

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 005475/2026

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Úřad městské části Praha 10 Odbor majetkoprávní Vinohradská 3218/169 100 00 Praha 10
<b>Číslo jednací:</b>	číslo objednávky: 02/82/2026/0027
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem zjištění reálné tržní ceny majetku.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Francouzská č.p. 465/64, Praha, okres Hlavní město Praha
<b>Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:</b>	04.02.2026
<b>Zpracováno ke dni:</b>	04.02.2026
<b>Zhotovitel:</b>	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 17 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. 465/14, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 14702/84907 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. 465/14
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. 465/14, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 14702/84907 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 údržbovými 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. Jednotka se nachází v 1. PP.

Nebytová jednotka		
Ostatní prostory	Místnost	26,17 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Místnost	17,13 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Místnost	45,20 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Šatna	12,22 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Šatna	31,98 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	WC	1,00 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha		133,70 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha vč. příslušenství		133,70 m <sup>2</sup>

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

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

místnosti: keramická dlažba, 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:

okna: bez vad, podstandardní prvek

podlahy: bez vad, podstandardní prvek

zdivo: bez vad, podstandardní prvek

rozvody: podstandardní prvek

vybavení: podstandardní prvek

střecha: bez vad

Stav nebytové jednotky lze charakterizovat jako dobrý/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		
<b>Popis stavby</b>	Typ stavby	typový zděný bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	5
	Stavba byla postavena v roce	1889
	Základy	smíšené
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	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	okna: bez vad, podstandardní prvek podlahy: bez vad, podstandardní prvek zdivo: bez vad, podstandardní prvek rozvody: podstandardní prvek vybavení: podstandardní prvek střecha: bez vad

<b>Popis nebytové jednotky</b>	Využití nebytové jednotky	provozovna		
	Podlaží nebytové jednotky	1. PP		
	Typ oken v jednotce	kovová, dřevěná jednoduchá		
	Toaleta(y)	klasická toaleta, umyvadlo		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dýhované plné, dřevěné plné		
	Osvětlovací technika	zářivková svítidla		
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	Nebytová jednotka		
		Ostatní prostory	Místnost	26,17 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory		Místnost	17,13 m <sup>2</sup>	
Ostatní prostory		Místnost	45,20 m <sup>2</sup>	
Ostatní prostory		Šatna	12,22 m <sup>2</sup>	
Ostatní prostory		Šatna	31,98 m <sup>2</sup>	
Koupelna, WC		WC	1,00 m <sup>2</sup>	

		Podlahová plocha	133,70 m <sup>2</sup>
		Podlahová plocha vč. příslušenství	133,70 m <sup>2</sup>
	Elektrina	230V a 400V	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splašek	veřejná kanalizace	
	Řešení vytápění v jednotce	chybí	
	Řešení ohřevu vody v jednotce	chybí	
	Podlahy v jednotce	místnosti: keramická dlažba, teraco, cementový potěr	
	Popis stavu nebytové jednotky	před rekonstrukcí	
	Vady nebytové jednotky	okna: bez vad, podstandardní prvek podlahy: bez vad, podstandardní prvek zdivo: bez vad, podstandardní prvek rozvody: podstandardní prvek vybavení: podstandardní prvek střecha: bez vad	

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

<b>Širší vztahy</b>	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 zdravích 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
<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny

## **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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná 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 majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsána 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 majetkových (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 <sub>i</sub>
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 <sub>i</sub>
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. 465/14

### 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

<b>Podlahové plochy nebytového prostoru</b>	<b>koeficient dle typu podlahové plochy</b>
Podlahová plocha:	$133,70 * 1,00 = \underline{133,70 \text{ m}^2}$
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	$\underline{133,70 \text{ m}^2}$

#### Popis a hodnocení standardu

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

#### Výpočet koeficientu $K_4$

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 K<sub>4</sub>: **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	30	80	37,50	2,4825
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	30	50	60,00	0,9060
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	30	80	37,50	1,4363
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	30	80	37,50	1,3050
16. Elektroinstalace	S	5,10	100,00	1,00	5,10	5,92	30	50	60,00	3,5520
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	30	60	50,00	2,2650
25. Ostatní	S	5,70	100,00	1,00	5,70	6,62	30	100	30,00	1,9860

Opotřebení: 63,4 %

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>2</sup> ]:	=	6 435,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8610
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1720
Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>19 803,03</b>
<b>Plná cena:</b> 133,70 m <sup>2</sup> * 19 803,03 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>2 647 665,11 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 63,4 % /100)	*	0,366
<b>Nákladová cena C<sub>JN</sub></b>	=	<b>969 045,43 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	1,536
<b>Cena CJ</b>	=	<b>1 488 453,78 Kč</b>

Nebytová jednotka č. 465/14 - cena zjištěná bez podílu na příslušenství = 1 488 453,78 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 <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1567	404	18 000,00	7 272 000,-
Cenová mapa - celkem		404		<b>7 272 000,-</b>

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. 465/14 - cena zjištěná, bez podílu na příslušenství = 1 488 453,78 Kč

#### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

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

Spoluvlastnický podíl: 14 702 / 84 907

Hodnota spoluvlastnického podílu: 7 272 000,- Kč \* 14 702 / 84 907 + 1 259 177,03

Nebytová jednotka č. 465/14 - cena zjištěná = 2 747 630,81 Kč

### Výsledky analýzy dat

1. Nebytová jednotka č. 465/14

2 747 631,- Kč

1.1. Oceňovaná jednotka

1 488 453,78 Kč

1.2. Pozemek parc. č. 1567

1 259 177,03 Kč  
= 2 747 631,- Kč

**Cena zjištěná - celkem: 2 747 631,- Kč**

**Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 2 747 630,- Kč**

slovy: Dva miliony sedm set čtyřicet sedm tisíc šest set třicet 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. 465/14

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	134 m <sup>2</sup>	cihlová	dobrý/před rekonstrukcí	provozovna	vstup přímo z ulice, 1. PP	/
1	U Rajske zahrady č.p. 954/2, Praha, okres Hlavní město Praha	108 m <sup>2</sup>	smíšená	před rekonstrukcí	komerční prostory	bez přístupu z ulice, 1. NP	/
2	Na bitevní pláni č.p. 1218/17, Praha, okres Hlavní město Praha	42 m <sup>2</sup>	cihlová	před rekonstrukcí	provozovna, sklad	bez přímého vstupu z ulice, suterén	možnost užívat terasu, potenciál zvětšení plochy o přilehlou chodbu
3	Vysočanské náměstí č.p. 205/2, Praha, okres Hlavní město Praha	106 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	provozovna, studio, sklad	přímý vstup z ulice, polosuterén	/
4	Chodská č.p. 1383/22, Praha, okres	260 m <sup>2</sup>	smíšená	velmi dobrý	provozovna - restaurace	přímý vstup z ulice, polosuterén	/

	Hlavní město Praha										
5	Školská č.p. 1736/12, Praha, okres Hlavní město Praha	151 m <sup>2</sup>	cihlová	dobrý	provozovna - služby	přímý vstup z ulice, polosuterén	/				

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> 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	72 731,48 Kč	1.05	76 368,06 Kč	1	1	1	1	1	1	1	1	76 368,06 Kč
2	48 809,52 Kč	1.1	53 690,48 Kč	0.95	1.08	1	0.9	1	0.97	1.05	0.9404829	57 088,20 Kč
3	50 471,70 Kč	1.02	51 481,13 Kč	0.9	1	1	1.1	1	1	1	0.99	52 001,14 Kč
4	65 346,15 Kč	1	65 346,15 Kč	1	0.9	1	1.15	1	1	1	1.035	63 136,38 Kč
5	77 483,44 Kč	1.1	85 231,79 Kč	1	1	1	1.15	1	1	1	1.15	74 114,60 Kč
Celkem průměr											64 541,68 Kč	
Minimum											52 001,14 Kč	
Maximum											76 368,06 Kč	
Směrodatná odchylka - s											10 562,89 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											53 978,79 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											75 104,57 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).												

