



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 027994/2025

**Ocenění nemovitých věcí vedených u Katastrálního úřadu
pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha,
na LV č. 6158 a 976 k.ú. Kobylisy, obec Praha,
k rozhodnému datu 15.04.2025**

Předmět znaleckého posudku:	Tento znalecký posudek byl vypracován za účelem určení tržní hodnoty, tržní hodnoty nájemného a ceny zjištěné nebytové jednotky č. 492/20, v bytovém domě č.p. 492 na pozemcích parc.č. 298, 299, včetně odpovídajícího ideálního spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemcích o velikosti 10405/100000; zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na LV č. 6158 (nebytová jednotka), na LV č. 976 (pozemky) pro katastrální území Kobylisy, obec Praha.		
Zadavatel:	Česká pošta, s.p. IČ: 471 14 983 Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha 1		
Číslo jednací/zakázky:	Ev.č. 4710131885		
Zpracovatel/Znalecká kancelář:	Pražská znalecká kancelář, s.r.o. IČ: 489 10 660 Vinohradská 938/37, Vinohrady, 120 00 Praha 2		
Obor a odvětví:	Ekonomika Oceňování nemovitých věcí		
Datum vyhotovení:	28.04.2025		
Počet stran:	69 stran včetně příloh	Počet příloh:	4
Vydáno tištěné:	3	Vydáno elektronicky:	NE

Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	- 5 -
1.1	Odborná otázka Zadavatele/Úkol Zadavatele	- 5 -
1.2	Účel použití znaleckého posudku	- 5 -
1.3	Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěrů posudku	- 5 -
1.4	Rozhodné datum ocenění	- 5 -
2	VÝČET PODKLADŮ	- 6 -
2.1	Popis postupu Zpracovatele při výběru zdrojů dat	- 6 -
2.1.1	<i>Zpracovatel při výběru zdrojů dat vycházel z:</i>	- 6 -
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	- 6 -
2.2.1	<i>Předané podklady Zadavatelem</i>	- 6 -
2.2.2	<i>Podklady a informace zjištěné Zpracovatelem</i>	- 6 -
2.2.3	<i>Použitá literatura</i>	- 6 -
2.2.4	<i>Internetové zdroje</i>	- 7 -
2.2.5	<i>Další informace</i>	- 7 -
2.3	Místní šetření	- 7 -
2.4	Věrohodnost zdroje dat	- 7 -
3	NÁLEZ	- 9 -
3.1	Popis postupu při sběru či tvorbě dat	- 9 -
3.1.1	<i>Postup samotný</i>	- 9 -
3.1.2	<i>Pojmy vymezující hodnotu</i>	- 10 -
3.1.3	<i>Vymezení pojmu nájem</i>	- 11 -
3.1.4	<i>Metodologie ocenění</i>	- 13 -
3.2	Data získaná o oceňované věci	- 16 -
3.2.1	<i>Vlastnictví</i>	- 16 -
3.2.2	<i>Charakteristika obce</i>	- 16 -
3.2.3	<i>Poloha Předmětné nemovité věci</i>	- 17 -
3.2.4	<i>Popis nemovité věci</i>	- 19 -
3.2.5	<i>Územní plán</i>	- 21 -
3.2.6	<i>Omezující vlivy a rizika</i>	- 22 -
3.3	Analýza trhu	- 22 -
3.4	Stanovení kritérií výběru	- 24 -
3.5	Výčet srovnatelných nemovitých věcí	- 24 -
3.6	Popis postupu při zpracování dat	- 25 -

3.7	Výčet zpracovaných dat	- 25 -
4	ZNALECKÝ POSUDEK.....	- 28 -
4.1	Popis postupu při analýze dat	- 28 -
4.1.1	<i>Popis postupu při analýze dat pro určení tržní hodnoty.....</i>	<i>- 28 -</i>
4.1.2	<i>Popis postupu při analýze dat pro určení ceny zjištěné.....</i>	<i>- 35 -</i>
4.1.3	<i>Popis postupu při analýze dat pro určení tržního nájemného.....</i>	<i>- 46 -</i>
4.2	Výsledky analýzy dat	- 50 -
4.2.1	<i>Výsledky analýzy dat pro určení tržní hodnoty.....</i>	<i>- 50 -</i>
4.2.2	<i>Výsledky analýzy dat pro určení ceny zjištěné.....</i>	<i>- 51 -</i>
4.2.3	<i>Výsledky analýzy dat pro určení tržní hodnoty nájemného.....</i>	<i>- 52 -</i>
5	ODŮVODNĚNÍ	- 53 -
5.1	Interpretace výsledků analýzy.....	- 53 -
5.1.1	<i>Pro určení tržní hodnoty.....</i>	<i>- 53 -</i>
5.1.2	<i>Pro určení ceny zjištěné</i>	<i>- 53 -</i>
5.1.3	<i>Výsledky analýzy.....</i>	<i>- 53 -</i>
5.2	Kontrola postupu.....	- 53 -
5.2.1	<i>Pro určení tržní hodnoty.....</i>	<i>- 53 -</i>
5.2.2	<i>Pro určení ceny zjištěné</i>	<i>- 54 -</i>
5.2.3	<i>Pro určení tržní hodnoty nájemného.....</i>	<i>- 54 -</i>
6	ZÁVĚR.....	- 55 -
6.1	Citace zadané odborné otázky	- 55 -
6.2	Závěrečný výrok	- 55 -
6.3	Podmínky správnosti závěru	- 56 -
7	PŘÍLOHY.....	- 56 -
8	ZNALECKÁ DOLOŽKA	- 69 -

Seznam obrázků:

Obrázek 1	Umístění Předmětné nemovité věci v obci	- 17 -
Obrázek 2	Půdorys jednotky	- 18 -
Obrázek 3	Umístění Předmětné nemovité věci v katastrální ortofotomapě	- 20 -
Obrázek 4	Umístění Předmětné nemovité věci ve výkresu územního plánu	- 22 -
Obrázek 5	ČSOB index bydlení	- 23 -

Seznam tabulek:

Tabulka 1	Výměry bytové jednotky z projektové dokumentace.....	- 19 -
Tabulka 2	Výměry pozemku	- 20 -

Tabulka 3 Výčet srovnávacích případů - prodej	- 25 -
Tabulka 4 Výčet srovnávacích případů – nájem	- 25 -
Tabulka 5 Srovnávací případy - prodej.....	- 25 -
Tabulka 6 Srovnávací případy - nájem	- 26 -
Tabulka 7 Srovnávací případy – analýza dat	- 29 -
Tabulka 8 Srovnávací případy – analýza dat	- 46 -
Tabulka 9 Určení jednotkové tržní hodnoty.....	- 50 -
Tabulka 10 Určení tržní hodnoty.....	- 51 -
Tabulka 11 Určení jednotkové tržní hodnoty nájemného	- 52 -
Tabulka 12 Určení tržní hodnoty nájemného.....	- 52 -

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Odborná otázka Zadavatele/Úkol Zadavatele

Úkolem zpracovatele je určit tržní hodnotu, tržní hodnotu nájemného a cenu zjištěnou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v aktuálním znění, nebytové jednotky č. 492/20, v bytovém domě č.p. 492 na pozemcích parc. č. 298, 299, včetně odpovídajícího ideálního spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemcích o velikosti 10405/100000. Zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na LV č. 6158 (nebytová jednotka), na LV č. 976 (pozemky) pro katastrální území Kobylisy, obec Praha.

1.2 Účel použití znaleckého posudku

Tento znalecký posudek bude použit za účelem zjištění hodnoty Předmětné nemovité věci pro potřeby Zadavatele v souvislosti s jednáním o jejím prodeji nebo pronájmu. Tomuto účelu ocenění pak plně vyhovuje vyčíslení tržní hodnoty a tržní hodnoty nájemného.

Tento znalecký posudek je použitelný pouze pro účely, které jsou vymezeny v tomto posudku, a závěry, v něm uvedené, nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům a účelům.

1.3 Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěrů posudku

Zadavatel předal podklady a údaje uvedené níže, ze kterých je v tomto znaleckém posudku vycházeno.

Zadavatel nesdělil Zpracovateli žádnou další skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku, kromě výše uvedeného a podkladů uvedených ve výčtu podkladů tohoto znaleckého posudku.

1.4 Rozhodné datum ocenění

Rozhodným datem ocenění je 15.04.2025, tedy datum místního šetření (dále jen „Rozhodné datum“).

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu Zpracovatele při výběru zdrojů dat

Pro potřeby určení ceny obvyklé (popř. tržní hodnoty) a ceny zjištěné je využit zákon č. 151/1997 Sb., v platném znění a jeho prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb., v platném znění.

2.1.1 Zpracovatel při výběru zdrojů dat vycházel z:

1. Předmětné nemovité věci, která je definovaná podle stavu katastru nemovitostí.
2. Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích, Regionálního informačního servisu (RIS), e-portálu územních samospráv (e-PUSA) a informační databáze, jako je e-government, webové stránky úřadů a měst.
3. Dalších dat a informací poskytovaných stavebními úřady, úřady orgánů státní správy, bankami, poradenskými společnostmi, realitními servery, aplikacemi na vyhledávání realizovaných prodejů apod.
4. Informací a podkladů od Zadavatele.
5. Místního šetření.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Předané podklady Zadavatelem

1. Identifikace Předmětné nemovité věci.
2. Objednávka Zadavatele.
3. Popis nebytové jednotky.
4. Nabídka k veřejné zakázce.
5. Výzva k podání nabídky.
6. Půdorys jednotky.

2.2.2 Podklady a informace zjištěné Zpracovatelem

1. Skutečnosti zjištěné na místě samém při místním šetření.
2. Výpis z katastru nemovitostí k Předmětné nemovité věci.
3. Umístění Předmětné nemovité věci v obci.
4. Fotodokumentace Předmětné nemovité věci k datu místního šetření.
5. Snímky z mapy oblasti, ortofoto mapy a katastru nemovitostí.
6. Územní plán obce.
7. Statistické údaje o počtu obyvatel v obcích zveřejněné Českým statistickým úřadem.
8. Realizované prodeje zjištěné v cenových údajích a sbírce listin ČÚZK.

2.2.3 Použitá literatura

1. Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí II. doplněné vydání 2021, ISBN 978-80-7623-066-8.
2. Mezinárodní oceňovací standardy 2017, zpracovatel překladu do českého jazyka ASA Europe, z.s., Karolínská 654/2, 186 00 Praha, vydalo nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2018, ISBN 978-80-87865-44-6.

3. Stanovisko MF odboru cenová politika č. 03/2022 – Stanovisko k obvyklé ceně po 1. 1. 2021.
4. Odpovědi na často kladené otázky k DPH ze dne 26. 1. 2022 – MF ČR, odbor 16 – Cenová politika, odd. 1602 – Oceňování majetku.

2.2.4 Internetové zdroje

1. <https://mapy.cz>
2. <https://nahlizenidokn.cuzk.cz>
3. <https://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce>
4. <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp>
5. <https://www.cenovamapa.cz>
6. <https://www.farmy.cz>
7. <https://www.justice.cz>
8. <https://www.povis.cz>
9. <https://www.csob.cz>
10. <https://mfcr.cz>
11. <https://mesta.obce.cz>
12. https://webmap.dppcr.cz/dpp_cr

2.2.5 Další informace

1. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v aktuálním znění (dále jen „zákon č. 151/1997 Sb.“).
2. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění.
3. Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v aktuálním znění.
4. Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v aktuálním znění.
5. Vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném, v aktuálním znění.
6. Vyhláška č. 505/2020 Sb. kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, v aktuálním znění.
7. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění (dále jen „vyhláška č. 441/2013 Sb.“).
8. Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v aktuálním znění.

2.3 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno zástupcem Zpracovatele k Rozhodnému datu. Byla zpřístupněna nebytová jednotka č. 492/20, vnitřní prostory bytového domu nebyly zpřístupněny.

2.4 Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byla Předmětná nemovitá věc, data o ní zjišťoval zástupce Zpracovatele osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zpracovatel použité informace považuje za věrohodné ze strany poskytovatele těchto informací, přičemž je nutno zdůraznit, že závazným údajem katastru nemovitostí jsou pouze parcelní čísla pozemků a názvy katastrálních území.

Toto ocenění je zpracováno v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Zadavatel prohlásil, že poskytnuté podklady a informace jsou pravé, správné a věrohodné, a tudíž Zpracovatel již neověřoval jejich pravost a správnost.
2. Dále se předpokládá, že vlastnictví je založeno na řádné, poctivé a pravé držbě a je prosté všech právních vad, zejm. zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení kromě těch, jež jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví.
3. Informace z jiných zejména veřejně dostupných zdrojů, na nichž je založeno celé nebo část ocenění, jsou věrohodné a správné.
4. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
5. Zpracovatel znaleckého posudku nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
6. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
7. Ocenění zohledňuje všechny skutečnosti známé Zpracovateli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
8. Zpracovatel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na nabytí Předmětné nemovité věci, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k zahrnutým částem.
9. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou ve znaleckém posudku uvedeny a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry Zpracovatele.
10. Údaje o zjištěných skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku jsou pravdivé a správné.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat

3.1.1 Postup samotný

Zpracovatel vybral jako hlavní zdroj dat Předmětnou nemovitou věc a k ní veřejně přístupné informace a data vyhledané na vyjmenovaných zdrojích dat a informací a dat převzatých od Zadavatele. U Předmětné nemovité věci bylo parcelní číslo, druh a způsob využití pozemku, typ a způsob využití stavby, výměry a vlastnictví převzato z evidence katastru nemovitostí.

Dále byla získána data o obci a poloze Předmětné nemovité věci. Data o skutečném stavu Předmětné nemovité věci byla opatřena v rámci místního šetření. Předmětná nemovitá věc byla popsána podle základních kvalitativních a kvantitativních faktů souvisejících s oceněním, tzn. její skutečný stav, pravděpodobný způsob využití, existence porostů, případně zastavěnost, výměry, stavebně technický stav a vybavení, atd. Umístění Předmětné nemovité věci bylo posuzováno s ohledem na katastrální mapu spojenou s ortofoto mapou, s ohledem na mobilní aplikaci katastr v kapse a s ohledem na platnou územně plánovací dokumentaci.

Pro určení ceny obvyklé zpracovatel provedl průzkum údajů v katastru nemovitostí realizovaných prodejů nebytových jednotek v širokém okolí. Byly nalezeny nevhodné vzorky prodeje podílů nebytových jednotek, které byly realizovány společně s bytovou jednotkou. Z důvodu, že nebylo nalezeno dostatečné množství realizovaných prodeje nebytových jednotek v daném místě a čase, nelze zjistit tzv. obvyklou cenu, nicméně zpracovatel našel dostatečné množství porovnávaných vzorků v realitní inzerci, a tak je z výše uvedených důvodů je stanovena tržní hodnota.

