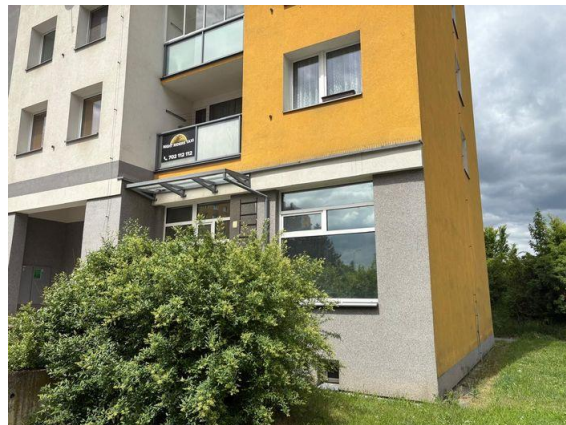


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 048706/2025

Ekonomika, specializace oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně - nebytové jednotky č. 967/34 vč. spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku o velikosti id. 77/8424, vedené na LV č. 33152 v k.ú. Plzeň.

Znalec: ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.
Dobrkovická 247
381 01 Český Krumlov

Zadavatel: Česká pošta, s.p., Mgr. Petr Němec
Gen. R. Tesaříka 179
26101 Příbram I

Číslo jednací: nebylo přiděleno

TRŽNÍ HODNOTA	3 900 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 31

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 30.05.2025

Vyhotoveno: V Českém Krumlově 9.6.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určit obvyklou cenu nemovité věci - nebytové jednotky č. 967/34 vč. spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku o velikosti id. 77/8424, vedené na LV č. 33152 v k.ú. Plzeň. Výše uvedená nemovitá věc je zapsaná u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj a Katastrálního pracoviště Plzeň.

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty pro účely prodeje zbytného majetku.

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

Zadavatelem nebyly sděleny skutečnosti, které by měly vliv na závěr tohoto znaleckého posudku.

Nemovitá věc je užívána v souladu s jejím určením.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.05.2025 za přítomnosti člena Znalecké kanceláře ZÚČK.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zdroje dat jsou standardní zdroje využívané pro stanovení hodnoty nemovitých věcí. Jedná se o:

- Katastr nemovitostí pro nalezení cenových údajů obdobných nemovitostí
- Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích
- Archiv realitních kanceláří o prodejkách srovnatelných nemovitých věcí
- Informace od zadavatele
- Místní šetření

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z Katastru nemovitostí pro LV č. 33152 k.ú. Plzeň

Mapový portál, dostupný na <https://mapy.cz/>

Mapa technické infrastruktury, dostupná na <https://gisportal.kraj-jihocesky.gov.cz/>

Komentář k určování obvyklé ceny, Ministerstvo financí ČR

Vyhláška č. 337/2022 Sb.

Zákon č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

Povodňová mapa ČR, dostupná na <https://geoportal.gepro.cz/>

Územní plán obce

Informace z trhu s nemovitými věcmi, dostupné na <https://www.sreality.cz/>

Cenové údaje z Katastru nemovitostí

Cenové údaje Valuo, poskytované společností Valuo Technologie s.r.o.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Výsledky tohoto znaleckého posudku mohou být ovlivněny a limitovány zjištěními skutečného stavu a povahy předmětu ocenění na místním šetření a dále věrohodností předložených podkladů a informací poskytnutých objednatelem. Znalec předpokládá, že tyto informace a podklady jsou úplné a správné a na základě tohoto předpokladu jsou některé výstupy a výsledky tohoto znaleckého posudku postaveny a znalecký posudek je tak vypracován dle nejlepšího vědomí a svědomí. Znalec nepřebírá zodpovědnost za skutečnosti právního charakteru.

Věrohodnost zdrojů dat, které byly sděleny zadavatelem a znalec se nepodílel na jejich tvorbě, nelze znalcem ověřit.

Znalec nemá a ani nebude mít žádný osobní zájem na předmětu posudku a ani neexistuje zaujatost k předmětu posudku a zároveň odměna za zpracování znaleckého posudku nezávisí na zjištěných závěrech.

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) se provádějí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky MF v aktuálních zněních k datu ocenění.

Obvyklá cena (obecná cena)

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

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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.

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Nejprve byla získávána data o obci a poloze nemovité věci. Na základě těchto dat byla vyhledána data z prodejů obdobných nemovitých věcí.

Data o oceňované nemovité věci byla opatřena v rámci místního šetření (tj. např. druhu a účelu užití oceňované nemovité věci, výměry, stavebně technického stavu a vybavení, velikosti pozemku) a dále z údajů o ní uvedených v katastru nemovitostí.

Místní šetření proběhlo za účasti znalce, kde byla získána veškerá dostupná data o oceňované nemovité věci (např. velikost jednotlivých místností, vybavení, konstrukce, existence inž. sítí, tvar, dispozice atd..).