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách – lokalita je shodná s výjimkou vzorků č. 2 a 3 – 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. 2 je horší, ostatní vzorky jsou hodnoceny



## 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	134 m <sup>2</sup>	cihlová	dobrý/před rekonstrukcí	provozovna	vstup přímo z ulice, 1. PP	/
1	U Rajské zahrady č.p. 954/2, Praha, okres Hlavní město Praha	108 m <sup>2</sup>	smíšená	před rekonstrukcí	komerční prostory	bez přístupu z ulice, 1. NP	/
2	Na bitevní pláni č.p. 1218/17, Praha, okres Hlavní město Praha	42 m <sup>2</sup>	cihlová	před rekonstrukcí	provozovna, sklad	bez přímého vstupu z ulice, suterén	možnost užívat terasu, potenciál zvětšení plochy o přilehlou chodbu
3	Vysočanské náměstí č.p. 205/2, Praha, okres Hlavní město Praha	106 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	provozovna, studio, sklad	přímý vstup z ulice, polosuterén	/
4	Chodská č.p. 1383/22, Praha, okres Hlavní město Praha	260 m <sup>2</sup>	smíšená	velmi dobrý	provozovna - restaurace	přímý vstup z ulice, polosuterén	/
5	Školská č.p. 1736/12, Praha, okres Hlavní město Praha	151 m <sup>2</sup>	cihlová	dobrý	provozovna - služby	přímý vstup z ulice, polosuterén	/

### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	72 731,48 Kč	1.05	76 368,06 Kč
2	48 809,52 Kč	1.1	53 690,48 Kč
3	50 471,70 Kč	1.02	51 481,13 Kč
4	65 346,15 Kč	1	65 346,15 Kč
5	77 483,44 Kč	1.1	85 231,79 Kč

Minimální hodnota	(případ č.3)	51 481,13 Kč
Maximální hodnota	(případ č.5)	85 231,79 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.66
Střední hodnota		66 423,52 Kč
Medián		76 368,06 Kč
Rozdíl max-min		33 750,66 Kč

Základní cena: 66 423,52 Kč/m<sup>2</sup>

Úprava ceny: 66 423,52 Kč \* 1,0000 = 66 423,52 Kč/m<sup>2</sup>

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

66 423,52 Kč/m<sup>2</sup>

\* 134 m<sup>2</sup>

= 8 900 752 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**8 901 000 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	134 m <sup>2</sup>	cihlová	dobrý/před rekonstrukcí	provozovna	vstup přímo z ulice, 1. PP	/
1	U Rajské zahrady č.p. 954/2, Praha, okres Hlavní město Praha	108 m <sup>2</sup>	smíšená	před rekonstrukcí	komerční prostory	bez přístupu z ulice, 1. NP	/
2	Na bitevní pláni č.p. 1218/17, Praha, okres Hlavní město Praha	42 m <sup>2</sup>	cihlová	před rekonstrukcí	provozovna, sklad	bez přímého vstupu z ulice, suterén	možnost užívat terasu, potenciál zvětšení plochy o přilehlou chodbu
3	Vysočanské náměstí č.p. 205/2, Praha, okres Hlavní město Praha	106 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	provozovna, studio, sklad	přímý vstup z ulice, polosuterén	/
4	Chodská č.p. 1383/22, Praha, okres Hlavní město Praha	260 m <sup>2</sup>	smíšená	velmi dobrý	provozovna - restaurace	přímý vstup z ulice, polosuterén	/
5	Školská č.p. 1736/12, Praha, okres Hlavní město Praha	151 m <sup>2</sup>	cihlová	dobrý	provozovna - služby	přímý vstup z ulice, polosuterén	/

### Vyloučení extrémní hodnoty

### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	72 731,48 Kč	1.05	76 368,06 Kč



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

**Výsledek dle cenového předpisu**

2 747 630 Kč

**Výsledek dle tržního porovnání:**

**Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů**

**8 649 000 Kč**

**Výsledek dle metodiky ÚZSVM**

8 901 000 Kč

**Výsledek dle metodiky MFČR**

od 6 898 000 Kč do 8 029 000 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. 465/14, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 14702/84907 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**

**8 650 000,- Kč**

Slovy: osm milionů šest set padesát 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 005475/2026.

## **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	465/14
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	dílna nebo provozovna
Budova:	<a href="#">č. p. 465</a>
Katastrální území:	<a href="#">Vinohrady [727164]</a>
Číslo LV:	<a href="#">13123</a>
Podíl na společných částech:	14702/84907

### 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
památkově 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.
-------------------------------------

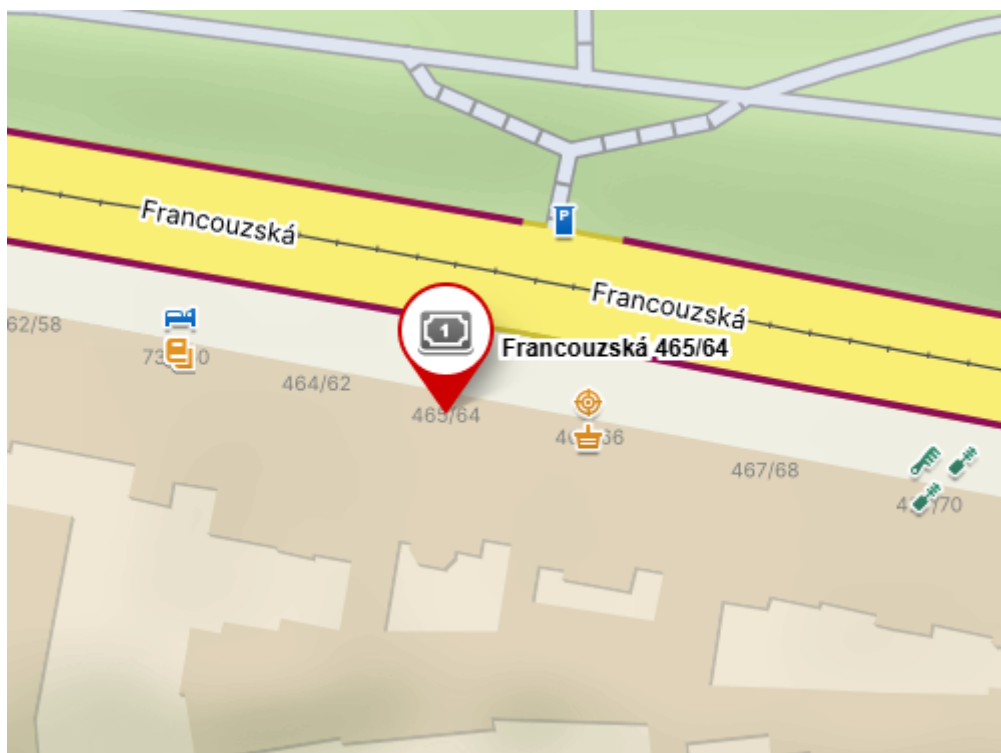
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

