

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 28827/2026

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. 1912/15 o velikosti 12,90 m² v objektu čp. 1912/9 a 1913/11, ulice Kružberská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2849/5, 2849/6, 2849/7, 2845/15 a 2845/16 na katastrálním území Strašnice.

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

Číslo posudku v evidenci znalce: 4763/2026

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



OBVYKLÁ CENA

167 500 Kč

Počet stran: 14 a 13 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 26.4.2025

Vyhotoveno: V Praze 8.4.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 1912/15 o velikosti 12,90 m² v objektu čp. 1912/9 a 1913/11, ulice Kružberská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 2845/15, 2845/16, 2849/5, 2849/6 a 2849/7 na katastrálním území Strašnice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti nebytové jednotky č. 1912/15 o velikosti 12,90 m² v objektu čp. 1912/9 a 1913/11, ulice Kružberská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2849/5, 2849/6, 2849/7, 2845/15 a 2845/16 na katastrálním území Strašnice.

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

Zadavatel sdělil znalci skutečnost, že velikost uvedená v prohlášení vlastníka neodpovídá skutečnosti a má vliv na přesnost závěru znaleckého posudku. Výměra dle prohlášení vlastníka 17,30 m² a skutečný stav po přeměření 12,90 m².

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 26.4.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění. Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Kritéria výběru: lokalita (ideálně stejné město, část města nebo mikroregion), typ a využití prostoru, rozloha, technický stav, vybavení, umístění v objektu, rok transakce.

Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění. Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 370/2024 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 15306, 19419 a 15162 ze dne 7.4.2026
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
- cenová mapa Prahy CMP 2025
- katastrální mapa
- znalecký posudek č. 3102-6.12/2018
- vymezení jednotek v budově
- placená databáze Katastrálního úřadu, VALUO a OctopusPro
- <https://nahlizeniidokn.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/Institute-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. Výměra dle prohlášení vlastníka 17,30 m² a skutečný stav po provedeném přeměření 12,90 m².

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je definovaná v §1a, odst.1 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.

§1b - Určení tržní hodnoty

- (1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.
- (2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.
- (3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Určení obvyklé ceny a postup při tomto určení musí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění.

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

§ 1c

- (1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.
- (2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající 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 stanovení úrokové sazby uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí - nebytové jednotky č. 1912/15 o velikosti 12,90 m² v objektu čp. 1912/9 a 1913/11, ulice Kružberská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2849/5, 2849/6, 2849/7, 2845/15 a 2845/16 na katastrálním území Strašnice". 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. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění. Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 370/2024 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

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, přeměření nebytové jednotky, 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. Třídění nabídek podle kritérií: lokalita, výměra, stavebně technický stav, vybavení, umístění (podlaží), omezení, využití, inženýrské sítě. Úprava srovnávacích cen – korekce podle rozdílů mezi srovnatelnými nebytovými jednotkami a oceňovanou nebytovou jednotkou (např. rozdíl ve velikosti, tvaru, přístupu k inženýrským sítím). Stanovení rozmezí tržních cen – na základě více relevantních datových bodů.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Strašnice
Adresa nemovité věci: Kružberská 1912/9, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

[Redacted text block]

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě při prohlídce nemovitosti, prohlášení vlastníka budovy, cenová mapa CMP 2025 a list vlastnictví 15306, 15162 a 19419, katastrální mapa, prohlášení vlastníka budovy.

Místopis

Strašnice jsou od roku 1922 městská čtvrť a katastrální území Prahy. Jsou z převážné části součástí městského obvodu a městské části Praha 10, malá část Strašnic u hranic se Žižkovem patří do obvodu a městské části Praha 3. Strašnice sousedí na západě s Vršovicemi a Vinohrady, na severozápadě s Žižkovem, na severovýchodě s Malešicemi, na východě s Hostivaří, na jihu se Záběhlicemi a na jihozápadě Michlí. Bytový dům se nachází v ulici Kružberská mezi ulicemi Slapská a Kružberská v blízkosti hlavní komunikace V Olšinách na katastrálním území Strašnice.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o nebytovou jednotku umístěnou v suterénu bytového domu - sklad o velikosti 17,30 m² dle prohlášení vlastníka budovy. **Skutečný stav po přeměření 12,90 m².** Objekt je situovaný v ulici Kružberská v zástavbě bytovými domy v sousedství se zástavbou vilových objektů v blízkosti hlavní komunikace V Olšinách. Lokalita je poměrně dobře dostupná dopravními prostředky MHD - autobus stanice Dobročovická 250 m nebo Donatellova 321 m a metro Skalka 609 m a Strašnická 1,2km.

Objekt je podsklepený s pěti nadzemními podlažími typové železobetonové konstrukce s plochou střechou, zateplený. Vstupní dveře dvoukřídlé hliníkové prosklené, okna plastová, podlahy dlažby a betonová mazanina. Osazeny jsou hydranty a hasící přístroje. Vytápění a ohřev TUV centrální - budova napojena topným kanálem STK z výměňkové stanice. Bytový dům je užíván od roku 1965 a je v dobrém stavebně technickém stavu - provedeno bylo zateplení obvodového pláště a výměna oken za plastová, ochranné nástřiky stěn schodiště.

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

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 a jeden ze vzorků ze širšího okolí. Poloha nemovitosti bude posouzena polohovým koeficientem. 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

Výpočet porovnávací hodnoty

Nebytová jednotka č. 1912/15

Oceňovaná jednotka

Oceňovaná nebytová jednotka o skutečné velikosti 12,90 m² (dle prohlášení vlastníka budovy o velikosti 17,30 m²) se nachází v podzemním podlaží podsklepeného objektu s pěti nadzemními podlažími montované betonové plošné konstrukce se zateplením bez výtahu. Nebytová jednotka mírně vystupuje nad úroveň chodníku a její okno je orientované do ulice Kružberská (sever). Nebytová jednotka sestává z jedné místnosti - skladu. Přístup do nebytové jednotky je přes společnou uzavřenou chodbu hladkými dveřmi s provětrávací mřížkou. Okno malých rozměrů plastové z interiéru přepásované ocelovou páskou, dveře vstupní rámové z jedné třetiny vyplněné mřížkou do ocelové zárubně. Podlaha z betonové mazaniny ošetřené nátěrem, který vykazuje opotřebení. Vytápění jedním litinovým radiátorem - odpojeno. Proveden je rozvod elektro povrchově vedený (1 světlo a jeden vypínač umístěný na stěně společné chodby). Pod stropní konstrukcí staré vedení vzduchotechniky, vedení teplé a studené vody, kanalizace a plynu pro celý objekt. Po stěně vede kanalizační stoupačka a plyn, kde je umístěn hlavní uzávěr pro dům. Objekt byl kolaudován v roce 1965. Stavebně technický stav nebytové jednotky je v původním minimálně udržovaném stavu. Objekt jako celek je v dobrém stavebně technickém stavu udržovaný.