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí byla zpracována do tabulek včetně fotografie. U srovnatelných nemovitých věcí byly uvedeny též realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Plzeňský, okres Plzeň-město, obec Plzeň, k.ú. Plzeň

Adresa nemovité věci: Brněnská 967/24, 301 00 Plzeň

Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika, , LV: 33152, podíl 1 / 1

Česká pošta s.p., Politických vězňů 909/4, 110 00 Praha 1, LV: 33152, právo hospodařit s majetkem státu v podílu: 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

V souladu s předloženým pasportem.

Místopis

Plzeň je statutární město na západě Čech a metropole Plzeňského kraje. Leží na soutoku řek Radbuza, Mže, Úslava a Úhlava. V počtu obyvatel je čtvrtým největším městem v České republice (po Praze, Brnu a Ostravě) a druhým největším městem v Čechách (po Praze). Město Plzeň je rozděleno do deseti městských obvodů. Ve městě se v současnosti nacházejí tři informační centra, 27 pošt, Zoologická a botanická zahrada, dino park, CineStar, Cinema City, Kino Beseda, divadlo Plzeňská vstupenka, bazén, zimní stadiony, hřiště, fakultní nemocnice a pečovatelské ústavy. Můžete zde navštěvovat mateřské školy, základní školy. Neobyčejně široká je také síť středních odborných škol, gymnázií a škol uměleckých. Z vysokých škol se zde nachází Západočeská univerzita v Plzni, Lékařská fakulta Univerzity Karlovy v Plzni. Do města Plzeň je zavedena autobusová doprava a vlaková doprava. Samozřejmostí je síť MHD čítající tři druhy dopravy. Jako krajské město je velmi důležitou dopravní křižovatkou.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☒ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon ☒ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - sídlištní zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

14430/220 Společenství vlastníků domů Brněnská 24,26,28 a 30 v Plzni, Brněnská 967/24, Severní Předměstí, 32300 Plzeň
11102/108 Statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, Vnitřní Město, 30100 Plzeň

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o nebytovou jednotku vymezenou v přízemí (1.NP) panelového bytového domu z roku cca 1990. Jednotka je využívána jako obchodně administrativní prostor (česká pošta) a je v průměrném až dobrém tech. stavu. Vytápění je dálkové ústřední vč. ohřevu TUV. Vybavení je: podlahy s povrchem PVC a ker. dlažba, omítky vápenné štukové, okna plastová, int. dveře dýhované. BD prošel rekonstrukcí - zateplení, okna, střecha - pravděpodobně kolem roku 2010.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. NBJ č. 967/34

Obsah ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb

1.1. NBJ č. 967/34

2. Porovnávací hodnota

2.1. NBJ č. 967/34

3. Výnosová hodnota-pouze analýza trhu

3.1. pouze analýza trhu

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona c. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Dle výše uvedené definice je ocenění nemovité věci provedeno porovnávacím způsobem.

Pro analýzu dat byl použit porovnávací způsob. Vzhledem k druhu nemovité věci byla určena základní jednotka 1 m² výměry oceňované nemovité věci. 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.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	NBJ Plzeň, Brněnská č.p. 967, č. 34, ZP (OC)
Adresa předmětu ocenění:	Brněnská 967/24

LV: 301 00 Plzeň
 Kraj: 33152
 Okres: Plzeňský
 Obec: Plzeň-město
 Katastrální území: Plzeň
 Počet obyvatel: 185 599
 Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 7\,812,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,386}$$

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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,130}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,566}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,130}$$

1. NBJ č. 967/34

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:

J. domy vícebytové (typové)

Svislá nosná konstrukce:

montovaná z dílců betonových plošných

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru

**koeficient dle typu
podlahové plochy**

administrativně obchodní prostory

$$85,1 * 1,00 = 85,10 \text{ m}^2$$

české pošty:

Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:

$$85,10 \text{ m}^2$$

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonové montované	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	PVC fólie	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení s probarvenou omítkou	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové	S	100
11. Dveře	dýhované, plastové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, PVC	S	100
15. Vytápění	dálkové topení	S	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	dálkový ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo	S	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní	rozvod antén	S	100
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	100	1,00	1,30
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20

19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,70	100	1,00	5,70
26. Instalační pref. jádra	S	3,70	100	1,00	3,70
Součet upravených objemových podílů					98,10
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9810

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	6 435,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0370
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9810
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1120
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	22 409,32
Plná cena: 85,10 m ² * 22 409,32 Kč/m ²	=	1 907 033,13 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 85 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 35 / 120 = 29,2 %

Koeficient opotřebení: (1 - 29,2 % / 100)

Nákladová cena C_{JN}

Koeficient pp

Cena C_J

*	0,708
=	1 350 179,46 Kč
*	1,566
=	2 114 381,03 Kč

NBJ č. 967/34 - cena zjištěná bez podílu na příslušenství

= **2 114 381,03 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky v podlovém spoluvl.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,386**