### Informace o pozemku

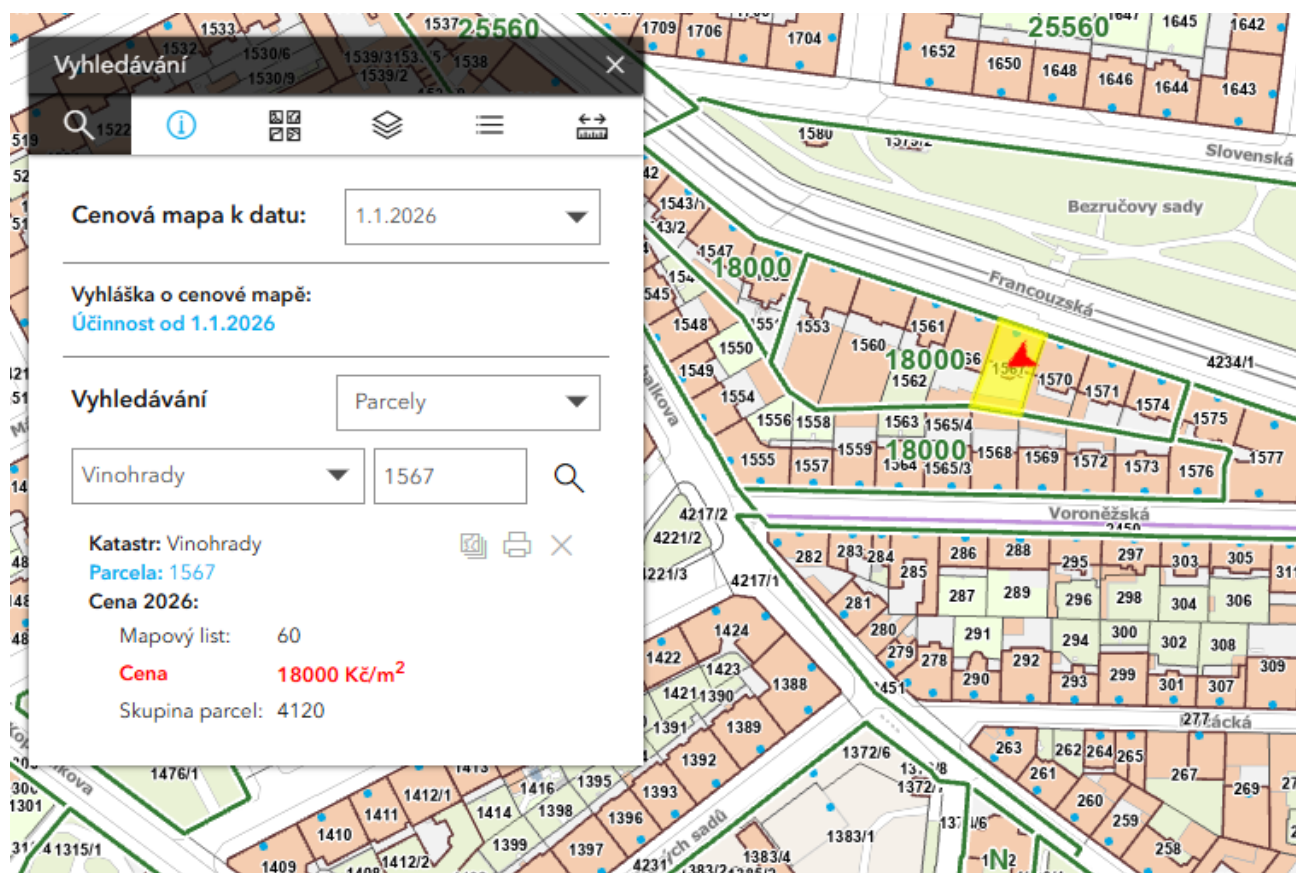
Parcelní číslo:	<a href="#">1567</a>
Obec:	<a href="#">Praha [554782]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Vinohrady [727164]</a>
Číslo LV:	<a href="#">13122</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	404
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované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



## Ortofoto mapa a situace v mapě



## Výřez z cenové mapy



## Fotodokumentace předmětu ocenění







## Srovnávané nemovitosti

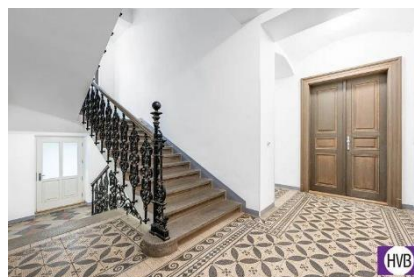
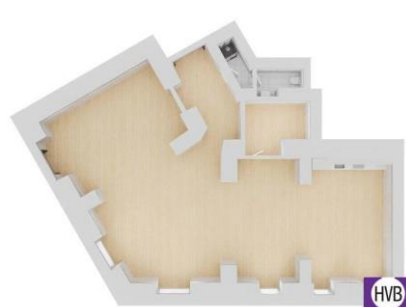
### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