Pro určení obvyklého nájemného zpracovatel provedl rešerši ve veřejně dostupných zdrojích realizovaných (uzavřených) smluv, zejména v Registru smluv pro obstarání realizovaných nájemních smluv jako srovnávacích etalonů oceňované Nemovité věci dle požadavků §2, odst. 2, zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění a zejména prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění, §1a, kdy bylo podrobnou rešerší zjištěno, že není možné v daném místě a čase nalézt dostatečné množství srovnatelných předmětů ocenění, tedy není možné určit cenu obvyklou nájemného oceňované Nemovité věci. Z tohoto důvodu je v souladu s §2, odst. 3 a 4, zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, v tomto znaleckém posudku určována tržní hodnota nájemného oceňované Nemovité věci.

Zpracovatel zajistil srovnávací etalony z realitních portálů (www.sreality.cz) nabízejících k pronájmu obdobné předměty ocenění a zjistil jejich kvalitativní a kvantitativní fakta, jako polohové určení na katastrální mapě a ortofotomapě nebo ve zjednodušené evidenci, výměru, nabídkové nájemné, a jejich využití. Pro cenové porovnání byly vyhledány obdobné srovnávací nemovitosti nabízené k pronájmu v aktuálním časovém období. Vstupní data srovnávacích etalonů Zpracovatel shrnul, analyzoval a použil koeficienty odlišnosti pro zohlednění rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a použitými porovnávacími případy. Pro zformulování výsledné tržní hodnoty nájemného Nemovité věci použil Zpracovatel výpočet z upravených etalonů, přičemž pro výsledek použil medián.

Místní šetření proběhlo k rozhodnému datu za účasti zpracovatele znaleckého posudku Znalecké kanceláře. Vstupní data Zpracovatel shrnul, analyzoval a použil pro zformulování výsledné tržní hodnoty (popř. tržní hodnoty nájemného) Předmětné nemovité věci.

3.1.2 Pojmy vymezující hodnotu

Pro ucelenost popisu znalecké terminologie uvádíme rozdíl v pojmech:

Cena je výrazem pro požadovanou, nabízenou, nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to fakt veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Může, nebo nemusí mít nějaký vztah k hodnotě, která je zboží, nebo službám, připisována jinými, a proto je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Hodnota je ekonomický pojem, týkající se peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Na rozdíl od ceny, hodnota není skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce reálné hodnoty odráží objektivizovaný názor na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti takto stanovené hodnoty.

Hodnotové báze podle současně platné legislativy ČR

Jsou kodifikované v ustanovení § 2 zákona č. 151/1997 Sb. - Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba **obvyklou cenou**.

(2) **Obvyklou cenou** se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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.

(3) 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.

(4) **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.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí 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. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je **cena zjištěná**.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

Definice tržní hodnoty dle mezinárodních oceňovacích standardů

Pojem tržní hodnota je definována dle Standardu 1 IVS 2005 (International Valuation Standards 2005, str. 82-83), kde:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve kterém by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.“

Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS:

- I. *„...odhadnutá částka...“* – odpovídá ceně vyjádřené v penězích, která by byla zaplacená za aktivum v transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery,
- II. *„...by měl být majetek směněn...“* – odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena,
- III. *„...k datu ocenění...“* – požaduje, aby stanovená tržní hodnota byla časově omezena,
- IV. *„...mezi ochotným kupujícím...“* – kupující není příliš dychtivý ani nucený kupovat za každou cenu,
- V. *„...ochotným prodávajícím...“* – prodávající není příliš dychtivý ani nucený prodávat za každou cenu,
- VI. *„...při transakci samostatných a nezávislých partnerů...“* – určuje transakci mezi osobami, které nemají mezi sebou blízké či zvláštní vztahy (např. dceřiná společnost, vlastník-nájemce),
- VII. *„...po náležitém marketingu...“* – majetek by měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem, aby za něj byla získána nejlepší cena přicházející v úvahu,
- VIII. *„...ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně...“* – kupující i prodávající byli k datu ocenění dostatečně informováni o podstatě a vlastnostech majetku, jeho využití a stavu trhu k datu ocenění,
- IX. *„...a bez nátlaku“* – žádná ze stran nebyla nucena ani tlačena do realizace.

Tržní hodnota je chápána jako hodnota aktiva bez ohledu na náklady prodeje nebo koupě a bez započtení souvisejících daní.

*Tržní hodnota však obsahuje ještě jeden předpoklad, a to je **nejlepší možné využití**, které je v mezinárodních oceňovacích standardech definováno jako:*

„Nejpravděpodobnější použití majetku, které je fyzicky možné, odpovídajícím způsobem oprávněné, právně přípustné, finančně proveditelné a které má za následek nejvyšší hodnotu oceňovaného majetku.“

3.1.3 Vymezení pojmu nájem

Po rekodifikaci občanského a obchodního práva došel na významu rozdíl mezi pojmy nájem a pacht. Pro jednoznačnost, bez jakékoli potřeby právního výkladu, pouze s ohledem na určení ekonomického rozdílu v pojetí obou těchto pojmů, dále uvádíme definice těchto dvou klíčových pojmů pro další postup ocenění.

Nájemné

Podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, § 2217 odst. 1 a 2:

(1) „Nájemné se platí v ujednané výši, a není-li ujednána, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek.

(2) Má-li být nájemné podle ujednání stran plněno jinak než v penězích, je rozhodná majetková hodnota poskytovaného plnění vyjádřená v penězích.“

Nájemným se rozumí peněžní částka, kterou nájemce hradí pronajímateli nemovité věci za přenechání práva nemovitou věc užívat s přihlédnutím k její hodnotě a za údržbu a všechny náklady související s vlastnictvím a provozem nemovité věci. Vzhledem k ustanovení § 2 odst. 1 zákona o cenách by nájemné mělo zahrnovat náklady i přiměřený zisk. Pro daný účel ocenění je právě nájemné odpovídajícím ekonomickým pojmem.

V oblasti stanovení hodnoty nájemného neexistuje závazné, normalizované názvosloví. Pro odstranění možného nejasného výkladu dále Zpracovatel uvádí použité názvosloví v tomto posudku podle odborné literatury¹.

Ekonomické nájemné

Jedná se o nájemné, které pokryje vlastníkově veškeré jeho náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a jejím pronájmem a k tomu přinese přiměřený výnos z kapitálu, který byl do pořízení ... vložen.

Nákladové nájemné

V tomto případě se jedná se o nájemné, které pokryje vlastníkově pouze jeho náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a jejím pronájmem, nepřinese však žádný další výnos z kapitálu, který byl do pořízení nemovitosti vložen.

Nájemné obvyklé

Tento pojem představuje nájemné, jehož výše splňuje definici obvyklé ceny majetku a služby, uvedenou v § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, věta druhá a další:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Tento pojem je z hlediska teorie oceňování nevhodný, protože v mezinárodních oceňovacích standardech není termín obvyklosti vůbec užíván. Důvodem existence tohoto pojmu v českém oceňovacím prostředí je pojem ceny obvyklé, jak je uvedeno výše. Tento pojem je však použitelný pouze pro účely definované v zákoně o oceňování majetku, což není náš případ ocenění.

¹ Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí I. vydání Brno 2016, ISBN 978-80-7204-930-1, 6.2 Názvosloví výnosového oceňování, str. 285-286.

Výdaje na dosažení příjmů z nájemného

Běžným investičním záměrem je koupě nemovité věci za účelem jejího dalšího pronájmu. Ve vztahu k tržním principům by čerpané nájemné mělo vlastníkovu pokrýt:

- daň z nemovitosti
- pojištění staveb
- opravy a údržbu staveb
- správu nemovitých věcí
- amortizaci
- neúplné pronajmutí
- nájem součástí a příslušenství, pokud nejsou v jeho vlastnictví
- náklady na uvedení do pronajímatelného stavu
- přiměřený zisk

3.1.4 Metodologie ocenění

Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., v platném znění, řeší určení obvyklé ceny a tržní hodnoty v § 1a, v § 1b a § 1c.

§ 1a - Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

§ 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.

§ 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 činnostmi banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

Oceňovací přístupy a metody podle IVS 300

V závislosti na povaze aktiv, dostupných informacích a skutečnostech a okolnostech doprovázejících ocenění mohou být při oceňování aktiv tvořených budovami a zařízením použity všechny tři hlavní oceňovací přístupy popsané v IVS.

Tržní přístup

Tržní přístup je definován dle IVS 300:

„U tříd budov a zařízení, které jsou homogenní, např. motorová vozidla a určité druhy kancelářského vybavení nebo průmyslového strojního zařízení, se běžně používá tržní přístup, protože mohou existovat dostatečné údaje o nedávných prodejích podobných aktiv. Mnohé druhy budov a zařízení jsou však specializované a tam, kde nebudou u takových položek k dispozici přímé doklady o prodeji, se musí při předkládání názoru o hodnotě utvořeného na základě výnosového nebo nákladového přístupu postupovat s opatrností, jestliže jsou dostupné tržní údaje chabé nebo žádné. Za takových okolností může být namíste zvolit k ocenění buď výnosový přístup, nebo nákladový přístup.“

Výnosový přístup

Výnosový přístup je definován dle IVS 300:

„Výnosový přístup k ocenění budov a zařízení je možné použít tam, kde je možné pro aktivum nebo skupinu komplementárních aktiv určit specifické peněžní toky, např. jestliže je skupina aktiv tvořících technologické zařízení v provozu, a vyrábí tak prodejny výrobek. Některé z těchto peněžních toků však mohou být přiřaditelné nehmotným aktivům a obtížně oddělitelné od příspěvku budov a zařízení k peněžním tokům. Pokud se k ocenění budov a zařízení používá výnosový přístup, musí ocenění zohledňovat peněžní toky, jejichž generování se očekává za dobu životnosti aktiva nebo aktiv, i hodnotu aktiva na konci životnosti.“

Nákladový přístup

Nákladový přístup je definován dle IVS 300:

„Nákladový přístup se u budov a zařízení používá běžně, zejména v případě jednotlivých aktiv, která jsou specializovaná nebo určené pro speciální použití. Prvním krokem je odhad nákladů účastníka trhu na nahrazení oceňovaného aktiva pomocí nižší z hodnot nákladů reprodukce nebo nákladů nahrazení. Náklady nahrazení jsou náklady na získání alternativního aktiva s ekvivalentní užitečností; může se jednat buď o moderní ekvivalent poskytující stejnou funkcionalitu, nebo o náklady na reprodukci přesné repliky oceňovaného aktiva. Po zformování závěru o nákladech nahrazení by měla být hodnota upravena tak, aby odrážela dopad fyzického a morálního opotřebení, technologické zastaralosti a ekonomického znehodnocení na hodnotu.“

Oceňovací přístupy a metody podle další literatury

Porovnávací metoda (přístup)

„Porovnávací metoda vychází ze skutečných, resp. prodejních cen realizovaných na trhu nemovitostí. Tato metoda spočívá ve srovnání většího počtu obdobných nemovitostí, resp. jejich realizovaných cen. Obdobností nemovitostí je třeba chápat zejména jejich podobnost z hlediska hlavních hodnototvorných faktorů, jakými jsou typ nemovitosti, poloha, velikost apod. Důležitý faktor představuje také časová blízkost realizace použitých cen k datu ocenění.“

Určení tržní hodnoty majetku porovnávacím způsobem je přístupem prioritním a je v praxi používán ve většině případů, respektive jeho výsledkům je obvykle přikládán největší indikační význam. Porovnávací způsob nebo též srovnávací či komparativní, vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Ocenění provádíme porovnáním na základě řady hledisek, jako druhu a účelu věci, technických parametrů, materiálu, kvality provedení, technického stavu, obce, kde se nemovitá věc nachází, umístění v obci, velikosti, využitelnosti, příslušenství, možnosti rozšíření, atd. Je tedy třeba při porovnání brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovitosti podobné, jejich odlišnosti pak vyjádřit v ceně. Pro posouzení vlivu jedné vlastnosti nemovité věci na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovité věci se určuje koeficient odlišnosti. Je-li v daném kritériu (koeficientu) oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient srovnatelné nemovitosti větší než 1. Je-li oceňovaná nemovitost cenově horší, je koeficient srovnatelné nemovitosti menší než 1. Mezi základní metody ocenění porovnávacím způsobem patří metoda přímého a nepřímého porovnání. V našem případě jsme přistoupili k uplatnění metody přímého porovnání podle Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí II. doplněné vydání 2021, ISBN 978-80-7623-066-8, 7. Porovnávací (komparativní) metody.

Obvyklá cena je pak specifickou odnoží tržní hodnoty vyplývající zásadně z realizovaných obchodních případů

Ocenění předmětného majetku bude provedeno tržní hodnotou, tržní hodnotou nájemného a cenou zjištěnou podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění (zákon o oceňování majetku), a dle jeho prováděcích předpisů (vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění).

3.2 Data získaná o oceňované věci

3.2.1 Vlastnictví

Jako vlastník Předmětné nemovité věci zapsán:

Česká republika

Právo hospodařit s majetkem státu

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

3.2.2 Charakteristika obce

Oceňované Nemovitosti se nacházejí na území Hlavního města Prahy. Praha je hlavní město a současně největší město Česka. Leží mírně na sever od středu Čech na řece Vltavě, uvnitř Středočeského kraje, jehož je správním centrem, ale není jeho součástí, jelikož je podle zákona č. 347/1997 Sb. samostatným samosprávným celkem. Je sídlem velké části státních institucí a množství dalších organizací a firem. Sídlí zde prezident republiky, parlament, vláda, ústřední státní orgány a jeden ze dvou vrchních soudů. Mimoto je Praha sídlem řady dalších úřadů, jak ústředních, tak i územních samosprávných celků; sídlí zde též ústředí většiny politických stran, hnutí a iniciativ a centrály téměř všech církví, náboženských a dalších sdružení s celorepublikovou působností registrovaných v ČR.

Ve městě je kompletní občanská vybavenost. Dopravní dostupnost do centra je zajištěna MHD, autobusy, tramvaje, metro. Automobilová doprava v centru a v přilehlých čtvrtích je regulována modrými zóny placeného stání. U okrajových stanic metra jsou zřizována odstavná parkoviště P+R. Praha je v centru napojení na českou dálniční síť. Na západní okraji města je mezinárodní letiště Václava Havla.