Lokalita:	Strašnice, Praha 10
Popis:	Nebytová jednotka č. 1912/15
Dispozice:	místnost
Typ stavby:	Žel.bet konstr. se zateplením
Podlaží:	1.PP
Užitná plocha:	12,90 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku byly vybrány hodnoty z realizovaných prodejů nemovitostí v místě a čase obvyklém. Jako podklady byly použity údaje dostupné z katastru nemovitostí a cenových map pro stanovení průměrné ceny. Jako porovnávací parametry byly zvoleny zrealizované prodejní ceny vztažené na 1 m². 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 - K9.

K1 zohledňuje lokalitu, K2 Typ stavby, K3 Stavebně technický stav, K4 Využití, K5 Velikost (rozmezí), K6 Vybavení, K7 Podlaží, K8 Redukce pramene ceny, K9 omezení - umístění rozvodů pro celý bytový dům s uzavěrem plynu.

Srovnatelné jednotky:

1. Augustinova 2069/4, Praha 4

Lokalita: Nebytová jednotka č. 2069/301

Popis: Nebytový prostor - jiný nebytový prostor - sklep umístěný v podzemním podlaží panelového domu. Bytový dům z roku 1990. Jedná se o místnost skladu bez příslušenství s umístěnými rozvody pro bytový dům.

Podlaží: 1.PP

Typ stavby: panelový s výtahem

Užitná plocha: 16,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,98
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - horší	1,05
K4 Využití - srovnatelné	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - srovnatelné	1,00
K7 Podlaží - srovnatelné	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V- 6581/2025-101	1,00
K9 Omezení - přístup k umístěným inž. sítím pro dům - srovnatelné	1,00



Zdroj: OctopusPro

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 31.1.2025	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
50 000	16,00	3 125	1,03	3 219

2. Uzbecká 1412/2, Praha 10

Lokalita: Nebytová jednotka č. 1412/129

Popis: Jednotka č. 1412/129, jiný nebytový prostor - sklad s WC v budově č.p. 1411, 1409, 1410, 1412, část obce Vršovice, na parcele 1873/8 Vršovice, podíl na

společných částech domu a pozemku 3250/793650. Nemovitosti nejsou zatíženy žádnými závazky a právy, které nejsou patrné z výpisu z katastru nemovitostí.

Podlaží: 1.PP

Typ stavby: panelový s výtahem

Užitná plocha: 32,50 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,98
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Využití - lepší	0,95
K5 Velikost - větší	1,03
K6 Vybavení - lepší	0,90
K7 Podlaží - srovnatelné	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V- 77265/2024-101	1,00
K9 Omezení - přístup k umístěným inž. sítím pro dům - není	0,90



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 20.12.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
640 000	32,50	19 692	0,70	13 784

3. Bajkalská 673/12, Vršovice, 10000 Praha 10

Lokalita: Nebytová jednotka č. 673/102

Popis: Jednotka č. 673/102, jiný nebytový prostor v budově č.p. 673, část obce Vršovice, na parcele 1542/5 Vršovice, podíl na společných částech domu a pozemku 355/8297 umístěná v podzemním podlaží. V nebytové jednotce hygienické zázemí. Dům i nebytová jednotka v dobrém stavu.

Podlaží: 1.PP

Typ stavby: zděný

Užitná plocha: 35,30 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,98
K2 Typ stavby - lepší	0,99
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,85
K4 Využití - lepší	0,95
K5 Velikost - větší	1,02
K6 Vybavení - lepší	0,90
K7 Podlaží - srovnatelné	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V-46783/2024-101	1,00
K9 Omezení - přístup k umístěným inž. sítím pro dům - není	0,90



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 13.8.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
1 050 000	35,30	29 745	0,65	19 334

4. Ruská 442/16, Praha 10 Vršovice

Lokalita: Nebytová jednotka č. 442/14
Popis: Jednotka č. 442/14, jiný nebytový prostor v budově č.p. 442, část obce Vršovice, na parcele 414 Vršovice, podíl na společných částech domu a pozemku 83/9322. Nebytová jednotka - jiný nebytový prostor sklad. Místnost umístěná v podzemním podlaží, v dobrém stavu bez vybavení.

Podlaží: 1.PP

Typ stavby: zděný

Užitná plocha: 8,30 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,98
K2 Typ stavby - lepší	0,99
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Využití - srovnatelné	1,00
K5 Velikost - menší	0,99
K6 Vybavení - srovnatelné	1,00
K7 Podlaží - srovnatelné	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V- 76651/2024-101	1,00
K9 Omezení - přístup k umístěným inž. sítím pro dům - není	0,90



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 18.12.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
166 000	8,30	20 000	0,78	15 600

Srovnatelné nemovité věci												upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	K _C
1. Augustinova 2069/4, Praha 4												
50 000,-	16	3 125,-	0,98	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03
2. Uzbecká 1412/2, Praha 10												
640 000,-	33	19 692,-	0,98	1,00	0,90	0,95	1,03	0,90	1,00	1,00	0,90	0,70
3. Bajkalská 673/12, Vršovice, 10000 Praha 10												
1 050 000,-	35	29 745,-	0,98	0,99	0,85	0,95	1,02	0,90	1,00	1,00	0,90	0,65
4. Ruská 442/16, Praha 10 Vršovice												
166 000,-	8	20 000,-	0,98	0,99	0,90	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	0,90	0,78

Minimální jednotková porovnávací cena	3 219 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	12 984 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	19 334 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	12 984 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	12,90 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	167 494 Kč