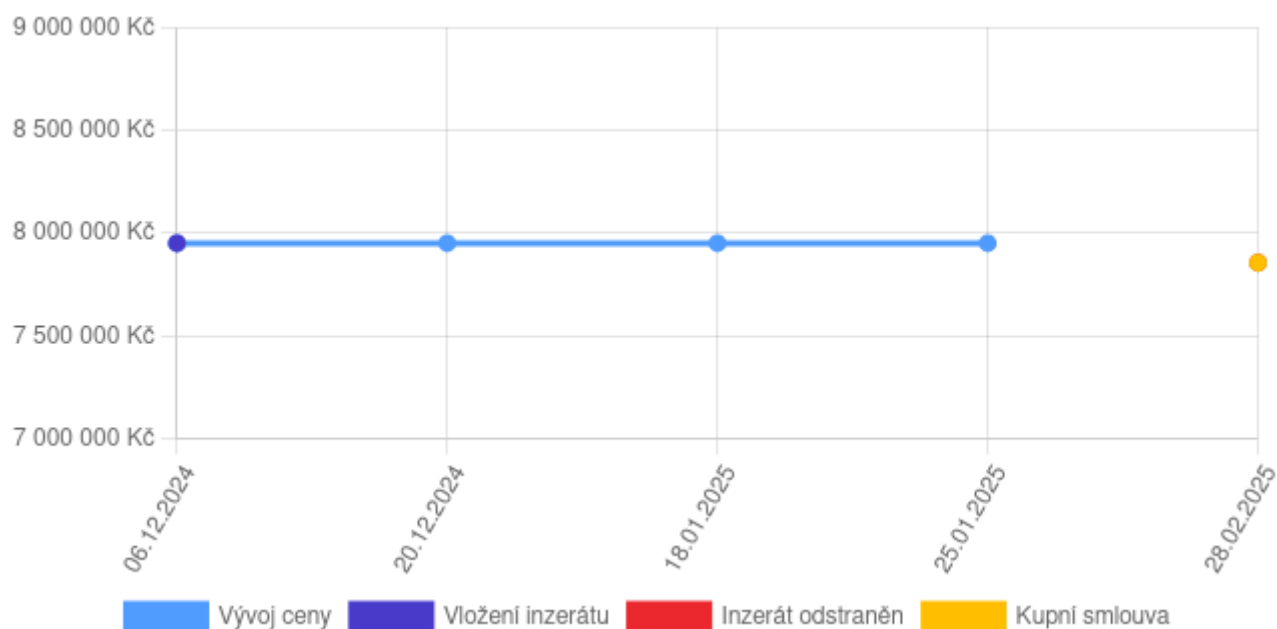
<b>Lokalita</b>	U Rajské zahrady č.p. 954/2, Praha, okres Hlavní město Praha	<b>Cena dle KS</b>	7 855 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	28.02.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-12614/2025-101
<b>Druh komerční nemovitosti</b>	Ubytování	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Vybaveno</b>	Ano	<b>Garáž</b>	Ne
<b>Parkovací místo</b>	Ne	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	6
<b>Výtah</b>	Ano	<b>Energetický štítek (PENB)</b>	G - Mimořádně nevhodná
<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí	<b>Konstrukce</b>	Smíšená
<b>Užitná plocha</b>	108 m <sup>2</sup>	<b>Podlaží bytu</b>	0
<b>Typ objektu</b>	Prizemní		

Nabízíme na prodej prostor o velikosti 108,7 m<sup>2</sup>, osobní vlastnictví, který se nachází v ul. U Rajské zahrady, Praha 3 - Žižkov, na hranici s Vinohrady, vedle Riegrových sadů. Nemovitost je v průběhu rekonstrukce, je zavedená nová elektřina, přípojky na síť, izolace apod., všechny hrubé práce jsou hotové. Jednotka má vstup z ulice a také vstup z budovy, jedná se o jednu velkou místnost, která lze v případě potřeby rozdělit na další menší místnosti, nebo využít výhody vzdušného prostoru, dále se zde nachází koupelna, kde je příprava na WC a sprchový kout, vedle hlavní místnosti se nachází menší místnost (např. šatna / pracovna). Budova prošla kompletní rekonstrukcí a jednotka se nachází v přízemí. Díky tomu, že má jednotka 5 oken a jedny prosklené dveře do ulice, je zde dostatek světla. Možnost zaslání stavební dokumentace na dotaz. V okolí je kompletní občanská a kulturní vybavenost, a výborná dopravní dostupnost. V případě zájmu či dotazů neváhejte kontaktovat makléře i během víkendu.

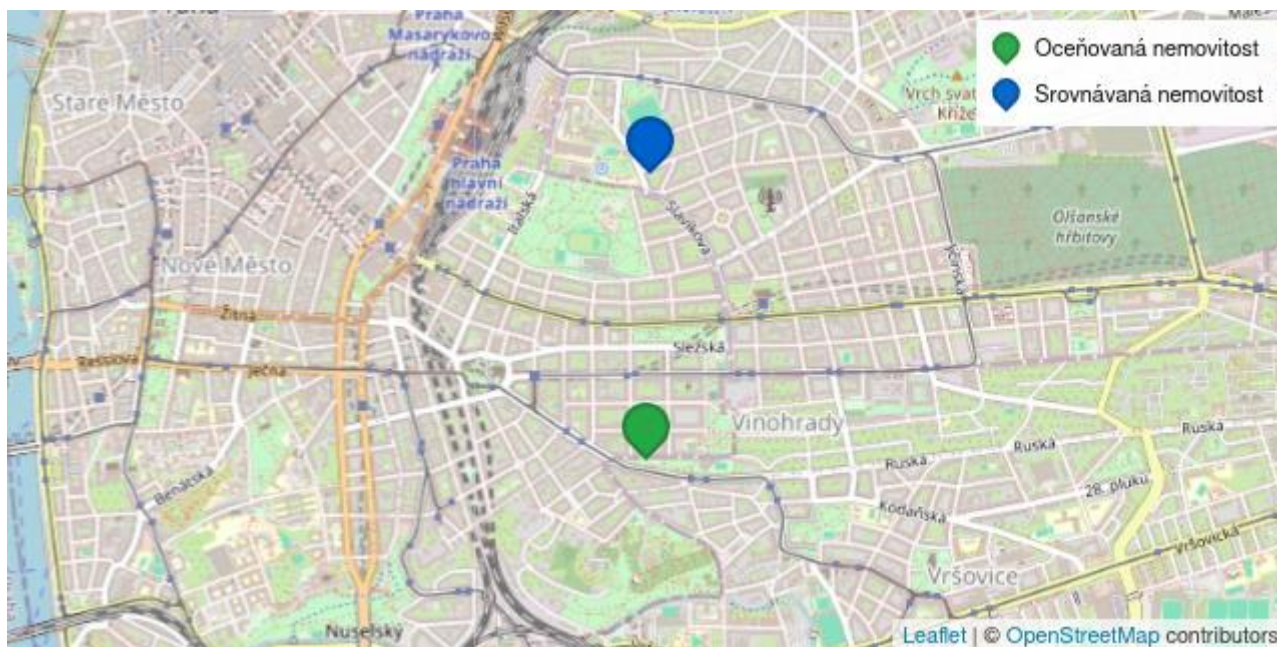
#### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení



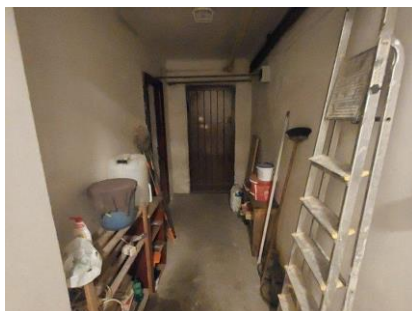
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