Kobylisy jsou městská čtvrť a katastrální území na severu Prahy (MČ Praha 8), sousedící s Libní, Ďáblicemi, Střížkovem a Čimicemi. Východní část je tvořena panelovým sídlištěm (zhruba 10 tisíc obyvatel), západní část rodinnými domky. Na severu je Ďáblický háj, pokrývající kopec Ládví o nadmořské výšce cca 359 m. Mezi Kobylisy a Bohnicemi leží Čimický háj. Zástavba rodinných domů na severu Kobylis, vymezená ze západu ulicí Klapkovou a z jihu Veltěžskou, dříve nesla místopisné označení „Pod Ládvím též Nové Ďáblice“.

V roce 2004 byly dokončeny stanice metra „Kobylisy“ a „Ládví“. Čtvrť prochází autobusové i tramvajové linky. Na území čtvrti se nachází tramvajová vozovna a stejnojmenná konečná tramvaj Vozovna Kobylisy.

V katastru Kobylis najdeme 5 základních škol, 2 základní umělecké školy, česko-ruské gymnázium, obchodní akademii, střední odborné učiliště a střední odborné školy. Ze zdravotnických zařízení zde najdeme četné ordinace a polikliniku. Komplexy obchodů se nacházejí především v Kulturním domě Ládví, protějším obchodním domě ve Střelničné ulici a v obchodním centru Sokolniki.

Volnočasové vyžití především dětí zajišťuje Dům dětí a mládeže Spirála a Salesiánské středisko mládeže. V Mirovické ulici se nachází domov pro seniory.

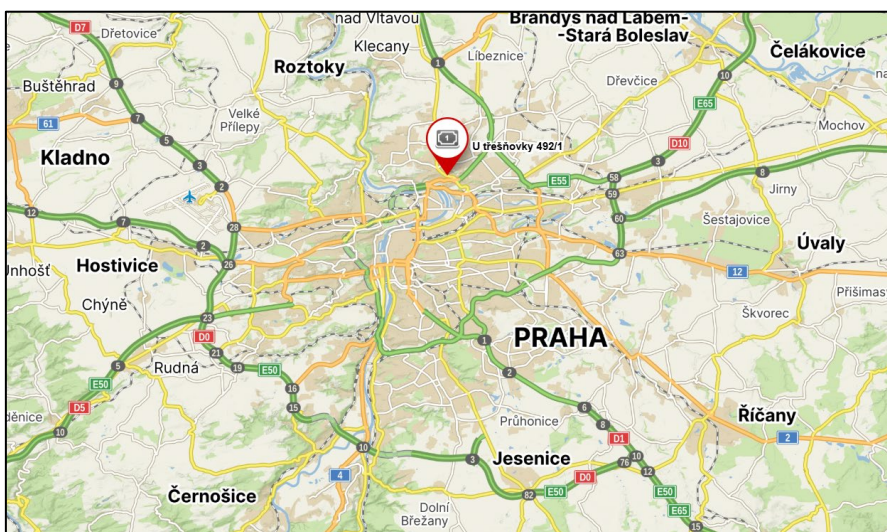
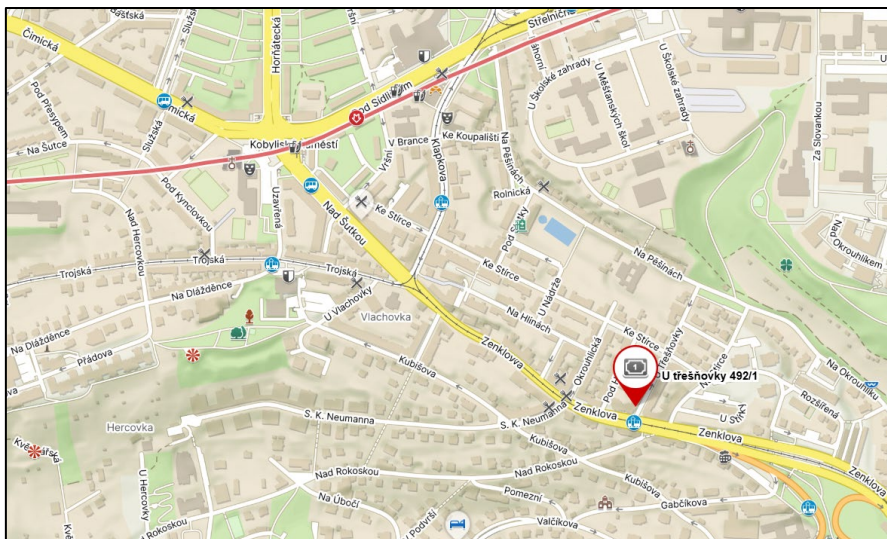
Lokalita: Bytový dům na adrese U Třešňovky 492, Praha - Kobylisy.

Technická vybavenost www.mesta.obce.cz:

Statut:	Město
Počet částí:	135
Katastrální výměra:	49.641 ha
Počet obyvatel:	1.384.732
Z toho v produkt. Věku:	514.481
Průměrný věk:	40,3
Pošta:	Ano
Škola:	Ano
Zdravotnické zařízení:	Ano
Policie:	Ano
Kanalizace (ČOV):	Ano
Vodovod:	Ano
Plynofikace:	Ano

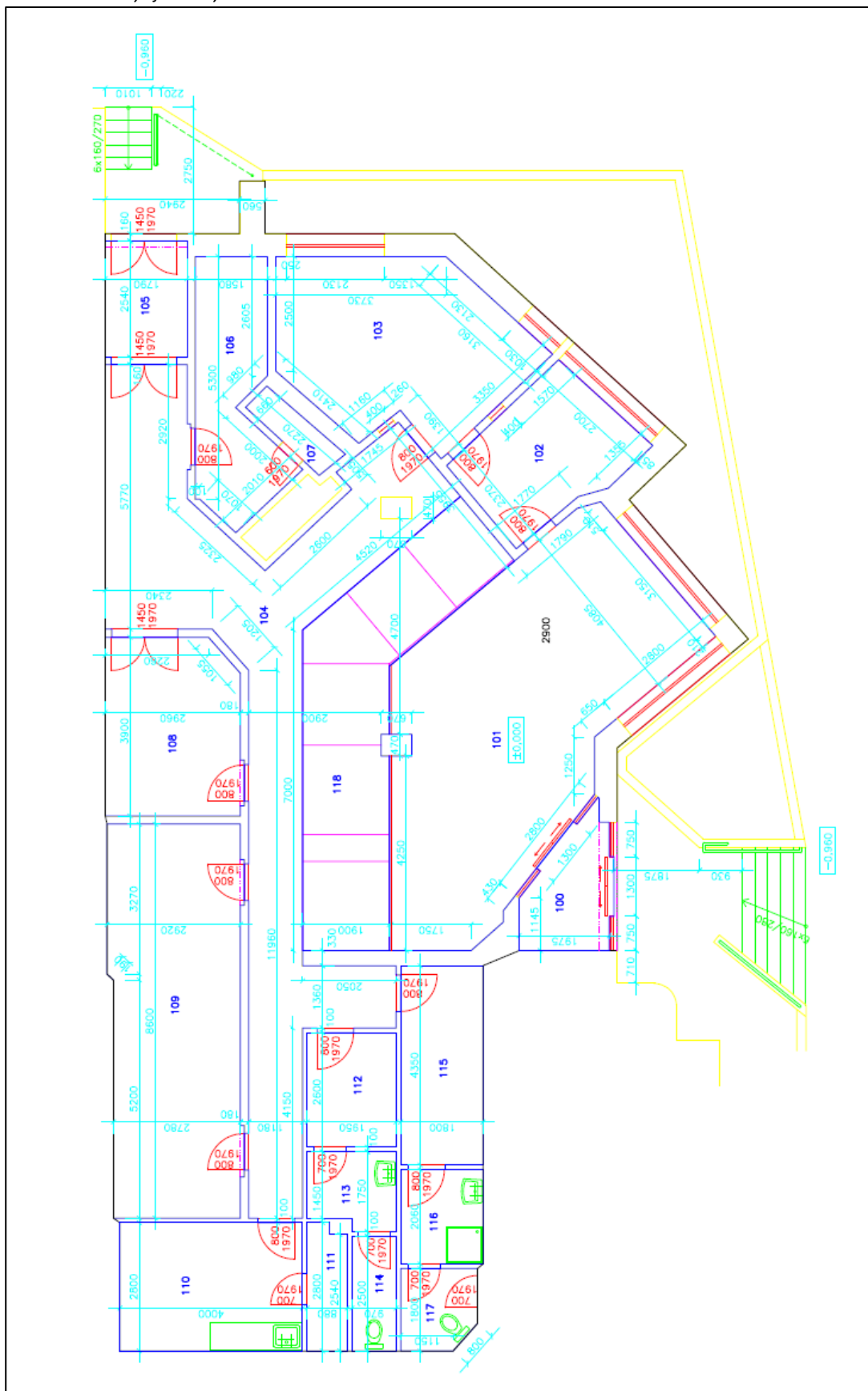
3.2.3 Poloha Předmětné nemovité věci

Obrázek 1 Umístění Předmětné nemovité věci v obci



Zdroj: mapy.cz

Obrázek 2 Půdorys jednotky



Zdroj: Zadavatel

3.2.4 Popis nemovité věci

Předmětná nemovitost se nachází v ulici U Třešňovky, na rohu s ulicí Zenklova ve smíšené zástavbě převážně starších bytových domů.

Bytový dům má 1 podzemní podlaží a 5 nadzemních podlaží. V suterénu se nachází garáže, v přízemí jsou 2 nebytové jednotky, ve 2-5. NP je 19 bytových jednotek.

Jedná se o novodobý dům, kolaudovaný v roce 2003. Budova je prohlášením vlastníka rozdělena na jednotky. Stavebně technický stav domu je dobrý, na domě při venkovní prohlídce nebyly žádné viditelné poruchy stavby.

Jedná se o železobetonovou konstrukci se zděnými a sádkartonovými příčkami, střecha je plochá s pozinkovanou krytinou. Fasáda je zateplená s tenkovrstvou omítkou. Bytový dům je napojený na všechny inženýrské sítě.

Jednotka číslo 492/20 je umístěná v 1. NP. Výměra podlahové plochy jednotky je celkem 224,81 m². Jednotka sloužila jako provozovna České pošty. V současné době se provoz ukončil a probíhá vyklízení prostor.

K vlastnictví jednotky číslo 492/20 náleží spoluvlastnický podíl na společných částech předmětné nemovité věci o velikosti 10405/100000 celku. Nebytový prostor je tvořen hlavní halou, kanceláři, šatnou, skladem, úklidovou místností, sociálním zařízením s WC, umyvadlem a sprchou a dalšími menšími místnostmi, sloužící jako zázemí. Jednotka má bezbariérový přístup.

Nebytová jednotka je v dobrém stavu se standardním vybavením. Hliníkové okna, posuvné vstupní dveře, keramické dlažby, sádkartonové podhledy, klimatizace, mříže, bezpečnostní vnitřní a zadní venkovní dveře, elektronické systémy budou demontovány. Jednotka má vlastní plynový kotel s ohřevem TUV, radiátory deskové ocelové.

Výměra nebytové jednotky dle kupní smlouvy ze dne 22.6.2004 činí 227,2m². Zpracovatel přeměřil výměry místností z předaných projektových podkladů a součet všech místností činí 224,81m². Rozměry byly kontrolně přeměřeny při místním šetření a souhlasí s předanými podklady. Vzhledem k použité porovnávací metodě s použitím inzerovaných vzorků, kde jsou uváděny rovněž užitné plochy místností použili jsme při výpočtu námi zjištěnou plochu 224,81m².

Vedlejší stavby a venkovní úpravy: na pozemcích se nacházejí opěrné stěny, zpevněné plochy, oplocení, ocelová vrátka, kóje na popelnice.

Tabulka 1 Výměry bytové jednotky z projektové dokumentace

Prostor (č. místnosti)	plocha (m ²)
100	4,58
101	38,45
102	9,16
103	18,30
104	40,70
105	4,55
106	9,03
107	1,50
108	11,30
109	24,09
110	11,20

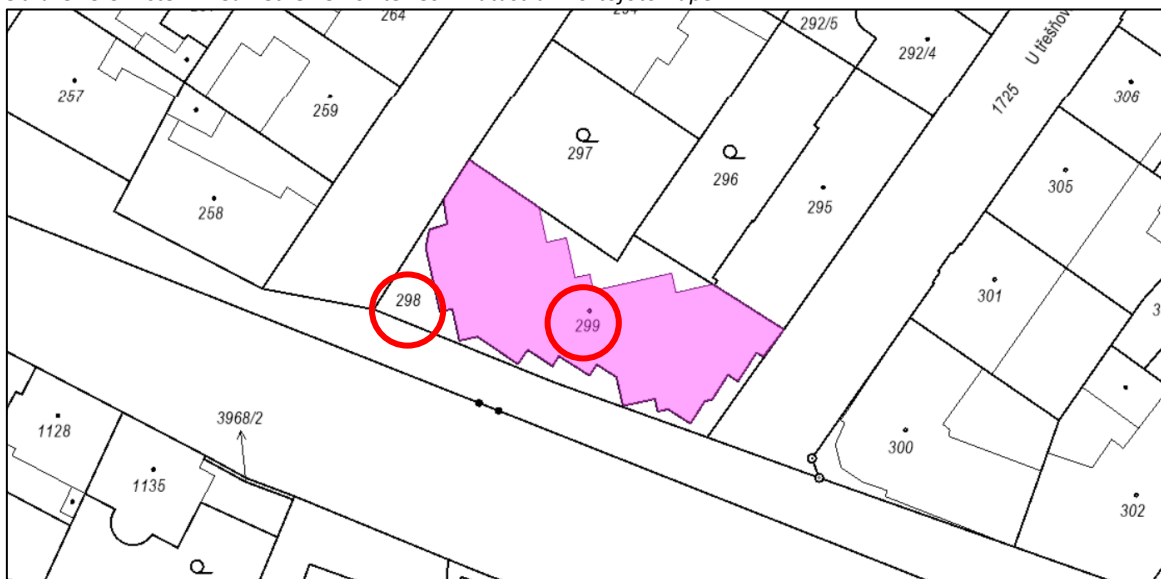
111	7,01
112	5,07
113	3,12
114	2,43
115	7,83
116	3,71
117	3,03
118	19,76
celkem:	224,81

Zdroj: půdorys nebytové jednotky, odměřeno z kót a z výkresu .dwg

Tabulka 2 Výměry pozemku

parc.č.	druh pozemku	stavba	výměra (m ²)
298	ostatní plocha, jiná plocha		137
299	zastavěná plocha a nádvoří	č.p. 492	650
Celkem			755

Obrázek 3 Umístění Předmětné nemovité věci v katastrální ortofotomapě





Zdroj: nahlizenidokn.cuzk.cz

3.2.5 Územní plán

Pozemek se podle územně plánovací dokumentace nachází v plochách **OV – všeobecně obytné**. Pozemek je zastavěn bytovým domem, tedy v souladu s územním plánem.