Index polohy pozemku I_P = **1,130**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01

5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,386 * 0,970 * 1,130 = 1,519$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	7 812,-	1,519		11 866,43

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	11102/43	278	11 866,43	3 298 867,54
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	11102/44	289	11 866,43	3 429 398,27
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	11102/45	275	11 866,43	3 263 268,25
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	11102/46	284	11 866,43	3 370 066,12
Stavební pozemky - celkem			1 126		13 361 600,18

Pozemky v podlovém spoluvl. - cena zjištěná celkem = **13 361 600,18 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemky v podlovém spoluvl. = 13 361 600,18 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **13 361 600,18 Kč**

NBJ č. 967/34 - cena zjištěná, bez podílu na příslušenství = **2 114 381,03 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Cena zjištěná příslušenství stavby a pozemku: 13 361 600,18 Kč

Spoluvlastnický podíl: 77 / 8 424

Hodnota spoluvlastnického podílu: 13 361 600,18 Kč * 77 / 8 424 + 122 132,39

NBJ č. 967/34 - cena zjištěná = **2 236 513,42 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. NBJ č. 967/34

Věcná hodnota nemovité věci byla z důvodu nedostatku dat pro určení dle THU jednotkové ceny za 1 m² určena na základě administrativní ceny. Věcná hodnota je tedy reprodukční hodnota ponížena o procentuální opotřebení nemovité věci. Opotřebení nemovité věci je určeno na základě jejího stáří, technického stavu, stáří případné provedené rekonstrukce - viz fotodokumentace.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: J. domy vícebytové (typové)
 Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových plošných
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Podlahové plochy nebytového prostoru

**koeficient dle typu
podlahové plochy**

administrativně obchodní prostory	85,1 * 1,00 =	85,10 m ²
české pošty:		
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		85,10 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonové montované	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	PVC fólie	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení s probarvenou omítkou	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové	S	100
11. Dveře	dýhované, plastové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, PVC	S	100
15. Vytápění	dálkové topení	S	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	dálkový ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo	S	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní	rozvod antén	S	100
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	100	1,00	1,30
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,70	100	1,00	5,70
26. Instalační pref. jádra	S	3,70	100	1,00	3,70
Součet upravených objemových podílů					98,10
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9810

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	6 435,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0370
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9810
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1120
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	22 409,32
Plná cena: 85,10 m ² * 22 409,32 Kč/m ²	=	1 907 033,13 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 85 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 35 / 120 = 29,2 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 29,2 % / 100)	= 0,708
NBJ č. 967/34 - věcná hodnota bez podílu na příslušenství	= 1 350 179,46 Kč

Oceňované jednotce náleží spoluvlastnický podíl na příslušenství stavby a pozemku.

Spoluvlastnický podíl je: 77 / 8 424

NBJ č. 967/34 - věcná hodnota

= 1 350 179,46 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. NBJ č. 967/34

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	85,10 m ²
Zastavěná plocha:	85,10 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient redukce pramene ceny – v případě, že cena srovnávací nemovité věci vychází z uskutečněného (realizovaného) prodeje na základě doložené kupní smlouvy, je hodnota tohoto koeficientu 1.00. V případě, že se jedná o nabídkový prodej (inzerát), je tento koeficient ponížen minimálně na 0,90 a v případě, že se jeví nabídková cena srovnávací nemovité věci jako velmi nadhodnocená, může být tento koeficient ponížen výrazněji. V případě, že bude využita databáze prodejů Valuo, budou provedeny veškeré dostupné kroky k zjištění skutečné realizované ceny, aby mohla být jako výchozí hodnota použita skutečná realizovaná cena. Pokud nebude možné tuto cenu získat, bude použit koeficient minimálně 0,90 a bude na tento vzorek nahlíženo jako na nabídkovou cenu, která může být výrazněji ponížena stejně, jako u nabídkové ceny/inzerátu. Obecně lze očekávat nabídkovou cenu vyšší než výslednou realizační cenu, která bude také ovlivněna schopností kupujícího vyjednat o ceně a případných slevách z ceny. V případě, že realizovaná cena na trhu proběhla ve vzdálenější minulosti, než je datum ocenění, je nutno ji narovnat na současnou cenovou hladinu, a to pomocí údajů získaných od Hypoteční banky. HB Index je konstruován na základě reálně dosažených obchodovaných cen nemovitostí.

Koeficient velikosti objektu - zohledňuje celkovou velikost srovnávací nemovité věci oproti oceňované nemovité věci. U tohoto koeficientu lze sledovat nepřímou úměru mezi jednotkovou cenou a celkovou velikostí oceňované nemovitosti, tedy se vzrůstající velikostí objektu klesá jednotková cena. K tomuto důsledku dochází zejména v důsledku realizace úspor.

Koeficient polohy - při porovnání je snahou preferovat polohově blízké vzorky nemovitých věcí, aby cenové úpravy byly co nejmenší. Odlišnosti v poloze nemovité věci se posuzují jednak v rámci širších geografických vztahů a jednak v rozsahu obce nebo konkrétní lokality.