Výpočet výnosové hodnoty

Nebytová jednotka č. 1912/15

V analýze tržního nájemného byly použity tři shodné vzorky z databáze realitních kanceláří snížené o koeficient, který koriguje, že se jedná o ceny nabídkové. Vzhledem k tomu, že nebyly dohledány další porovnatelné nebytové jednotky této velikosti shodné s podmínkou přístupnosti byl použit redukční koeficient 0,90.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
	1.Skladovací prostory	1.PP sklad	13	1 581	1 700	20 400
Celkový výnos za rok:						20 400

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	13
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	1 581
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	20 400
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	19 380
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	250
Pojištění		Kč/rok	800
Opravy a údržba		Kč/rok	2 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 050
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	13 330
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	222 167

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	167 494 Kč
Výnosová hodnota	222 167 Kč

Obvyklá cena	167 500 Kč
slovy: Jedno sto šedesát sedm tisíc pět set Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - výnosovou metodou a porovnávací metodou. Cena zjištěná vzhledem k odlišné výměře skutečné (po přeměření) a uvedené v prohlášení vlastníka budovy a LV není provedena. Skutečná výměra 12,90 m² tedy neodpovídá uvedené v právním podkladu - prohlášení vlastníka budovy a LV. Porovnávací metodou - vzorky pro srovnání byly převzaty z katastrálního úřadu prostřednictvím placené databáze již prodaných nemovitostí VALUO a OktopusPro. 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 OktopusPro a znalosti trhu. Z realizovaných prodejších 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 byly použity vzorky již prodaných nemovitostí. 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 případně korekcí z realitní inzerce. Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny. Výběr zdrojů dat, které v posudku využil - kontrola jejich důvěryhodnosti a vhodnosti. Sběr dat či jejich vlastní tvorba - kontrola jejich důvěryhodnosti, vhodnosti, ověření úplnosti a vzájemné konzistence. Zpracování dat - kontrola způsobu zpracování dat ve vztahu k jejich dalšímu využití v rámci posudku. Provedení analýzy dat a jejich výsledků - kontrola postupu Znalce při zpracování analýz dat ve vztahu k zadané odborné otázce.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č.1912/15 o velikosti 12,90 m² v objektu čp. 1912/9 a 1913/11, ulice Kružberská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 2845/15, 2845/16, 2849/5, 2849/6 a 2849/7 na katastrálním území Strašnice. Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu obchodovány minimálně a to především s ohledem na případné zpřístupnění s ohledem na umístění rozvodů. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu. Vzorky (realizované) jsou upraveny korekčními koeficienty. Všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny. Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení, vybavení, využití, charakter, standard, příslušenství, lokalita, zatížení přístupností s ohledem na vedení rozvodů pro dům, 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

167 500 Kč

slovy: Jedno sto šedesát sedm tisíc pět set Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znaleci 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.

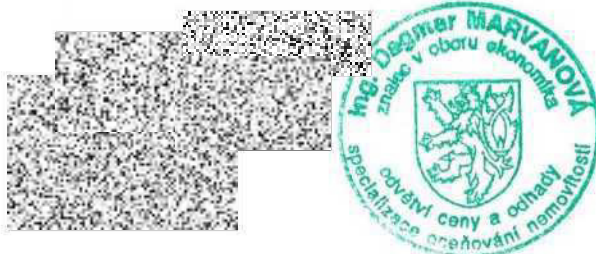
Znalečné účtuji dokladem č. 4763/2026.

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 28827/2026.

V Praze 8.4.2026



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.10.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1912/15
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 1912, 1913
Katastrální území:	<u>Strašnice [731943]</u>
Číslo LV:	<u>15306</u>
Podíl na společných částech:	173/15219

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název

památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

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 07.04.2026 10:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 2845/16 

Obec: Praha [554782] 

Katastrální území: Strašnice [731943]

Číslo LV: 15162

Výměra [m²]: 150

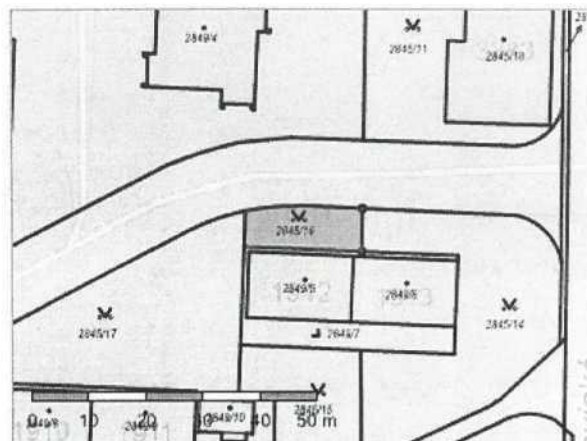
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