OV - všeobecně obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení s možností umísťování 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

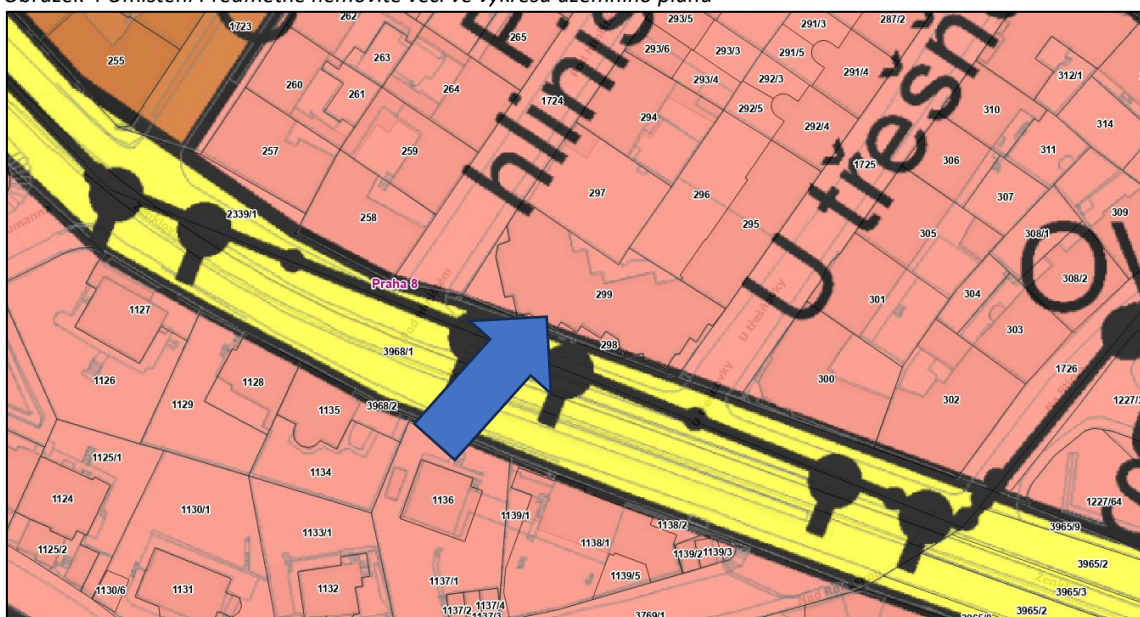
a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví.

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.

Obrázek 4 Umístění Předmětné nemovité věci ve výkresu územního plánu



Zdroj: Územní plán obce

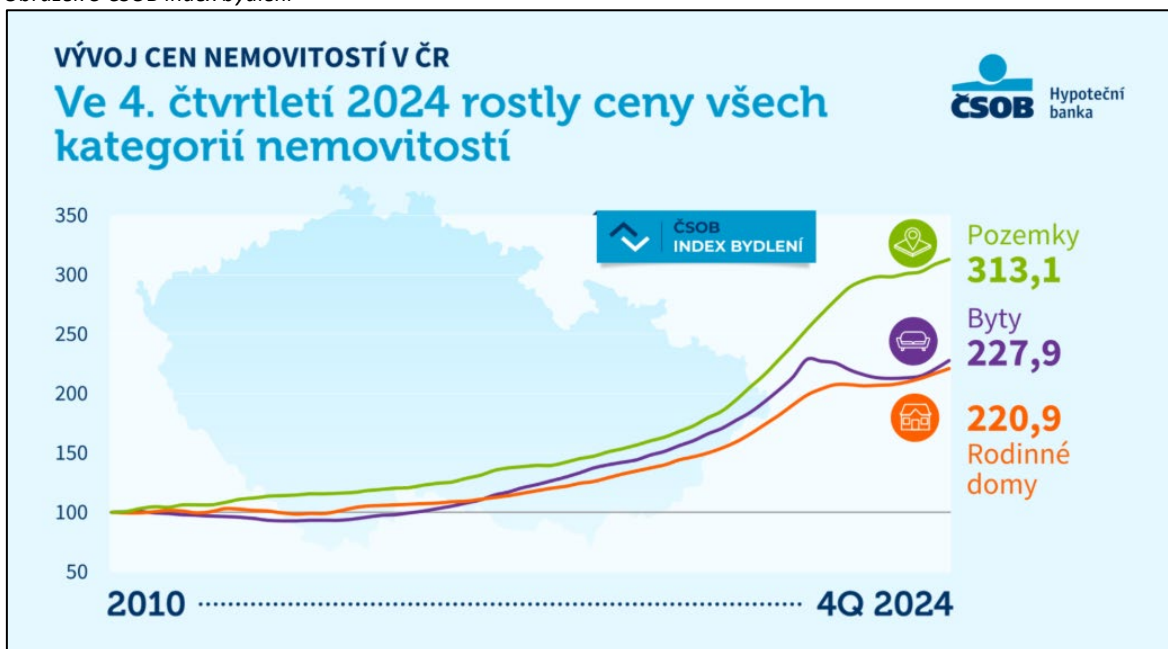
3.2.6 Omezující vlivy a rizika

Podle části C LV nejsou zapsána žádná věcná práva zatěžující Předmětnou nemovitou věc – viz Příloha č. 1. Zpracovateli nebyly předloženy žádné další informace k zatížení Předmětné nemovité věci. Předmětná nemovitá věc se nachází v zóně IV. se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

3.3 Analýza trhu

Hypoteční banka představila index vývoje cen nemovitostí v České republice v roce 2011. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. ČSOB Index bydlení (dříve HB INDEX) je zkonstruován s využitím hedonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů. Samotný INDEX je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků.

Obrázek 5 ČSOB index bydlení



Meziroční změna pro pozemky:

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q4/2023	+0,1	298,8	
Q1/2024	+0,7	300,9	
Q2/2024	+0,6	302,7	+4,8%
Q3/2024	+2,0	308,8	
Q4/2024	+1,4	313,1	

Zdroj: Hypoteční banka

Ceny všech kategorií nemovitostí v roce 2024 výrazně rostly. Na nový rekord se vyhouply byty, které v posledním loňském čtvrtletí zdražily mezikvartálně o dalších 3,4 procenta, a dokonce tak překonaly předchozí cenové maximum z třetího kvartálu 2022. Za celý loňský rok stouply ceny bytů o celých sedm procent, vyplývá z dat ČSOB Indexu bydlení.

„Český nemovitostní trh se v roce 2024 definitivně vrátil k plošnému růstu. S ČSOB Indexem bydlení letos vstupujeme už do patnáctého roku, a nikdy nebyly ceny v žádné nemovitostní kategorii výše. Za vše hovoří nový cenový vrchol v kategorii bytů, kde byla ve čtvrtém čtvrtletí 2024 silná poptávka jak po bytových jednotkách v novostavbách, tak i po starších bytech. Prodejní doba bytů se opět zkrátila a dosahuje v průměru 3,8 měsíce,“ uvádí Martin Vašek, generální ředitel ČSOB Hypoteční banky.

Na trhu s pozemky se situace nemění. Poptávka dlouhodobě převyšuje nabídku a ceny neustále stoupají. Nabídkovou stranu tlumí zastaralé územní plány a nedostatečné kapacity inženýrských sítí. Zájemci se tak orientují i na pozemky, které jsou dále od velkých měst. Prodávají se i místa, která nelze připojit na inženýrské sítě, protože díky novým technologiím, jako jsou fotovoltaika, domácí čističky nebo ostrovní domy, už to není nezbytně potřeba. Cena pozemku se obecně odvíjí hlavně

od jeho velikosti a tvaru, vybavení inženýrskými sítěmi, dopravní dostupnosti, občanské vybavenosti v okolí, orientace ke světovým stranám a sklonu svahu.

Pro nebytové jednotky komerčního charakteru pak nelze uvažovat s tak vysokými nárůsty, neboť nemají tak vysokou poptávku a způsob využití má rovněž nižší bonitu.

3.4 Stanovení kritérií výběru

Pro použití samotné porovnávací metodiky je nejdříve přistoupeno k zařazení předmětu ocenění ve vztahu k jeho možnému využití. Co se týká umístění předmětu ocenění ve vztahu k územnímu plánu, jedná se o zastavěné území obce, z čehož je v základu vycházeno.

V daném případě je nutno poukázat na další kvalitativní vlastnosti předmětu ocenění, zjištěné z místního šetření, LV a územně plánovací dokumentace a to:

- Bytový dům z roku 2003 v dobrém stavu.
- Původní pobočka pošty je zrušena.
- Stavba napojena na všechny inženýrské sítě.
- Vlastní ústřední vytápění plynovým kotlem.
- Lokalita ve starší zástavbě u hlavní silnice ul. Zenklova.
- Nebytová jednotka v přízemí bytového domu u tramvajové zastávky.
- Bezbariérový přístup.

V tomto kontextu bylo prováděno šetření za účelem obstarání srovnávacích etalonů.

Na základě popisu Předmětné nemovité věci byla stanovena tato kritéria srovnatelných nemovitých věcí:

- K1 zohlednění změny v čase – pro inzerované vzorky je koeficient roven nule.
- K2 zohlednění oblíbenosti lokality – touto úpravou jsou zohledněny rozdílnosti v oblíbenosti na místním trhu ve vztahu k jednotlivým lokalitám, z pohledu vzdálenosti od centra a z pohledu umístění ve vztahu k obchodním podmínkám v lokalitě.
- K3 parkování - tímto je zohledněna možnost parkování, u oceňované nemovitosti je parkování problematické (parkovací zóny).
- K4 technický stav – posouzení stavební kvality nemovitosti jak jednotky, tak i celého domu, u oceňované nemovitosti považujeme za novodobou stavbu z roku 2003 s dobrou údržbou.
- K5 zohlednění velikosti, kdy s klesající výměrou dochází ke zvýšení jednotkové hodnoty z důvodu většího okruhu potencionálních kupujících.
- K6 zohlednění důvěryhodnosti zdroje – tato úprava zohledňuje skutečnost, že u anoncovaných prodejů dochází před jejich realizací k případným slevám z požadované ceny – uplatňujeme srážku 10%.
- K7 úvaha zpracovatele ve vztahu k dalším specifickým – jedná se o další specifické vlivy, které nelze obsahově zařadit mezi předchozí úpravy. Zde uplatňujeme srážku za velké zázemí oceňované nemovitosti, které nemá přirozené osvětlení a větrání.

3.5 Výčet srovnatelných nemovitých věcí

Výběr byl proveden na základě kritérií uvedených v předchozí kapitole.

Na základě vyhodnocení kritérií nebyl nalezen v katastru nemovitostí ani jeden vhodný porovnávací vzorek. Nalezené realizované vzorky jsou podíly nebytových prostor při prodeji bytových jednotek. Resp. nebytové jednotky vlastní všichni vlastníci bytových jednotek v bytovém domě. Tyto vzorky nelze pro porovnání použít. Pro porovnání byly použity vzorky z realitní inzerce z realitního serveru www.sreality.cz.

Na základě výše uvedeného byly vybrány následující srovnávací případy:

Tabulka 3 Výčet srovnávacích případů - prodej

1	Praha, Vysočany, ul. Poděbradská
2	Praha, Stodůlky, ul. Bělohávkova
3	Praha, Žižkov, ul. Hartigova
4	Praha, Vršovice, ul. Uzbecká
5	Praha, Nusle, ul. Slavojova
6	Praha, Žižkov, ul. Jeseniova

Tabulka 4 Výčet srovnávacích případů – nájem

1	Praha - Kobylisy, ul. Trousilova
2	Praha, Dolní Chabry, ul. Osecká
3	Praha, Prosek, Veltruská
4	Praha, Střížkov, Jablonecká
5	Praha, Holešovice, ul. Jirečkova

3.6 Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o Předmětné nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcech byla zpracována do tabulek včetně fotografií. U srovnatelných nemovitých věcí byly uvedeny inzerované ceny se souvisejícími údaji.

3.7 Výčet zpracovaných dat

Pro zjištění ceny zjištěné a tržní hodnoty Předmětné nemovité věci bylo postupováno podle zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění a jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění a byly posuzovány podle stavu evidence v katastru nemovitostí a podle skutečného stavu.

Tabulka 5 Srovnávací případy - prodej

Srovnávací případ 1	
Lokalita:	Praha, Vysočany, ul. Poděbradská
Typ transakce:	prodej
Zdroj:	Katastr nemovitostí
Plná hodnota (Kč):	10 990 000 Kč
Plocha (m ²):	126
ID zakázky:	228207
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	87 222

Srovnávací případ 2	
Lokalita:	Praha, Stodůlky, ul. Bělohávkova
Typ transakce:	prodej
Zdroj:	www.sreality.cz
Plná hodnota (Kč):	16 788 750 Kč
Plocha (m ²):	204
ID zakázky:	0332-NP00252
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	82 298

Srovnávací případ 3	
Lokalita:	Praha, Žižkov, ul. Hartigova
Typ transakce:	prodej
Zdroj:	www.sreality.cz
Plná hodnota (Kč):	14 860 000 Kč
Plocha (m ²):	216
ID zakázky:	
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	68 796

Srovnávací případ 4	
Lokalita:	Praha, Vršovice, ul. Uzbecká
Typ transakce:	prodej
Zdroj:	www.sreality.cz
Plná hodnota (Kč):	10 990 000 Kč
Plocha (m ²):	133
ID zakázky:	
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	82 632

Srovnávací případ 5	
Lokalita:	Praha, Nusle, ul. Slavojova
Typ transakce:	prodej
Zdroj:	www.sreality.cz
Plná hodnota (Kč):	12 500 000 Kč
Plocha (m ²):	149
ID zakázky:	
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	83 893

Srovnávací případ 6	
Lokalita:	Praha Žižkov, ul. Jeseniova
Typ transakce:	prodej
Zdroj:	Katastr nemovitostí
Plná hodnota (Kč):	8 808 550 Kč
Plocha (m ²):	107
ID zakázky:	23108
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	82 323

Tabulka 6 Srovnávací případy - nájem

Srovnávací případ 1	
Lokalita:	Praha - Kobylisy, ul. Trousilova
Typ transakce:	inzerce
Zdroj:	www.sreality.cz
Plná hodnota (Kč):	49 000 Kč
Plocha (m ²):	214
ID zakázky:	
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	229

Srovnávací případ 2	
Lokalita:	Praha, Dolní Chabry, ul. Osecká
Typ transakce:	inzerce
Zdroj:	www.sreality.cz
Plná hodnota (Kč):	12 000 Kč
Plocha (m ²):	400
ID zakázky:	
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	264

Srovnávací případ 3	
Lokalita:	Praha, Prosek, Veltruská
Typ transakce:	inzerce
Zdroj:	www.sreality.cz
Plná hodnota (Kč):	60 000 Kč
Plocha (m ²):	145
ID zakázky:	545
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	414

Srovnávací případ 4	
Lokalita:	Praha, Střížkov, Jablonecká
Typ transakce:	inzerce
Zdroj:	www.sreality.cz
Plná hodnota (Kč):	54 000 Kč
Plocha (m ²):	179
ID zakázky:	0202-NP02843
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	302

Srovnávací případ 5	
Lokalita:	Praha, Holešovice, ul. Jirečkova
Typ transakce:	inzerce
Zdroj:	www.sreality.cz
Plná hodnota (Kč):	70 000 Kč
Plocha (m ²):	200
ID zakázky:	10284
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	350

4 ZNALECKÝ POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat

4.1.1 Popis postupu při analýze dat pro určení tržní hodnoty

Volba způsobu ocenění: – Pro samotné vlastní ocenění je použita porovnávací metodika.