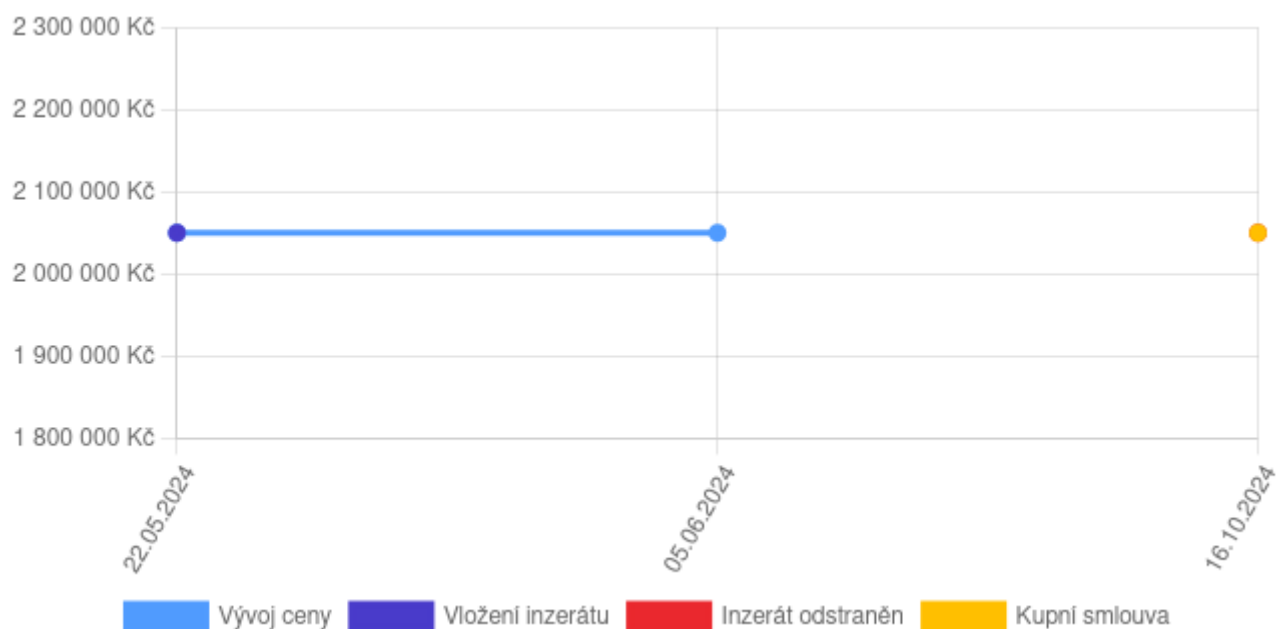
<b>Lokalita</b>	Na bitevní pláni č.p. 1218/17, Praha, okres Hlavní město Praha	<b>Cena dle KS</b>	2 050 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	16.10.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-60582/2024-101
<b>Druh komerční nemovitosti</b>	Ubytování	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	5
<b>Výtah</b>	Ne	<b>Energetický štítek (PENB)</b>	E - Nehospodárná
<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Užitná plocha</b>	42 m <sup>2</sup>	<b>Vytápění</b>	Plynový kotel
<b>Podlaží bytu</b>	1	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Typ objektu</b>	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 m<sup>2</sup>, na kterou je možné zajistit vstup přímo z prostoru a je také možné nabídnout zvětšení nebytového prostoru o cca. 6 m<sup>2</sup> 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.

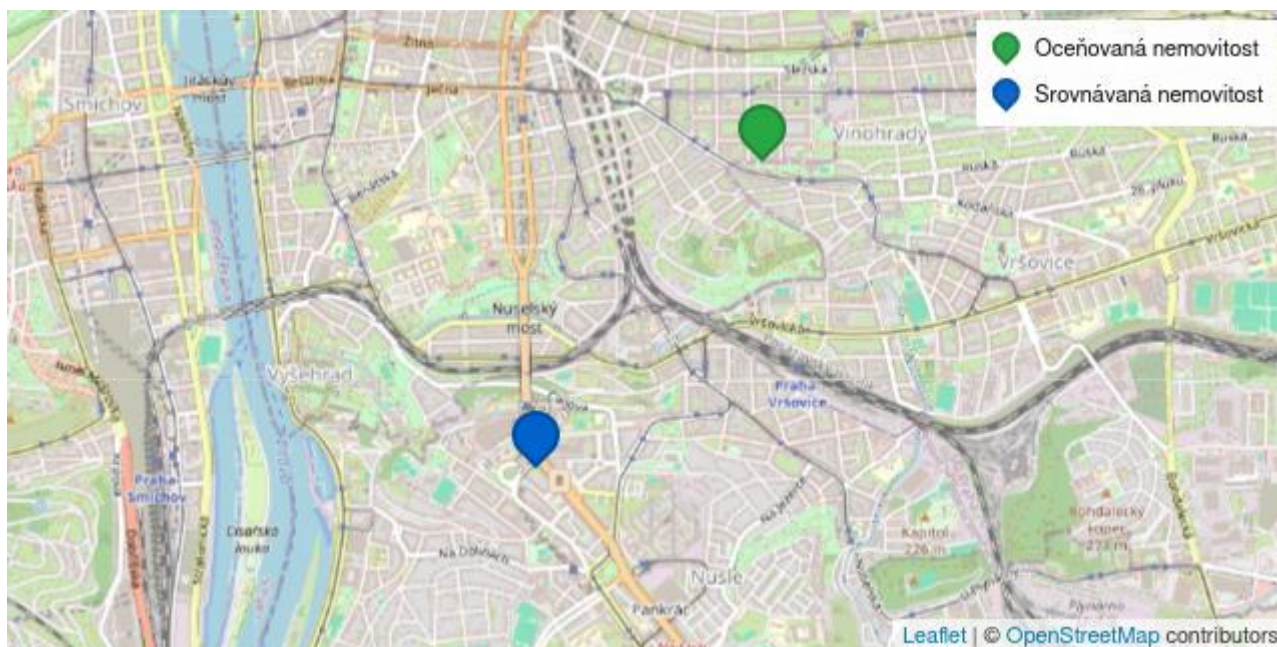
### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení



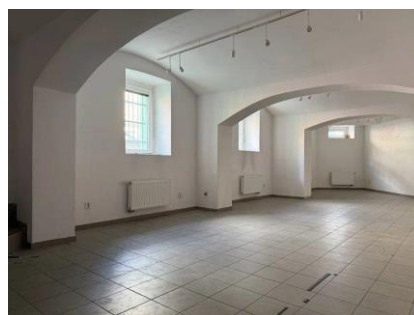
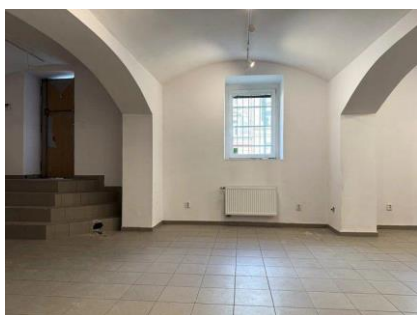
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

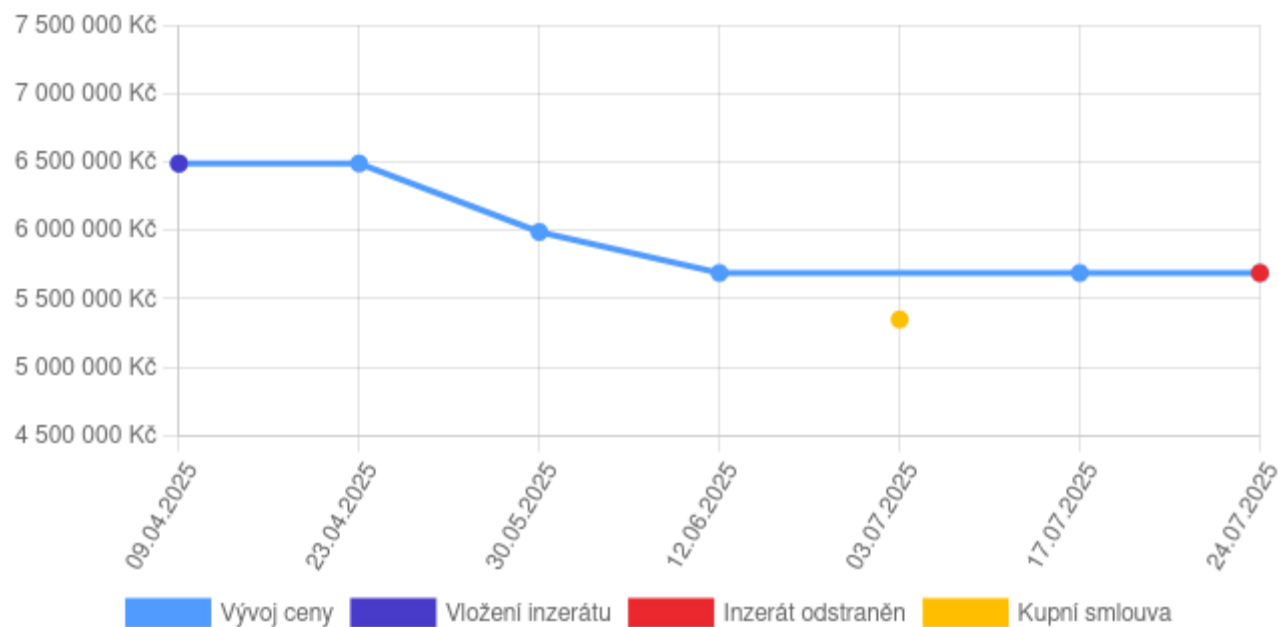
<b>Lokalita</b>	Vysočanské náměstí č.p. 205/2, Praha, okres Hlavní město Praha	<b>Cena dle KS</b>	5 350 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	03.07.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-42566/2025-101
<b>Druh komerční nemovitosti</b>	Obchodní prostor	<b>Vybaveno</b>	Ano
<b>Garáž</b>	Ne	<b>Parkovací místo</b>	Ne
<b>Výtah</b>	Ano	<b>Energetický štítek (PENB)</b>	C - Úsporná
<b>Stav</b>	Velmi dobrý	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Užitná plocha</b>	106 m <sup>2</sup>	<b>Podlaží bytu</b>	1
<b>Poloha nemovitosti</b>	Rušná část obce	<b>Typ objektu</b>	Přízemní

Exkluzivní příležitost ke koupi atraktivního komerčního prostoru v samém srdci pražských Vysočan! Nabízíme k prodeji výjimečný obchodní prostor o celkové výměře 106 m<sup>2</sup>, situovaný v přízemí krásného činžovního domu přímo na Vysočanském náměstí v Praze 9. Tento reprezentativní prostor je ideální volbou pro široké spektrum podnikatelských aktivit, jako jsou showroom, specializovaná prodejna, studio, nebo jakýkoliv obchod s potřebou výrazné viditelnosti a frekventovanosti zákazníků. Prostor má výborně řešenou dispozici, která se skládá z velké otevřené prodejní části vhodné pro showroom nebo reprezentativní prodejnu a další části, která může být efektivně využita jako skladové prostory, kancelář nebo zázemí pro zaměstnance. Objekt má za sebou úspěšnou historii jako prodejna a showroom obkladových materiálů a přírodního kamene, což jen potvrzuje jeho skvělé komerční využití. Výhodou je nejen lukrativní poloha na jednom z nejfrekventovanějších míst Vysočan, ale také velmi dobrá viditelnost a dostupnost jak pěšky, tak městskou hromadnou dopravou i automobilem. Prostor se nachází přímo u zastávky tramvaje i autobusu a pouhých několik minut pěší chůze od stanice metra Vysočanská, což zajistí vysokou návštěvnost. V okolí je dynamicky se rozvíjející lokalita s pestrou nabídkou služeb, obchodů, restaurací a kaváren. Tato oblast prochází výraznou proměnou a rozvojem, který z ní dělá skvělou investici do budoucnosti. Blízkost nových rezidenčních projektů, obchodních center a kancelářských budov slibuje neustálý příliv zákazníků a potenciálních klientů, čímž se zvyšuje atraktivita komerčního využití nabízených prostor. Samotný dům je ve velmi dobrém technickém stavu, s pečlivě udržovanou fasádou a společnými prostory, což dodává prostoru reprezentativní charakter. Bezproblémové parkování v okolí a možnost zásobování ze zadního vchodu činí provoz prodejny pohodlný a flexibilní. Komerční jednotka disponuje vlastním sociálním zázemím a je připravena k okamžitému užívání, případně lze jednoduše provést drobné úpravy dle individuálních potřeb nového majitele. Nabízená nemovitost představuje ideální příležitost pro investory hledající stabilní příjem z pronájmu nebo podnikatele, kteří si chtějí vybudovat vlastní úspěšnou provozovnu. Díky prestižní a vyhledávané lokalitě, kombinaci obchodní plochy a skladových prostor a vysoké flexibilitě využití nabízí tato investice výjimečný potenciál pro růst a dlouhodobou prosperitu. Neváhejte a domluvte si prohlídku tohoto jedinečného prostoru ještě dnes. Rádi Vám prostor osobně představíme a poskytneme veškeré potřebné informace. Tato jedinečná nabídka je vzácnou příležitostí pro každého, kdo hledá kvalitní komerční prostory na strategické lokalitě Prahy 9. Těšíme se na Vaši návštěvu a věříme, že právě zde najdete místo pro realizaci svých podnikatelských snů a plánů!

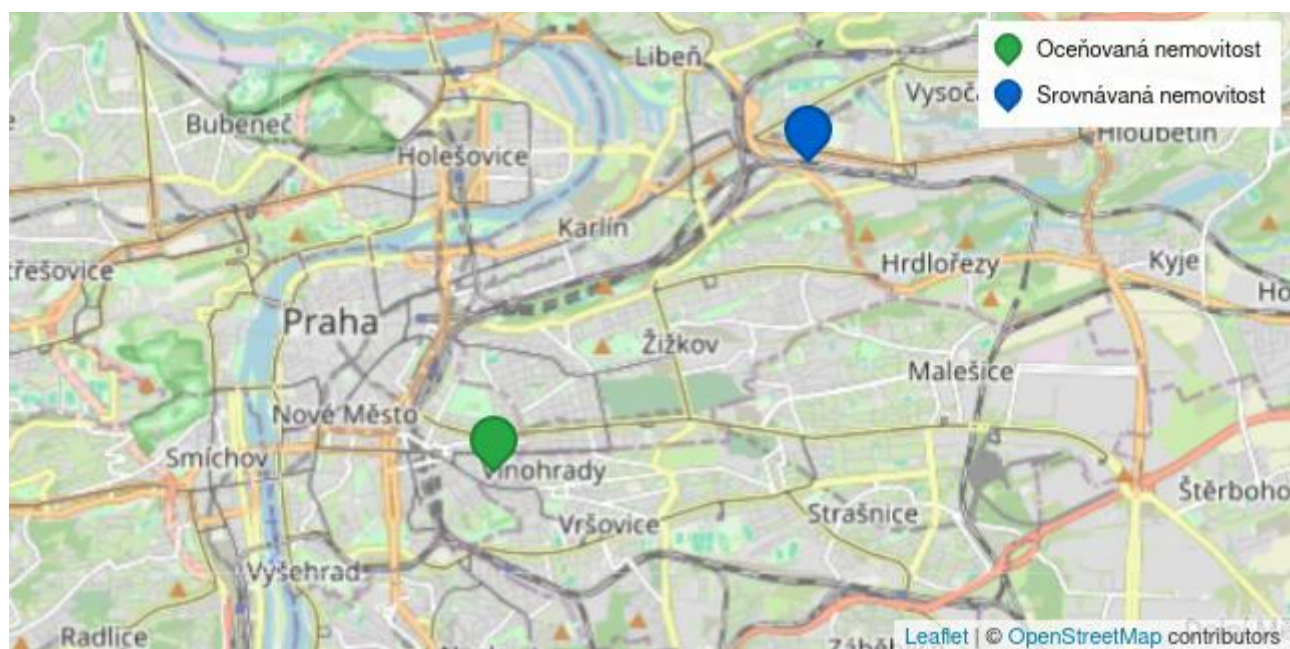
## 2. Fotodokumentace



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



#### 4. Mapové zobrazení



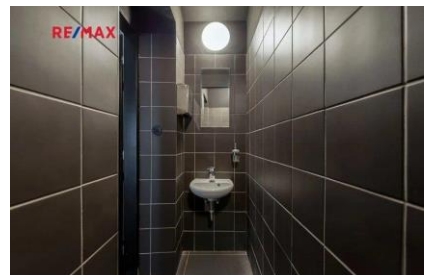
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

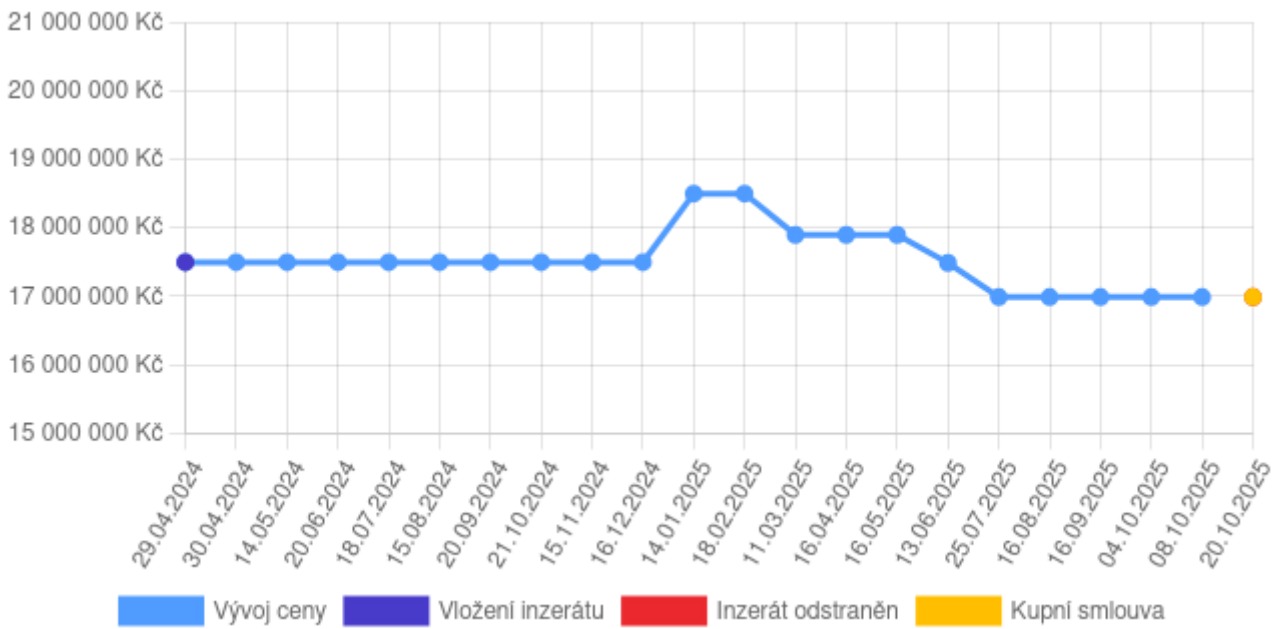
<b>Lokalita</b>	Chodská č.p. 1383/22, Praha, okres Hlavní město Praha	<b>Cena dle KS</b>	16 990 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	20.10.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-67412/2025-101
<b>Druh komerční nemovitosti</b>	Obchodní prostor	<b>Voda</b>	Vodovod
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Vybaveno</b>	Ne
<b>Garáž</b>	Ne	<b>Parkovací místo</b>	Ne
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	6	<b>Elektřina</b>	230V, 230V a 400V
<b>Energetický štítek (PENB)</b>	G - Mimořádně nevhodná	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Stav</b>	Velmi dobrý	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Konstrukce</b>	Smíšená	<b>Užitná plocha</b>	260 m <sup>2</sup>
<b>Podlahová plocha</b>	260 m <sup>2</sup>	<b>Vytápění</b>	Plynový kotel
<b>Podlaží bytu</b>	0	<b>Poloha nemovitosti</b>	Centrum obce
<b>Příjezdová cesta</b>	Asfaltová	<b>Dostupnost dopravy</b>	Silnice
<b>Typ objektu</b>	Přízemní		

Nabízíme k prodeji atraktivní komerční prostor v Praze 2 – Vinohradech, určený pro provoz restaurace, situovaný na rohu ulic Korunní a Chodská. Tento prostor o rozloze 260 m<sup>2</sup> se nachází v přízemí budovy na jednom z nejživějších pražských bulvárů, což nabízí výbornou viditelnost a vysoký průchod lidí. Ideální příležitost pro podnikatele, kteří hledají vlastní prostory pro své podnikání a chtějí se vyhnout závislosti na pronájmu. Navíc je zde potenciál růstu hodnoty nemovitosti až o 8 % ročně. Pro investory je prostor momentálně vhodný k pronájmu s očekávaným výnosem až 6 % ročně, přičemž naše společnost může zajistit nájemce. Pro více informací či sjednání prohlídky nás neváhejte kontaktovat nebo vyplňte níže uvedený formulář. Rádi vám poskytneme veškerou potřebnou asistenci.