Mapový list: DKM

Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK

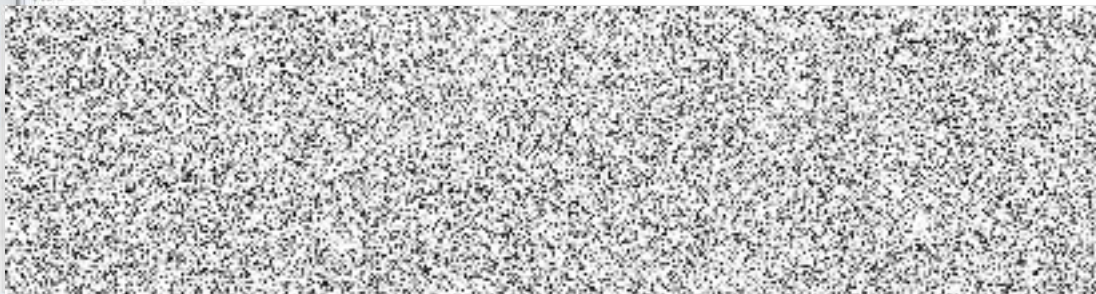
Způsob využití: zeleň

Druh pozemku: ostatní plocha

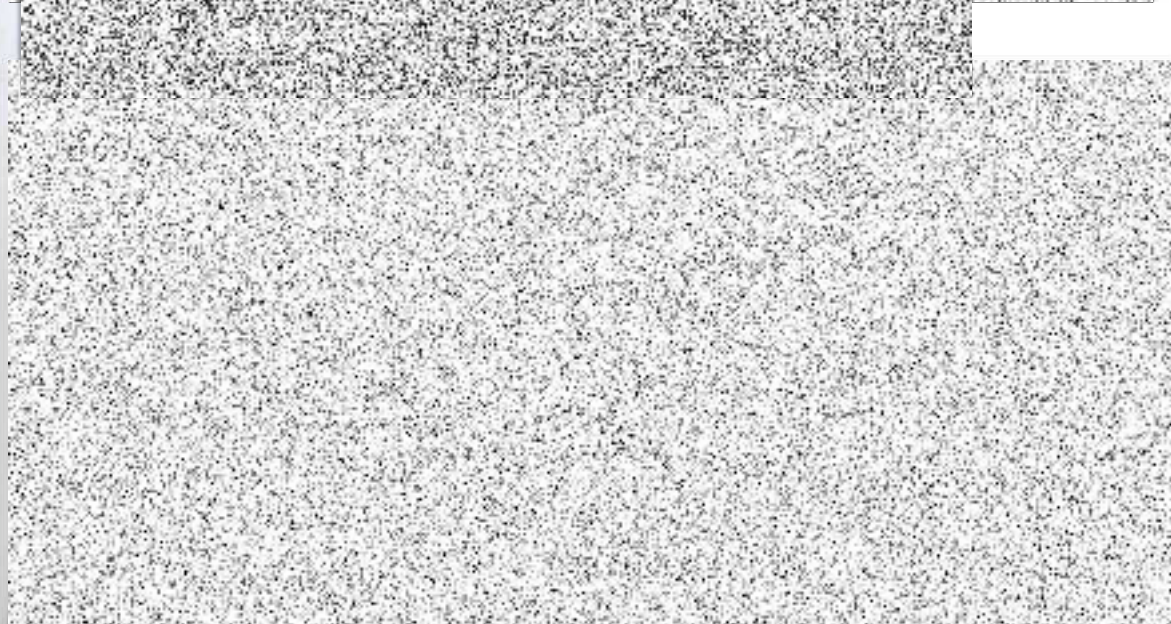


Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo



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



Podíl

521/15219

493/15219

217/5073

493/15219

4/89

701/15219

163/5073

493/30438

493/30438

521/15219

521/15219

694/15219

163/5073

521/15219

493/30438

493/30438

493/15219

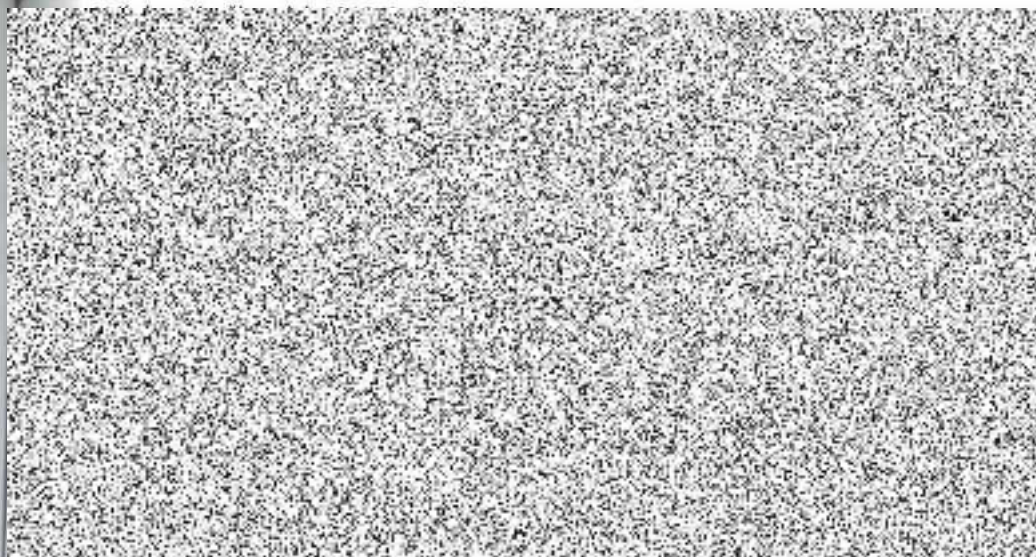
493/15219

217/5073

493/15219

163/5073

163/5073



521/15219

163/5073

493/15219

163/5073

521/15219

163/10146

163/10146

172/15219

4/89

163/5073

Podíl

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

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

701/15219

Účel a způsob ochrany nemovitosti

Název

památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

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

Jiné zápisy

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 07.04.2026 10:20.

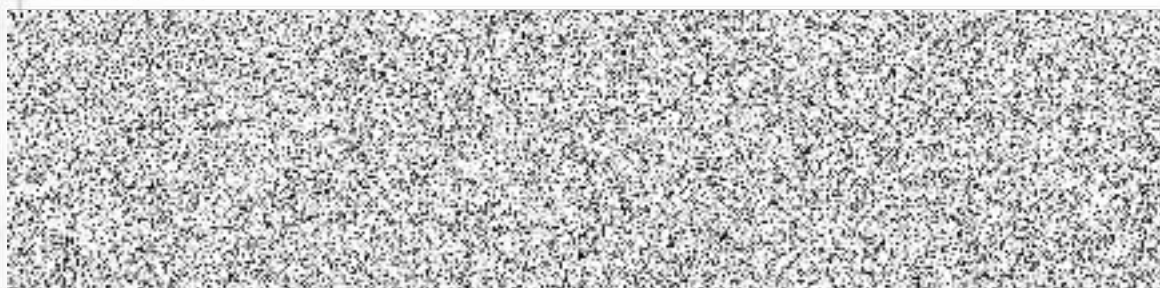
Informace o pozemku

Parcelní číslo: 2845/15
 Obec: Praha [554782]
 Katastrální území: Strašnice [731943]
 Číslo LV: 15162
 Výměra [m²]: 405
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Způsob využití: zeleň
 Druh pozemku: ostatní plocha