Jedná se o metodický postup, který je pro tyto potřeby nejvíce vhodný. Pro zjištění tržní hodnoty nebytové jednotky Zpracovatel našel několik etalonů inzerovaných obdobných nebytových jednotek v daném místě, které vzájemně porovnal a zohlednil jejich rozdíl v ceně koeficienty odlišnosti. Z důvodu, že nebylo nalezeno dostatečné množství realizovaných prodejů nebytových jednotek v daném místě a čase, nelze zjistit tzv. obvyklou cenu, **nicméně zpracovatel našel dostatečné množství porovnávaných vzorků v realitní inzerci, a tak je z výše uvedených důvodů je stanovena tržní hodnota.**


Vzhledem k druhu nemovité věci byla určena základní jednotka 1 m² výměry nebytové jednotky. Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu nemovité věci. Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí.

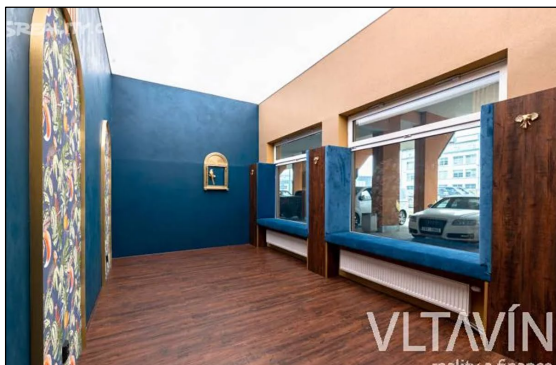
Jednotková tržní hodnota předmětu ocenění je v tomto případě zvolena ve výši mediánu ze zjištěných upravených jednotkových cen zjištěných srovnávacích etalonů, kde medián je hodnota, jež dělí řadu vzestupně seřazených výsledků na dvě stejně početné poloviny. Platí, že nejméně 50 % hodnot je menších nebo rovných a nejméně 50 % hodnot je větších nebo rovných mediánu. Medián je tedy kvantil rozdělující statistický soubor na dvě stejně početné množiny. Základní výhodou mediánu a obecně kvantilů jako statistického ukazatele je fakt, že není ovlivněn extrémními hodnotami. Proto se často používá v případě šikmých rozdělení, u kterých aritmetický průměr dává obvykle nevhodné výsledky. Vzhledem k charakteru zjišťovaných cen je jeho použití při stanovení porovnávací hodnoty nemovitostí zpravidla vhodnější, než prostý aritmetický průměr.

Tabulka 7 Srovnávací případy – analýza dat

Srovnávací případy - analýza dat

Srovnávací případ 1		
Lokalita:	Praha, Vysočany, ul. Poděbradská	Popis:
Typ transakce:	prodej	Prodej obchodního prostoru o velikosti celkem 126 m ² , nacházejícího se v přízemí se vstupem přímo z ulice v projektu Nová Harfa.
Zdroj:	Katastr nemovitostí	Tato nebytová jednotka s velkými výlohami má různé možnosti využití, lze užívat jako kavárnu, prodejnu či jako kancelářské prostory. Nelze využívat jako restaurační provoz.
Plná hodnota (Kč):	10 990 000 Kč	V přízemí o velikosti 98 m ² se nachází obchodní prostory a zázemí nebytového prostoru (úklidová místnost, šatní skříň, sociální zařízení).
Plocha (m ²):	126	Dále po dvouramenném schodišti se dostaneme do vestavby, která je tvořena galerií, kde jsou dva oddělené prostory o velikosti 12 a 16 m ² .
ID zakázky:	228207	Součástí prodeje jsou 2 garážová parkovací stání v suterénu domu, cena 1.250.000,-Kč.
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	87 222	Atraktivní lokalita, frekventovaná ulice, v blízkém okolí velké množství bytových jednotek. Dobrá dopravní dostupnost, nedaleko tramvajové zastávky. https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/obchodni-prostor/praha-vysocany-podebradska/903574092
Korekce		
K1 časový skok		0,0%
upr. jedn. hodnota v čase (Kč/m ²)		87 222
K2 lokalita (ul. Poděbradská lepší)		-5%
K3 parkování (obdobné)		0%
K4 technický stav (obdobný)		0%
K5 výměra (menší)		-5%
K6 zdroj - inzerce		-10%
K7 úvaha zpracovatele (velké zázemí pošty)		-15%
Jednotková hodnota po korekci		
Celková úprava		-35%
Upravená jednotková hodnota (Kč/m ²)		56 694






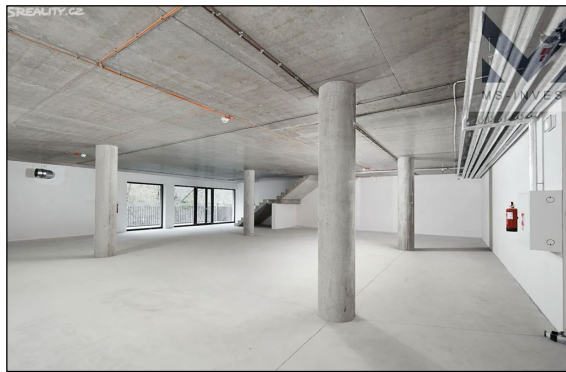
Srovnávací případ 2		
Lokalita:	Praha, Stodůlky, ul. Bělohávkova	Popis:
Typ transakce:	prodej	K prodeji komerční prostory, nacházející se v přízemí rezidenčního komplexu na Praze 5, co spojuje moderní standardy pro bydlení s možností využít podnikatelské služby všeho druhu. Mezi ostatní již patří obchod s potravinami, restaurace, kavárna a dentální klinika. Vhodné jako obchod s nepotravinářským zbožím, ordinace, kadeřnictví, showroom nebo kancelář pro vaši společnost. Velké výlohy umožňují atraktivní prezentaci vašich služeb nebo produktů a lákají potenciální zákazníky. Prostory mají plochu 203,5 m ² a budou předány ve stavu "Shell and Core". Rádi pomůžeme v realizaci stavu "Fit-out", podle konkrétních požadavků, designu a potřeb vašeho podnikání. Bytový komplex je snadno dostupný jak automobilem, tak veřejnou dopravou. Autobusová zastávka je jen pár kroků od prostorů a stanice metra Stodůlky je vzdálena pouhých 450 metrů, což zajišťuje rychlé spojení s centrem Prahy a dalšími částmi města. https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/obchodni-prostor/praha-stodulky-belohlavkova/15811916
Zdroj:	www.sreality.cz	
Plná hodnota (Kč):	16 788 750 Kč	
Plocha (m ²):	204	
ID zakázky:	0332-NP00252	
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	82 298	
Korekce		
K1 časový skok	0,0%	
upr. jedn. hodnota v čase (Kč/m ²)	82 298	
K2 lokalita (ul. Bělohávkova obdobná)	0%	
K3 parkování (obdobné)	0%	
K4 technický stav (novostavba)	-5%	
K5 výměra (obdobná)	0%	
K6 zdroj - inzerce	-10%	
K7 úvaha zpracovatele (velké zázemí pošty)	-15%	
Jednotková hodnota po korekci		
Celková úprava	-30%	
Upravená jednotková hodnota (Kč/m ²)	57 608	



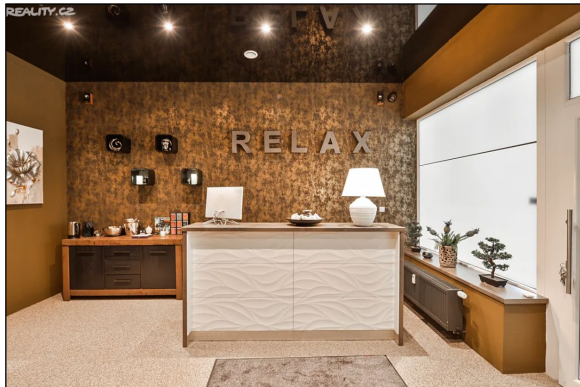


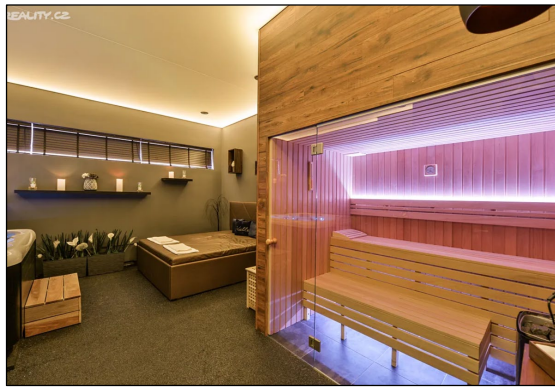
Srovnávací případ 3		
Lokalita:	Praha, Žižkov, ul. Hartigova	Popis:
Typ transakce:	prodej	Prodej obchodního prostoru s terasou o výměře 216 + 12 m ² v přízemí novostavby rezidenčního projektu Žižkovské pavlače u parku Vítkov. Terasa je orientována na park Vítkov. Možné využití: kanceláře, obchod, showroom, apod. Provedena stavební příprava pro klimatizaci (chlazení), vytápění plynovou kotelnou v objektu. Uvedená cena je vč. DPH, cena BEZ DPH je 14 860 000,- Kč. Sklep/sklad o velikosti 20 m ² je v ceně. Možnost dokoupení garážového stání ve druhém podzemním podlaží komplexu. Prostor se nabízí jako nezkolaudovaná jednotka ve stavu shell and core. Jedná se o poslední dostupnou komerční jednotku v projektu Žižkovské pavlače, kde vzniklo 130 bytových jednotek a 10 komerčních jednotek . Prodej přímo od developera. https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerzni/obchodni-prostor/praha-zizkov-hartigova/2170760028
Zdroj:	www.sreality.cz	
Plná hodnota (Kč):	14 860 000 Kč	
Plocha (m ²):	216	
ID zakázky:		
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	68 796	
Korekce		
K1 časový skok	0,0%	
upr. jedn. hodnota v čase (Kč/m²)	68 796	
K2 lokalita (ul. Hartigova, lepší)	-5%	
K3 parkování (obdobné)	0%	
K4 technický stav (novostavba)	-5%	
K5 výměra (obdobná)	0%	
K6 zdroj - inzerce	-10%	
K7 úvaha zpracovatele (velké zázemí pošty)	-15%	
Jednotková hodnota po korekci		
Celková úprava	-35%	
Upravená jednotková hodnota (Kč/m²)	44 718	






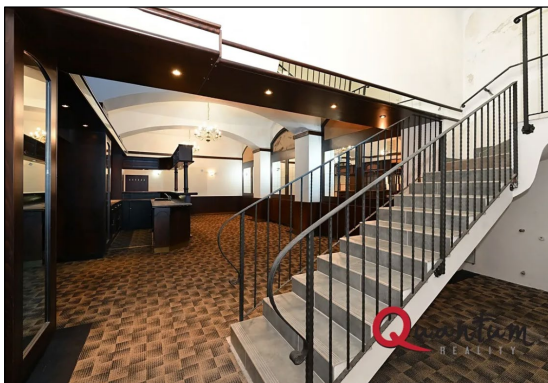
Srovnávací případ 4		
Lokalita:	Praha, Vršovice, ul. Uzbecká	Popis:
Typ transakce:	prodej	Nebytová jednotka je současně provozována jako relaxační wellness centrum, výměra 133 m ² , výška stropu je 3,5m, obsahuje recepci, relaxační i klidové zóny, sauny, vířivky atd. Prostor je ale možné přestavět na kanceláře, salón, ordinaci, e-shop nebo třeba obchod. Prostor je pronajímán, lze ho koupit i jako investici s nájemcem. Nebytová jednotka se nachází panelovém domě v dobré v části Vršovic, blízko obchodního centra OC Eden, tramvajová zastávka Koh-i-noor vedle domu. Dům má 19 podlaží, vchod do jednotky je z klidné ulice, parkování bezproblémové. Veškerá občanská vybavenost v místě, obchody, kavárna, Penny market a další. https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/obchodni-prostor/praha-vrsovice-uzbecka/3218719308
Zdroj:	www.sreality.cz	
Plná hodnota (Kč):	10 990 000 Kč	
Plocha (m ²):	133	
ID zakázky:		
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	82 632	
Korekce		
K1 časový skok	0,0%	
upr. jedn. hodnota v čase (Kč/m ²)	82 632	
K2 lokalita (ul. Uzbecká lepší)	-5%	
K3 parkování (obdobné)	0%	
K4 technický stav (dobrý, obdobný)	0%	
K5 výměra (menší)	-5%	
K6 zdroj - inzerce	-10%	
K7 úvaha zpracovatele (velké zázemí pošty)	-15%	
Jednotková hodnota po korekci		
Celková úprava	-35%	
Upravená jednotková hodnota (Kč/m ²)	53 711	





Srovnávací případ 5		
Lokalita:	Praha, Nusle, ul. Slavojova	Popis:
Typ transakce:	prodej	K prodeji nebytový prostor o celkové výměře 149 m ² , který se nachází v suterénu činžovního domu na ulici Slavojova. V minulosti byl využíván jako restaurace, a proto je jeho dispozice vhodná pro obdobný typ podnikání. Zároveň poskytuje široké možnosti využití a lze jej upravit například pro obchodní jednotku, showroom, galerii či jiný druh podnikání.
Zdroj:	www.sreality.cz	
Plná hodnota (Kč):	12 500 000 Kč	
Plocha (m ²):	149	
ID zakázky:		
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	83 893	Jednotka se skládá z 2 prostorných místností o velikosti 81,23 m ² v nichž je umístěn bar, vstupní haly vč. toalet pro klienty 18 m ² , kuchyně 20,22 m ² , zázemí pro zaměstnance vč. toalet, šatny a skladu o velikosti 28,6 m ² a schodiště vč. chodby a výtahu o velikosti 26,73 m ² . V hlavní části jednotky jsou nainstalované dvě klimatizace, což zajišťuje komfortní prostředí pro zaměstnance i zákazníky.
Korekce		Prostor disponuje samostatným vstupem přímo z ulice nebo z pozemku o velikosti 122 m ² , který k jednotce náleží a na němž se nachází pět parkovacích míst.
K1 časový skok		0,0%
upr. jedn. hodnota v čase (Kč/m ²)		83 893
K2 lokalita (ul. Slavojova lepší)		-5%
K3 parkování (obdobné)		0%
K4 technický stav (horší)		5%
K5 výměra (menší)		-5%
K6 zdroj - inzerce		-10%
K7 úvaha zpracovatele (velké zázemí pošty)		-15%
Jednotková hodnota po korekci		Interiér prostoru zahrnuje kompletní zázemí pro zaměstnance včetně sprchy a toalet. Součástí prodeje je vybavení kuchyně.
Celková úprava		-30%
Upravená jednotková hodnota (Kč/m ²)		58 725
		https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/restaurace/praha-nusle-slavojova/3102044748