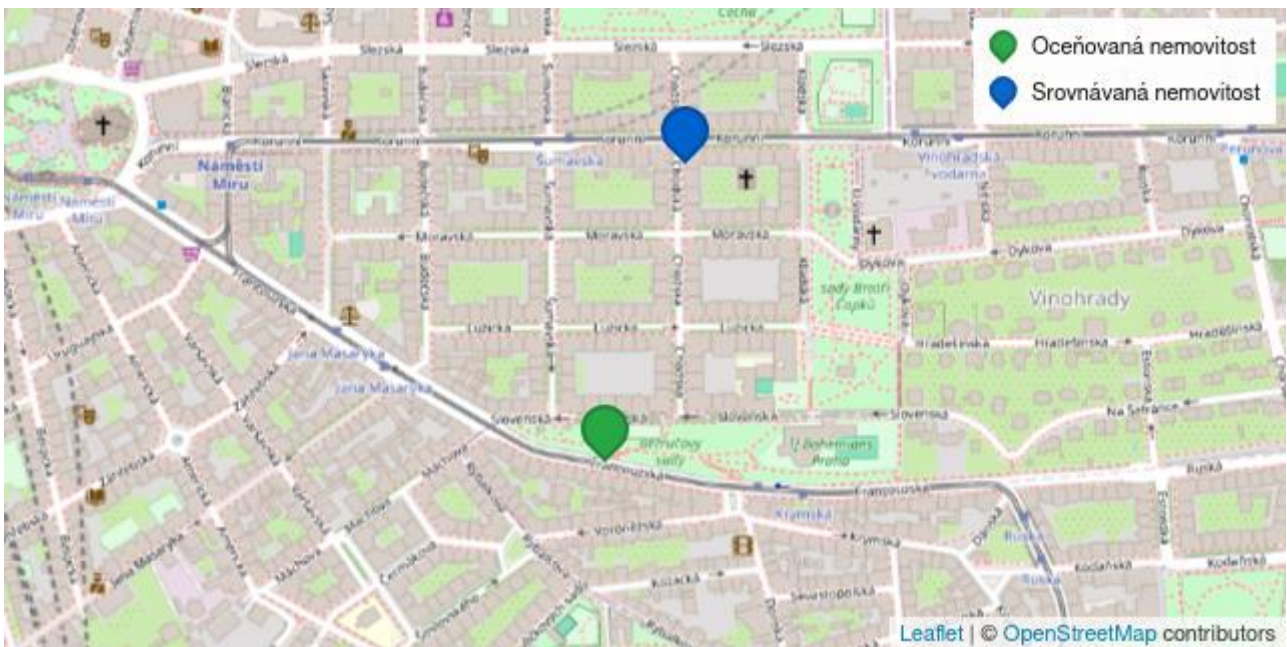
### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

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

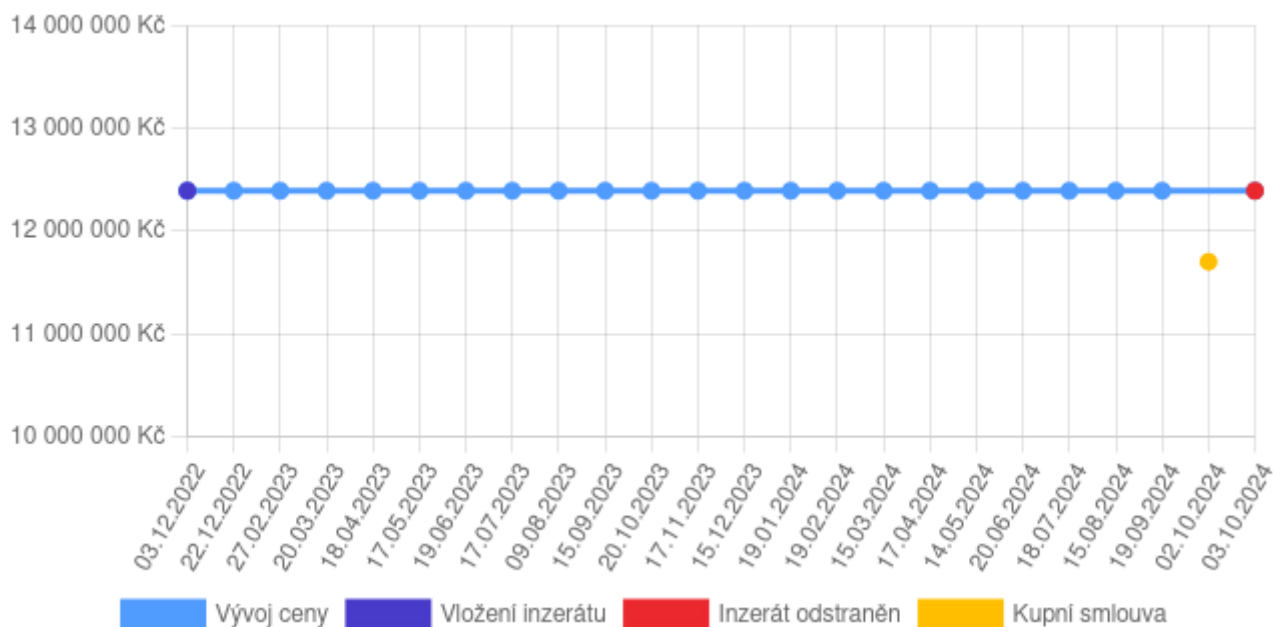
<b>Lokalita</b>	Školská č.p. 1736/12, Praha, okres Hlavní město Praha	<b>Cena dle KS</b>	11 700 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	02.10.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-57571/2024-101
<b>Druh komerční nemovitosti</b>	Obchodní prostor	<b>Vlastnictví</b>	Osobní
<b>Voda</b>	Vodovod	<b>Výtah</b>	Ne
<b>Energetický štítek (PENB)</b>	G - Mimořádně nevhodná	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Užitná plocha</b>	151 m <sup>2</sup>
<b>Podlaží bytu</b>	1	<b>Poloha nemovitosti</b>	Centrum obce
<b>Typ objektu</b>	Přízemní		

Nabízíme k prodeji komerční prostor s nájemníkem, který je využíván jako kadeřnický salon s kosmetickými službami. Měsíční výnos činí 57 000 Kč čistý nájem, smlouva je uzavřena na dobu určitou do 4/2027. Zálohy za služby a energie hradí nájemce. Nebytový prostor se nachází v lukrativní lokalitě Prahy 1 nedaleko Václavského a Karlova náměstí. Jednotka o celkové ploše 150,7 m<sup>2</sup> je ve sníženém přízemí historického domu s vlastními vstupy z ulice Školská. Nájemce je společnost se zavedenou klientelou, která již rozšiřuje svoji činnost právě o tento prostor ve Školské. S koupí prostor na nového majitele přechází i nájemní smlouva, která je k nahlédnutí na dotaz. V domě jsou pro rok 2024 naplánovány rozsáhlé investice, samotný prostor aktuálně prochází úpravami a je v dobrém stavu. Jedná se o lokalitu v centru Nového města Prahy s vysokým investičním potenciálem. Více informací Vám rádi sdělíme na uvedených kontaktech nebo je naleznete na webových stránkách City Home.

### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení