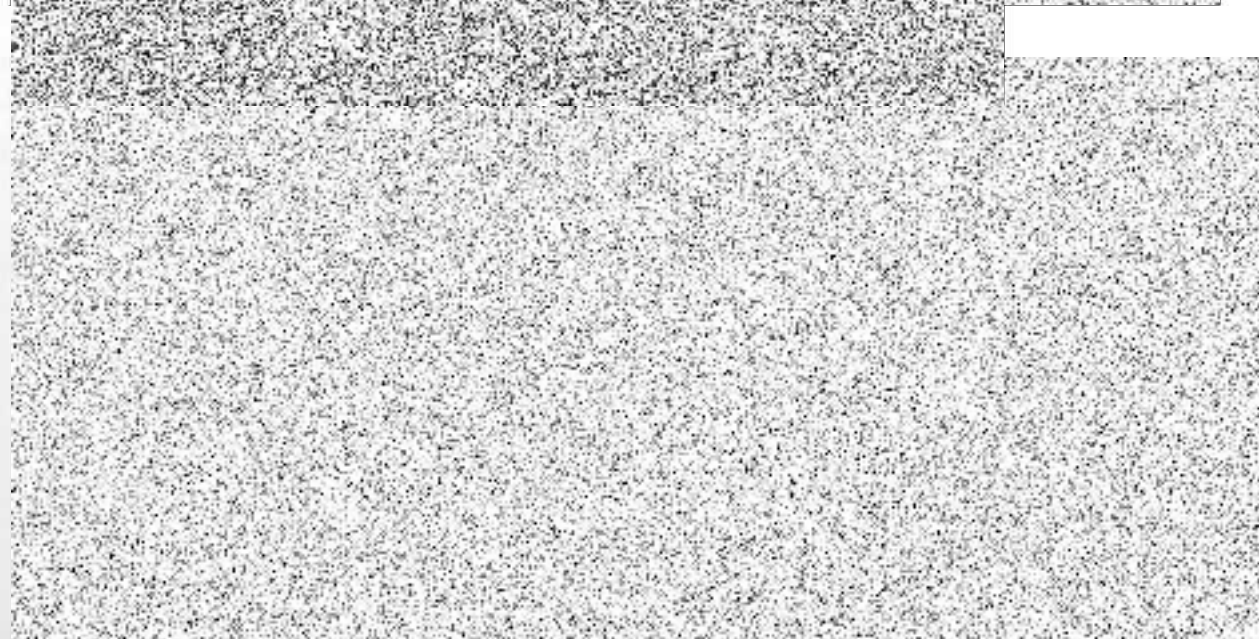


Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo



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



Podíl

521/15219
 493/15219
 217/5073
 493/15219
 4/89
 701/15219
 163/5073
 493/30438
 493/30438
 521/15219
 521/15219
 694/15219
 163/5073
 521/15219
 493/30438
 493/30438
 493/15219
 493/15219
 217/5073
 493/15219
 163/5073
 163/5073

521/15219

163/5073

493/15219

163/5073

521/15219

163/10146

163/10146

172/15219

4/89

163/5073

Podíl

701/15219

Správa nemovitostí ve vlastnictví obce

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

Účel ochrany nemovitosti

Název

Památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

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

Jiné zápisy

Typ

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

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

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 07.04.2026 10:20.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 2849/7

Město: Praha [554782]

Katastrální území: Strašnice [731943]

Číslo LV: 19419

Výměra [m²]: 226

Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

Mapový list: DKM

Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK

Účel využití: společný dvůr

Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

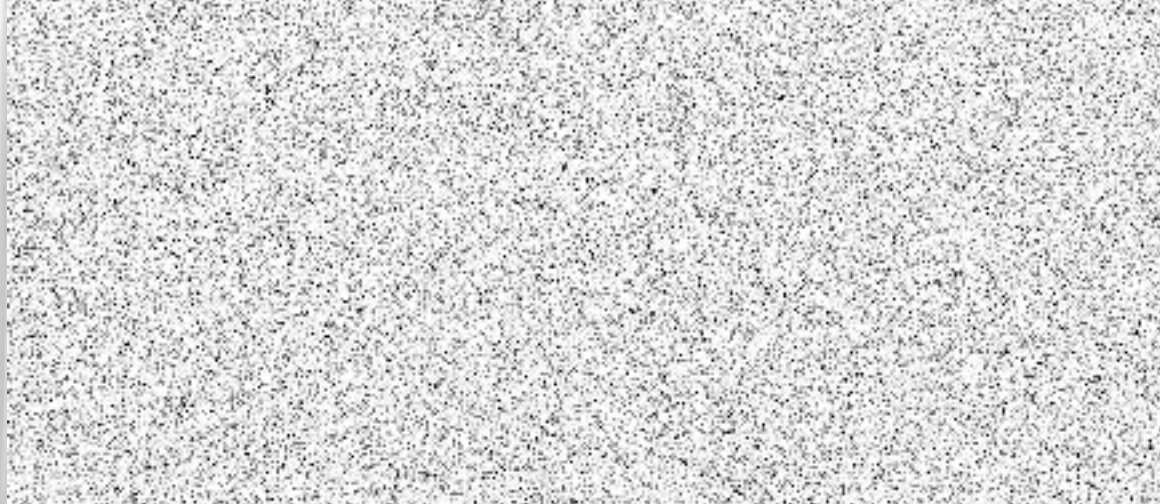


Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo



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



Podíl

52100/1521900

49300/1521900

65100/1521900

68400/1521900

1366/15219

48900/1521900

24650/1521900

24650/1521900

24450/1521900

24450/1521900

52100/1521900

52100/1521900

694/15219

48900/1521900

52100/1521900

24650/1521900

24650/1521900

49300/1521900

49300/1521900

65100/1521900

49300/1521900

48900/1521900

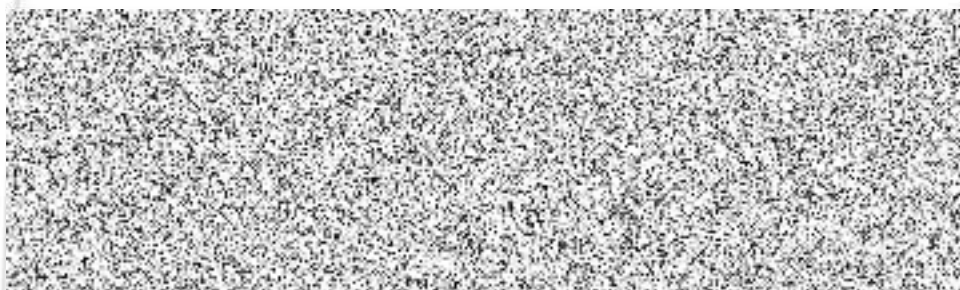
Informace o pozemku

Parcelní číslo: 2849/6 ☐
 Obec: Praha [554782] ☐
 Katastrální území: Strašnice [731943]
 List LV: 15162
 Plocha [m²]: 210
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Katastrální list: DKM
 Měření výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Účel pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
 Stavba na pozemku: č. p. 1912, 1913

