

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 036906/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvl. specializací oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Zpracování znaleckého posudku pro ocenění nemovité věci.

Určení ceny obvyklé, ceny zjištěné a obvyklého nájemného, podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, nemovitosti: jednotky č. 415/101, jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů, způsob využití jiný nebytový prostor, postavená v budově č. p. 415 bytový dům, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 996/25273 na společných částech bytového domu č.p. 415, a zastavěném pozemku parc. č. 901 o výměře 607 m², zastavěná plocha a nádvoří, obec Praha, zapsáno na LV č. 1821 (NBJ) a 1372 (BD a pozemek), pro k. ú. Malá Strana u KÚ pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha.

Znalec: Ing. Renata Lencová
Okružní 453
250 72 Předboj
telefon: 724548260
e-mail: renata.lencova@email.cz
IČ: 48129089 datová schránka: ijsxtzm

Zadavatel: Česká pošta s.p., IČ: 47114983
Politických vězňů 909/4
225 99 Praha

Číslo jednací: Objednávka č. 4710131872

Počet stran: 43 z toho 17 stran příloh

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 17.04.2025

Vyhotoveno: V Předboji 30.04.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení ceny obvyklé (případně stanovení tržní hodnoty, pokud nelze cenu obvyklou určit), stanovení ceny dle cenového předpisu pro prodej majetku a stanovení obvyklého nájemného v místě a čase, dle platných právních předpisů (zákona č. 151/1997 Sb., v účinném znění, Vyhl. č. 441/2013 Sb., v účinném znění) nebytové jednotky č. 415/101, postavené v domě č.p. 415, a spoluvlastnického podílu o velikosti 996/25273 na domě č.p. 415 a zastavěném pozemku parc.č. 901, včetně všech součástí a příslušenství, vše v k.ú. Malá Strana.

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění pro prodej majetku.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.4.2025 za přítomnosti znalce, paní Bártíkové, stavebního technika ČP a pana Kaufmanna.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zdroje dat byly vybrány dálkovým přístupem do:

katastru nemovitostí, www.mapy.cz, www.mpsv.cz a www.praha.eu

Další zdroje:

výpis z KN, karta nemovitosti, DWG výkresy, nabývací tituly a objednávka č. 4710131872 byly zaslány objednatelem elektronicky.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1/ Výpis z KN LV č. 1821 ze dne 21. 3. 2025 pro k.ú. Malá Strana

2/ Výpis z KN LV č. 1372 ze dne 21. 3. 2025 pro k.ú. Malá Strana

3/ Zobrazení KM z dálkového náhledu do KN ze dne 28. 4. 2025

4/ Objednávka č. 4710131872

5/ Místní šetření ze dne 17. 4. 2025

6/ Územní plán Hlavního města Prahy

7/ EDPP - povodňový portál

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Výše uvedené zdroje dat byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění - obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Vyhláška 370/2024, část druhá, § 1c

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

Cena zjištěná

Cena určená podle zákona č. 151/1997 Sb., jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

Obvyklé nájemné

Pro zjištění místně obvyklého nájemného máme k dispozici, stejně jako při ocenění libovolného jiného aktiva, tři skupiny metod - nákladovou, výnosovou a porovnávací.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec získal informace na základě místního šetření, dále z dat získaných elektronicky z www.mapy.cz, www.mpsv.cz, www.praha.eu, z dálkového přístupu do KN a dat z programu Octopus. Následně využil podkladů přiložených zadavatelem k objednávce č. 4710131872 a informací z realitního trhu. K tvorbě dat pak využil program NEMExpress AC, Octopus a Valuo.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data byla připravena v programu NEMExpress AC, Octopus, Valuo, Microsoft Word a Microsoft Excel.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Nebytový prostor, jednotka č. 415/101
Adresa předmětu ocenění:	Újezd 415/15 150 00 Praha
LV:	1821
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Malá Strana
Počet obyvatel:	1 384 732

Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika, LV: 1821, podíl 1 / 1

Česká pošta s.p., Politických vězňů 909/4, 110 00 Praha 1, LV: 1821, právo hospodařit s majetkem státu v podílu: 1 / 1

Nemovitosti zapsané na LV č. 1821 pro k.ú. Malá Strana

jednotky

- jednotka číslo 415/101 jiný nebytový prostor, postavená v domě č.p. 415 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 996/25273 na bytovém domě a zastavěném pozemku parc.č. 901.

Dokumentace a skutečnost

Nemovitost byla prohlédnuta a zaměřena, dokumentace byla získána od objednatele posudku a z veřejně dostupných elektronických zdrojů:

www.mapy.cz

webové stránky obce - www.praha.eu

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nachází nedaleko křižovatky ulic Újezd a Vítězná, pod Petřínskými sadami na Praze 5, v k.ú. Malá Strana. Dle EDPP se nejedná o záplavové území. Bytový dům s oceňovanou jednotkou je řadový krajní, má 7 NP a 0 PP. Stáří domu je dle odborného odhadu kolem 90 let. V budově jsou převážně bytové jednotky, částečně nebytové prostory. Konstrukce je zděná, střecha je valbová, okna jsou dřevěná špaletová a dřevěná zdvojená, vytápění je ústřední plynovou kotelnou v domě. V domě je výtah. IS kompletní. Technický stav budovy odpovídá jejímu stáří, v

roce 2022 byla kompletně opravena fasáda objektu (do dvora zateplená až na zem, do ulice v přízemí žulový obklad).

Oceňovaná NBJ se nachází v 1.NP. Výkladce do hlavní ulice a vstupní dveře jsou kovové. Okna do dvora jsou dřevěná. V prostoru byly demontovány slaboproudé rozvody; osvětlení a silnoproudé vedení je funkční. Povrch podlah – dlažba a PVC. Po odstěhování provozu pošty v roce 2023 byly demontovány přepážky, kamerový a zabezpečovací systém a další IT prvky. PVC je na několika místech poškozené.

Dispozice NBJ

Místnost	Plocha v m ²
sklad	8,0
hlavní prostor	70,0
vstup	3,0
komora	6,0
chodba	8,0
WC s umývárnou	5,0
Celkem	100,0
Pozemky	607

V bezprostředním okolí se nenacházejí žádné rušivé vlivy. V docházkové vzdálenosti se nachází kompletní občanská vybavenost. Dostupnost hromadnou dopravou je velmi dobrá zastávka tram se nachází u domu.

Dle sdělení při MŠ nebyla v minulosti nemovitost pronajímána.

Dle ÚP se jedná o území OV.

OV - všeobecně obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení s možností umístování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Přípustné využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m², zařízení veřejného stravování.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit: vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů

a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

3.4. Obsah

1. NBJ č. 415/101
2. Zastavěný pozemek parc.č. 901

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Při analýze dat vycházel znalec z dostupných podkladů a metodiky pro ocenění příslušného pozemku.

4.2. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

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

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 Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,140}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,652}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,140}$$

1. NBJ č. 415/101

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122
Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy	
Podlahová plocha jednotky:	100 * 1,00 =	100,00 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		100,00 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	střecha valbová	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení s probarvenou omítkou	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové, keramická dlažba	S	100
11. Dveře	plné či prosklené s ocelovými zárubněmi	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dvojitá špaletová	S	75
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	25
14. Povrchy podlah	PVC	S	70
14. Povrchy podlah	keramická dlažba	S	30
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	přiveden pouze do kotelny v domě	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC splachovací s umývatky	S	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80

3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,10	100	1,54	4,77
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	75	1,00	4,05
13. Okna	S	5,40	25	1,00	1,35
14. Povrchy podlah	S	3,10	70	1,00	2,17
14. Povrchy podlah	S	3,10	30	1,00	0,93
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,27
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9427

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9427
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1120
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	23 453,75
Plná cena: 100,00 m ² * 23 453,75 Kč/m ²	=	2 345 375,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků	
Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 90 / 140 = 64,3 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 64,3 \% / 100)$	<div><div>*</div><div>0,357</div></div>
Nákladová cena C_N	<div><div>=</div><div>837 298,88 Kč</div></div>
Koeficient pp	<div><div>*</div><div>1,652</div></div>
Cena C_J	<div><div>=</div><div>1 383 217,75 Kč</div></div>
NBJ č. 415/101 - cena zjištěná bez podílu na příslušenství	<div><div>=</div><div>1 383 217,75 Kč</div></div>

2. Zastavěný pozemek parc.č. 901

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	901	607	27 220,00	16 522 540,-
Cenová mapa - celkem		607		16 522 540,-
Zastavěný pozemek parc.č. 901 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu			=	16 522 540,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem			*	996 / 25 273
Zastavěný pozemek parc.č. 901 - cena zjištěná celkem			=	651 147,46 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. NBJ č. 415/101	1 383 218,- Kč
2. Zastavěný pozemek parc.č. 901	651 147,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **2 034 365,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **2 034 370,- Kč**

slovy: Dva miliony třicet čtyři tisíc tři sta sedmdesát Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Ocenění NBJ č. 415/101 bylo provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění. Koeficienty u ceny zjištěné byly použity na základě získaných informací. NBJ byla oceněna podle § 21 jako nebytový prostor v budově. Pozemek byl oceněn podle § 2, pozemky uvedené v cenové mapě.

Dále byla stanovena cena obvyklá/tržní hodnota.

4.4. Cena obvyklá/Tržní hodnota

Databáze znalce bohužel neobsahuje porovnatelné nemovitosti oceňované v nedávné době v blízkém okolí. V blízkém okolí jsou sice realizované prodeje, ale kupní smlouvy bohužel neobsahují informace o stavu nemovitosti, jejím vybavení, případě důvodu a době prodeje.

PARAMETRY ODHADU

OBEČNÉ

ZDROJ DAT Kupní ceny (KN) ▾

STÁŘÍ DAT 4 měs. ▾

TYP JEDNOTKY Nebytový prostor ▾

ODHADOVANÁ NEMOVITOST

UŽITNÁ PLOCHA 100 m²

ZMĚNIT PARAMETRY

PODOBNE NEMOVIT.

?
FILTR ▾

Výběr	Km	Podlah. plocha	Cena/m ²	Cena jednotky rozpočteno	Cena kupní listina	Adresa	Transakce
<input type="checkbox"/>	2.3	138 m ²	813	111 775	200 000	Lumírova 445/5 Nusle	2025-1
<input type="checkbox"/>	2.3	74 m ²	813	59 911	200 000	Lumírova 445/5 Nusle	2025-1
<input type="checkbox"/>	1.5	103 m ²	3 786	390 000	390 000	Školská 1736/12 Nové Město	2024-11
<input type="checkbox"/>	1.0	61 m ²	3 788	231 040	231 040	Grafická 3365/3b Smíchov	2024-12
<input type="checkbox"/>	1.0	62 m ²	3 818	236 740	236 740	Grafická 3365/3b Smíchov	2024-12
<input type="checkbox"/>	1.5	69 m ²	4 203	290 000	290 000	Školská 1736/12 Nové Město	2024-11
<input type="checkbox"/>	2.0	102 m ²	5 556	566 667	1 100 000	Dlouhá 727/39 Staré Město	2024-12
<input type="checkbox"/>	2.0	55 m ²	5 556	305 556	1 100 000	Dlouhá 727/39 Staré Město	2024-12
<input type="checkbox"/>	1.8	136 m ²	11 471	1 560 000	1 560 000	Za Hládkovem 676/20 Střešovice	2024-12
<input type="checkbox"/>	1.0	83 m ²	14 422	1 197 052	5 812 952	Grafická 3365/3b Smíchov	2024-12
<input type="checkbox"/>	2.3	138 m ²	19 197	2 639 530	7 480 000	Lumírova 445/5 Nusle	2024-11
<input type="checkbox"/>	2.3	74 m ²	19 197	1 414 788	7 480 000	Lumírova 445/5 Nusle	2024-11
<input type="checkbox"/>	2.0	123 m ²	19 476	2 395 549	12 000 000	Na Hubálce 567/18 Střešovice	2025-2
<input type="checkbox"/>	2.3	55 m ²	20 796	1 150 000	1 150 000	Sekaninova 1021/26 Nusle	2024-12
<input type="checkbox"/>	2.1	144 m ²	21 631	3 114 851	8 690 000	Skokanská 2479/7 Břevnov	2024-12

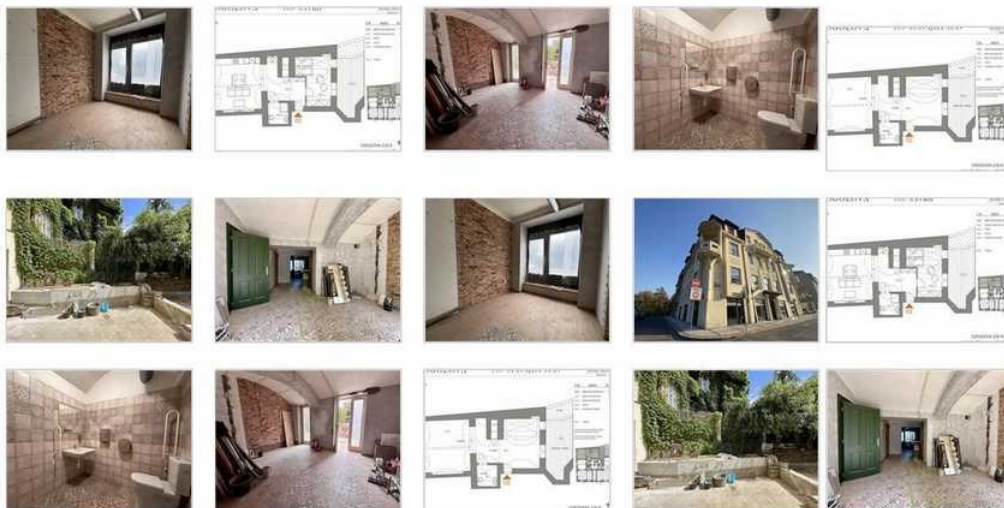
- 11 -

<input type="checkbox"/>			1.7	63 m²	25 265	1 581 580	<u>7 860 000</u>	Na Březince 1370/21 Smíchov	2024-12		
<input type="checkbox"/>			1.7	57 m²	32 077	1 828 407	<u>8 999 000</u>	Na Malovance 529/12 Střešovice	2025-1		
<input type="checkbox"/>			2.0	72 m²	33 882	2 446 287	<u>11 640 000</u>	Sokolská 1804/28 Nové Město	2024-12		
<input type="checkbox"/>			1.0	81 m²	34 108	2 762 748	<u>21 397 479</u>	Grafická 3365/3b Smíchov	2024-12		
<input type="checkbox"/>			1.4	62 m²	35 985	2 234 692	<u>8 800 000</u>	Malá Štěpánská 1928/11 Nové Město	2025-2		
<input type="checkbox"/>			0.3	60 m²	38 142	2 288 539	<u>14 800 000</u>	Kroftova 410/11 Smíchov	2024-12		
<input type="checkbox"/>			2.1	74 m²	67 729	5 025 500	<u>5 025 500</u>	Ke Koulce 1704/6 Smíchov	2024-11		
<input type="checkbox"/>			1.7	68 m²	86 892	5 900 000	<u>5 900 000</u>	Nad Panenskou 592/10 Střešovice	2024-12		
<input checked="" type="checkbox"/>			1.6	67 m²	130 758	8 800 000	<u>8 800 000</u>	Gogolova 228/8 Hradčany	2024-11		
<input checked="" type="checkbox"/>			1.6	85 m²	132 075	11 200 000	<u>11 200 000</u>	Gogolova 228/8 Hradčany	2024-11		
<input checked="" type="checkbox"/>			1.5	119 m²	211 993	25 269 563	<u>91 424 091</u>	Nádražní 3385/9b Smíchov	2024-11		
<input checked="" type="checkbox"/>			1.5	108 m²	211 993	22 958 839	<u>91 424 091</u>	Nádražní 3385/9b Smíchov	2024-11		
<input type="checkbox"/>			2.4	105 m²	272 394	28 628 589	<u>120 300 000</u>	Vítězné náměstí 1145/8 Bubeneč	2025-1		
<input type="checkbox"/>			1.5	94 m²	296 610	28 000 000	<u>28 000 000</u>	Pařížská 207/25 Josefov	2025-2		
<input type="checkbox"/>			2.4	78 m²	1 315 78	103 000 000	<u>103 000 000</u>	Vítězné náměstí 1145/8 Bubeneč	2025-1		

S ohledem na značný rozptyl kupních cen za 1 m² podlahové plochy a to interval 1 000 – 1 300 000 Kč, a na to že některé ceny jsou určeny výpočtem z celkových cen, se znalec rozhodl stanovit tržní hodnotu nemovitosti na základě nabídkových cen. Z výše uvedené tabulky lze usoudit, že se cena bude pohybovat v intervalu 70 – 130 tis Kč/m² a to podle realizovaných prodejů spárovaných s nabídkovou inzercí.

Informace o spárované nemovitosti

zdroje: realitní nabídka a KN



Byt, 1+kk, 67 m², Cihla, smíšené.

Gogolova 228/8, Hradčany, Praha 1

9 941 000 Kč
148 373 Kč/m²
(Nabídková cena)

Poznámky k nabídkové ceně: 9941000 za nemovitost

Informace o nemovitosti z nabídek

Podlahová plocha

67 m²

Dispozice

1+kk

Stáří budovy

> 100 let

Stavba

Cihla, smíšené.

Stav:	dobrý	Výtah:	Ano
Vybavení:	Ne	Energ. náročnost:	
Číslo podlaží:	1	Stáří stavby:	1919
Počet podlaží:	3		
Užitná plocha:	67		

Popis nemovitosti:

Nabízíme ke koupi jednotku o ploše 67,3 m², která se nachází v přízemí historického domu ve velmi zajímavé lokalitě Prahy 1 - ihned u vstupu do Chotkových sadů a na Letenskou pláň. Jednotka je psána jako nebytová, ovšem svou dispozicí a zajímavým umístěním lze využít i např. na účely krátkodobého nájmu. Jednotka má vstup jak přímo z ulice, tak i přes společnou chodbu domu. Aktuálně se jedná v podstatě o jeden otevřený prostor. Prodává se ve stávajícím stavu, bez vybavení a s nutností dokončení pro užívání (elektro rozvody, topení, koupelna). Je tedy možnost upravit si ji a vybavit dle vlastních představ. Z jednotky je vstup na terasu o velikosti lehce přes 18m², na které se ještě nyní budou instalovat nová terasová prkna. Celý činžovní dům prošel kompletní rekonstrukcí a nachází se ve skvělém stavu. V rámci domu je kombinace rezidenčního a komerčního využití. Lokalita je zde velmi silnou stránkou. Před domem se nachází tramvajová stanice „Chotkovy sady“, pěšky za pár minut jste na metru Hradčanská a ihned za domem se nachází vstup do parku.

Informace o spárované nemovitosti

zdroje: realitní nabídka a KN





publikováno: 11. 7. 2024 ukončeno: 5. 12. 2024

ID 11251185

Byt, 2+kk, 70 m², Cihla, smíšené.

Parléřova 592/15, Střešovice, Praha 6

6 500 000 Kč
92 857 Kč/m²
 (Nabídková cena)

Informace o nemovitosti z nabídek

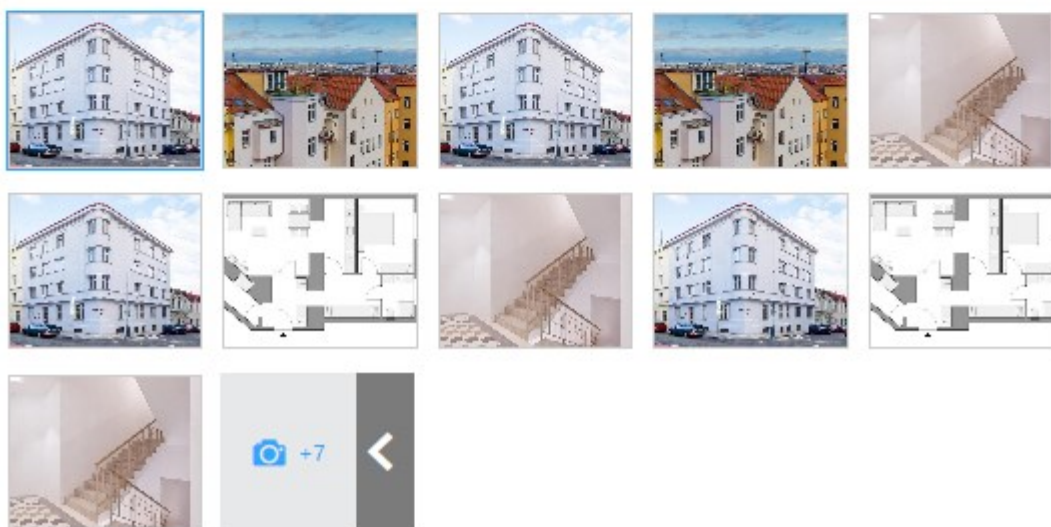
Podlahová plocha	Dispozice	Stáří budovy	Stavba
70 m²	2+kk	80 let	Cihla, smíšené.

Stav:	dobrý	Topení:	Ano
Vybavení:	Ne	Výtah:	
Číslo podlaží:	1	Energ. náročnost:	G
Počet podlaží:	6	Stáří stavby:	1945
Užitná plocha:	70		

Popis nemovitosti:

Investiční byty jsou v dnešní době stále populárnějším způsobem, jak zhodnotit své finance. Nabídka investičních bytů 2+kk a 1+kk po rekonstrukci v Praze 6 - Střešovicích je jednou z možností, kterou lze zvážit při hledání vhodného investičního objektu. Tato nabídka zahrnuje byty ve sníženém přízemí cihlového domu s výtahem, což zajišťuje pohodlný přístup. Celková plocha bytu 72m2 poskytuje dostatek prostoru pro pohodlné bydlení. Slunný obývací pokoj s novou kuchyňskou linkou a kvalitními spotřebiči jako lednice s mrazákem, varná deska, myčka na nádobí, pečící trouba a digestoř, nabízí moderní vybavení a komfortní prostředí. Okna bytu jsou orientovaná na západ do klidné ulice, což zajišťuje klid a pohodu pro bydlení. Koupelna je vybavena sprchovým koutem, umyvadlem a toaletou, což poskytuje veškeré potřebné vybavení pro každodenní pohodlí. Ještě jednu výhodu, kterou nelze opomenout - podlahové vytápění. Tato moderní forma vytápění přináší do bytu nejen pocit tepla a pohody, ale také efektivní rozložení tepla po celém prostoru. Lokalita Praha 6 - Střešovice nabízí výbornou občanskou vybavenost, včetně obchodů, lékáren, pošty, bank, dětských hřišť, sportovních středisek a restaurací. Přítomnost supermarketu přímo u domu usnadňuje každodenní nákupy a zajišťuje pohodlný životní styl. Další výhodou této nabídky je vynikající dopravní dostupnost. Tramvajová zastávka Pohořelec je vzdálená pouze 4 minuty chůzí, což umožňuje snadnou a rychlou dostupnost do centra města a dalších částí Prahy. Celkově lze tedy konstatovat, že investice do těchto bytů v Praze 6 - Střešovicích může být výhodnou volbou pro ty, kteří hledají moderní, dobře vybavené a dobře situované nemovitosti s potenciálem pro růst hodnoty v budoucnosti. Pro bližší informace je možné kontaktovat realitní kancelář.

zdroje: realitní nabídka a KN



Ke Koulce 1704/6, Smíchov, Praha 5

5 290 000 Kč
71 486 Kč/m²
(Nabídková cena)

Informace o nemovitosti z nabídek

Podlahová plocha

74 m²

Dispozice

2+kk

Stáří budovy

80 let

Stavba

Cihla,
smíšené.

Stav: špatný

Číslo podlaží: 2

Počet podlaží: 4

Užitná plocha: 74

Výtah:

Energ.
náročnost: G

Stáří stavby: 1945

Popis nemovitosti:

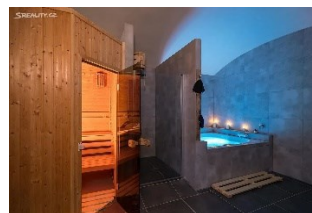
Prodej ubytovací jednotky 2+KK, 74,2 m². K prodeji nabízíme ubytovací jednotku o dispozici 2+KK a výměře 74,2 m² nacházející se v činžovním domě na Smíchově. Ačkoli se jedná o prostor v prvním podzemním podlaží domu, tak i přesto poskytuje dostatek světla, díky velkým oknům orientovaných do klidného vnitrobloku. Standard nové jednotky je tzv. white walls, kde si nový majitel realizuje detaily podle svého vlastního vkusu a přání. Jde o finální povrchy, jako je podlaha, obklady a dlažba, zařizovací předměty, kuchyňská linka a interiérové dveře. Pro lepší představu je možné navštívit náš vzorový byt, který slouží jako inspirace finálního dokončení a je určený také k prodeji. Celý bytový dům prochází aktuálně rozsáhlou rekonstrukcí, jehož součástí je nový přístupový čipový systém, audio telefony, nové vstupní dveře, schránky, výmalba, osvětlení, vybudování sklepních kójí, staví se i nový prosklený výtah. Dům se nachází v lokalitě s kompletní občanskou vybaveností. Zastávka tramvaje Křížová je 2 minuty chůze od domu a za méně jak 10 minut se pohodlně dostanete na metro „B“ Anděl či na Radlickou. V okolí jsou školy, školky, lékaři, sportovní zařízení i bazén a obchodní centrum. Jedná se o rozvíjející se lokalitu nedaleko Smíchovského nádraží, která díky budoucí rezidenční výstavbě zhodnotí okolní nemovitosti, jde tedy o zajímavou investiční příležitost a dobrou volbu, pokud vybíráte nový domov pro sebe či pro své děti. V domě Ke Koulce se nabízí k prodeji více bytových jednotek o dispozicích 2+kk, 2+1 a 3+kk. Pro více informací nám zavolejte na uvedené tel. číslo (ne SMS) nebo se na nabídku našich dalších nemovitostí a služeb můžete podívat na webových stránkách společnosti City Home. Doporučíme prověřené partnery pro finální dokončení a pomůžeme i s hypotečním financováním. Při koupi jakékoli nemovitosti od nás obdržíte dárek v podobě 10 % slevy na kvalitní nábytek za skvělou cenu od společnosti FAJN nábytek.

Znalec tedy vyhledal nabídkové ceny srovnatelných nemovitostí. Pro porovnání znalec použil vnitřní podlahovou plochu o výměře 100 m². Odlišnosti zohlednil pomocí koeficientů.

Výpočet porovnávací hodnoty

Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c					Lokalita / Fotografie		
Typ stavby	Započitatelná plocha m ²	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
Prodej obchodního prostoru 184 m² Velký nebytový prostor s možností přípravy studené kuchyně se nachází v atraktivní lokalitě kousek za Národním divadlem, v turisticky exponované části vltavského nábreží naproti Slovanskému ostrovu. Plocha 184,5 m ² se rozkládá na 1. a 2. podzemním podlaží bytového domu. Vstup přímo z ulice vede do hlavního společenského prostoru, na který navazují 2 salonky, hygienické zázemí, šatna, sklad, přípravná a schodiště do nižšího patra. Zde jsou situovány 2 společenské zóny, toalety, technická místnost a chodba. Prostory orientované na jih do ulice byly zrekonstruovány v roce 2015 a zkolaudovány jako provozovna veřejného stravování (příprava pouze studené kuchyně). V současnosti jsou pronajaté za tržní nájemné do 30. 6. 2026. Topení plynovým kotlem. Dům se nachází v centru hlavního města, v rušné turistické části v bezprostřední blízkosti Národního divadla a naproti vstupu na Slovanský ostrov se Žofínem. V místě je veškerá občanská vybavenost. Pár minut chůze od domu je zastávka tramvaje Národní divadlo, pěšky lze dojít ke stanici metra Národní třída. Celková plocha 184,5 m ² .						Praha, Praha 1, Nové Město 	
Hodnocení: Redukce pramene ceny - Nabídková cena - koeficient 0,97; Lokalita - Srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - Větší - koeficient 1,05; Provedení a vybavení - S vybavením - koeficient 0,90; Celkový stav - Srovnatelný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - Bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - Vše již zohledněno - koeficient 1,00;						0,92	95 000
184,00						19 000 000	103 261
Prodej obchodního prostoru 490 m² Hledáte investiční příležitost s dlouhodobým pasivním příjmem na Praze 1 ? Aktuálně máme v portfoliu nebytové prostory k prodeji s výnosem 6,2%. Prostor je rozdělen do více pater. Fotografie jsou ilustrativního charakteru. Pro více informací sdělíme po představení společnosti a investora.						Praha, Praha 1, Nové Město 	
Hodnocení: Redukce pramene ceny - Nabídková cena - koeficient 0,97; Lokalita - Srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - Větší - koeficient 1,20; Provedení a vybavení - S vybavením - koeficient 0,90; Celkový stav - Srovnatelný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - Bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - Vše již zohledněno - koeficient 1,00;						1,05	87 857
490,00						41 000 000	83 673
Prodej obchodního prostoru 156 m² Nabízíme k prodeji exkluzivní komerční jednotku po rekonstrukci v zrekonstruovaném domě na Praze 1 - Hradčany přímo od majitele, naše služby jsou pro kupujícího ZDARMA. Nebytový prostor o velikosti 156 m ² , umístěný v přízemí (1NP) a v 1. podzemním (1PP) patře krásného secesního domu, s výhledem na Petřínskou věž a zahradu. Nebytová jednotka je vhodná na jógové studio, masáže, obchodní jednotku, kavárnu. Jedná se o vyhledávanou klidnou lokalitu s krásným výhledem do Velké Strahovské zahrady a na Petřínskou věž. Rezidence se nachází nedaleko Pražského hradu. Lokalita s kompletní občanskou vybaveností a skvělou dopravní dostupností, poskytující rozsáhlé možnosti společenského využití. V péší dostupnosti velké množství kaváren, restaurací a obchodů. V blízkosti jsou také základní školy, školky a parky. Parkování je možné před domem nebo v okolí. Další informace Vám rádi poskytneme telefonicky nebo při osobní prohlídce.						Praha, Praha 1, Hradčany 	
Hodnocení: Redukce pramene ceny - Nabídková - koeficient 0,97; Lokalita - Srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - Větší - koeficient 1,02; Provedení a vybavení - Mírně lepší - koeficient 0,95; Celkový stav - Mírně horší bez oken - koeficient 1,15; Vliv pozemku -							

Bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - Vše již zohledněno - koeficient 1,00;				
156,00	13 990 000	89 679	1,08	96 853
<p>Prodej obchodního prostoru 333 m2 Praha, Praha 5, Smíchov</p> <p>Nabízíme vám jedinečnou příležitost k nákupu plně vybaveného SPA prostoru o podlahové ploše 333 m2, přímo od vlastníka nemovitosti. Tento prostor je již pronajat, což z něj činí skvělou investiční příležitost. Nachází se ve dvou podlažích – nadzemní část o rozloze 44,97 m2 a podzemní část o rozloze 288 m2. Podzemní prostory jsou členěny do šesti soukromých wellness místností, které jsou vybaveny špičkovým zařízením včetně vířivky, sauny a pивních lázní. Díky těmto prvkům se vaši klienti budou rádi vracet. Nemovitost se nachází v historické budově na adrese Zborovská 19, v žádané lokalitě Prahy. Skvělá dopravní dostupnost – pouhých 5 minut chůze od tramvajové zastávky Újezd nebo Zborovská a pár kroků od Smíchovské náplavky. Prohlídky jsou možné po předchozí domluvě česky i anglicky. Neváhejte nás kontaktovat a zajistěte si tuto výjimečnou nemovitost.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Nabídková cena - koeficient 0,97; Lokalita - Mírně horší - koeficient 1,10; Velikost objektu - Větší - koeficient 1,15; Provedení a vybavení - Vybavené - koeficient 0,90; Celkový stav - Část v podzemí - koeficient 1,10; Vliv pozemku - Bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - Vše již zohledněno - koeficient 1,00;</p>				
333,00	19 999 000	60 057	1,21	72 669
<p>Prodej obchodního prostoru 77 m2 Praha, Praha 2, Nové Město</p> <p>V reprezentativním secesním domě z roku 1905, který prošel kompletní rekonstrukcí v roce 2019, nabízíme k prodeji komerční jednotku o užitné ploše 77 m2. Jednotka disponuje vlastním vstupem z ulice a druhým vstupem přístupným ze společných prostor domu. Prakticky uspořádaný prostor zahrnuje dvě propojené prodejní plochy, místnost vhodnou jako kancelář nebo zázemí, skladovací prostor s kuchyňskou linkou, chodbu a samostatné WC. Interiér je vybaven moderními prvky splňujícími vysoké standardy kvality. Součástí jsou velkoformátová dlažba, dřevěná okna s dvojsklem, podlahové vytápění zajištěné lokálním elektrickým kotlem a rekuperace, která přispívá k energetické efektivitě. Nemovitost se nachází v jedné z nejžádanějších částí Prahy, v lokalitě s prestižním charakterem, vynikající dostupností a bohatou nabídkou služeb, restaurací a kulturního vyžití. Tento prostor je ideální pro podnikatelské účely nebo reprezentativní kancelář.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Nabídková cena - koeficient 0,97; Lokalita - Mírně horší - koeficient 1,05; Velikost objektu - Menší - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - Zařízené - koeficient 0,90; Celkový stav - Srovnatelný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - Bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - Vše již zohledněno - koeficient 1,00;</p>				
77,00	9 900 000	128 571	0,87	111 857
<p>Prodej kanceláře 52 m2 Praha, Praha 5, Smíchov</p> <p>Prodej nebytového prostoru kanceláře č.30 v přízemí domu se vstupem do zahrady o velikosti 22,27m2 orientován do tichého vnitrobloku po kompletní rekonstrukci o velikosti 52m2 s koupelnou a přípravou na kuchyňský kout, vlastní plynový kotel, lze využít i jako byt</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Nabídková - koeficient 0,97; Lokalita - Horší - koeficient 1,10; Velikost objektu - Menší - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - Včetně vybavení - koeficient 0,90; Celkový stav - Podzemní prostory - koeficient 1,10; Vliv pozemku - Bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - Vše již zohledněno - koeficient 1,00;</p>				
52,00	7 041 720	135 418	0,85	115 105



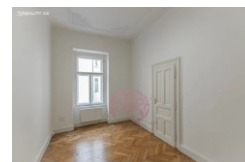
Variační koeficient před úpravami:	25,95 %	Variační koeficient po úpravách:	14,81 %
Započitatelná plocha:	100,00 m ²		
Minimální jednotková cena:	72 669 Kč/m ²	Minimální cena:	7 266 900 Kč
Průměrná jednotková cena:	96 557 Kč/m ²	Průměrná cena:	9 655 700 Kč
Maximální jednotková cena:	115 105 Kč/m ²	Maximální cena:	11 510 500 Kč
Stanovená jednotková cena:	96 600 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	9 660 000 Kč


Na základě realizovaných prodejů a nabídkových cen srovnatelných nemovitostí stanovil znalec jednotkovou cenu 100 000 Kč/m² a tržní hodnotu nemovitosti ve výši 10 000 000 Kč.

4.4. Obvyklé nájemné

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
<p>Praha, Praha 5, Smíchov, Na Neklaně</p> <p>Pronájem restaurace 60 m², Přenechání nájmu moderní zaběhlé kavárny na studenou kuchyň v žádané lokalitě Smíchov. Kavárna o užitné ploše 60 m² se nachází v přízemí a je vybavena skleněnou výlohou, která zajišťuje skvělé vizuální spojení s okolím. Možnost odkupu nábytku a zařízení od současného nájemce cca za 400.000 Kč (včetně lednic nových cca 1 rok, zákuskové vitríny po celkovém servisu, profi myčky po celkovém servisu, kasy s programem). Nájemné: 32.000 Kč měsíčně + poplatky (cca 5.000 Kč měsíčně bez elektřiny). Kauce 37.000,-Kč + DPH Elektrika: cca 4.000 Kč měsíčně. Kauce: 37.000 Kč + DPH. Volná ihned. Kavárna je umístěna v těsné blízkosti frekventované ulice Radlická. V docházkové vzdálenosti je tramvajová zastávka Laurová (cca 2 minuty pěšky). Stav nemovitosti je velmi dobrý, což umožňuje rychlé zahájení provozu bez nutnosti úprav. Díky skvělé lokalitě a kvalitnímu zázemí je tento prostor ideální volbou pro podnikatele v oblasti gastronomie. Neváhejte nás kontaktovat pro více informací či prohlídku.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Nabídková cena - koeficient 0,97; Lokalita - Horší dále z centra - koeficient 1,10; Velikost objektu - Menší - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - Lepší - koeficient 0,95; Celkový stav - Lepší - koeficient 0,90; Vliv pozemku - Bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - Vše již zohledněno - koeficient 1,00;</p>	60,00	0		32 000	533	0,82	437
<p>Praha, Praha 5, Malá Strana</p> <p>Pronájem kanceláře 205 m², Nabízíme k dlouhodobému pronájmu soubor dvou reprezentativních kancelářských prostor, o celkové ploše 205 m². Kanceláře jsou umístěny v udržovaném secesním domě, na jednom podlaží, celkem tvoří soubor 6 samostatných kanceláří. V prostorách jsou zachovány historické prvky, štukové stropy, dřevěné obložky, skleněné vitráže... Budova se nachází na pomezí Malé Strany a Smíchova, v ulici Pláská, v dochozí vzdálenosti tramvajové zastávky. Vybavenost v okolí je mimofádně bohatá na bistra a kavárny. Poplatky spojené s užíváním - plyna a elektřina se převádí na nájemníka - vodné a stočné, bude účtováno zálohově dle počtu osob pracujících v jednotce.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Nabídková cena - koeficient 0,97; Lokalita - Mírně horší - koeficient 1,03; Velikost objektu - Větší - koeficient 1,10; Provedení a vybavení - Lepší - koeficient 0,95; Celkový stav - Lepší - koeficient 0,95; Vliv pozemku - Bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - Vše již zohledněno - koeficient 1,00;</p>	205,00	0		81 000	395	0,99	391



Praha, Praha 5, Smíchov	84,00	0	31 650	377	1,01	381
<p>Pronájem ordinace 84 m2, Dovoluji si Vám nabídnout možný pronájem exkluzivních kanceláří 84m2 na Praze 5 Smíchov v ulici Štefánikova. Administrativní budova s rodinnou atmosférou se nachází v docházkové vzdálenosti na metro Anděl, vedle obchodního centra Smíchov u zastávky tramvaje. Za dveřmi je chodba, ze které je vstup do dvou samostatných kanceláří, komory a kuchyňky. Na podlaze plovoucí podlaha. Klimatizace. Možnost parkování ve dvoře, nebo v podzemních kancelářích za poplatek. V domě jsou dva výtahy. Stálá domovní služba, recepce 24hodin. Vzhledem k lokalitě doporučuji.</p>						
<p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Nabídková cena - koeficient 0,97; Lokalita - Srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - Mírně menší - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - Mírně lepší ale horší osvětlení - koeficient 1,10; Celkový stav - Srovnatelný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - Bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - Vše již zohledněno - koeficient 1,00;</p>						
Variační koeficient před úpravami:		16,02 %	Variační koeficient po úpravách:		6,05 %	
Započitatelná plocha		100,00 m ²				
Minimální jednotková cena:		381 Kč/m ²	Minimální cena:		38 100 Kč	
Průměrná jednotková cena:		403 Kč/m ²	Průměrná cena:		40 300 Kč	
Maximální jednotková cena:		437 Kč/m ²	Maximální cena:		43 700 Kč	
Stanovená jednotková cena:		400 Kč/m ²	Porovnávací hodnota:		40 000 Kč	

Pro kontrolu ještě znalec využil běžnou znaleckou praxi tzv. simulované nájemné ve výši 5% z tržní hodnoty, tedy $10\,000\,000 * 0,05 / 100 / 12 = 417 \text{ Kč/m}^2/\text{měsíc}$.

Znalec stanovil obvyklé nájemné na základě nabídkových cen, a to ve výši 400 Kč/m²/měsíc.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy stanovil znalec cenu nemovitosti takto:

cena zjištěná včetně příslušenství

- nebytová jednotka č. 415/101 včetně všech součástí a příslušenství 2 034 365,- Kč

a tržní hodnota

- nebytová jednotka č. 415/101 včetně všech součástí a příslušenství 10 000 000,- Kč

a obvyklé nájemné

- nebytová jednotka č. 415/101 včetně všech součástí a příslušenství 400 Kč/m²/měsíc

5. 2. Kontrola postupu

Při kontrole postupu nebyly zjištěny žádné nedostatky a chyby.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení ceny obvyklé (případně stanovení tržní hodnoty, pokud nelze cenu obvyklou určit), stanovení ceny dle cenového předpisu pro prodej majetku a stanovení obvyklého nájemného v místě a case, dle platných právních předpisů (zákona č. 151/1997 Sb., v účinném znění, Vyhl. č. 441/2013 Sb., v účinném znění) nebytové jednotky č. 415/101, postavené v domě č.p. 415, a spoluvlastnického podílu o velikosti 996/25273 na domě č.p. 415 a zastavěném pozemku parc.č. 901, včetně všech součástí a příslušenství, vše v k.ú. Malá Strana.

Cena zjištěná - celkem: **2 034 365,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **2 034 370,- Kč**

slovy: Dva miliony třicet čtyři tisíc tři sta sedmdesát Kč

Tržní hodnota: **10 000 000,- Kč**

slovy: Deset milionů Kč

Obvyklé nájemné: **400 Kč/m²/měsíc**

6. 2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci nejsou známy žádné skutečnosti, které by snižovaly přesnost tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1821 ze dne 21. 3. 2025 pro k.ú. Malá Strana	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1372 ze dne 21. 3. 2025 pro k.ú. Malá Strana	5
Půdorys jednotky	1
Kopie katastrální mapy	1
Výřez z cenové mapy stavebních pozemků	1
Mapa oblasti a ortofotomapa	2
Fotodokumentace ze dne 17. 4. 2025	1
Výřez z územního plánu	1
Objednávka	3

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Nejedná se o přezkum.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Znalec pro zpracování tohoto posudku nepřibral konzultanta.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána výběrovým řízením.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjat k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 31.1.2008 č.j. Spr. 901/2007 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se zvl. specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 036906/2025.

V Předboji 30.04.2025



Renata Lencová

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Renata Lencová
Okružní 453
250 72 Předboj

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.0.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 036906/2025

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1821 ze dne 21. 3. 2025 pro k.ú. Malá Strana	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1372 ze dne 21. 3. 2025 pro k.ú. Malá Strana	5
Půdorys jednotky	1
Kopie katastrální mapy	1
Výřez z cenové mapy stavebních pozemků	1
Mapa oblasti a ortofotomapa	2
Fotodokumentace ze dne 17. 4. 2025	1
Výřez z územního plánu	1
Objednávka	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.03.2025 09:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 727091 Malá Strana List vlastnictví: 1821
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 21.03.2025 10:04:46

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.03.2025 10:35:02

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727091 Malá Strana

List vlastnictví: 1372

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
SJ	Ambrož Jiří a Ambrožová Miloslava, Újezd 415/15, Malá Strana, 15000 Praha 5	480726/010 495715/022	1120/25273
	Bárta Ladislav Ing., Plaská 589/11, Malá Strana, 15000 Praha 5	500918/059	638/25273
	Bognerová Božena, Generála Janouška 901/13, Černý Most, 19800 Praha 9	695313/1119	434/25273
	Bojanovský Milan, Újezd 415/15, Malá Strana, 15000 Praha 5	661107/0367	903/25273
	Buřil Miloš Ing. a Buřilová Helena, Pod vysílačkou 1382, Zbraslav, 15600 Praha 5	690330/0118 735520/0501	952/25273
SJ	Calagna Veronika, Bocaire Blvd. 4172, Florida, 33487 Boca Raton, Spojené státy americké	630920	791/25273
	Coller Eva, Benešovská 2295/36, Vinohrady, 10100 Praha 10	705105/0182	975/25273
	Česká republika	00000001-001	996/25273
	Garnier Boris Yoann a Garnier Zuzana, Franziskanerstrasse 16, 81669 Mnichov, Spolková republika Německo, Mukařovská 3099/26, Strašnice, 10000 Praha 10	870302/ 865612/8228	221/25273
	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	227/25273
SJ	Javůrek Jaroslav Ing., Preslova 2213/5, Smíchov, 15000 Praha 5	561203/0050	759/25273
	Jína Jiří, Podolská 613/28, Podolí, 14700 Praha 4	530509/158	974/25273
	Jirka Jan Ing. a Jirková Iveta PaedDr., Újezd 415/15, Malá Strana, 15000 Praha 5	620903/1422 645402/0903	753/25273
	Jirka Jan Ing., Újezd 415/15, Malá Strana, 15000 Praha 5	620903/1422	375/50546
	Jirka Tomáš MUDr., č.p. 164, 27744 Vojkovice	581012/0888	375/50546
SJ	Kobza Michal a Kobzová Johana, Újezd 415/15, Malá Strana, 15000 Praha 5	700406/0019 705831/0380	1022/25273
	Kuchař Elemer RNDr., Na Petynce 145/102, Střešovice, 16900 Praha 6	621111/0356	947/25273
	Kusá Eva Mgr., Újezd 415/15, Malá Strana, 15000 Praha 5	465216/084	927/25273
	Lakronová Eva Ing., Vyšehradská 423/27, Nové Město, 12800 Praha 2	685327/1062	947/25273
	Matějovská Hana MUDr., Edvarda Beneše 122/32, Radošovice, 25101 Říčany	545918/0122	974/25273
SJ	Matoušek David Mgr. MBA, Čechova 225/10, Bubeneč, 17000 Praha 7	810215/1717	225/25273
	Měřinský Miroslav Ing., Dvořákova 1447, 76361 Napajedla	820907/4225	1002/25273
	Motl Martin, Karoliny Světlé 328/35, Staré Město, 11000 Praha 1	691216/0035	1213/25273
	Pfeffer Daniel Ing. a Pfefferová Zuzana Mgr., Újezd 415/15, Malá Strana, 15000 Praha 5	660410/1526 635111/0876	972/25273
	Rambousková Jana Bc., Újezd 415/15, Malá Strana, 15000 Praha 5	685520/0671	943/25273
SJ	Saal Eva, Kubelíkova 1170/11, Žižkov, 13000 Praha 3	735208/3684	217/25273
	Sprušilová Jana, Újezd 415/15, Malá Strana, 15000 Praha 5	935424/0016	769/25273
	Šrámek Luboš Ing. a Šrámková Bohuslava Mgr., Újezd 415/15, Malá Strana, 15000 Praha 5	670119/2399 705129/9046	964/25273
	Švarcová Denisa, Újezd 415/15, Malá Strana, 15000 Praha 5	775127/0978	433/25273

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.03.2025 10:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 727091 Malá Strana List vlastnictví: 1372

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

	Údržby a opravy s.r.o., Újezd 415/15, Malá Strana, 15000 Praha 5	27617807	225/25273
SJ	Veselý Lukáš a Veselá Jana, Mrkosova 515/7, Velká Chuchle, 15900 Praha 5	720528/0170 756018/2388	728/25273
	Vraná Jaroslava, Všebrdova 431/25, Malá Strana, 11800 Praha 1	605504/1982	777/25273
	Zieba Jitka Ing., Strakonická 497, 34101 Horažďovice	865207/2099	654/25273
	Zvolský Petr MUDr., Zrušen trvalý pobyt na území ČR	700705/0050	1216/25273

Právo hospodařit s majetkem státu

Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1	47114983	996/25273
---	----------	-----------

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Městská část Praha 5, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov, 15000 Praha 5	00063631	227/25273
--	----------	-----------

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
901	607	zastavěná plocha a nádvoří		pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci
Na pozemku stojí stavba: Malá Strana, č.p. 415, byt.dům				
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy	Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany	
Malá Strana, č.p. 415	byt.dům	901	památkově chráněné území	
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku Podíl na jednotce
415/1	byt	1406	byt.z.	975/25273
Spoluvlastníci 705105/0182; Collier Eva				
415/2	byt	2562	byt.z.	434/25273
Spoluvlastníci 695313/1119; Bognerová Božena				
415/3	byt	1377	byt.z.	759/25273
Spoluvlastníci 561203/0050; Javůrek Jaroslav Ing.				
415/4	byt	1411	byt.z.	638/25273
Spoluvlastníci 500918/059; Bárta Ladislav Ing.				
415/5	byt	1730	byt.z.	433/25273
Spoluvlastníci 775127/0978; Švarcová Denisa				
415/6	byt	1408	byt.z.	947/25273
Spoluvlastníci 621111/0356; Kuchař Elemer RNDr.				
415/7	byt	1381	byt.z.	753/25273
Spoluvlastníci 620903/1422 645402/0903; Jirka Jan Ing. a Jirková Iveta PaedDr.				
415/8	byt	1376	byt.z.	375/25273

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.03.2025 10:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 727091 Malá Strana List vlastnictví: 1372
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby		Část obce, č. budovy		Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany	
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce		
Spoluvlastníci 620903/1422; Jirka Jan Ing.					1/2		
581012/0888; Jirka Tomáš MUDr.					1/2		
415/9	byt	1378	byt.z.	974/25273			
Spoluvlastníci 530509/158; Jína Jiří							
415/10	byt	1427	byt.z.	769/25273			
Spoluvlastníci 935424/0016; Sprušilová Jana							
415/11	byt	1903	byt.z.	225/25273			
Spoluvlastníci 27617807; Údržby a opravy s.r.o.							
415/12	byt	1382	byt.z.	943/25273			
Spoluvlastníci 685520/0671; Rambousková Jana Bc.							
415/13	byt	1423	byt.z.	927/25273			
Spoluvlastníci 465216/084; Kusá Eva Mgr.							
415/14	byt	1758	byt.z.	217/25273			
Spoluvlastníci 735208/3684; Saal Eva							
415/15	byt	1415	byt.z.	974/25273			
Spoluvlastníci 545918/0122; Matějovská Hana MUDr.							
415/16	byt	1389	byt.z.	791/25273			
Spoluvlastníci 630920; Calagna Veronika							
415/17	byt	2561	byt.z.	225/25273			
Spoluvlastníci 810215/1717; Matoušek David Mgr. MBA							
415/18	byt	1434	byt.z.	952/25273			
Spoluvlastníci 690330/0118 735520/0501; Buřil Miloš Ing. a Buřilová Helena							
415/19	byt	1409	byt.z.	972/25273			
Spoluvlastníci 660410/1526 635111/0876; Pfeffer Daniel Ing. a Pfefferová Zuzana Mgr.							
415/20	byt	1410	byt.z.	1216/25273			
Spoluvlastníci 700705/0050; Zvolský Petr MUDr.							
415/21	byt	1458	byt.z.	777/25273			
Spoluvlastníci 605504/1982; Vraná Jaroslava							
415/22	byt	1373	byt.z.	227/25273			
Spoluvlastníci 00064581; HLAVNÍ MĚSTO PRAHA							
00063631; Městská část Praha 5							
415/23	byt	1374	byt.z.	964/25273			
Spoluvlastníci 670119/2399 705129/9046; Šrámek Luboš Ing. a Šrámková Bohuslava Mgr.							
415/24	byt	1388	byt.z.	1022/25273			
Spoluvlastníci 700406/0019 705831/0380; Kobza Michal a Kobzová Johana							

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.03.2025 10:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 727091 Malá Strana List vlastnictví: 1372
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby		Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany	
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
415/25	byt	1448	byt.z.	1213/25273	
Spoluvlastníci 691216/0035; Motl Martin					
415/26	byt	1474	byt.z.	728/25273	
Spoluvlastníci 720528/0170 756018/2388; Veselý Lukáš a Veselá Jana					
415/27	byt	2563	byt.z.	221/25273	
Spoluvlastníci 870302/ 865612/8228; Garnier Boris Yoann a Garnier Zuzana					
415/28	byt	1383	byt.z.	903/25273	
Spoluvlastníci 661107/0367; Bojanovský Milan					
415/29	byt	1384	byt.z.	1120/25273	
Spoluvlastníci 480726/010 495715/022; Ambrož Jiří a Ambrožová Miloslava					
415/30	byt	1424	byt.z.	1002/25273	
Spoluvlastníci 820907/4225; Měřinský Miroslav Ing.					
415/31	byt	2559	byt.z.	366/25273	
Spoluvlastníci 865207/2099; Zieba Jitka Ing.					
415/32	byt	2559	byt.z.	288/25273	
Spoluvlastníci 865207/2099; Zieba Jitka Ing.					
415/100	jiný nebytový prostor	1716	byt.z.	947/25273	
Spoluvlastníci 685327/1062; Lakronová Eva Ing.					
415/101	jiný nebytový prostor	1821	byt.z.	996/25273	
Spoluvlastníci 47114983; Česká pošta, s.p. 00000001-001; Česká republika					

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Vlastnictví jednotek

Povinnost k

Stavba: Malá Strana, č.p. 415

Listina Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 15.11.2004.

Z-31311/2005-101

Listina Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) - oznám. o změně obsahu ze dne 22.11.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.12.2007.
V-64559/2007-101

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 4

prokazující stav evidovaný k datu 21.03.2025 10:35:02

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu
---	---

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhотовeno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 21.03.2025 10:53:45

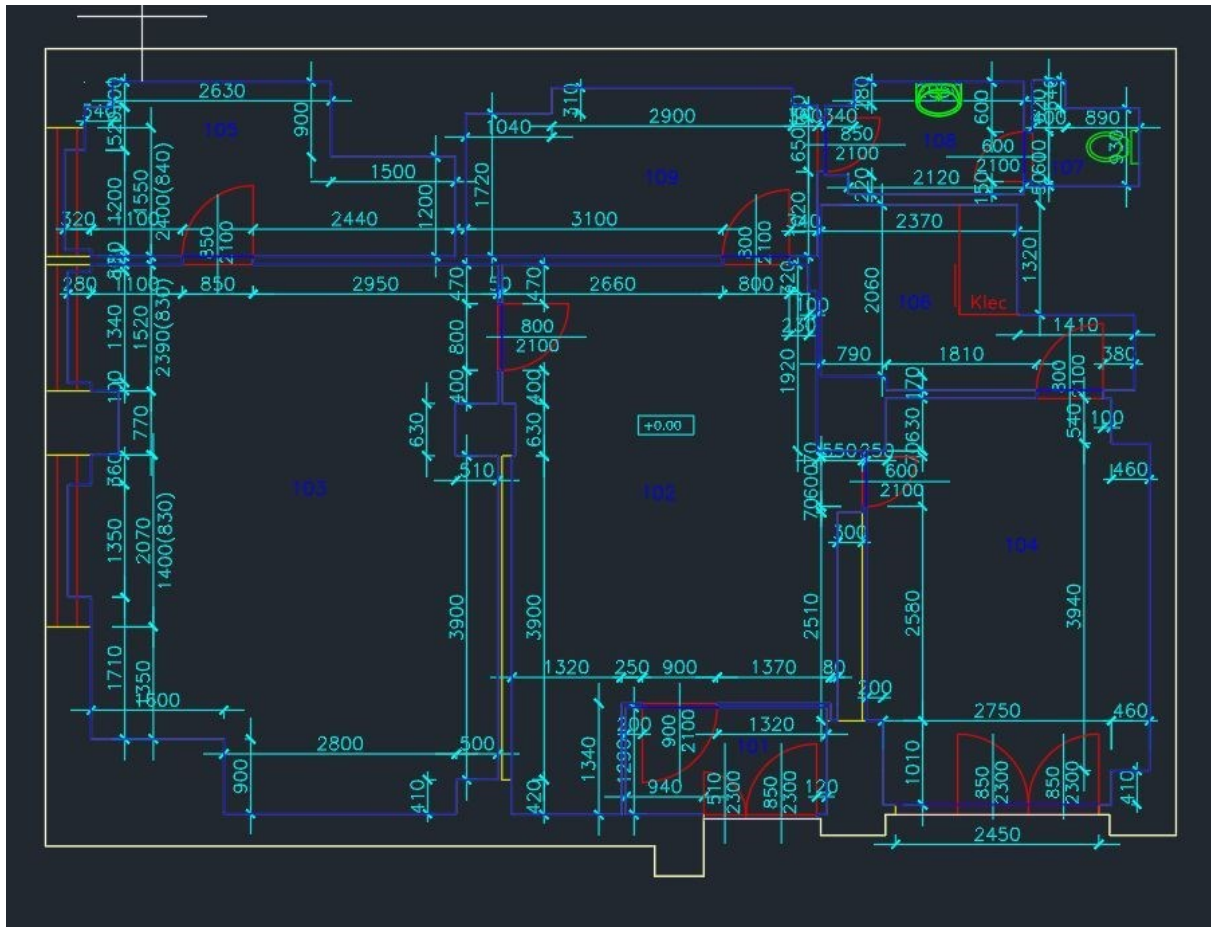
Podpis, razitko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 5

Půdorys jednotky

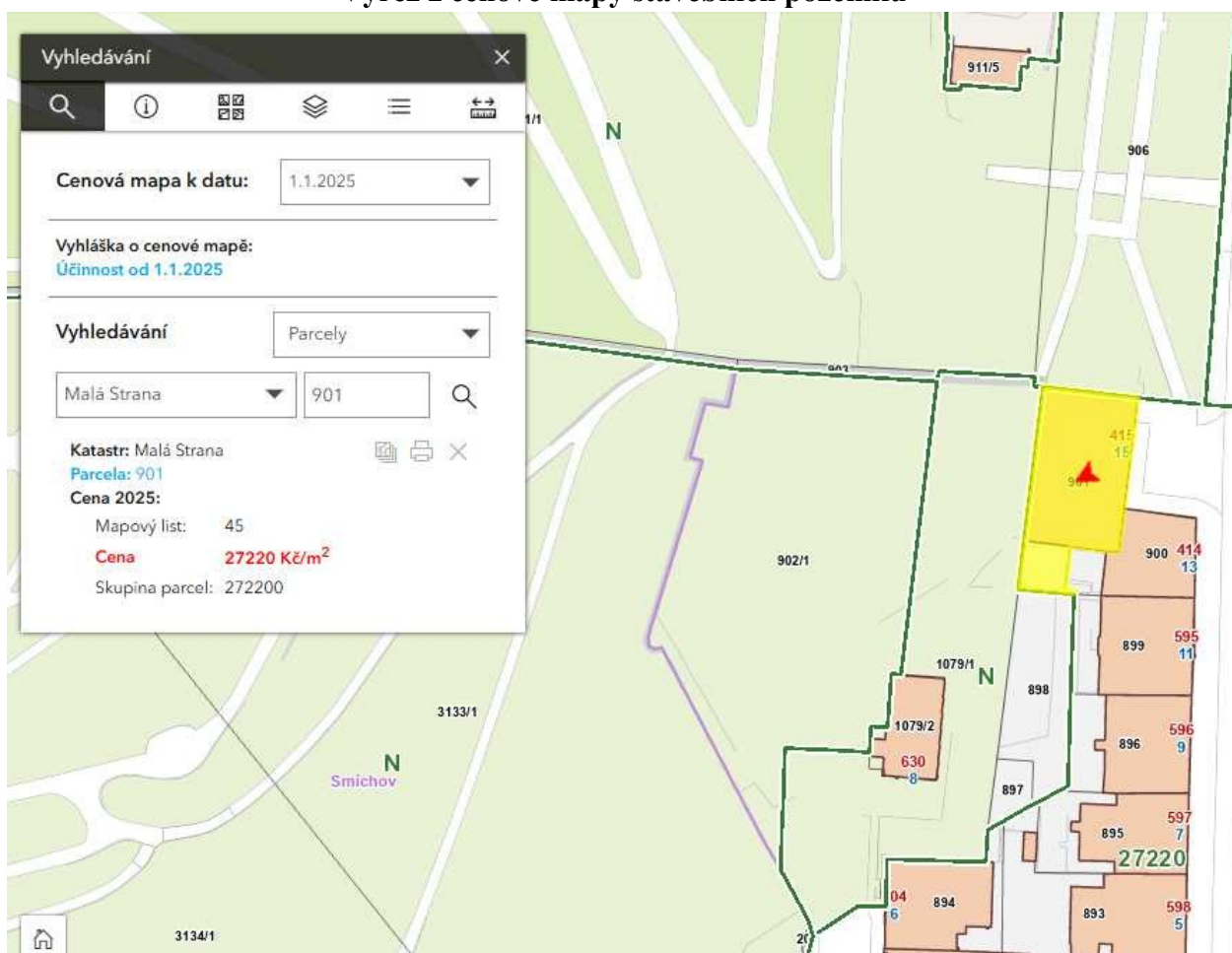


Kopie katastrální mapy ze dne 28.4.2025

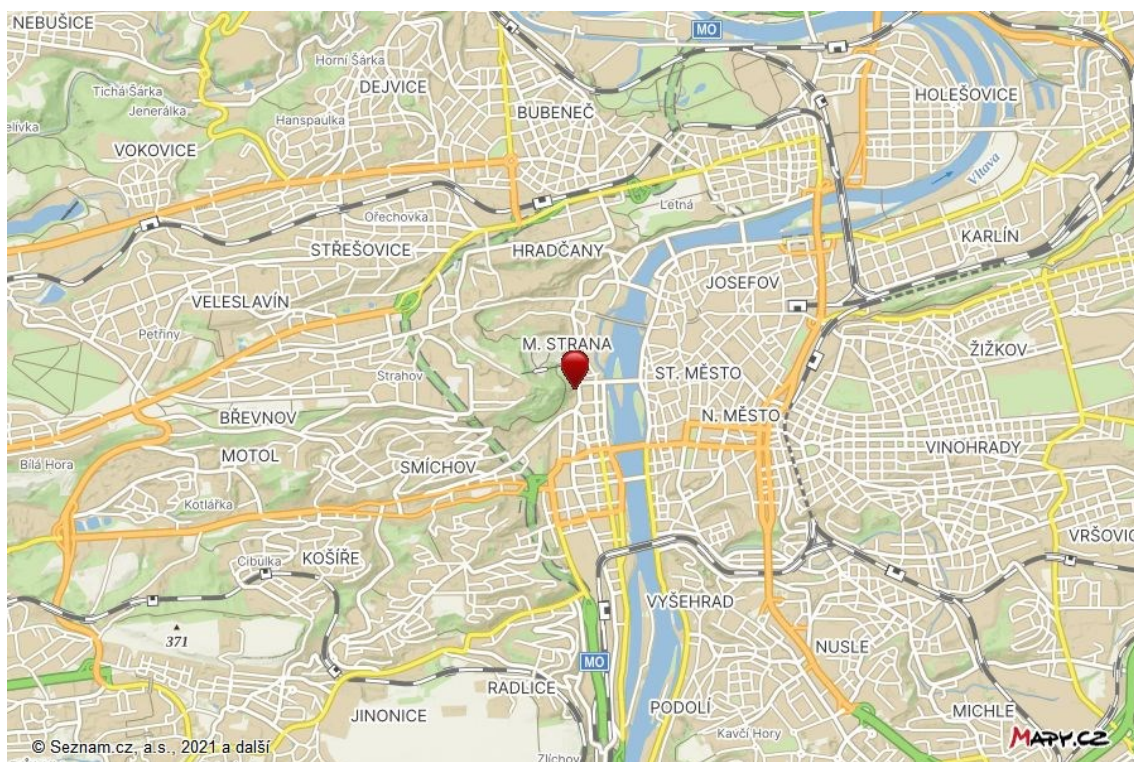
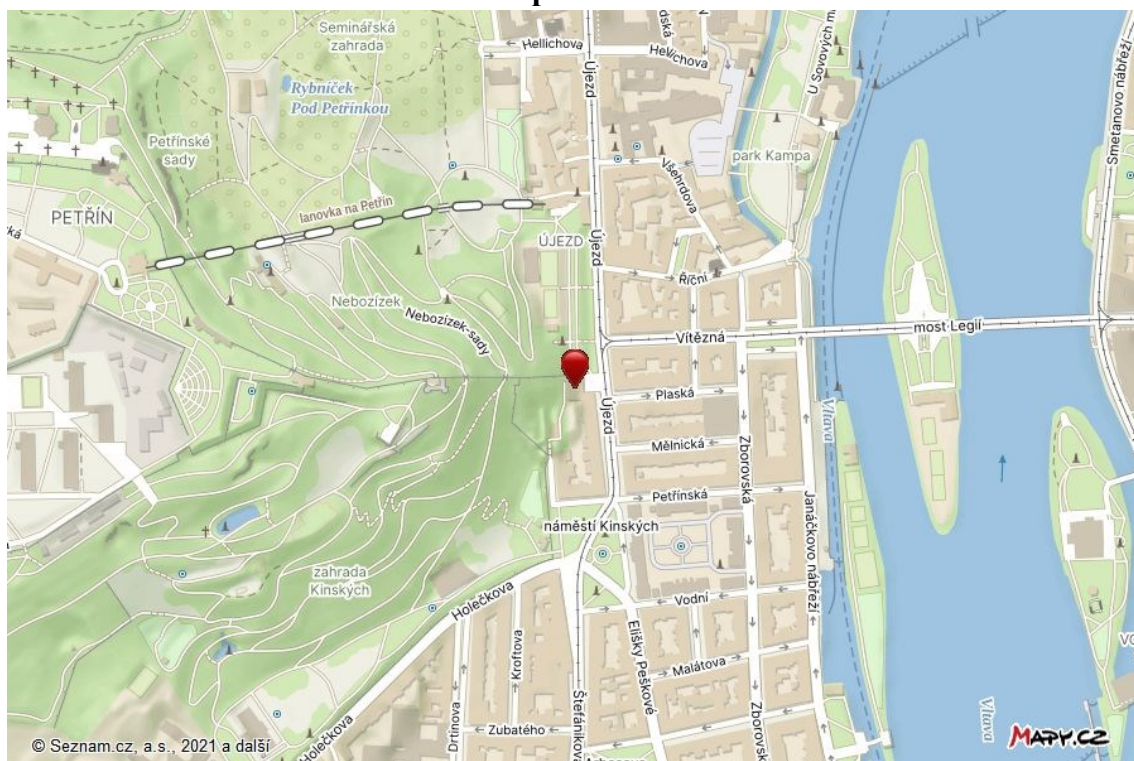


Pozemek p.č. 901 v k.ú. č. 727091

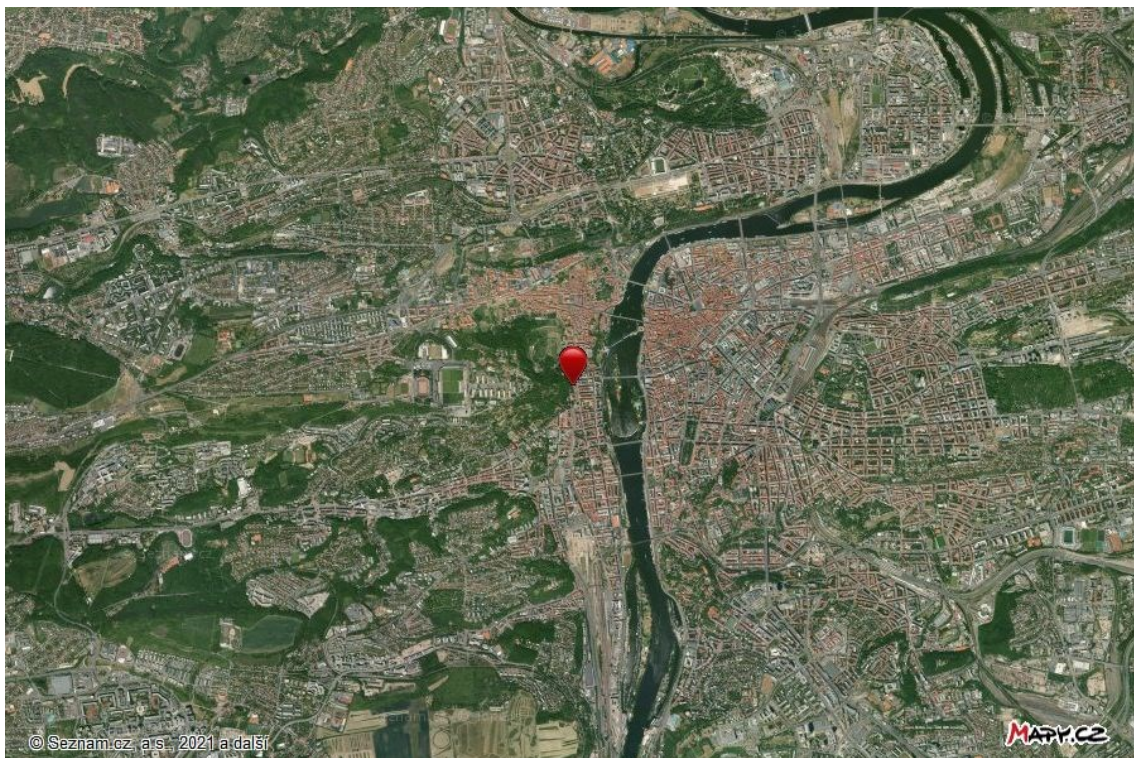
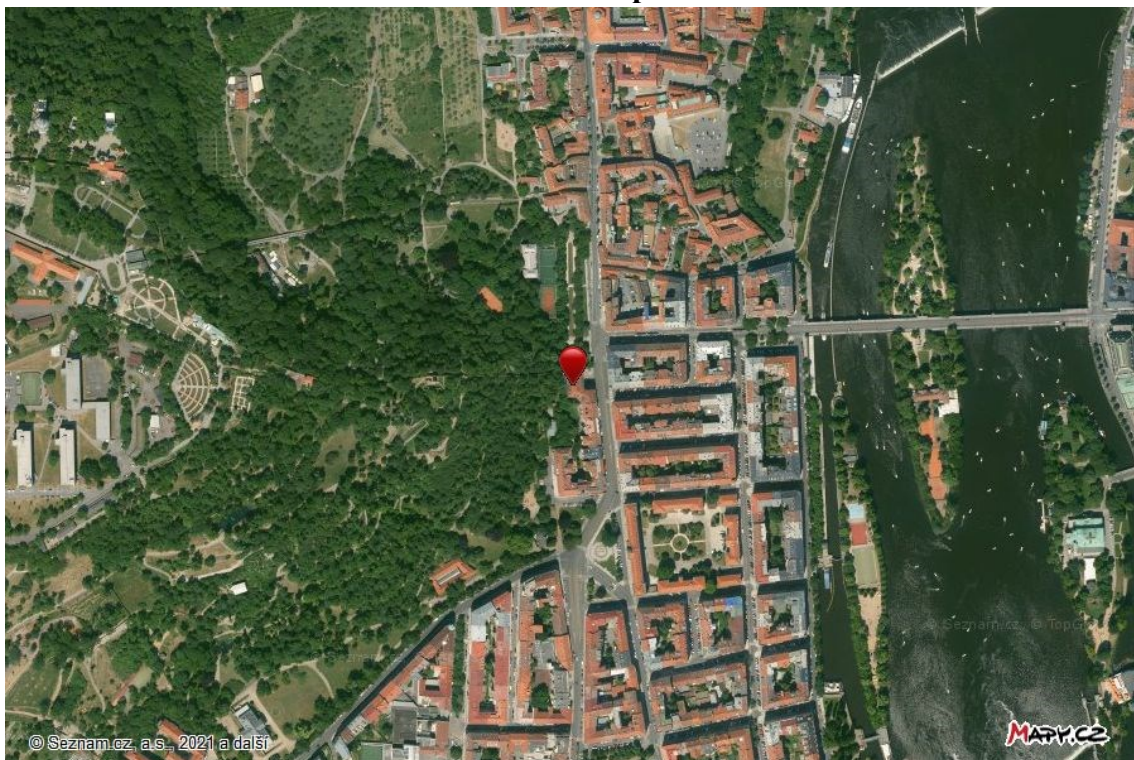
Výřez z cenové mapy stavebních pozemků



Mapa oblasti



ortofotomapa



Fotodokumentace





Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha 1

IČ 47114983

DIČ CZ47114983

Zapsáno v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze,

Spisová značka A 7565

Objednávka

Číslo objednávky: **4710131872**
Datum: 26.03.2025
Vystavil(a): Zuzana Neumanová
Telefon: +420954400538
E-mail: neumanova.zuzana@cpost.cz

Dodavatel:

Renata Lencová
Okružní 453
250 72 Předboj
IČ: 48129089

Příjemce dodávky:

Mgr. Gabriela Bártíková
Česká pošta, s.p.
Mail: bartikova.gabriela@cpost.cz

Dodací lhůta:

30.04.2025

Číslo dodavatele:

73473

Platební podmínky:

Splatnost 30 dní ode dne vystavení faktury

Místo dodávky:

Česká pošta, s.p.
Administrativa
Ortenovo náměstí 542/16
170 24 Praha 7

Pol.	Č. produktu	Označení	Č.produktu dodav.
	Množství	Jednotka	Cena celk. bez DPH
1	6184961004 12 000,000	služby znalecké JV	1,00 CZK / 1 JV 12 000,00 CZK



Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha 1

IČ 47114983
DIČ CZ47114983

Zapsáno v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze,
Spisová značka A 7565

Renata Lencová
Okružní 453
250 72 Předboj

Číslo objednávky: 4710131872
Datum: 26.03.2025

Pol.	Č. produktu Množství	Označení Jednotka	Jednotková cena	Č. produktu dodav. Cena celk. bez DPH
------	-------------------------	----------------------	-----------------	--

Doplňující text položky:

Na základě vyhodnocení DNS05 - Praha, Újezd objednáme vypracování znaleckého posudku o zjištěné ceně podle cenového předpisu a o obvyklé nebo tržní ceně a stanovení obvyklého nájemného v místě a čase na nemovitost: Jednotka č. 415/101, jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů, způsob využití jiný nebytový prostor, v budově č. p. 415, k. ú. Malá Strana, obec Praha, LV č. 1821, KÚ pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Podíl v rozsahu 996/25273 na pozemku parc. č. 901 o výměře 607 m², zastavěná plocha a nádvoří, podíl v rozsahu 996/25273 na stavbě č. p. 415, bytový dům, který je součástí tohoto pozemku, k. ú. Malá Strana, obec Praha, LV č. 1372, KÚ pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha.

Kontaktní osoba za ČP, s.p. pro místní šetření je Mgr. Gabriela Bártíková: bartikova.gabriela@cpost.cz; +420 733 142 344

Potvrzenou objednávku nám zašlete zpět na e-mail joziova.eva@cpost.cz a bartikova.gabriela@cpost.cz.

Při vypracování ZP jste vázáni svou nabídkou a obchodními podmínkami definovanými ve výzvě k podání nabídek.

Zpracovanou hrubou podobu ZP, prosím, zašlete na e-mail bartikova.gabriela@cpost.cz ke kontrole a odsouhlasení.

Po odsouhlasení znaleckého posudku nám, prosím, zašlete originál ZP ve 2 vyhotoveních a vystavte fakturu za zpracování ZP, kde nezapomeňte uvést číslo objednávky.

Fakturu zašlete na adresu:
Česká pošta, s.p.
skenovací centrum
Poštovní 1368/20
701 06 Ostrava 1

nebo elektronicky ve formátu pdf. do technologické schránky: fakturace.sm@cpost.cz

Originály ZP (2 paré) zašlete na adresu:
Česká pošta, s.p.
útvár správa majetku
tým centrální správa realit
Politických vězňů 909/4
225 99 Praha 1

Současně, prosím, zašlete na e-mail reality.prodej@cpost.cz a e-mail bartikova.gabriela@cpost.cz scan posudku a faktury.

Jedná se o podklad pro prodej.

Celková hodnota: 12 000,00 CZK



Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha 1

IČ 47114983

DIČ CZ47114983

Zapsáno v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze,
Spisová značka A 7565

Renata Lencová
Okružní 453
250 72 Předboj

Číslo objednávky: 4710131872
Datum: 26.03.2025

Cenu uveďte na potvrzení objednávky. Číslo objednávky uveďte jako referenci k faktuře. Faktury zasílejte na korespondenční adresu:

Česká pošta, s.p., skenovací centrum, Poštovní 1368/20, 701 06 Ostrava 1.

V případě, že dodavatel splňuje podmínku § 81 ods. 2 písm. b) a § 81 ods. 5 zákona č. 435/2004 Sb., v platném znění, tzn. je poskytovatelem **NÁHRADNÍHO PLNĚNÍ**, zaevduje faktury, na které se vztahuje náhradní plnění, nejpozději do 30 kalendářních dnů od jejich zaplacení do **elektronické evidence vedené Ministerstvem práce a sociálních věcí. Potvrzovací mail** pro odběratele Česká pošta s.p. je nahradniplneni@cpost.cz.

V případě, že plnění dle této objednávky/smlouvy bude podléhat daňovému režimu podle §92e zákona č. 235/2004 Sb., o DPH v platném znění, Česká pošta, s.p. prohlašuje, že je plátcem daně z přidané hodnoty a že činnosti, které jsou předmětem této objednávky/smlouvy použije pro svou ekonomickou činnost.

Dodavatel není oprávněn postoupit ani převést jakákoliv svá práva či povinnosti vyplývající z této objednávky/smlouvy bez předchozího písemného souhlasu České pošty, s.p.

Ručení za daň. Pokud bude v okamžiku uskutečnění zdanitelného plnění správcem daně zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup skutečnost, že poskytovatel zdanitelného plnění (tj. Dodavatel) je nespolehlivým plátcem ve smyslu § 106a Zákona o DPH nebo nastane některá z dalších skutečností uvedených v § 109 Zákona o DPH, je příjemce zdanitelného plnění (tj. Odběratel) oprávněn část ceny odpovídající dani z přidané hodnoty zaplatit přímo na bankovní účet správce daně ve smyslu § 109a Zákona o DPH. Na bankovní účet Dodavatele bude v tomto případě uhrazena část ceny odpovídající výši základu daně z přidané hodnoty. Úhrada ceny plnění (základu daně) provedená Objednatelem je řádnou úhradou ceny plnění poskytnutého dle Objednávky.

Bankovní účet uvedený na daňovém dokladu, na který bude ze strany Dodavatele požadována úhrada ceny za poskytnuté zdanitelné plnění, musí být Dodavatelem zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup ve smyslu § 96 Zákona o DPH. Pokud číslo bankovního účtu Dodavatele, na který bude ze strany Dodavatele požadována úhrada ceny za poskytnuté zdanitelné plnění dle příslušného daňového dokladu, nebude zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup ve smyslu § 96 Zákona o DPH, je Objednatel oprávněn zaslat daňový doklad zpět Dodavateli k opravě. V takovém případě se doba splatnosti zastavuje a nová doba splatnosti počíná běžet dnem vystavení opraveného daňového dokladu s uvedením správného bankovního účtu Dodavatele, tj. bankovního účtu zveřejněného správcem daně.

Ing.
Renata
Lencová

Digitálně podepsal
Ing. Renata
Lencová
Datum: 2025.03.31
09:39:18 +02'00'

.....
Razítko a podpis dodavatele

Bc. Václav
Krejčí

Digitálně podepsal
Bc. Václav Krejčí
Datum: 2025.03.26
13:45:02 +01'00'

.....
Bc. Václav Krejčí
Vedoucí týmu