Srovnávací případ 6		
Lokalita:	Praha Žižkov, ul. Jeseniova	Popis:
Typ transakce:	prodej	Obchodní prostor pro široké využití (nyní zkolaudovaný a sloužící pro kadeřnické a kosmetické služby) v Praze 3, Žižkov v ulici Jeseniova 2851/32. Prostor se nachází v novostavbě a má výměru 107 m². Prostor je v současné době vybaven pro účely kadeřnictví a kosmetického salonu. Obsahuje místnost s vybavením pro pedikúru, místnost s lůžkem a vybavením pro masáže, sociální zařízení (samostatné WC, místnost se sprchovým koutem), kuchyňku s kuchyňskou linkou a vybavením, komoru s pračkou a sušičkou, WC pro personál a WC pro klienty, čekárnu a recepci. Prostor lze také využít jako ordinaci, kanceláře, vzorkovnu atd. Vytápění a příprava teplé vody jsou zajištěny vlastním plynovým kotlem, spotřeba studené vody je měřena samostatně. https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/obchodni-prostor/praha-zizkov-jeseniova/3148788300
Zdroj:	Katastr nemovitostí	
Plná hodnota (Kč):	8 808 550 Kč	
Plocha (m²):	107	
ID zakázky:	23108	
Jednotková hodnota (Kč/m²):	82 323	
Korekce		
K1 časový skok	0,0%	
upr. jedn. hodnota v čase (Kč/m²)	82 323	
K2 lokalita (ul. Jeseniova lepší)	-5%	
K3 parkování (obdobné)	0%	
K4 technický stav (obdobný)	0%	
K5 výměra (menší)	-5%	
K6 zdroj - inzerce	-10%	
K7 úvaha zpracovatele (velké zázemí pošty)	-15%	
Jednotková hodnota po korekci		
Celková úprava	-35%	
Upravená jednotková hodnota (Kč/m²)	53 510	





4.1.2 Popis postupu při analýze dat pro určení ceny zjištěné

Úkolem Zpracovatele je dále stanovit ve smyslu vyhlášky č. 441/2013 Sb., § 1c cenu zjištěnou.

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

§ 2 zákona č. 151/1997 Sb., odst. 7 zní: „Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.“

Na základě výše uvedeného byla cena zjištěná stanovena podle jednotlivých příslušných paragrafů oceňovacího předpisu.

Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Kobylisy
Počet obyvatel: 1 384 732

Obsah

1. Nebytová jednotka č. 492/20
 - 1.1. Oceňovaná jednotka
 - 1.2. Opěrné stěny
 - 1.3. Schodiště betonové
 - 1.4. Betonová dlažba
 - 1.5. Plot z ocelových rámů
 - 1.6. Vrátko ocelové
 - 1.7. Kóje na popelnice
 - 1.8. Přípojka vody
 - 1.9. Přípojka kanalizace
 - 1.10. Plynová přípojka
 - 1.11. Pozemky
 - 1.12. Okrasné porosty

Ocenění cenou zjištěnou

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:

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

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

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

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: MHD – centrum obce	IV	0,03
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 - Bez vlivu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,170}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,695}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,170$

1. Nebytová jednotka č. 492/20

1.1. jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:

K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce:

monolitická betonová tyčová

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru		koeficient dle typu podlahové plochy
Nebytová jednotka:	224,81 * 1,00 =	224,81 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		224,81 m²

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	železobetonové	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonové s vyzdívkami	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	kontaktní zateplovací systém	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	standardní	S	100
10. Schody	železobetonové	S	100
11. Dveře	dřevěné, hliníkové, posuvné, některé bezpečnostní	N	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	hliníkové	N	100
14. Povrchy podlah	keramické dlažby	S	100
15. Vytápění	ústřední plynové	S	100
16. Elektroinstalace	třířázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové potrubí	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	ocelové potrubí	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	není	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	standardní	S	100
24. Výtahy	osobní	S	100
25. Ostatní	mříže, klima	S	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	N	3,20	100	1,54	4,93
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,40	100	1,54	8,32
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
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	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					104,52
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0452

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m²]:

= 7 095,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 1,1580

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 1,0452

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,1120

Základní cena upravená [Kč/m²]

= **32 068,69**

Plná cena: 224,81 m² * 32 068,69 Kč/m²

= **7 209 362,20 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 78 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 22 / 100 = 22,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 22,0 % / 100)

* 0,780

Nákladová cena C_N

= **5 623 302,52 Kč**

Koeficient pp

* 1,695

Cena CJ	=	9 531 497,77 Kč
Nebytová jednotka č. 492/20 - cena zjištěná bez podílu na příslušenství	=	9 531 497,77 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na stavbách

1.2. Opěrné stěny

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 11.6. Opěrné zdi montované z prefa dílců
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky

Výměra:

$$(0,65 \cdot 4,4 \cdot 0,3) + (1,2 \cdot 3,6 \cdot 0,3) + (1,4 \cdot 8,4 \cdot 0,3) + (1,77 \cdot 10,5 \cdot 0,3) + (0,4 \cdot 5 \cdot 0,3) + (1,6 \cdot 9,1 \cdot 0,3) + (1,1 \cdot 2,24 \cdot 0,3) + (1,9 \cdot 15,24 \cdot 0,3) = 25,65 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 850,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,6070
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	12 335,94
Plná cena: 25,65 m ³ * 12 335,94 Kč/m ³	=	316 416,86 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 22 / 60 = 36,7 %
Koeficient opotřebení: (1 - 36,7 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,633
=	200 291,87 Kč
*	1,695
=	339 494,72 Kč

Opěrné stěny - cena zjištěná	=	339 494,72 Kč
-------------------------------------	---	----------------------

1.3. Schodiště betonové

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 12.4. Schodiště betonové
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky

Délka:

$$1,45 + 1,4 = 2,85 \text{ m}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	225,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,6070
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	973,89
Plná cena: 2,85 m * 973,89 Kč/m	=	2 775,59 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 22 / 60 = 36,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 36,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,633
=	1 756,95 Kč
*	1,695
=	2 978,03 Kč

Schodiště betonové - cena zjištěná

= **2 978,03 Kč**

1.4. Betonová dlažba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.29. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky

Výměra:

35,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 480,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,3410

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **1 924,42**

Plná cena: 35,00 m² * 1 924,42 Kč/m²

= **67 354,70 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 22 / 60 = 36,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 36,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,633
=	42 635,53 Kč
*	1,695
=	72 267,22 Kč

Betonová dlažba - cena zjištěná

= **72 267,22 Kč**

1.5. Plot z ocelových rámů

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.2. Plot z ocel. plotových rámů na ocel. sloupky do betonových patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

111

Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky

Výměra:

$(1,4 \cdot 7,8) + (0,9 \cdot 4,5) + (1,34 \cdot 11,1) = 29,84 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ²]	=	450,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1710
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]		=	1 712,34
Plná cena:	29,84 m ² * 1 712,34 Kč/m ²	=	51 096,23 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 22 / 50 = 44,0 %
Koeficient opotřebení: (1- 44,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,560
=	28 613,89 Kč
*	1,695
=	48 500,54 Kč

Plot z ocelových rámů - cena zjištěná

= 48 500,54 Kč

1.6. Vrátko ocelové

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.3. Vrátko ocelové plechové nebo z profilů vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111
Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/ks]	=	1 600,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1710
Základní cena upravená cena [Kč/ks]		=	6 088,32
Plná cena:	1,00 ks * 6 088,32 Kč/ks	=	6 088,32 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 22 / 50 = 44,0 %
Koeficient opotřebení: (1- 44,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,560
=	3 409,46 Kč
*	1,695
=	5 779,03 Kč

Vrátko ocelové - cena zjištěná

= 5 779,03 Kč

1.7. Kóje na popelnice

Ocelová pozinkovaná konstrukce.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.1. Jiné - počet

Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky

Počet:

$$3,6 \cdot 0,8 = 2,88 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 10 000,-

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 10 000,-

Plná cena: 2,88 m² * 10 000,- Kč/m²

= 28 800,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 22 / 50 = 44,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 44,0 \% / 100)$

* 0,560

Nákladová cena stavby CS_N

= 16 128,- Kč

Koeficient pp

* 1,695

Cena stavby CS

= 27 336,96 Kč

Kóje na popelnice - cena zjištěná

= 27 336,96 Kč

1.8. Přípojka vody

Přípojka vody, odhad délky 10m.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.6.2. Přípojka vody DN 40 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky

Délka:

10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 385,-

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,4810

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 1 608,22

Plná cena: 10,00 m * 1 608,22 Kč/m

= 16 082,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 22 / 55 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$

* 0,600

Nákladová cena stavby CS_N

= 9 649,32 Kč

Koeficient pp

* 1,695

Cena stavby CS

= 16 355,60 Kč

Přípojka vody - cena zjištěná

= 16 355,60 Kč

1.9. Přípojka kanalizace

Přípojka kanalizace, odhad délky 10m.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky

Délka: 10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m]	=	1 240,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,4420
Základní cena upravená cena [Kč/m]		=	5 121,70
Plná cena: 10,00 m * 5 121,70 Kč/m		=	51 217,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 78 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 22 / 100 = 22,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 22,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,780
=	39 949,26 Kč
*	1,695
=	67 714,- Kč

Přípojka kanalizace - cena zjištěná

= **67 714,- Kč**

1.10. Plynová přípojka

Plynová přípojka, odhad délky 10m.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 4.1. Plynová přípojka do DN 40
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2221
Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky

Délka: 10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,3640
Základní cena upravená cena [Kč/m]		=	1 231,22
Plná cena: 10,00 m * 1 231,22 Kč/m		=	12 312,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 22 / 50 = 44,0 \%$

Koeficient opotřebení: (1- 44,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,560
=	6 894,83 Kč
*	1,695
=	11 686,74 Kč

Plynová přípojka - cena zjištěná

= **11 686,74 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.11. Pozemky

Pozemky oceněné dle cenové mapy 2025, mapový list 24, skupina 962 s cenou 15.020,-Kč/m².

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	299	650	15 020,00	9 763 000,-
ostatní plocha - jiná plocha	298	137	15 020,00	2 057 740,-
Cenová mapa - celkem		787		11 820 740,-
Pozemky - cena zjištěná celkem				= 11 820 740,- Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na porostech

1.12. Okrasné porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	11 820 740,00
Celková výměra pozemku	m ²	787,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	30,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	450 600,00
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	38 301,00

Okrasné porosty

= **38 301,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Opěrné stěny	=	339 494,72 Kč
1.3. Schodiště betonové	=	2 978,03 Kč
1.4. Betonová dlažba	=	72 267,22 Kč
1.5. Plot z ocelových rámů	=	48 500,54 Kč
1.6. Vrátko ocelové	=	5 779,03 Kč
1.7. Kóje na popelnice	=	27 336,96 Kč
1.8. Přípojka vody	=	16 355,60 Kč
1.9. Přípojka kanalizace	=	67 714,- Kč
1.10. Plynová přípojka	=	11 686,74 Kč
1.11. Pozemky	=	11 820 740,- Kč
1.12. Okrasné porosty	=	38 301,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:

= 12 451 153,84 Kč

Nebytová jednotka č. 492/20 - cena zjištěná, bez podílu na příslušenství	=	9 531 497,77 Kč
---	----------	------------------------

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Cena zjištěná příslušenství stavby a pozemku: 12 451 153,84 Kč

Spoluvlastnický podíl: 10 405 / 100 000

Hodnota spoluvlastnického podílu: 12 451 153,84 Kč * 10 405 / 100 000	+	1 295 542,56
---	----------	---------------------

Nebytová jednotka č. 492/20 - cena zjištěná	=	10 827 040,33 Kč
--	----------	-------------------------



4.1.3 Popis postupu při analýze dat pro určení tržního nájemného

Při stanovení tržní hodnoty nájemného se při výpočtu vychází ze známých realizovaných pronájmů obdobných nemovitostí ve stejné, případně podobné lokalitě a následně se provede komparací úprava jednotkové hodnoty nájemného.


Vzhledem k typu nemovitosti nebyly vyhledány obdobné realizované srovnávací případy a bylo přistoupeno k porovnávání metodice s použitím etalonů zjištěných z nabídkové inzerce. Jednotlivé případy použité pro porovnání byly pořízeny prostřednictvím realitního serveru www.sreality.cz.


Tabulka 8 Srovnávací případy – analýza dat

Srovnávací případ 1		
Lokalita:	Praha - Kobylisy, ul. Trousilova	Popis:
Typ transakce:	inzerce	Obchodní prostor nabízí užitnou plochu o velikosti 214 m ² , což poskytuje dostatečný prostor pro různé obchodní aktivity. Poloha v druhém patře je vhodná pro podniky, které preferují klidnější prostředí dále od rušné ulice, což může pomoci k soustředěné práci a také návštěvníkům poskytuje určitou míru soukromí. Vstup je však bezbariérový, v zadní části objektu je rampa pro kočárky a invalidní vozíky. Obchodní prostor se skládá ze dvou propojených prostor, je možné jeho případně dělení. Jsou zde dva samostatné vstupy. V prostoru jsou přípojky pro vodu a odpad, wc jsou nyní společné pro více nájemců. Na patře jsou dále: lékárna, dětská desková herna, kadeřnictví, cukrárna, veterinární klinika a restaurace. V objektu se hradí servisní poplatky ve výši 25,- Kč/m ² /měs. + DPH https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerčni/obchodni-prostor/praha-kobylisy-trousilova/2738435404
Zdroj:	www.sreality.cz	
Plná hodnota (Kč):	49 000 Kč	
Plocha (m ²):	214	
ID zakázky:		
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	229	
Korekce		
K1 časový skok	0,0%	
upr. jedn. hodnota v čase (Kč/m ²)	229	
K2 lokalita (Trousilova, Kobylisy)	0%	
K3 parkování (parkoviště)	-5%	
K4 technický stav (horší)	5%	
K5 výměra (stejná)	0%	
K6 zdroj (realitní inzerce)	-10%	
K7 úvaha zpracovatele (2. NP +10%, velké zázemí pošty -15%)	-5%	
Jednotková hodnota po korekci		
Celková úprava	-15%	
Upravená jednotková hodnota (Kč/m ²)	195	

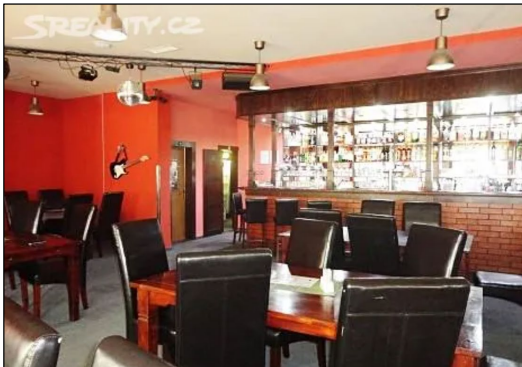



Srovnávací případ 2		
Lokalita:	Praha, Dolní Chabry, ul. Osecká	Popis:
Typ transakce:	inzerce	<p>Obchodní prostory v Praze 8 - Dolní Chabry. Jedná se o přízemní cihlový objekt v dobrém stavu, který prošel kompletní rekonstrukcí v roce 2018. Díky svému umístění v přízemí s bezbariérovým přístupem je ideální pro různé obchodní aktivity.</p> <p>Prostory disponují užitnou plochou o velikosti 400 m², což poskytuje dostatečný prostor pro vaše podnikání. Součástí pronájmu je parkovací plocha s kapacitou až 6 míst, což je velkou výhodou pro vás i vaše zákazníky. Objekt je vybaven třífázovými elektrickými rozvody s jističem 80A, což zajišťuje dostatečný elektrický příkon pro provoz i náročnějších zařízení. Součástí objektu je také nákladová rampa.</p> <p>Energetická třída je označena písmenem G - k objektu není zpracován energetický posudek. Při rekonstrukci bylo do SDK podhledu instalováno zateplení o tloušťce 30cm, které minimalizuje tepelné ztráty a v létě chrání před horkem.</p> <p>Objekt byl dříve využíván jako prodejna jízdní kol. V současné době je využíván jako showroom a drobná výroba textilu.</p> <p>https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerčni/obchodni-prostor/praha-dolni-chabry-osecka/2807874124</p>
Zdroj:	www.sreality.cz	
Plná hodnota (Kč):	12 000 Kč	
Plocha (m ²):	400	
ID zakázky:		
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	264	
Korekce		
K1 časový skok		0,0%
upr. jedn. hodnota v čase (Kč/m²)		264
K2 lokalita (Dolní Chabry, horší)		5%
K3 parkování (malé parkoviště)		-5%
K4 technický stav (obdobný)		0%
K5 výměra (větší)		5%
K6 zdroj (realitní inzerce)		-10%
K7 úvaha zpracovatele (velké zázemí pošty)		-15%
Jednotková hodnota po korekci		
Celková úprava		-20%
Upravená jednotková hodnota (Kč/m²)		211






Srovnávací případ 3		
Lokalita:	Praha, Prosek, Veltruská	Popis:
Typ transakce:	inzerce	K pronájmu obchodní prostor o velikosti cca 145 m ² v rezidenční lokalitě na sídlišti, Praha 9 - Prosek. Prostor je situován v přízemí s velkými výlohami a vchodem přímo z ulice. Prostor disponuje sociálním zařízením, dvěma vchody a je možné i užívání zahrádky před provozovnou, která je v ceně nájmu. Zázemí dává dostatečný prostor na vytvoření kanceláře nebo skladovacích prostorů. V současné době se prostor využíval jako bar. Využití do budoucna je možné jako obchodní prostor pro prodej různého sortimentu, nebo nabídku různých služeb (není možno provozovat potraviny). https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/obchodni-prostor/praha-prosek-veltruska/2691703372
Zdroj:	www.sreality.cz	
Plná hodnota (Kč):	60 000 Kč	
Plocha (m ²):	145	
ID zakázky:	545	
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	414	
Korekce		
K1 časový skok	0,0%	
upr. jedn. hodnota v čase (Kč/m²)	414	
K2 lokalita (Prosek, sídliště lepší)	-10%	
K3 parkování (obdobné)	0%	
K4 technický stav (horší)	5%	
K5 výměra (menší)	-5%	
K6 zdroj (realitní inzerce)	-10%	
K7 úvaha zpracovatele (zahrádka -10%, velké zázemí pošty -15%)	-25%	
Jednotková hodnota po korekci		
Celková úprava	-45%	
Upravená jednotková hodnota (Kč/m²)	228	



Srovnávací případ 5		
Lokalita:	Praha, Holešovice, ul. Jirečkova	Popis:
Typ transakce:	inzerce	K pronájmu obchodní prostor, 200m ² ve sníženém přízemí činžovního domu v ulici Jirečkova, v atraktivní lokalitě Prahy 7 - Letná. Prostor je zkolaudován v roce 1993 jako cukrárenská výrobní s prodejnou a má 2 přímé vstupy z ulice. Sestává z kavárny, místností pro výrobu, skladů, šatny, WC, sprchy a kuchyňky pro personál, kanceláře a WC pro zákazníky. Topení zajišťuje plynový kotel, na podlaže dlažba. Volný od 1. 1. 2025.
Zdroj:	www.sreality.cz	
Plná hodnota (Kč):	70 000 Kč	
Plocha (m ²):	200	
ID zakázky:	10284	
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	350	
Korekce		
K1 časový skok		0,0%
upr. jedn. hodnota v čase (Kč/m²)		350
K2 lokalita (Letná, P7, lepší)		-5%
K3 parkování (obdobné)		0%
K4 technický stav (horší)		5%
K5 výměra (obdobná)		0%
K6 zdroj (realitní inzerce)		-10%
K7 úvaha zpracovatele (velké zázemí pošty)		-15%
Jednotková hodnota po korekci		
Celková úprava		-25%
Upravená jednotková hodnota (Kč/m²)		263





4.2 Výsledky analýzy dat

4.2.1 Výsledky analýzy dat pro určení tržní hodnoty

Tabulka 9 Určení jednotkové tržní hodnoty

Výpočet porovnávací hodnoty:		
Srovnávací případ 1	56 694	Kč/m ²
Srovnávací případ 2	57 608	Kč/m ²
Srovnávací případ 3	44 718	Kč/m ²
Srovnávací případ 4	53 711	Kč/m ²
Srovnávací případ 5	58 725	Kč/m ²
Srovnávací případ 6	53 510	Kč/m ²
Minimální jednotková hodnota porovnávaných nemovitostí	44 718	Kč/m ²

Průměrná jednotková hodnota porovnávaných nemovitostí	54 161	Kč/m ²
Maximální jednotková hodnota porovnávaných nemovitostí	58 725	Kč/m ²
MEDIÁN	55 202	Kč/m ²
Stanovená jednotková hodnota po zaokrouhlení	55 200	Kč/m²

Tabulka 10 Určení tržní hodnoty

Nebytová jednotka č. 492/20	224,81	m ²
Stanovená jednotková hodnota po zaokrouhlení	55 200	Kč/m ²
Tržní hodnota	12 409 512	Kč
Tržní hodnota po zaokrouhlení	12 410 000	Kč

Závěr části ocenění:

Výsledná tržní hodnota nebytové jednotky č. 492/20 určená porovnávacím způsobem s inzerovanými obchodními případy činí po rámcovém zaokrouhlení:

12 410 000 Kč

4.2.2 Výsledky analýzy dat pro určení ceny zjištěné

1. Nebytová jednotka č. 492/20	10 827 040,- Kč
1.1. Oceňovaná jednotka	9 531 497,77 Kč
1.2. Opěrné stěny	35 324,45 Kč
1.3. Schodiště betonové	309,86 Kč
1.4. Betonová dlažba	7 519,38 Kč
1.5. Plot z ocelových rámů	5 046,53 Kč
1.6. Vrátko ocelové	601,30 Kč
1.7. Kóje na popelnice	2 844,41 Kč
1.8. Přípojka vody	1 701,84 Kč
1.9. Přípojka kanalizace	7 045,64 Kč
1.10. Plynová přípojka	1 216,03 Kč
1.11. Pozemky	1 229 948,- Kč
1.12. Okrasné porosty	3 985,22 Kč
	10 827 040,- Kč

Zjištěná cena - celkem:

10 827 040,- Kč

slovy: Deset milionů osm set dvacet sedm tisíc čtyřicet Kč

Závěr části ocenění:

Výsledná cena zjištěná nebytové jednotky č. 492/20 určená podle oceňovacího předpisu činí po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky č. 441/2013 Sb.:

10 827 040 Kč

4.2.3 Výsledky analýzy dat pro určení tržní hodnoty nájemného

Tabulka 11 Určení jednotkové tržní hodnoty nájemného

Výpočet porovnávací hodnoty:		
Srovnávací případ 1	195	Kč/m ²
Srovnávací případ 2	211	Kč/m ²
Srovnávací případ 3	228	Kč/m ²
Srovnávací případ 4	181	Kč/m ²
Srovnávací případ 5	263	Kč/m ²
Minimální jednotková hodnota porovnávaných nemovitostí	181	Kč/m ²
Průměrná jednotková hodnota porovnávaných nemovitostí	215	Kč/m ²
Maximální jednotková hodnota porovnávaných nemovitostí	263	Kč/m ²
MEDIÁN	211	Kč/m ²
Stanovená jednotková hodnota po zaokrouhlení	210	Kč/m²

Tabulka 12 Určení tržní hodnoty nájemného

Nebytová jednotka č. 492/20	224,81	m ²
Stanovená jednotková hodnota po zaokrouhlení	210	Kč/m ²
Tržní hodnota nájemného	47 210	Kč/měsíc
Tržní hodnota nájemného po zaokrouhlení	47 210	Kč/měsíc

Závěr části ocenění:

Výsledná tržní hodnota nájemného nebytové jednotky č. 492/20 určená porovnávacím způsobem s inzerovanými obchodními případy činí po rámcovém zaokrouhlení:

47 210 Kč/měsíc

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

5.1.1 Pro určení tržní hodnoty

Výběr srovnatelných nemovitých věcí byl proveden na základě určených kritérií.

Znaleckým posudkem je provedeno určení tržní hodnoty dle §2, odst. 4, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění, a to porovnávací metodou na základě inzerovaných cen obdobných předmětů ocenění, s provedením dílčích úprav z důvodu odlišnosti podle výše uvedených parametrů včetně jejich zdůvodnění (§1a, odst. 2, písmeno d) cenového předpisu).

5.1.2 Pro určení ceny zjištěné

Cena zjištěná byla určena zákona č. 151/1997 Sb. a vyhlášky č. 441/2013 Sb.

5.1.3 Výsledky analýzy

Vlastním oceněním došel Zpracovatel k těmto odhadnutým částkám:

- Tržní hodnota nebytové jednotky č. 492/20	12 410 000 Kč
- Cena zjištěná nebytové jednotky č. 492/20	10 827 040 Kč
- Tržní hodnota nájemného nebytové jednotky č. 492/20	47 210 Kč/měsíc

Výsledné částky z obou metodických postupů doznávají rozdílu. Tržní hodnota přesahuje cenu zjištěnou což lze odůvodnit faktem, že se jedná o poměrně běžnou záležitost, kdy cena zjištěná byla v minulosti koncipována především pro potřeby vyměření daně z nabytí nemovitých věcí a svými konstantami nemůže plně zohlednit veškeré faktory trhu s nemovitým majetkem.

5.2 Kontrola postupu

Kontrola postupu Zpracovatele je provedena podle § 57 Vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, kontrolou postupu podle § 52 písm. a) až e) této Vyhlášky.

5.2.1 Pro určení tržní hodnoty

- a) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a další údaje o Předmětné nemovité věci a srovnávacích případech.
- b) Vytvořená data o Předmětné nemovité věci jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- c) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracovaná.
- d) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro zjištění tržní hodnoty.
- e) Na základě interpretace výsledků analýzy byla zjištěna tržní hodnota Předmětné nemovité věci.

5.2.2 Pro určení ceny zjištěné

- a) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a oceňovací předpisy.
- b) Vytvořená data o Předmětné nemovité věci jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a oceňovacím předpisům.
- c) Zpracování dat vychází z oceňovacích předpisů.
- d) Postup při oceňování odpovídá postupu podle oceňovacích předpisů.
- e) Na základě výpočtu byla stanovena zjištěná cena Předmětné nemovité věci.

5.2.3 Pro určení tržní hodnoty nájemného

- a) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a další údaje o Předmětné nemovité věci a srovnávacích případech.
- b) Vytvořená data o Předmětné nemovité věci jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- c) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracovaná.
- d) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro zjištění tržní hodnoty nájemného.
- e) Na základě interpretace výsledků analýzy byla zjištěna tržní hodnota nájemného Předmětné nemovité věci.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace zadané odborné otázky

Znaleckým úkolem je:

Úkolem zpracovatele je určit tržní hodnotu, tržní hodnotu nájemného a cenu zjištěnou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v aktuálním znění, nebytové jednotky č. 492/20, v bytovém domě č.p. 492 na pozemcích parc. č. 298, 299, včetně odpovídajícího ideálního spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemcích o velikosti 10405/100000. Zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na LV č. 6158 (nebytová jednotka), na LV č. 976 (pozemky) pro katastrální území Kobylisy, obec Praha.

6.2 Závěrečný výrok

Výsledná tržní hodnota nebytové jednotky č. 492/20, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku o velikosti 10405/100000 určená porovnávacím způsobem s inzerovanými obchodními případy ke dni 15.04.2025 činí po rámcovém zaokrouhlení:

12 410 000 Kč

(slovy: dvanáct miliónů čtyři sta deset tisíc korun českých)

Výsledná tržní hodnota nájemného nebytové jednotky č. 492/20, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku o velikosti 10405/100000 určená porovnávacím způsobem s inzerovanými obchodními případy ke dni 15.04.2025 činí po rámcovém zaokrouhlení:

47 210 Kč/měsíc

(slovy: čtyřicet sedm tisíc dvě stě deset korun českých za měsíc)

Výsledná cena zjištěná nebytové jednotky č. 492/20, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku o velikosti 10405/100000 určená dle zákona č. 151/1997 Sb. a vyhlášky č. 441/2013 Sb. ke dni 15.04.2025 činí po zaokrouhlení dle §50:

10 827 040 Kč

(slovy: deset miliónů osm set dvacet sedm tisíc čtyřicet korun českých)

6.3 Podmínky správnosti závěru

Výsledná částka z ocenění cenou zjištěnou má ve vztahu charakteristiky metodického postupu předpokládanou platnost po dobu roku 2025, nejdéle však do případné novelizace oceňovacích předpisů či změnám v možnostech zatřídění předmětu ocenění.

S výslednou odhadnutou tržní hodnotou pak lze uvažovat s rozptylem v řádu cca 6 měsíců při ustáleném realitním trhu. Je nezbytné rovněž zdůraznit, že je vhodné uvažovat s určitým rozptylem od středové odhadnuté částky. Skutečnou realizaci kupní ceny v dané výši lze plně ověřit pouze anoncovaním prodeje předmětných nemovitých věcí s obstaráním kupce z volného trhu bez jakýchkoliv mimořádností ve vztahu k vlastnictví nemovitých věcí. Standardně se na realitním trhu nabízejí nemovité věci zcela na horní hranici i nad ní s tím, že je prodávajícími uvažováno s postupným snížením či poskytnutím slevy v rámci uzavření obchodní transakce.

U jakýchkoliv použitých metodik je tak nezbytné uvažovat s možnou odchylkou, která by však standardně neměla přesahovat $\pm 10\%$.

Nakládání s obsahem znaleckého posudku a znaleckým posudkem jako celkem se řídí zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů; jeho obsah ani jeho jednotlivé části nesmí být reprodukovány, ukládány do vyhledávacího systému či převáděny do jakékoli formy pro používání v zobrazovacích zařízeních a přístrojích za účelem kopírování, zaznamenání nebo k jiným účelům bez předchozího písemného souhlasu podepsaného Zpracovatelem.

7 PŘÍLOHY

počet A4 v příloze:

1. Výpis z katastru nemovitostí LV 6158	2
2. Výpis z katastru nemovitostí LV 976	4
3. Objednávka Zadavatele	3
4. Fotodokumentace	3

Příloha č. 1 - Výpis z katastru nemovitostí LV 6158

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 26.03.2025 07:35:02				
Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.				
Okres:		Obec: 554782 Praha		
Kat.území: 730475 Kobylišy		List vlastnictví: 6158		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Česká republika		00000001-001		
Právo hospodařit s majetkem státu				
Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1		47114983		
B Nemovitosti				
Jednotky				
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
492/20	dílna nebo provozovna		byt.z.	10405/100000
Vymezeno v:				
Budova	Kobylišy, č.p. 492, byt.dům, LV 976			
	na parcele	299, LV 976		
Parcela	298	ostatní plocha	jiná plocha	137m2
	299	zastavěná plocha a nádvoří		650m2
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 - Bez zápisu				
Plomby a upozornění - Bez zápisu				
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu				
Listina				
o Smlouva kupní ze dne 28.06.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.06.2004.				
			V-26917/2004-101	
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1			RČ/IČO: 47114983	
Česká republika,			00000001-001	
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu				
Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.				
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 26.03.2025 07:35:02

Okres: Obec: **554782 Praha**
Kat.území: **730475 Kobylice** List vlastnictví: **6158**
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: 26.03.2025 07:55:26

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užít 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 2

Příloha č. 2 - Výpis z katastru nemovitostí LV 976

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ					
prokazující stav evidovaný k datu 26.03.2025 07:35:02					
Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.					
Okres:		Obec: 554782 Praha			
Kat.území: 730475 Kobylisy		List vlastnictví: 976			
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě					
A	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl		
Vlastnické právo					
	ALKOBEN s.r.o. v likvidaci, U třešňovky 492/1, Kobylisy, 18200 Praha 8	26729440	2393/50000		
	Barcziová Ludmila, Svárov 1080, 75501 Vsetín	505901/038	4557/100000		
	Blizcová Jana, U třešňovky 492/1, Kobylisy, 18200 Praha 8	835330/8667	553/12500		
	Cepáková Lenka PharmDr., U Potoka 293, 25166 Hrusice	815908/1216	2849/100000		
	Česká republika	00000001-001	2081/20000		
	EDEM 2007 s.r.o., U třešňovky 492/1, Kobylisy, 18200 Praha 8	28174097	1139/25000		
SJ	Hlávka Josef a Hlávka Susanne, Semenec 277, 37501 Týn nad Vltavou	390131/032	8733/100000		
	Jakubcová Vlastimila MUDr., Ke Stírce 600/22, Kobylisy, 18200 Praha 8	555623/1054			
		495420/262	569/25000		
	Krejčí Natália, č.p. 472, 900 54 Jablonové, Slovenská republika	925317/8682	4511/200000		
	Krejčí Tomáš, U třešňovky 492/1, Kobylisy, 18200 Praha 8	911211/3967	4511/200000		
SJ	Lipus Tomáš a Lipusová Ingrid Bc., U třešňovky 492/1, Kobylisy, 18200 Praha 8, Nová Ves 94, 27304 Hradečno	800210/5188	4639/100000		
	Manga Georges Ing., Václavské náměstí 828/23, Nové Město, 11000 Praha 1	815622/7332			
		650908/2140	4831/100000		
	Matras Pavel MUDr., U třešňovky 1860/3, Kobylisy, 18200 Praha 8	700416/0020	4653/100000		
	Muransky Hana, U třešňovky 492/1, Kobylisy, 18200 Praha 8	475617/162	1777/50000		
	ORINT spol. s r.o., U třešňovky 492/1, Kobylisy, 18200 Praha 8	47118245	8289/100000		
	Pátek David, U třešňovky 492/1, Kobylisy, 18200 Praha 8	760919/4780	3389/100000		
	Pekník Jan, Mickiewiczova 235/5, Hradčany, 16000 Praha 6	501123/161	83/2500		
	Pražák Miloš Ing., U třešňovky 492/1, Kobylisy, 18200 Praha 8	400624/065	4831/300000		
	Pražáková Hana Ing., U třešňovky 492/1, Kobylisy, 18200 Praha 8	426004/457	4831/150000		
	Slabý Aleš, U třešňovky 492/1, Kobylisy, 18200 Praha 8	840422/4818	569/25000		
SJ	Švanda Jakub Ing. a Švandová Martina, U třešňovky 492/1, Kobylisy, 18200 Praha 8, Jirkovská 1085/12a, Dolní Chabry, 18400 Praha 8	760503/3854	1027/12500		
		735414/4776			
SJ	Turčan Juraj Ing. a Turčanová Miriam, U třešňovky 492/1, Kobylisy, 18200 Praha 8	501211/280	981/20000		
		490331			
Právo hospodařit s majetkem státu					
	Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1	47114983	2081/20000		
SJ = společné jmění manželů nebo partnerů					
B Nemovitosti					
Pozemky					
	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	298	137	ostatní plocha	jiná plocha	
	299	650	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Kobylisy, č.p. 492, byt.dům					
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 26.03.2025 07:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 730475 Kobyliisy List vlastnictví: 976

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Stavby	Typ stavby		Část obce, č. budovy	Způsob využití Na parcele	Způsob ochrany
Kobyliisy, č.p. 492	byt.dům		299		
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
492/1	byt	6100	byt.z.	2276/100000	
Spoluvlastníci 840422/4818; Slabý Aleš					
492/2	byt	6099	byt.z.	4831/100000	
Spoluvlastníci 650908/2140; Manga Georges Ing.					
492/3	byt	6177	byt.z.	4639/100000	
Spoluvlastníci 800210/5188 815622/7332; Lipus Tomáš a Lipusová Ingrid Bc.					
492/4	byt	6159	byt.z.	4556/100000	
Spoluvlastníci 28174097; EDEM 2007 s.r.o.					
492/5	byt	6098	byt.z.	4318/100000	
Spoluvlastníci 390131/032 555623/1054; Hlávka Josef a Hlavka Susanne					
492/6	byt	6096	byt.z.	2276/100000	
Spoluvlastníci 495420/262; Jakubcová Vlastimila MUDr.					
492/7	byt	6156	byt.z.	4831/100000	
Spoluvlastníci 400624/065; Pražák Miloš Ing.					
426004/457; Pražáková Hana Ing.					
492/8	byt	6230	byt.z.	4786/100000	
Spoluvlastníci 26729440; ALKOBEN s.r.o. v likvidaci					
492/9	byt	6095	byt.z.	4557/100000	
Spoluvlastníci 505901/038; Barcziová Ludmila					
492/10	byt	6098	byt.z.	4415/100000	
Spoluvlastníci 390131/032 555623/1054; Hlávka Josef a Hlavka Susanne					
492/11	byt	6154	byt.z.	2849/100000	
Spoluvlastníci 815908/1216; Cepáková Lenka PharmDr.					
492/12	byt	6143	byt.z.	4653/100000	
Spoluvlastníci 700416/0020; Matras Pavel MUDr.					
492/13	byt	6173	byt.z.	4905/100000	
Spoluvlastníci 501211/280 490331; Turčan Jura Ing. a Turčanová Miriam					
492/14	byt	6155	byt.z.	4424/100000	
Spoluvlastníci 835330/8667; Blizcová Jana					
492/15	byt	6157	byt.z.	4511/100000	
Spoluvlastníci 925317/8682; Krejčí Natálie					
911211/3967; Krejčí Tomáš					
492/16	byt	6160	byt.z.	3320/100000	
Spoluvlastníci 501123/161; Pekník Jan					
492/17	byt	5356	byt.z.	8216/100000	

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 26.03.2025 07:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 730475 Kobylišy List vlastnictví: 976
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
Spoluvlastníci 760503/3854 735414/4776; Švanda Jakub Ing. a Švandová Martina					
492/18	byt	6097	byt.z.	3389/100000	
Spoluvlastníci 760919/4780; Pátek David					
492/19	byt	6219	byt.z.	3554/100000	
Spoluvlastníci 475617/162; Muransky Hana					
492/20	dílno nebo provozovna	6158	byt.z.	10405/100000	
Spoluvlastníci 47114983; Česká pošta, s.p. 00000001-001; Česká republika					
492/21	dílno nebo provozovna	6172	byt.z.	8289/100000	
Spoluvlastníci 47118245; ORINT spol. s r.o.					

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: Kobylišy, č.p. 492

Listina Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 15.05.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.05.2003.

V-19072/2003-101

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 299

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu

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

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

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 26.03.2025 07:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 730475 Kobylice List vlastnictví: 976
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: 26.03.2025 07:56:24

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/>.

Příloha č. 3 - Objednávka Zadavatele



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: 4710131885
Datum: 27.03.2025
Vystavil(a): Zuzana Neumanová
Telefon: +420954400538
E-mail: neumanova.zuzana@cpost.cz

Dodavatel:

Pražská znalecká kancelář, s.r.o.
Vinohradská 938/37
120 00 Praha 2
IČ: 48910660

Příjemce dodávky:

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

Dodací lhůta: 30.04.2025

Číslo dodavatele: 56490

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 Množství	Označení Jednotka	Jednotková cena	Č. produktu dodav. Cena celk. bez DPH
1	6184961004 16 000,000	služby znalecké JV	1,00 CZK / 1 JV	16 000,00 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

Pražská znalecká kancelář, s.r.o.
Vinohradská 938/37
120 00 Praha 2

Číslo objednávky: 4710131885
Datum: 27.03.2025

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

Doplňující text položky:

Na základě vyhodnocení DNS11 - Praha, U Třešňovky objednáme vypracování znaleckého posudku o zjištění ceně podle cenového předpisu a o obvyklé nebo tržní ceně a stanovení obvyklého nájemného v místě a čase na nemovitost: Jednotka číslo 492/20, jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů, způsob využití dílna nebo provozovna, v budově č. p. 492, k. ú. Kobylisy, obec Praha, LV 6158, KÚ pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Podíl v rozsahu 2081/20000 na pozemku parc. č. 299 o výměře 650 m2, zastavěná plocha a nádvoří, podíl v rozsahu 2081/20000 na budově č. p. 492, bytový dům, který je součástí tohoto pozemku, podíl v rozsahu 2081/ 20000 na pozemku parc. č. 298 o výměře 137 m2, ostatní plocha, k. ú. Kobylisy, obec Praha, LV č. 976, KÚ pro hlavní město Prahu, Katastrální 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: 16 000,00 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

Pražská znalecká kancelář, s.r.o.
Vinohradská 938/37
120 00 Praha 2

Číslo objednávky: 4710131885
Datum: 27.03.2025

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**, zaeviduje 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. Petr Šmíd
Digitálně podepsal Ing. Petr Šmíd
Datum: 2025.03.31 11:57:12 +02'00'

.....
Razítko a podpis dodavatele

Bc. Václav Krejčí
Digitálně podepsal Bc. Václav Krejčí
Datum: 2025.03.27 14:00:04 +01'00'

.....
Bc. Václav Krejčí
Vedoucí týmu

Příloha č. 4 - Fotodokumentace







8 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor

- Ekonomika - Finance a finanční řízení - Posuzování metodiky určování převodních cen mezi spojenými osobami (transferové ceny)
- Ekonomika - Finance a finanční řízení - Posuzování otázek v oblasti obchodování na kapitálových trzích
- Ekonomika - Finance a finanční řízení - Posuzování otázek v oblasti úvěrování a bankovních obchodů
- Ekonomika - Finance a finanční řízení - Posuzování správy investičních nástrojů
- Ekonomika - Oceňování cenných papírů - Určování hodnoty cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů neobchodovaných na kapitálových trzích
- Ekonomika - Oceňování cenných papírů - Určování hodnoty cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů obchodovaných na kapitálových trzích
- Ekonomika - Oceňování cenných papírů - Určování hodnoty investičních nástrojů
- Ekonomika - Oceňování lesa, rostlinstva a nerostů - Určování hodnoty lesních pozemků
- Ekonomika - Oceňování nemovitých věcí
- Ekonomika - Oceňování obchodních závodů
- Ekonomika - Účetnictví - Posuzování souladu vykazovaných údajů s předmětem účetnictví
- Stavebnictví – Pozemní stavby – stavby obytné
- Stavebnictví – Pozemní stavby – stavby průmyslové

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 027994/2025.

Otisk znaleckých pečeti:

Posudek zpracoval vedoucí znalec: Ing. Milan Karásek
Na kapitolách 1 až 5 a 7 se podílel: Ing. Petr Neufuss
Případná vysvětlení podá: Ing. Petr Neufuss



Při zpracování znaleckého úkolu nebyl přibrán konzultant.

Odměna znaleckého byla sjednána smluvně.

Podpis za znaleckou kancelář:

Ing. Milan Karásek
znalec v oboru Ekonomika
odvětví Ceny a odhady
specializace nemovitostí

Ing. Petr Šmíd
jednatel
Pražská znalecká kancelář, s.r.o.

V Praze dne 28.04.2025