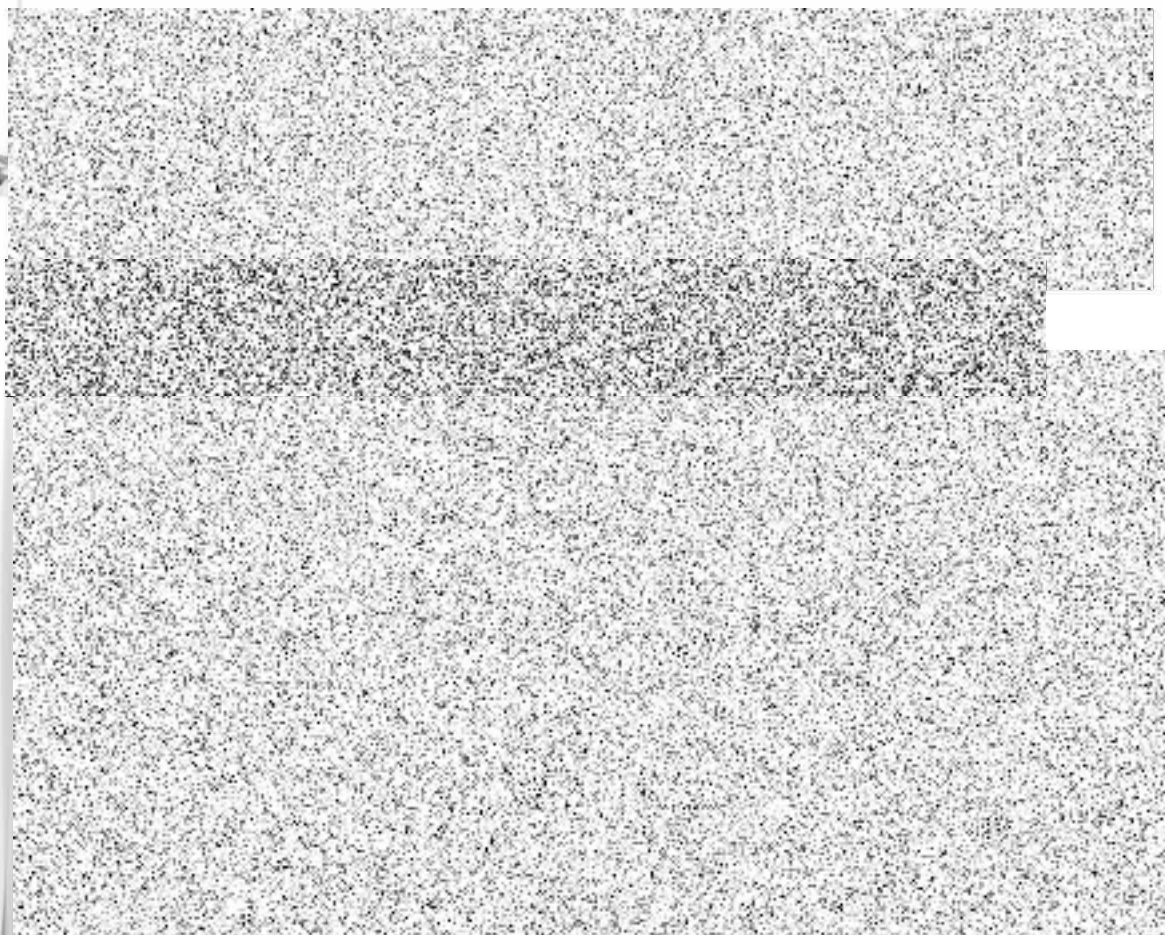


Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

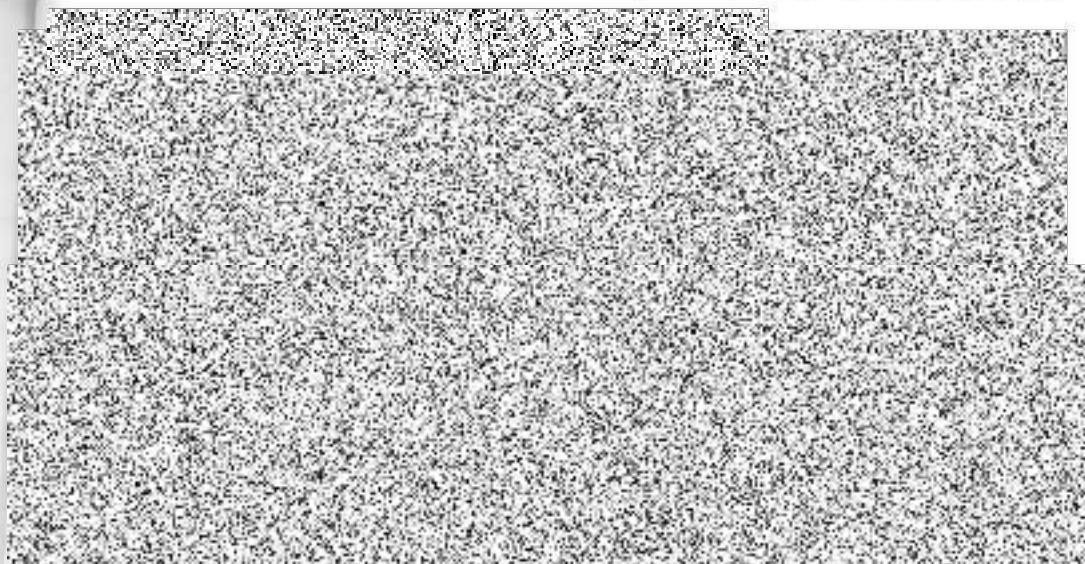


HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1



Podíl

521/15219
 493/15219
 217/5073
 493/15219
 4/89
 701/15219
 163/5073
 493/30438
 493/30438
 521/15219
 521/15219
 694/15219
 163/5073
 521/15219
 493/30438
 493/30438
 493/15219
 493/15219
 217/5073
 493/15219
 163/5073
 163/5073



521/15219

163/5073

493/15219

163/5073

521/15219

163/10146

163/10146

172/15219

4/89

163/5073

Podíl

701/15219

řena správa nemovitostí ve vlastnictví obce

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

Úslob ochrany nemovitosti

ázev

amátkově chráněné území

eznam 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

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

Rízení, 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 07.04.2026 10:20.