Koeficient provedení a vybavení – zohledňuje dispoziční řešení bytových a nebytových jednotek a objektů, možnost využití vzhledem k dispozici a vybavení, dále zohledňuje typ budovy a popř. typ zástavby a dále může zohledňovat nadstandardní vybavení oceňované nemovité věci (např. sauna, bazén, klimatizace atd..) ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient celkový stav - zohledňuje technický stav, provedené rekonstrukce oceňované nemovité věci, dále může zohledňovat morální opotřebení nemovité věci ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vliv pozemku - zohledňuje velikost a tvar pozemků, které tvoří funkční celek s oceňovanou nemovitou věcí s ohledem na nemovité věci srovnávací.

Koeficient úvaha zpracovatele ocenění - tento koeficient se užije v případě jiných dalších odlišností,

které nejsou vystiženy v předchozích koeficientech.

Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se oceňovaná nemovitá věc horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovité věci.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	NBJ Pražská tř.			
Lokalita:	Jihočeský kraj, České Budějovice, obec České Budějovice			
Popis:	Obchodní prostor o celkové výměře 137 m ² , který prošel kompletní a velmi kvalitní rekonstrukcí. Dispozice: hlavní prodejní plocha kuchyňka umývárna chodba samostatné WC Vybavení a technický stav: nové rozvody topení včetně radiátorů nové elektroinstalace bezpečnostní systém s alarmem, kamery bezpečnostní rolety ve výlohách, oknech i dveřích zásobovací vstup chráněn kovovými roletami			
Užitná plocha:	137,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - Sreality	0,90			
K2 Velikosti objektu - větší	1,10			
K3 Poloha - obdobná	1,00			
K4 Provedení a vybavení - .	1,00			
K5 Celkový stav - po rekonstrukci	0,90			
K6 Vliv pozemku - .	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00			
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - Sreality; Velikosti objektu - větší; Poloha - obdobná; Provedení a vybavení - .; Celkový stav - po rekonstrukci; Vliv pozemku - .; Úvaha zpracovatele ocenění - .;			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
6 999 000	137,00	51 088	0,89	45 468



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	NBJ Ant. Barcala			
Lokalita:	Jihočeský kraj, České Budějovice, České Budějovice 2			
Popis:	Nebytová jednotka 5+kk s velkou terasou (50 m ²) , garážovým stáním a samostatným vchodem z ulice. Vstup je samostatný přes společnou terasu domu, od parkoviště před domem, a také přímo z garážového stání. NBJ se skládá ze vstupní haly, která může sloužit jako recepce, ze které se vchází do čtyř samostatných neprůchozích místností a dále do prostorného pokoje s kuchyňským koutem a vstupem na terasu. Z pokoje je přístup do čtvrtého neprůchozího pokoje. Byt má			

dvě koupelny, z nichž jedna je vybavena sprchovým koutem, umyvadlem a toaletou. Druhá větší koupelna je s vanou, sprchovým koutem a prostorem pro pračku a zároveň je vybavena také bidetem. Vytápění a ohřev vody je dálkové.

Užitná plocha: 137,70 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Sreality	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,10
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - .	1,00
K5 Celkový stav - .	1,00
K6 Vliv pozemku - s terasou	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - s garážovým stáním, nadhodnocená cena 0,80

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Sreality; Velikosti objektu - větší; Poloha - obdobná; Provedení a vybavení - .; Celkový stav - .; Vliv pozemku - s terasou; Úvaha zpracovatele ocenění - s garážovým stáním, nadhodnocená cena;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
9 250 000	137,70	67 175	0,71	47 694

Název: Obchod Plzeň

Lokalita: Plzeňský kraj, Plzeň, Jižní Předměstí

Popis: Nebytové prostory s užitnou plochou 132,5 m², situované v přízemí nově vybudovaného domu v Poděbradově ulici. Dům je zařazen do energetické třídy B, objekt bude napojen na dálkový zdroj tepla. Výloha a vstup jsou situovány do Poděbradovy ulice. K dispozici je kuchyňský kout a sociální zázemí. Podlaha bude vystěrkována a připravena na položení finálního povrchu.

Užitná plocha: 132,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Sreality	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,10
K3 Poloha - .	1,00
K4 Provedení a vybavení - .	1,00
K5 Celkový stav - novostavba BD	0,80
K6 Vliv pozemku - .	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Sreality; Velikosti objektu - větší; Poloha - .; Provedení a vybavení - .; Celkový stav - novostavba BD; Vliv pozemku - .; Úvaha zpracovatele ocenění - .;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 666 560	132,00	58 080	0,79	45 883

Název: NBJ Plzeň

Popis: Jedná se o realizovaný prodej nebytové jednotky ve stejné lokalitě. BD je z roku 2007. K prodeji se nepodařilo dohledat informace ani fotodokumentaci.

