
nemovitá kulturní památka

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 18.04.2025 07:00.

© 2004 - 2025 Český úřad zeměměřický a katastrální

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	394
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11843
Výměra [m^2]:	549
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. 444

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	1715/10272
Husslíková Gabriela Ing., Parková 1625, 58301 Chotěboř	14/321
Klenorová Pavla, Kodaňská 444/11, Vršovice, 10100 Praha 10	763/20544
Konopiská Iva MUDr., Kodaňská 444/11, Vršovice, 10100 Praha 10	15/856
Konopiský Adam, Kodaňská 444/11, Vršovice, 10100 Praha 10	455/10272
SJ Konopiský Petr Ing. a Konopiská Iva MUDr., Kodaňská 444/11, Vršovice, 10100 Praha 10	401/5136
Krixová Daniela, Kodaňská 444/11, Vršovice, 10100 Praha 10	601/10272
SJ Lukin Dmitrij a Nědoluzko Anna	353/3424
Lukin Dmitrij, Kodaňská 444/11, Vršovice, 10100 Praha 10	
Nědoluzko Anna, Sekaninova 447/14, Nusle, 12800 Praha 2	
Mocová Denisa, č. p. 336, 51231 Roztoky u Jilemnice	607/10272
Podsedníková Pavla MgA., Kodaňská 444/11, Vršovice, 10100 Praha 10	847/20544
Provazníková Alena, Kodaňská 444/11, Vršovice, 10100 Praha 10	353/3424
Reimer Marek Ing., Kodaňská 444/11, Vršovice, 10100 Praha 10	763/20544
Titěrová Drahomíra, Kodaňská 444/11, Vršovice, 10100 Praha 10	269/3424
Vejlupek Jana, Radlická 187/51, Smíchov, 15000 Praha 5	451/10272
Zaicová Yvona Mgr., Kodaňská 444/11, Vršovice, 10100 Praha 10	239/5136
Zeman Petr Ing., Kodaňská 444/11, Vršovice, 10100 Praha 10	847/20544
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	1715/10272

Způsob ochrany nemovitosti

Název

Arch. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Památkově chráněné území

Nemovitá kulturní památka

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 18.04.2025 07:00.

© 2004 - 2025 Český úřad zeměměřický a katastrální

15. Nebytová jednotka č. 444/15, způsob užívání sklad, je umístěná v 1. N.
Celková výměra jednotky je 28,50 m²

název místnosti	plocha
sklad	19,15 m²
sklad	7,15 m²
komora	1,10 m²
komora	1,10 m²
celkem	**28,50 m²**

Vybavení jednotky: bez vybavení.

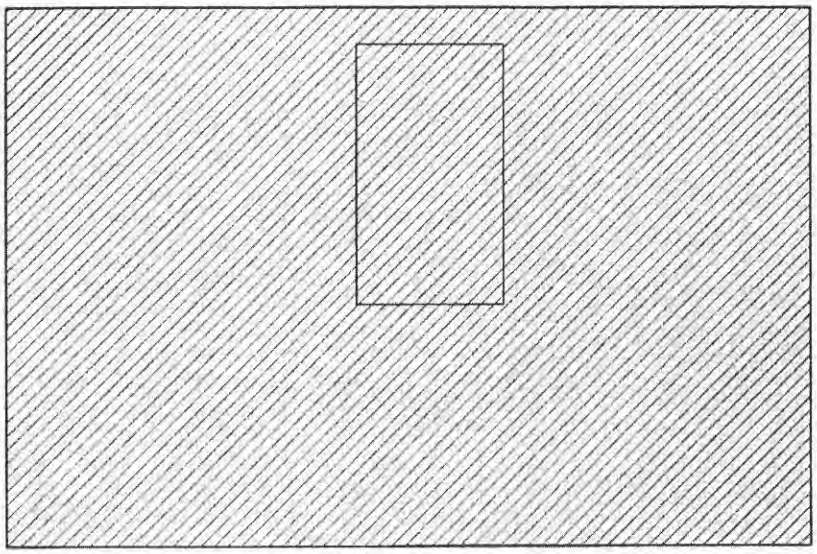
Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 28,50 m².

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, bytové jádro, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu. Součástí jednotky jsou dále vnitřní instalace, vnitřní rozvody vody, plynu, odvody odpadních vod kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, vnitřní rozvody společné televizní a rozhlasové antény.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu o velikosti **285/10272**.

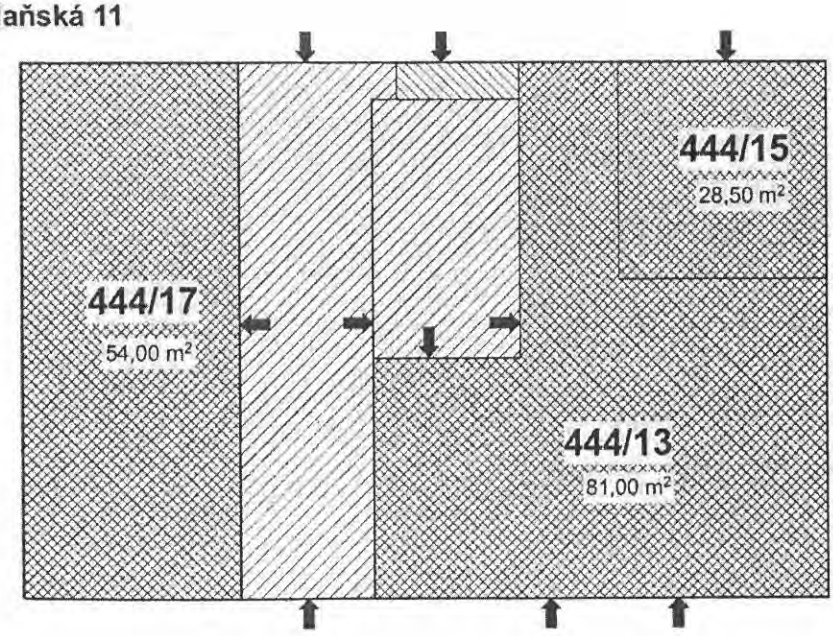
1. PP

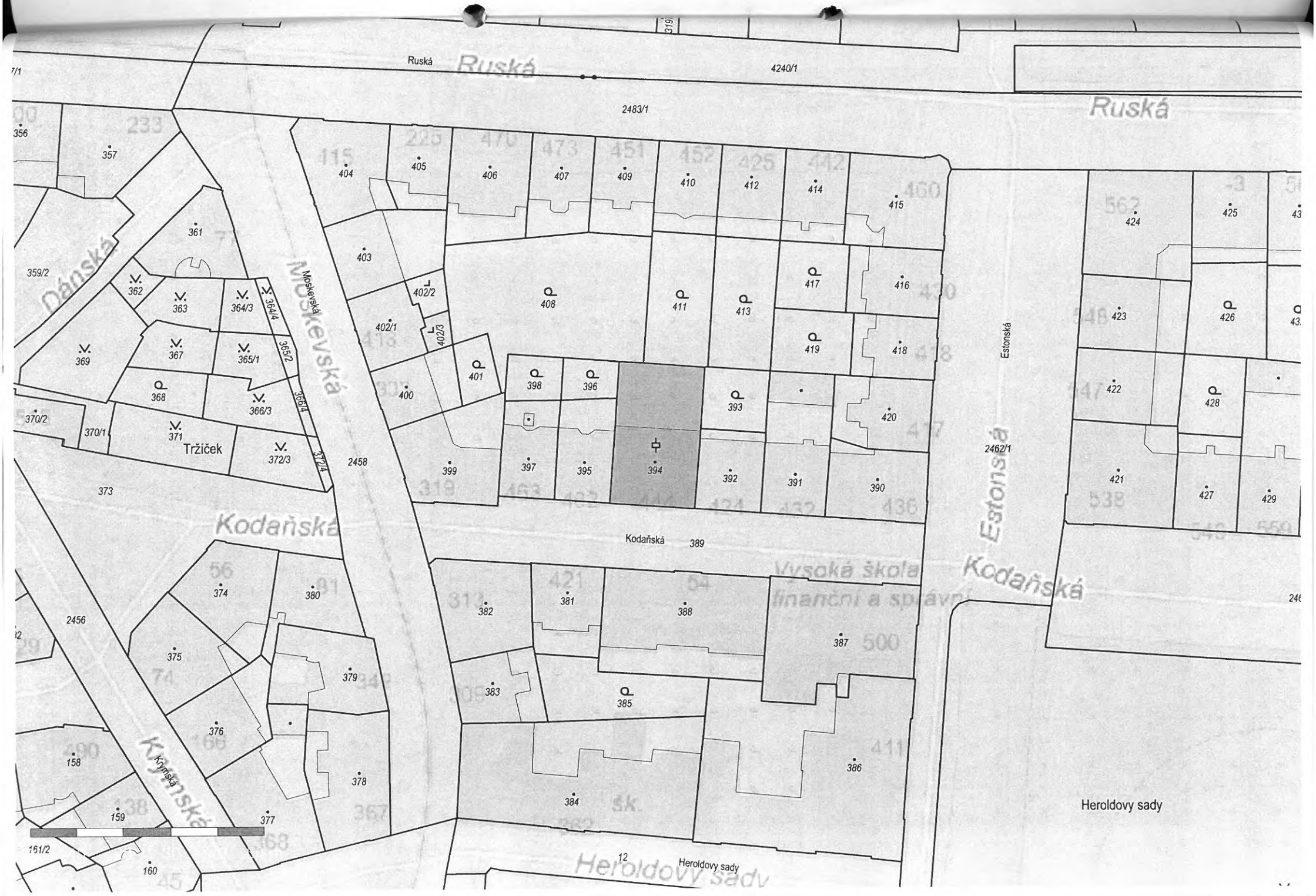
Kodaňská 11



1. NP

Kodaňská 11




Ruská
Ruská
Ruská
4240/1
2483/1
Dánská
Moskevská
Moskevská
Estonská
Estonská
Tržíček
Kodaňská
Kodaňská
Kodaňská
Krymská
Heroldovy sady
Heroldovy sady
Heroldovy sady
Vysoká škola finanční a správní
2458
2456
2462/1
356
357
359/2
361
362
363
364/3
364/4
365/1
365/2
366/3
366/4
367
368
369
370/1
370/2
371
372/3
372/4
373
374
375
376
377
378
379
380
158
159
160
161/2
399
400
401
402/1
402/2
402/3
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
390
391
392
393
394
395
396
397
398
381
382
383
384
385
386
387
388
389

PRA HA
PRA GUE
PRA GA
PRA G

Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2025

Katastrální území

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 394

Cena 2025

Mapový list: 60

Cena: 21730 Kč/m^2

Skupina: 4131

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:

1.1.2025

Vytištěno dne: 18.04.2025

Ing. Dagmar MARVANOVÁ
znalec v oboru ekonomika
odvětví ceny a odhady
specializace oceňování nemovitostí
Ing. Dagmar MARVANOVÁ
znalec v oboru ekonomika
odvětví ceny a odhady
specializace oceňování nemovitostí