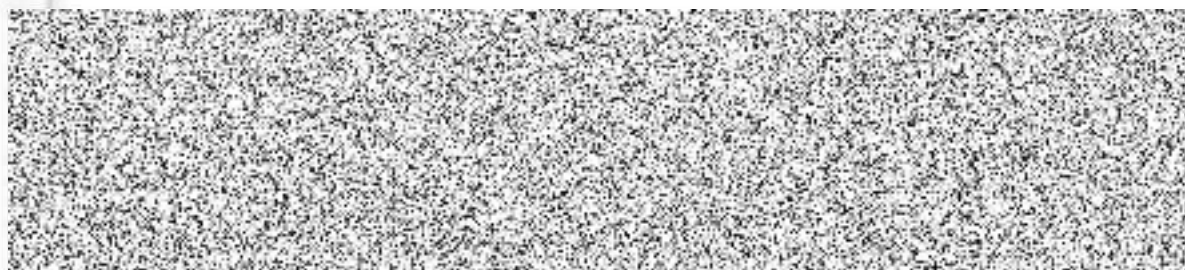
Informace o pozemku

Katastrální číslo: 2849/5
 Město: Praha [554782]
 Katastrální území: Strašnice [731943]
 LV: 15162
 Plocha [m²]: 210
 Parcela: Parcela katastru nemovitostí
 Katastrální list: DKM
 Měření výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Účel pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
 Stavba na pozemku: č.p. 1912, 1913