Užitná plocha:	79,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - V-7117/2024-405		1,00		
K2 Velikosti objektu - mírně menší		0,98		
K3 Poloha - .		1,00		
K4 Provedení a vybavení - .		1,00		
K5 Celkový stav - novostavba zděného BD		0,80		
K6 Vliv pozemku - .		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - .		1,00		
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - V-7117/2024-405; Velikosti objektu - mírně menší; Poloha - .; Provedení a vybavení - .; Celkový stav - novostavba zděného BD; Vliv pozemku - .; Úvaha zpracovatele ocenění - .;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
5 000 000	79,00	63 291	0,78	49 367



Název:	NBJ M.Chlajna			
Lokalita:	M. Chlajna č.p. 1292			
Popis:	Oceňovanou nemovitostí je nebytová jednotka, využívaná jako administrativně obchodní prostory pro zázemí společnosti franšízy ČSOB. Jednotka se nachází v širším centru obce s výbornou dostupností OV v panelovém BD, který byl v minulosti revitalizován (zateplení, okna,...). Jednotka se nachází v přízemí a byla modernizována před cca 15 lety (podlahy, kuchyně, soc. zázemí). Vytápění vč. TUV je dálkové.			
Užitná plocha:	91,55 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva (05/2025)		1,00		
K2 Velikosti objektu - mírně větší		1,03		
K3 Poloha - obodbná		1,00		
K4 Provedení a vybavení - .		1,00		
K5 Celkový stav - lepší stav		0,90		
K6 Vliv pozemku - .		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - .		1,00		
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - kupní smlouva (05/2025); Velikosti objektu - mírně větší; Poloha - obodbná; Provedení a vybavení - .; Celkový stav - lepší stav; Vliv pozemku - .; Úvaha zpracovatele ocenění - .;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
4 340 000	91,55	47 406	0,93	44 088



Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnotu nebytové jednotky č. 967/34 v objektu č.p. 967, 968, 969, 970 obec Plzeň zapsané na LV č. 33152 k.ú. Plzeň včetně podílu na společných částech domu a pozemku 77/8424 odhaduji na základě porovnání s cenami srovnatelných bytových jednotek v dané lokalitě a na základě porovnání technických stavů jednotek, konstrukčních provedení bytových domů a jednotek občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti na **45 828 Kč/m² užitné plochy. Tj. 3,900 mil. Kč.**

Jednotková cena za m² oceňované nemovitosti byla určena na základě aritmetického průměru porovnávaných vzorků upravených koeficienty a následně byla porovnávací hodnota zaokrouhlena na celé statisíce.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů a zvláštní oblíbenosti. Byla vynaložena maximální snaha na získání realizovaných prodejů z katastru nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti. Dále byla kompletně analyzována databáze znaleckého ústavu a byla vynaložena maximální snaha o nález srovnatelných realizovaných kupních smluv nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	44 088 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	46 500 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	49 367 Kč/m ²

Stanovená porovnávací hodnota	3 900 000 Kč
Jednotková cena	45 828 Kč/m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 900 000 Kč

3. Výnosová hodnota

3.1. Analýza trhu

Do analýzy trhu vstupují obdobné prostory s možností komerčního využití v dané lokalitě.

Výsledek analýzy trhu je očištěn o 10% za zdroj ceny - sreality. Nájemné obvyklé v místě lze na základě výsledku analýzy trhu uvažovat v hladině 2475Kč/m²/rok

Analýza tržního nájemného

Výnosy z provozních prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
komerční prostory Kovářská, Plzeň - Jižní Předměstí	78,00	17 940,00	2 760,00	0,90	2 484,00
komerční prostory Slovanská alej, Plzeň - Východní Předměstí	130,00	27 830,00	2 568,92	0,90	2 312,03
komerční prostory Kollárova, Plzeň - Jižní Předměstí	83,00	20 196,67	2 920,00	0,90	2 628,00
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m ² /rok]					2 475,00

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. NBJ č. 967/34	2 236 513,40 Kč
------------------	-----------------

Cena zjištěná - celkem:	2 236 513,40 Kč
--------------------------------	------------------------

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	2 236 510,- Kč
--	-----------------------

slovy: Dva miliony dvě stě třicet šest tisíc pět set deset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	2 236 510 Kč
--	---------------------

slovy: Dva miliony dvě stě třicet šest tisíc pět set deset Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. NBJ č. 967/34	1 350 179,50 Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. NBJ č. 967/34	3 900 000,- Kč

Porovnávací hodnota	3 900 000 Kč
Věcná hodnota	1 350 180 Kč

Tržní hodnota	3 900 000 Kč
----------------------	---------------------

slovy: Tři miliony devět set tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Tržní hodnotu nebytové jednotky č. 967/34 v objektu č.p. 967, 968, 969, 970 obec Plzeň zapsané na LV č. 33152 k.ú. Plzeň včetně podílu na společných částech domu a pozemku 77/8424 odhaduji na základě porovnání s cenami srovnatelných bytových jednotek v dané lokalitě a na základě porovnání technických stavů jednotek, konstrukčních provedení bytových domů a jednotek občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti na **45 828 Kč/m² užitné plochy. Tj. 3,900 mil. Kč.**

Jednotková cena za m² oceňované nemovitosti byla určena na základě aritmetického průměru porovnávaných vzorků upravených koeficienty a následně byla porovnávací hodnota zaokrouhlena na celé statisíce.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů a zvláštní oblíbenosti. Byla vynaložena maximální snaha na získání realizovaných prodejů z

katastru nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti. Dále byla kompletně analyzována databáze znaleckého ústavu a byla vynaložena maximální snaha o nález srovnatelných realizovaných kupních smluv nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr srovnatelných nemovitých věcí byl proveden na základě určených kritérií:

Při určení obvyklé ceny předmětné nemovité věci byl použitý porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí. Zohledněny byly cenotvorné faktory v rámci korekcí získaných z parametrů K1 – K7 včetně jejich zdůvodnění. Obdobné nemovité věci jsou srovnatelné z hlediska polohy - lokality, provedení, stavebně technického stavu, obdobné výměry, aj. K dispozici byly aktuální údaje o srovnávaných nemovitých věcech. Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním znalce při místním šetření a byly proto zohledněny v analýze. Obvyklá cena je určena jako aritmetický průměr nebo medián upravených cen srovnatelných nemovitých věcí, který byl vynásoben započitatelnou výměrou oceňované nemovité věci a následně provedeno zaokrouhlení.

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří.
- B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno ve výčtu srovnávaných nemovitých věcí.
- D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory.
- E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena.

Pro určení ceny zjištěné:

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a oceňovací předpisy.
- B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a oceňovacím předpisům.
- C) Zpracování dat vychází z oceňovacích předpisů.
- D) Na základě výpočtu byla stanovena zjištěná cena nemovité věci.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Určit obvyklou cenu nemovité věci - nebytové jednotky č. 967/34 vč. spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku o velikosti id. 77/8424, vedené na LV č. 33152 v k.ú. Plzeň. Výše uvedená nemovitá věc je zapsaná u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj a Katastrálního pracoviště Plzeň.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů a zvláštní oblíbenosti. Byla vynaložena maximální snaha na získání realizovaných prodejů z katastru nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti. Dále byla kompletně analyzována databáze znaleckého ústavu a byla vynaložena maximální snaha o nález srovnatelných realizovaných kupních smluv nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti.

Tržní hodnotu určuji na 3,900 mil. Kč.

Nájemné obvyklé v místě lze na základě výsledku analýzy trhu uvažovat v hladině 2475Kč/m2/rok.

Tržní hodnota	3 900 000 Kč
slovy: Tři miliony devět set tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Vybraná metoda je založena také na úsudku znalce a jeho erudici. Obvyklá cena se pohybuje kolem určené částky.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnícké a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007
Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006
Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012
Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze.
Praha 2012

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 33152	1
Kopie katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	3
Povodňová mapa	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 33152

09.06.25 16:24

Informace o jednotce | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	967/34
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 967, 968, 969, 970
Katastrální území:	Plzeň (721981)
Číslo LV:	33152
Podíl na společných částech:	77/8424

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Plzeňský kraj](#), [Katastrální pracoviště Plzeň-město](#) ☞

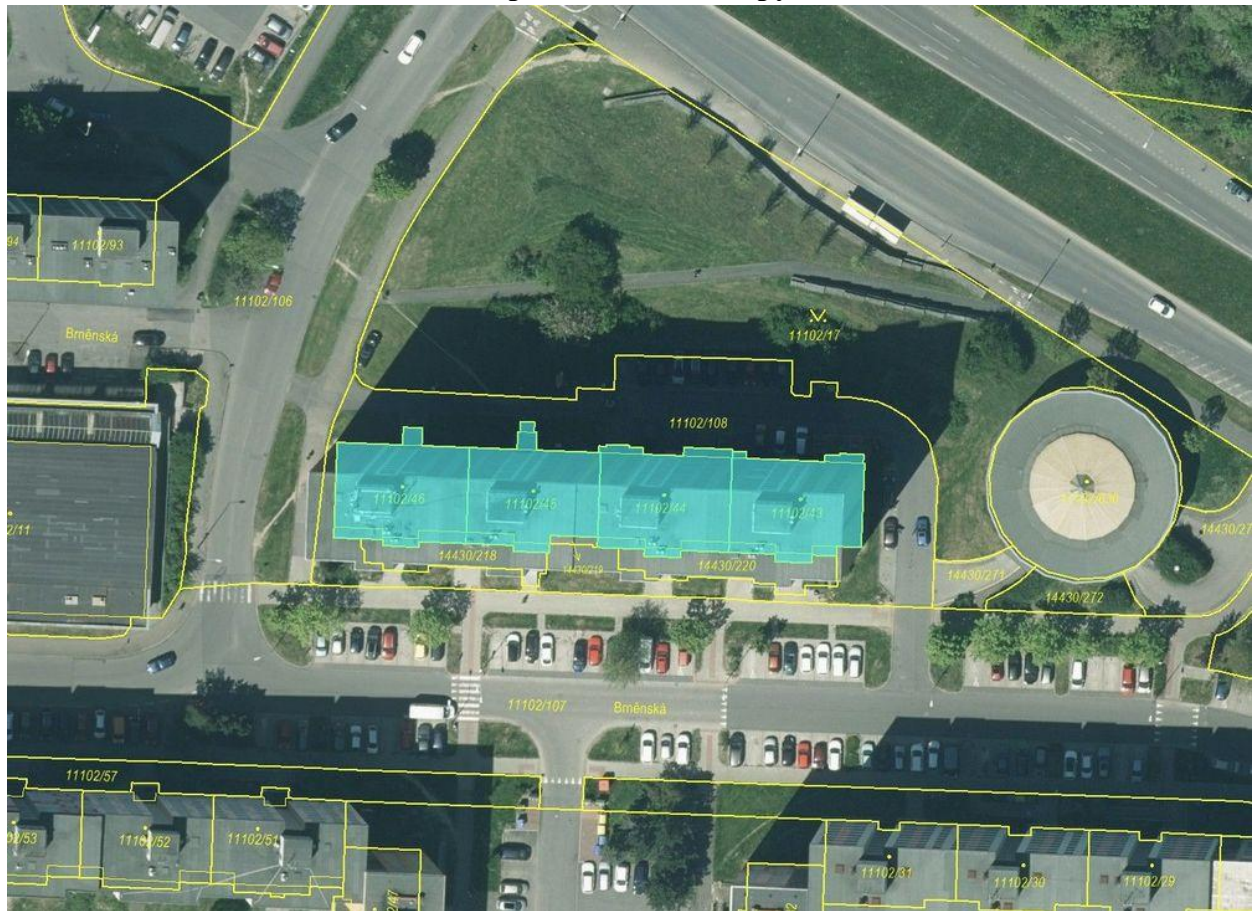
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 09.06.2025 15:00.

Kopie katastrální mapy



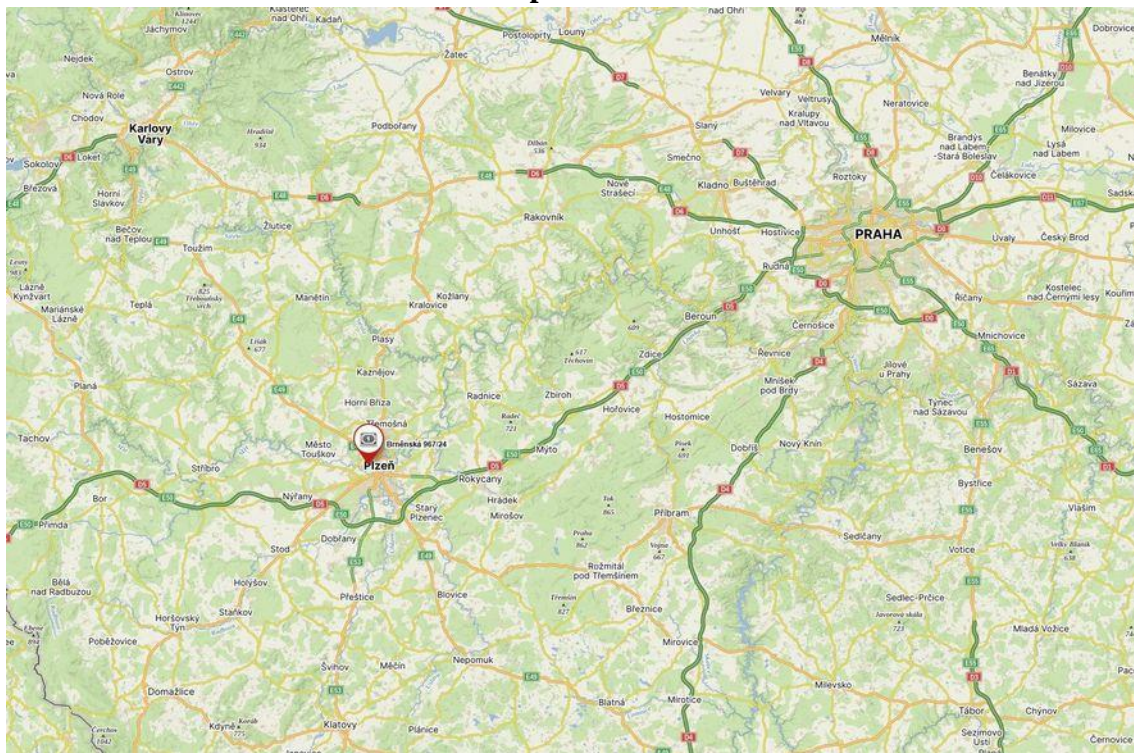
k.ú. Plzeň

Kopie katastrální mapy

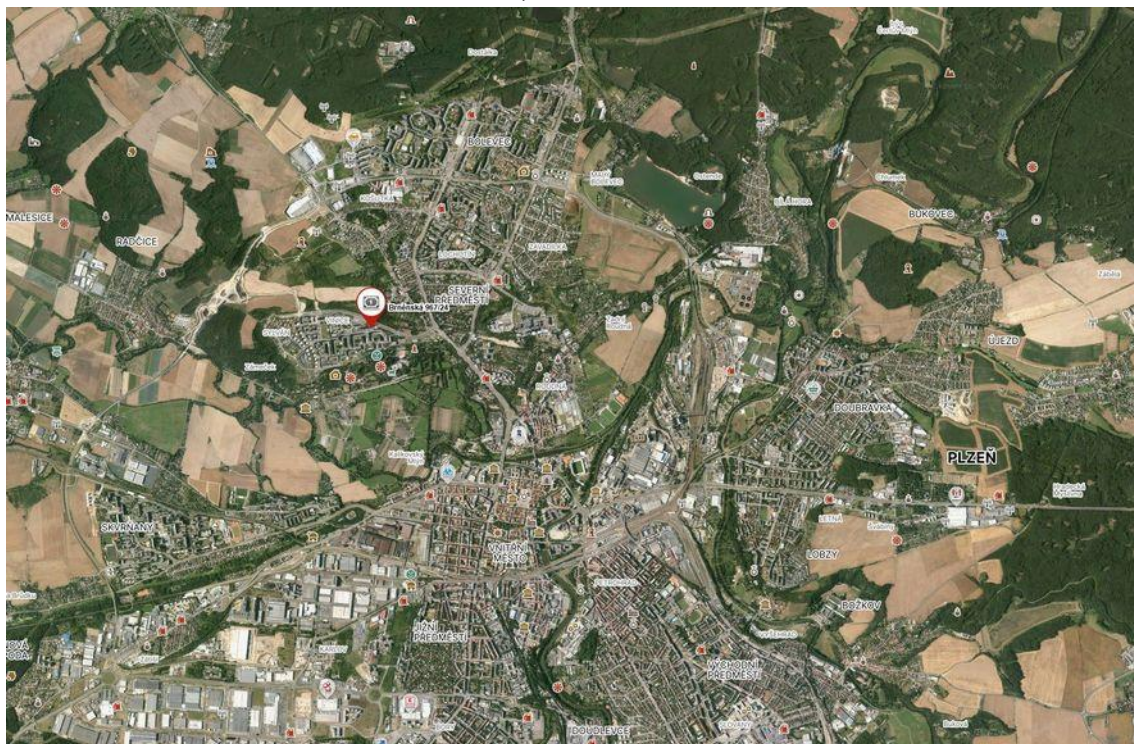


ortofoto

Mapa oblasti



Obec Plzeň, Severní Předměstí

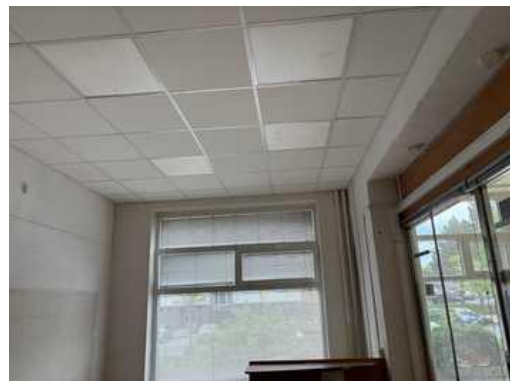


umístění v obci

Fotodokumentace



Fotodokumentace



Fotodokumentace



Povodňová mapa



Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek byl podán ZNALECKÝM ÚSTAVEM ČESKÝ KRUMLOV s.r.o. zapsaným jako znalecká kancelář v seznamu znalců, tlumočnicků a překladatelů ve smyslu § 6 ZnalZ pro obor ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí, jmenovaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ze dne 26.4.2016 č.j.

MSP-12/2016-OOJ-SZN/7 pro obor ekonomika, specializace oceňování nemovitostí.

Ve smyslu § 127a - Občanský soudní řád č. 99/1963 Sb. jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek připravoval: tým ZNALECKÉHO ÚSTAVU ČESKÝ KRUMLOV (Ing. Miroslav Lukeš, Ing. Robert Bártů a Adam Mácsay), Dobrovická 247, 38101 Český Krumlov
Před orgánem veřejné moci může osobně stvrdit správnost posudku podaného ústavem a podat žádaná vysvětlení: Ing. Robert Bártů

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 048706/2025.

V Českém Krumlově 9.6.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.
Dobrovická 247
381 01 Český Krumlov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.0.