

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 005476/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Úřad městské části Praha 10 Odbor majetkoprávní Vinohradská 3218/169 100 00 Praha 10
Číslo jednací:	číslo objednávky: 02/82/2026/0027
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem zjištění reálné tržní ceny majetku.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Francouzská č.p. 465/64, Praha, okres Hlavní město Praha
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	04.02.2026
Zpracováno ke dni:	04.02.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 17.02.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 465/13, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3243/84907 na společných částech budovy č.p. 465/64 a pozemku parc. č. 1567 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Vinohrady na listu vlastnictví č. 13123.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem zjištění reálné tržní ceny majetku.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, pasport prostoru, cenová mapa stavebních pozemků, informace realitních kanceláří

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Nebytová jednotka č. 465/13
Adresa předmětu ocenění:	Francouzská č.p. 465/64, Praha, okres Hlavní město Praha
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Ulice:	Francouzská
Katastrální území:	Vinohrady
Počet obyvatel:	1 397 880

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 04.02.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Lenka Brutovská. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Zástupce zadavatele posudku nebyl u místního šetření přítomen.

Rozměry nemovitosti byly přejaty z předloženého pasportu prostoru.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10

Nemovitosti:

Nebytová jednotka č. 465/13, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3243/84907 na společných částech budovy č.p. 465/64 a pozemku parc. č. 1567 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Vinohrady na listu vlastnictví č. 13123.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis stavby a nebytové jednotky

Oceňovaná nebytová jednotka je umístěna v typovém zděném bytovém domě. Stavba má 5 nadzemních podlaží. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má smíšené, stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště není provedeno. Společnými částmi domu jsou kolárna, vstupní prostor, schodiště.

Objekt byl postaven na základě údajů uvedených v KN v roce 1889.

Bytový dům prošel v průběhu svého užívání dílčími renovacemi a udržovacími pracemi, které jsou patrné při místním šetření (např. částečně obnovené povrchy, výplně otvorů apod.). Podrobnosti o rozsahu a době provedení těchto úprav však nebyly v rámci šetření zjištěny.

Vady stavby:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis nebytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Nebytová jednotka je využívána jako provozovna - sklad. Jednotka se nachází v polosuterénu.

Nebytová jednotka		
Ostatní prostory	Sklad	16,00 m ²
Ostatní prostory	Sklad	16,00 m ²
Podlahová plocha		32,00 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		32,00 m ²

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou kovová, dřevěná jednoduchá a na toaletě se nachází klasická toaleta, umyvadlo. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří zářivková svítidla.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

místnosti: teraco, cementový potěr

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Vytápění není řešeno, ohřev vody není řešen.

Vady nebytové jednotky:

rozvody: podstandardní prvek
vybavení: podstandardní prvek
podlahy: podstandardní prvek
střecha: bez vad
zdivo: podstandardní prvek
okna: podstandardní prvek

Stav nebytové jednotky lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je mírně svažité. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
4234/1	ostatní plocha	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Objekt je postaven v širším centru Prahy v městské části Vinohrady, charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis	
Typ stavby	typový zděný bytový dům
Počet nadzemních podlaží	5

Popis stavby	Stavba byla postavena v roce	1889
	Základy	smíšené
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	dřevěné trámové
	Sřecha	sedlová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	štukové
	Vnitřní omítky	vápenocementové, chybí
	Společné prostory stavby	kolárna, vstupní prostor, schodiště
	Popis stavu stavby	dobrý
	Vady stavby	rozvody: podstandardní prvek vybavení: podstandardní prvek podlahy: podstandardní prvek střecha: bez vad zdivo: podstandardní prvek okna: podstandardní prvek

Popis nebytové jednotky	Využití nebytové jednotky	sklad		
	Podlaží nebytové jednotky	polosuterén		
	Typ oken v jednotce	kovová, dřevěná jednoduchá		
	Toaleta(y)	klasická toaleta, umyvadlo		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné		
	Osvětlovací technika	zářivková svítidla		
	Popis místností a rozměry v m ²	Nebytová jednotka		
		Ostatní prostory	Sklad	16,00 m ²
		Ostatní prostory	Sklad	16,00 m ²
		Podlahová plocha		32,00 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		32,00 m ²
	Elektrina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
Svod splašek	veřejná kanalizace			
Podlahy v jednotce	místnosti: teraco, cementový potěr			

	Popis stavu nebytové jednotky	před rekonstrukcí
	Vady nebytové jednotky	rozvody: podstandardní prvek vybavení: podstandardní prvek podlahy: podstandardní prvek střecha: bez vad zdivo: podstandardní prvek okna: podstandardní prvek

Popis pozemku užívaného se stavbou	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	širší centrum obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 04.02.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 majtkové, 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.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majtkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majtkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

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. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Praha nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,449}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,536}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,060}$$

1. Nebytová jednotka č. 465/13

1.1. jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: J. domy vícebytové (typové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
Podlahová plocha:	32,00 * 1,00 = <u>32,00 m²</u>
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	<u>32,00 m²</u>

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90

5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	100	1,00	1,30
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	C	4,80	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	C	2,20	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,70	100	1,00	5,70
26. Instalační pref. jádra	C	3,70	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 86,10

Koeficient vybavení K₄: **0,8610**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100,00	1,00	5,40	6,28	137	200	68,50	4,3018
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100,00	1,00	18,20	21,14	137	200	68,50	14,4809
3. Stropy	S	8,40	100,00	1,00	8,40	9,76	137	200	68,50	6,6856
4. Krov, střecha	S	4,90	100,00	1,00	4,90	5,69	137	150	91,33	5,1967
5. Krytiny střech	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,67	50	80	62,50	1,6688
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,81	50	80	62,50	0,5063
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100,00	1,00	5,70	6,62	50	80	62,50	4,1375
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,37	50	60	83,33	2,8082
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,51	50	50	100,00	1,5100
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,37	137	200	68,50	2,3085
11. Dveře	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,83	50	80	62,50	2,3938
13. Okna	S	5,30	100,00	1,00	5,30	6,16	50	80	62,50	3,8500
14. Povrchy podlah	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,48	50	80	62,50	2,1750
16. Elektroinstalace	S	5,10	100,00	1,00	5,10	5,92	50	50	100,00	5,9200
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,46	50	50	100,00	0,4600
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,72	50	50	100,00	3,7200
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,60	50	60	83,33	2,9999
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,46	50	50	100,00	0,4600
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100,00	1,00	3,90	4,53	50	60	83,33	3,7748
25. Ostatní	S	5,70	100,00	1,00	5,70	6,62	50	100	50,00	3,3100

Opotřebení: 72,7 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	6 435,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8610
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1720
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	19 803,03
Plná cena: 32,00 m ² * 19 803,03 Kč/m ²	=	633 696,96 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 72,7 % /100)	*	0,273
Nákladová cena CJ_N	=	172 999,27 Kč
Koeficient pp	*	1,536
Cena CJ	=	265 726,88 Kč

Nebytová jednotka č. 465/13 - cena zjištěná bez podílu na příslušenství = 265 726,88 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc. č. 1567

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	1567	404	18 000,00	7 272 000,-
Cenová mapa - celkem		404		7 272 000,-

Pozemek parc. č. 1567 - cena zjištěná celkem = 7 272 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc. č. 1567 = 7 272 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **7 272 000,- Kč**

Nebytová jednotka č. 465/13 - cena zjištěná, bez podílu na příslušenství = 265 726,88 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Cena zjištěná příslušenství stavby a pozemku: 7 272 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 3 243 / 84 907

Hodnota spoluvlastnického podílu: 7 272 000,- Kč * 3 243 / 84 907 + 277 752,08

Nebytová jednotka č. 465/13 - cena zjištěná = 543 478,96 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Nebytová jednotka č. 465/13 543 479,- Kč
1.1. Oceňovaná jednotka 265 726,88 Kč

1.2. Pozemek parc. č. 1567

277 752,08 Kč

= 543 479,- Kč

Cena zjištěná - celkem:

543 479,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

543 480,- Kč

slovy: Pět set čtyřicet tři tisíc čtyři sta osmdesát Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Nebytová jednotka č. 465/13

Francouzská č.p. 465/64, Praha, okres Hlavní město Praha							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce	K7 - Příslušenství
Oceňovaný objekt	Francouzská č.p. 465/64, Praha, okres Hlavní město Praha	32 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	skladové prostory	vstup přímo z ulice, polosuterén	/
1	Brtnická č.p. 1085/6, Praha, okres Hlavní město Praha	27 m ²	smíšená	velmi dobrý	prostor pro podnikání, kancelář, sklad	suterén, bez přímého přístupu z ulice	/
2	Švehlova č.p. 3147/30, Praha, okres Hlavní město Praha	39 m ²	panelová	po rekonstrukci	prostor pro podnikání, kancelář, sklad	bez přímého vstupu z ulice, polosuterén	/
3	Na bitevní pláni č.p. 1218/17, Praha, okres Hlavní město Praha	42 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	provozovna, sklad	bez přímého vstupu z ulice, suterén	možnost užívat terasu, potenciál zvětšení plochy o přilehlou chodbu

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K7 Příslušenství	K1 x ... x K7	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	75 925,93 Kč	1.05	79 722,22 Kč	0.95	1	1	1.2 ¹	1	0.95	1	1.083	73 612,39 Kč
2	64 641,03 Kč	1.05	67 873,08 Kč	0.9	1	0.9	1.2 ²	1	0.97	1	0.94284	71 987,91 Kč
3	48 809,52 Kč	1.1	53 690,48 Kč	0.95	1	1	1	1	0.95	1.05	0.947625	56 657,94 Kč
Celkem průměr										67 419,41 Kč		
Minimum										56 657,94 Kč		
Maximum										73 612,39 Kč		
Směrodatná odchylka - s										9 355,04 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										58 064,37 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										76 774,44 Kč		
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší												
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší												
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).												
Komentáře:												
¹ [K4; č.1] stav srovnávaného vzorku je výrazně lepší												
² [K4; č.2] stav srovnávaného vzorku je výrazně lepší												

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách – lokalita je horší u všech vzorků – dále od centra. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikosti jednotek – cena přepočtena dle poměru velikosti jednotek. K3 diferencuje případné rozdíly v konstrukční charakteristice bytového domu – jedná se o cihlové bytové domy. K4 diferencuje rozdíly v celkovém pohledu na stavebně technický stav jednotek – stav vzorku č. 3 je shodný, ostatní vzorky jsou hodnoceny jako lepší. K5 diferencuje rozdíly v užití nebytového prostoru (byt, obchodní prostor, kancelář, ateliér, studio, služby atd.). K6 zohledňuje umístění nebytového prostoru v rámci bytového domu a vyjadřuje skutečnost, zda disponuje uvedený vzorek přímým vstupem z ulice. K7 hodnotí příslušenství jednotek.

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Francouzská č.p. 465/64, Praha, okres Hlavní město Praha							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce	K7 - Příslušenství
Oceňovaný objekt	Francouzská č.p. 465/64, Praha, okres Hlavní město Praha	32 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	skladové prostory	vstup přímo z ulice, polosuterén	/
1	Brtnická č.p. 1085/6, Praha, okres Hlavní město Praha	27 m ²	smíšená	velmi dobrý	prostor pro podnikání, kancelář, sklad	suterén, bez přímého přístupu z ulice	/
2	Švehlova č.p. 3147/30, Praha, okres Hlavní město Praha	39 m ²	panelová	po rekonstrukci	prostor pro podnikání, kancelář, sklad	bez přímého vstupu z ulice, polosuterén	/
3	Na bitevní pláni č.p. 1218/17, Praha, okres Hlavní město Praha	42 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	provozovna, sklad	bez přímého vstupu z ulice, suterén	možnost užívat terasu, potenciál zvětšení plochy o přilehlou chodbu

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² Objektivizace nabídkové ceny		Cena po objektivizaci
1	75 925,93 Kč	1.05	79 722,22 Kč
2	64 641,03 Kč	1.05	67 873,08 Kč
3	48 809,52 Kč	1.1	53 690,48 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	53 690,48 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	79 722,22 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.48
Střední hodnota			67 095,26 Kč
Medián			79 722,22 Kč
Rozdíl max-min			26 031,74 Kč

Základní cena: 67 095,26 Kč/m²

Úprava ceny: 67 095,26 Kč * 1,0000 = 67 095,26 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

67 095,26 Kč/m²

* 32 m²

= 2 147 048 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 147 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Francouzská č.p. 465/64, Praha, okres Hlavní město Praha							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce	K7 - Příslušenství
Oceňovaný objekt	Francouzská č.p. 465/64, Praha, okres Hlavní město Praha	32 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	skladové prostory	vstup přímo z ulice, polosuterén	/
1	Brtnická č.p. 1085/6, Praha, okres Hlavní město Praha	27 m ²	smíšená	velmi dobrý	prostor pro podnikání, kancelář, sklad	suterén, bez přímého přístupu z ulice	/
2	Švehlova č.p. 3147/30, Praha, okres Hlavní město Praha	39 m ²	panelová	po rekonstrukci	prostor pro podnikání, kancelář, sklad	bez přímého vstupu z ulice, polosuterén	/
3	Na bitevní pláni č.p. 1218/17, Praha, okres Hlavní město Praha	42 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	provozovna, sklad	bez přímého vstupu z ulice, suterén	možnost užívat terasou, potenciál zvětšení plochy o přilehlou chodbu

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	75 925,93 Kč	1.05	79 722,22 Kč
2	64 641,03 Kč	1.05	67 873,08 Kč
3	48 809,52 Kč	1.1	53 690,48 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	53 690,48 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	79 722,22 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.48
Aritmetický průměr			67 095,26 Kč

Rozdělení četnosti

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

543 480 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

2 157 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

2 147 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 1 718 000 Kč do 2 551 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 465/13, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3243/84907 na společných částech budovy č.p. 465/64 a pozemku parc. č. 1567 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Vinohrady na listu vlastnictví č. 13123.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

2 200 000,- Kč

Slovy: dva miliony dvě stě tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Lenka Brutovská, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz
V Praze, dne 17.02.2026

.....
Ing. Lenka Brutovská

.....
Martin Málek

.....
Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 005476/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z cenové mapy,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	465/13
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 465
Katastrální území:	Vinohrady [727164]
Číslo LV:	13123
Podíl na společných částech:	3243/84907

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

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

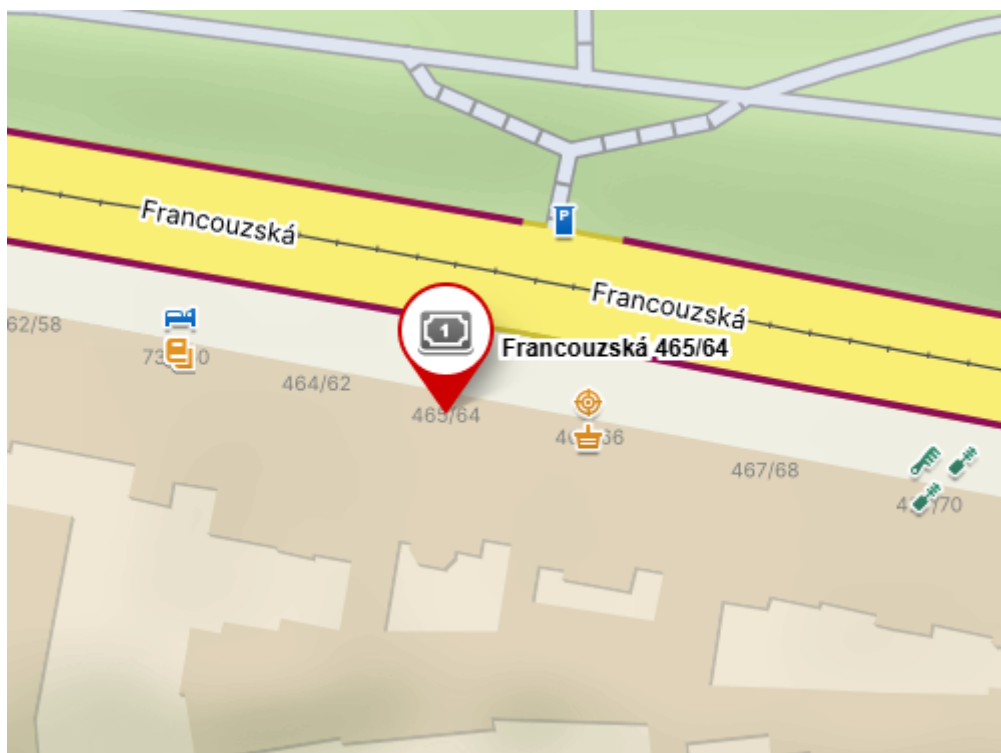
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Informace o pozemku

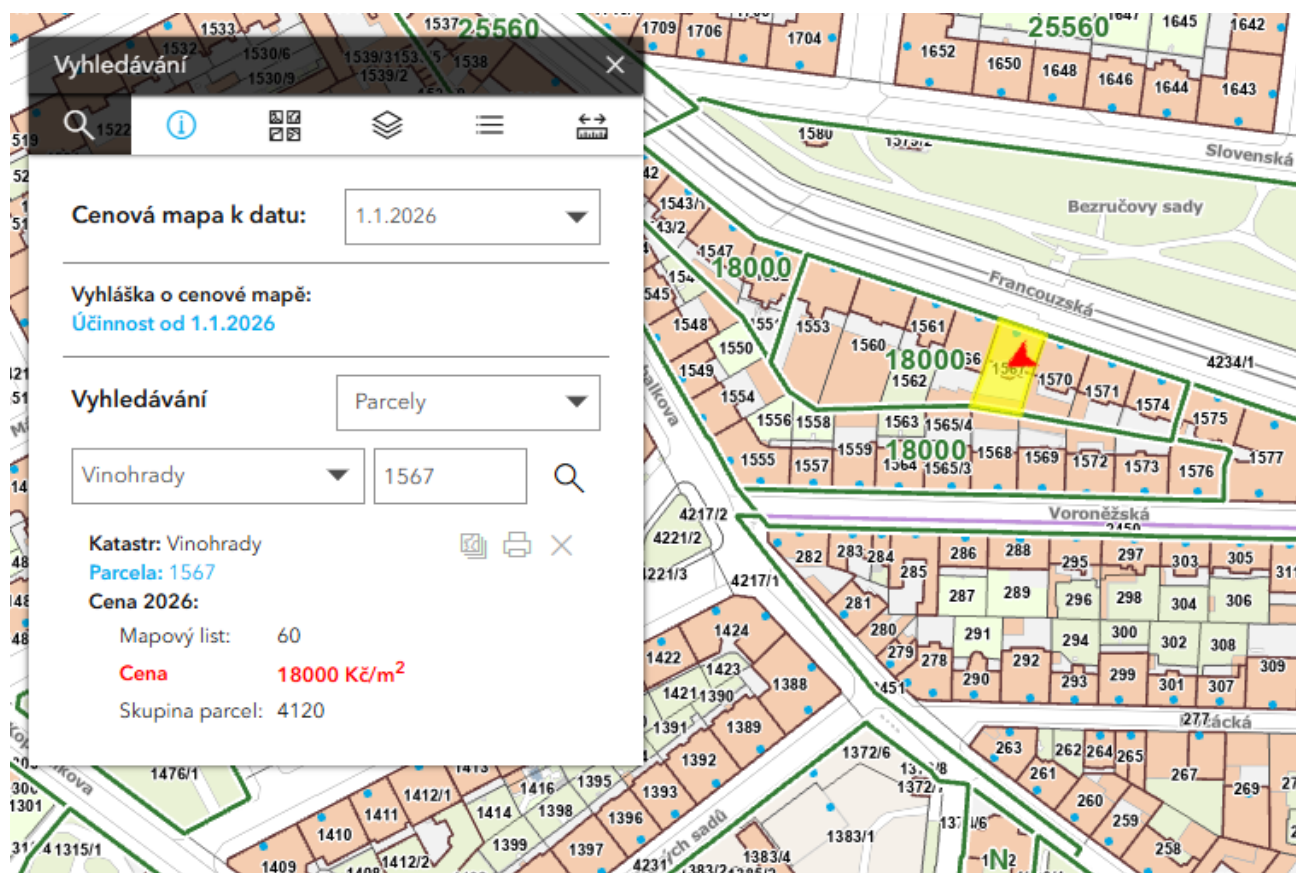
Parcelní číslo:	1567
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vinohrady [727164]
Číslo LV:	13122
Výměra [m ²]:	404
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 465



Ortofoto mapa a situace v mapě



Výřez z cenové mapy



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

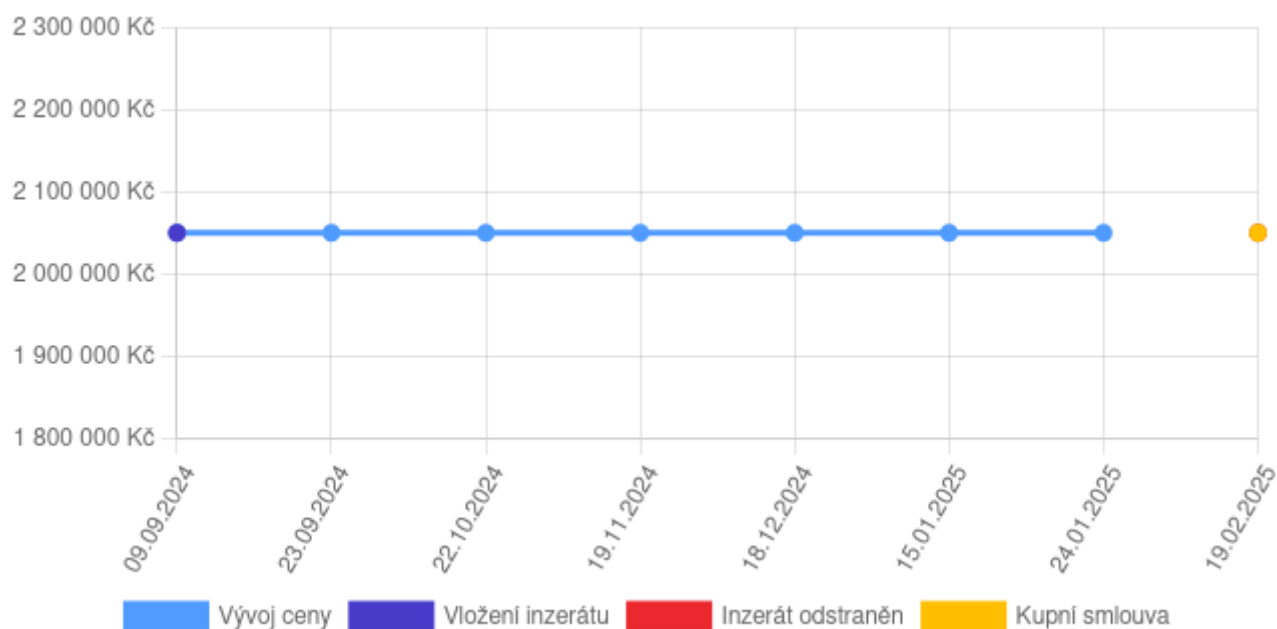
Lokalita	Brtnická č.p. 1085/6, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	2 050 000 Kč
Právní účinky ke dni	19.02.2025	Číslo řízení	V-10590/2025-101
Druh komerční nemovitosti	Sklad	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	4
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Velmi dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Smíšená	Užitná plocha	27 m ²
Podlahová plocha	27 m ²	Podlaží bytu	0
Typ objektu	Patrový		

V zastoupení majitele nabízíme nebytový prostor 27 m² v bytovém domě v ulici Brtnická Praha 10 - Michle. Nebytový prostor se nachází v suterénu domu v klidné lokalitě Prahy Bohdalec. Skládá se z předsíně, toalety s umyvadlem a hlavní místnosti, která má okno orientované na sever a je částečně pod úroveň ulice. Tento prostor je ideální pro podnikání, kanceláře nebo jako sklad. Budova je napojena na kanalizaci a disponuje plynovou přípojkou. Pro více informací volejte makléři nabídky.

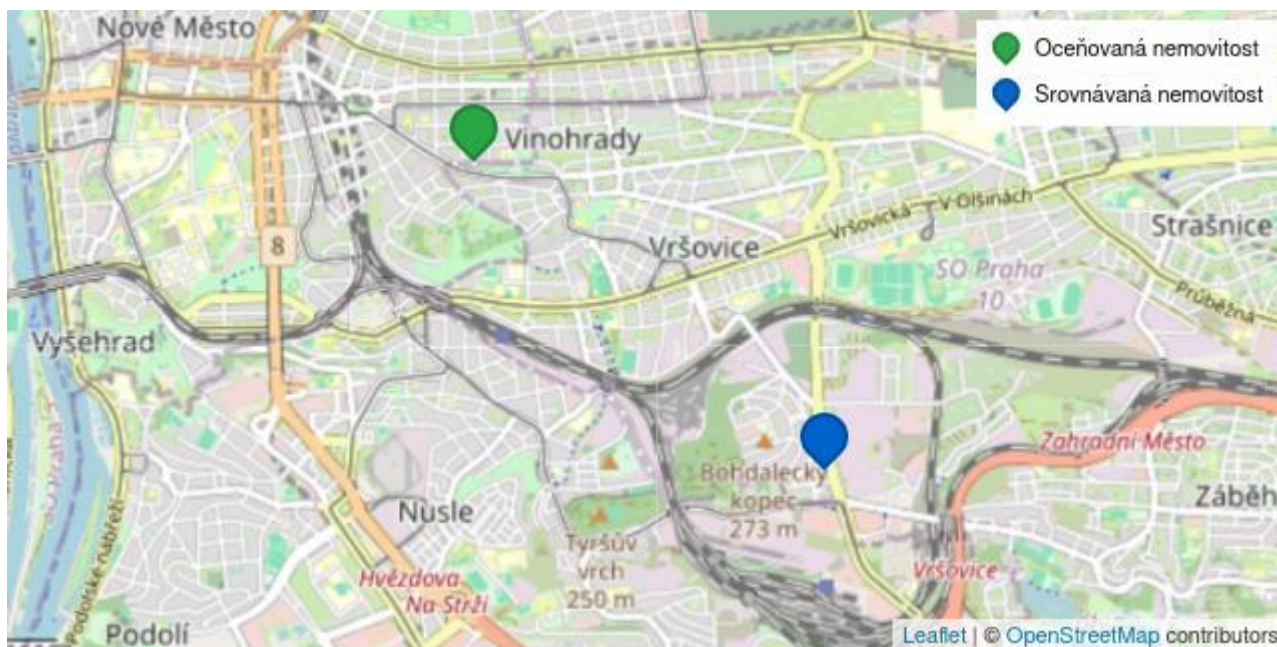
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

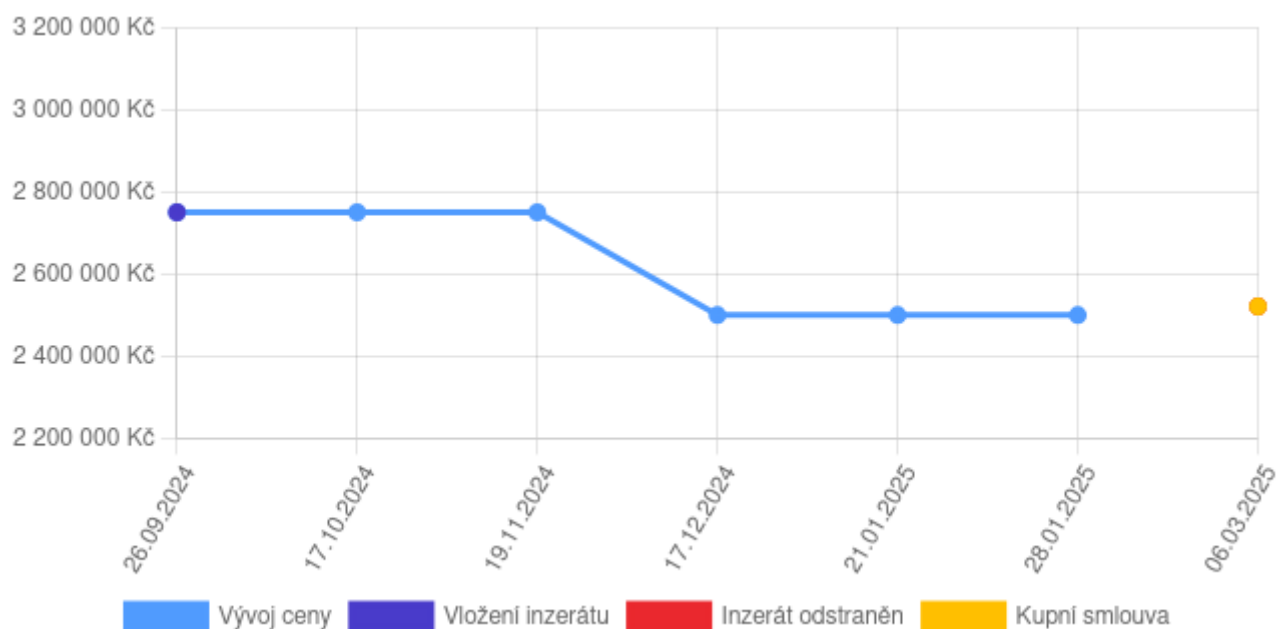
Lokalita	Švehlova č.p. 3147/30, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	2 521 000 Kč
Právní účinky ke dni	06.03.2025	Číslo řízení	V-14130/2025-101
Druh komerční nemovitosti	Kancelář	Poznámka k ceně	cena k jednání + provize RK a právní servis 2 600 Kč
Vybaveno	Částečně	Počet nadzemních podlaží domu	12
Výtah	Ano	Energetický štítek (PENB)	D - Méně úsporná
Stav	Po rekonstrukci	Stav objektu	Po rekonstrukci
Konstrukce	Panelová	Rok rekonstrukce	2024
Užitná plocha	39 m ²	Podlaží bytu	2
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Autobus, Vlák, Dálnice, Silnice

Exkluzivně nabízíme k prodeji jiný nebytový prostor, Praha 10 - Hostivař, ul. Švehlova. Nebytový prostor se nachází v polosuterénu 12patrového panelového, kompletně zrekonstruovaného domu. Prostor je po kompletní rekonstrukci v r.2024. V koupelně je umístěn sprchový kout, umyvadlo a závěsné WC. Podlahy jsou lamino v imitaci dřeva, okna plastová. V jedné z místností je příprava na kuchyňskou linku a pračku. Strategická poloha v pěší blízké dostupnosti zastávky MHD, na metro Skalka a velké nákupní, zábavní centrum v Hostivaři cca 10minut jízdy. Na tuto nemovitost Vám pomůžeme zajistit financování s nízkou úrokovou sazbou. Doporučujeme prohlídku, spojenou se zajímavou poznávací procházkou po staré zástavbě Hostivaře, Záběhlic a sportovním centrem u Hamerského rybníka..

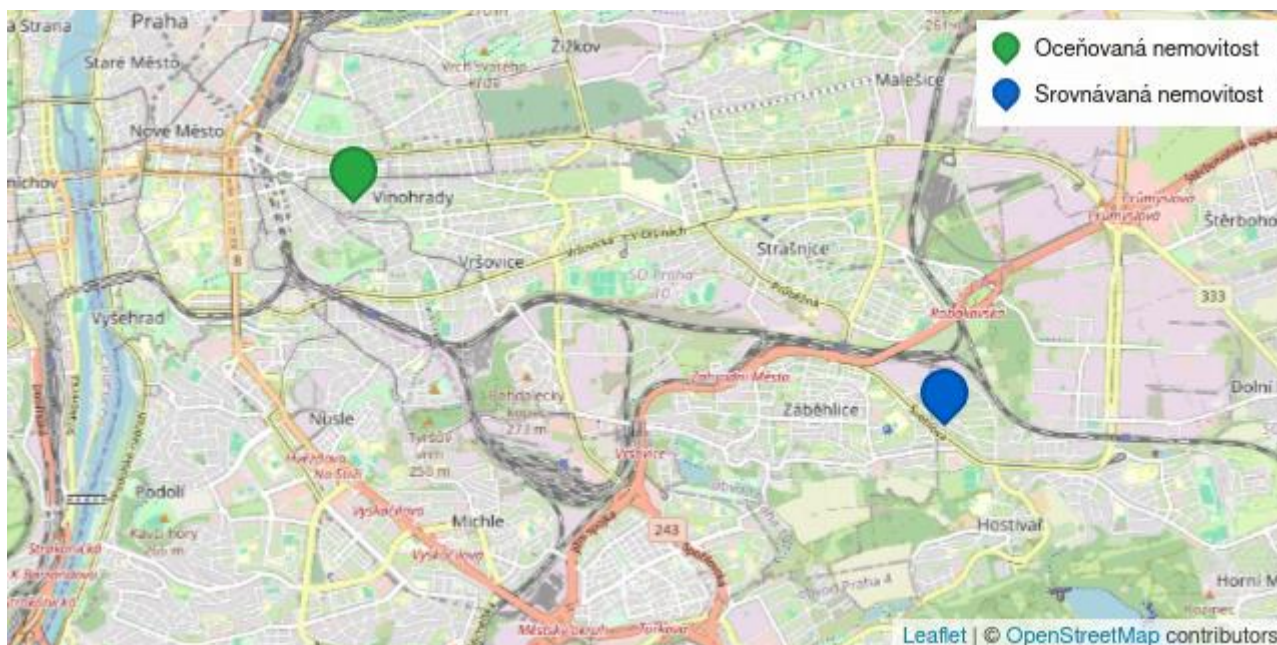
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



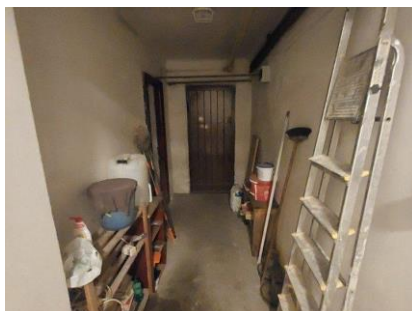
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

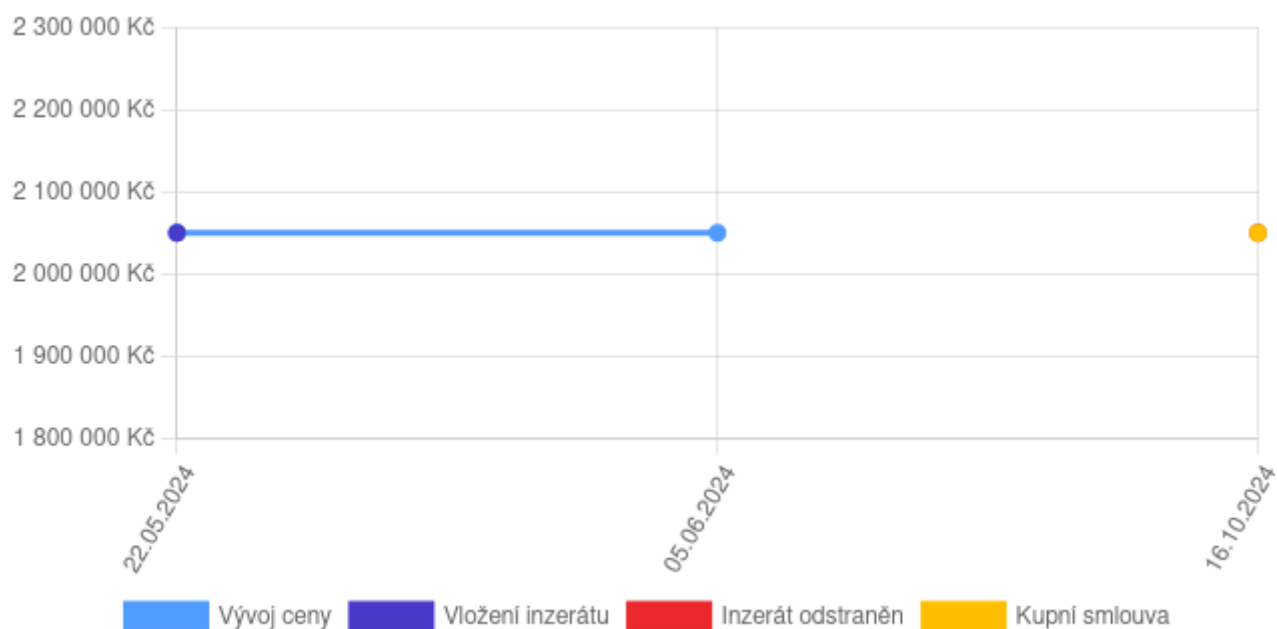
Lokalita	Na bitevní pláni č.p. 1218/17, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	2 050 000 Kč
Právní účinky ke dni	16.10.2024	Číslo řízení	V-60582/2024-101
Druh komerční nemovitosti	Ubytování	Počet nadzemních podlaží domu	5
Výtah	Ne	Energetický štítek (PENB)	E - Nehospodárná
Stav	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	42 m ²	Vytápění	Plynový kotel
Podlaží bytu	1	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Typ objektu	Patrový		

Dovolujeme si vám nabídnout nebytový prostor v činžovním bytovém domě z roku cca. 1930. Dům je situovaný v klidné lokalitě pražské čtvrti Nusle. Nusle jsou pražskou čtvrtí orientovanou jižně od jejího centra. Dům, kde se byt nachází je zděná, plně podsklepená pětipodlažní stavba, obdélníkového půdorysu s plochou střechou. Zdivo je cihelné. Dům je napojen na veškeré sítě včetně plynu. V nadzemních podlažích jsou dva typy bytů (garsoniéry a 2+1), vždy 2 byty v jednom podlaží. V domě není výtah. V domě proběhla výměna plastových oken, rekonstrukce společných prostor a rozvodů plynu, je nový rozvod elektřiny. Nabízený prostor se nachází v suterénu domu s oknem do dvora a do ulice. Prostor je řešený jako 1+1 s příslušenstvím (samostatné WC a koupelna se sprchovým koutem), s možností úpravy na 2+KK. V prostoru je velká komora, kterou je možné upravit na malou kuchyň. Jednotka je před kompletní rekonstrukcí. V minulosti byla využívána jako provozovna instalatérských potřeb a sklad. K nebytovému prostoru náleží výhradní užívání přilehlé terasy o výměře 12 m², na kterou je možné zajistit vstup přímo z prostoru a je také možné nabídnout zvětšení nebytového prostoru o cca. 6 m² o přilehlou chodbu. Lokalita nabízí velice dobrou dostupnost do centra – metro Vyšehrad 5min chůze, ZŠ 2 minuty, OC Arkády 10 minut, v okolí jsou kavárny, restaurace i malé obchody. Koupí je možné financovat prostřednictvím hypotečního úvěru, který Vám zajistíme v rychlém a efektivním procesu bez zbytečné administrativy a běhání po bankách. Nabízíme komplexní bezplatné hypoteční poradenství a servis. Pro další informace nás neváhejte kontaktovat.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