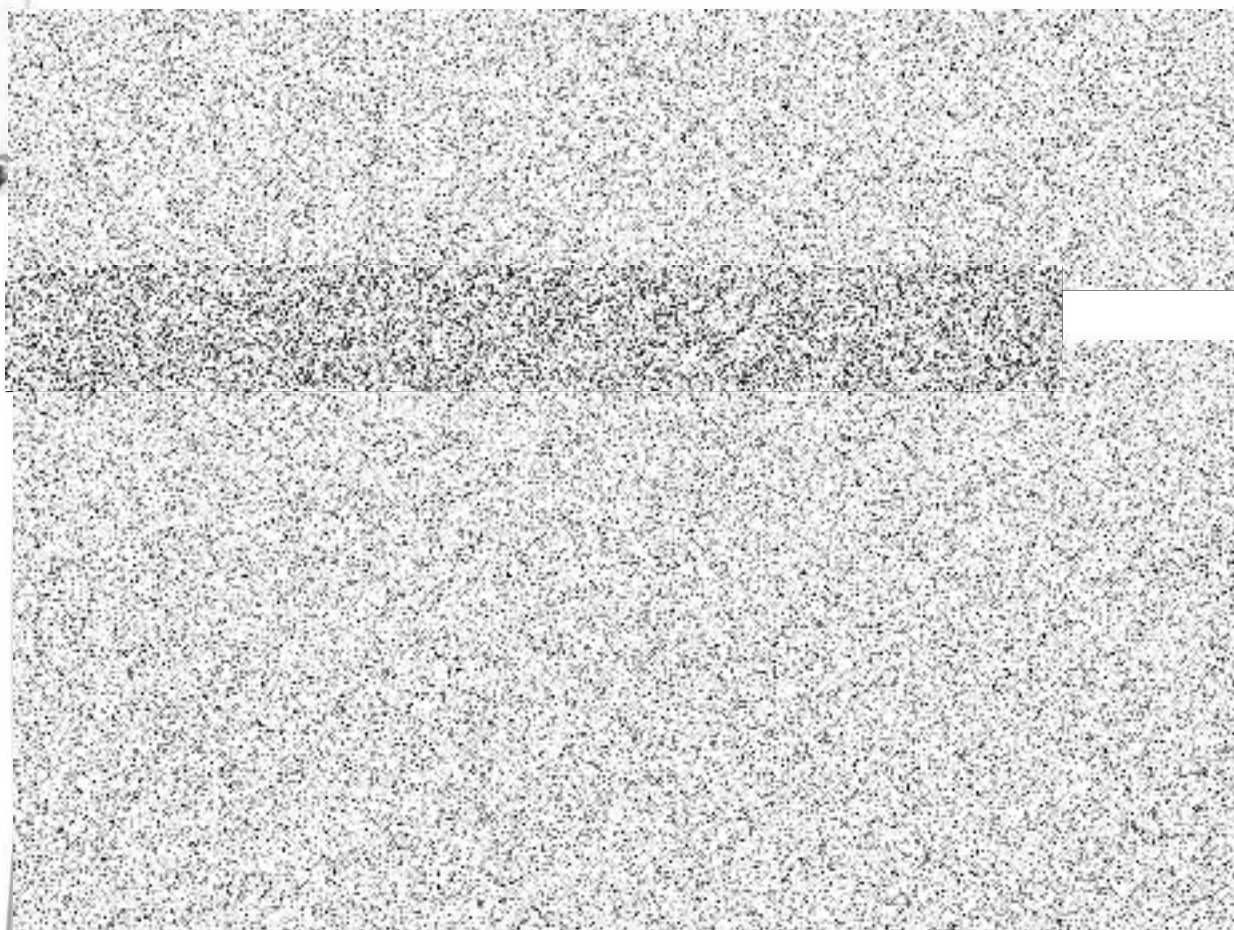


Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo



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



Podíl

521/15219

493/15219

217/5073

493/15219

4/89

701/15219

163/5073

493/30438

493/30438

521/15219

521/15219

694/15219

163/5073

521/15219

493/30438

493/30438

493/15219

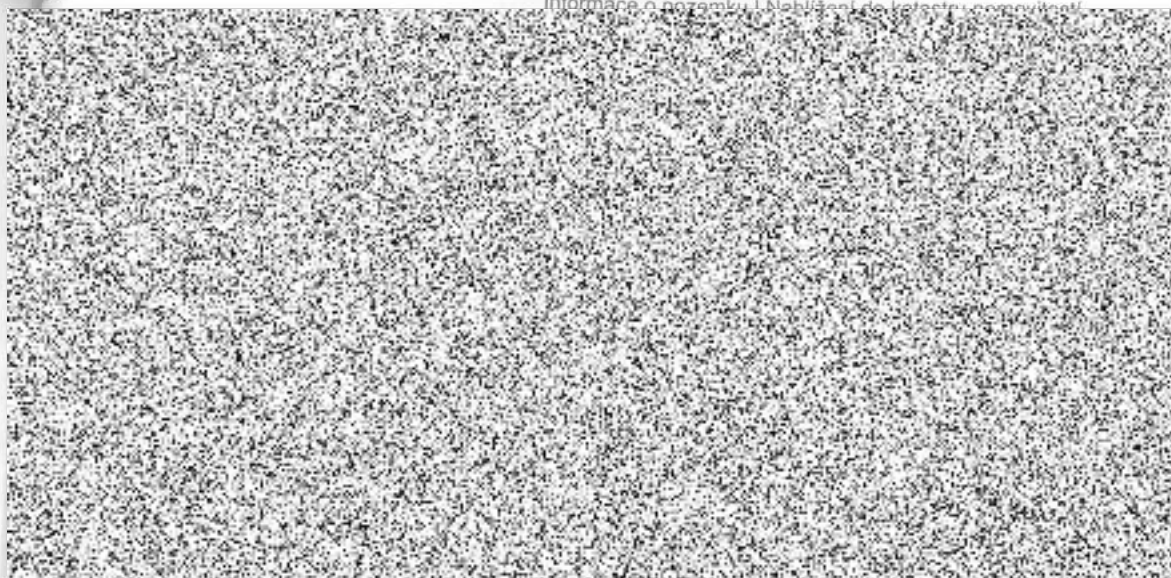
493/15219

217/5073

493/15219

163/5073

163/5073



521/15219

163/5073

493/15219

163/5073

521/15219

163/10146

163/10146

172/15219

4/89

163/5073

Podíl

701/15219

věřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

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

Účel ochrany nemovitosti

Název

samostatně chráněné území

Číslo BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

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

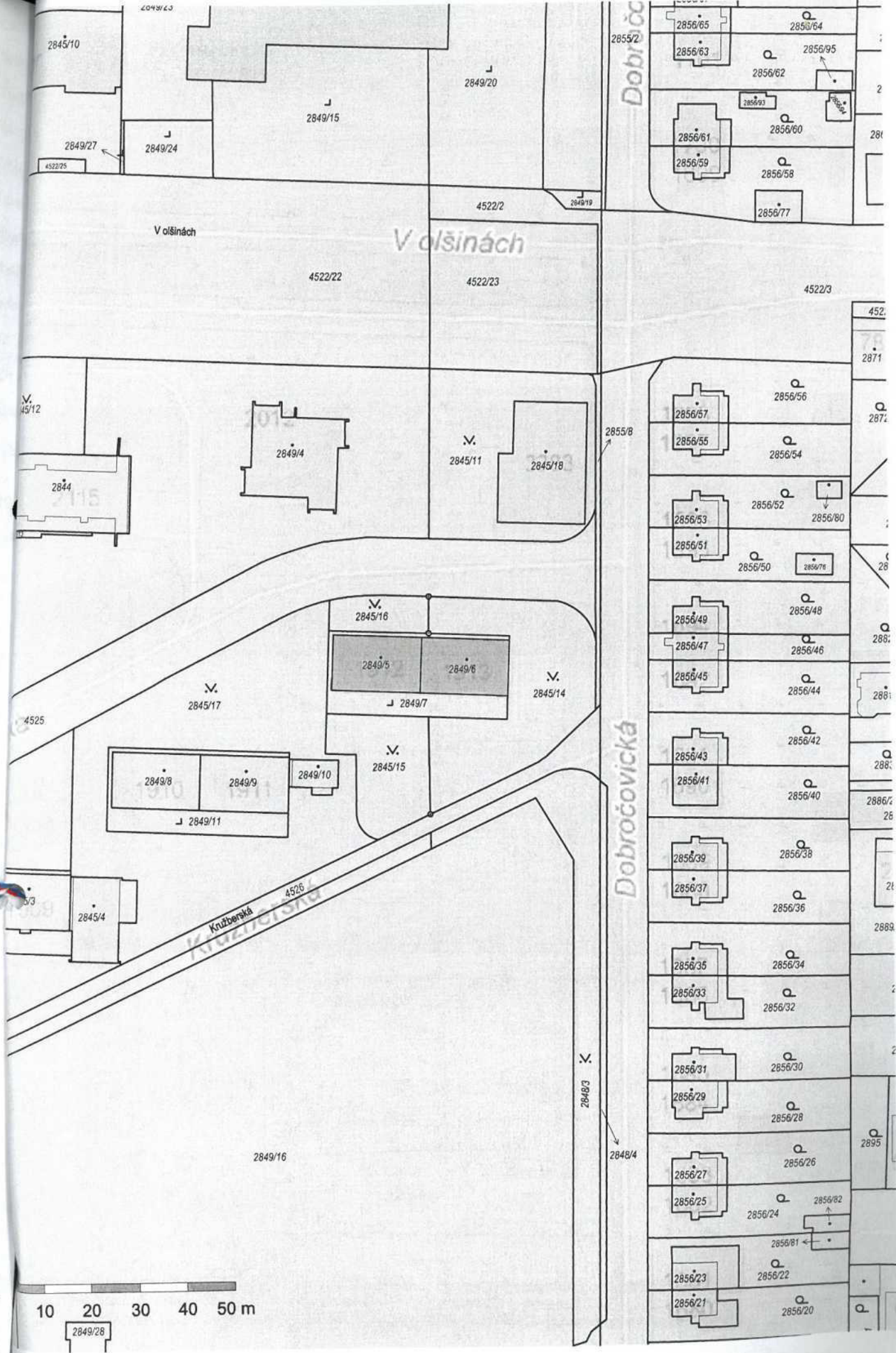
Jiné zápisy

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

Růžka 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 07.04.2026 10:00.





Katastrální území

Název: Strašnice

Parcela

Číslo parcely: 2849/5

Cena 2025

Mapový list: 62

Cena: 6000 Kč/m²

Skupina: 14558

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: