Znalecký posudek

Číslo položky:	**745-04/2025**
Znalec:	Ing. Irena Šulistová Jabloňová 2691/20, 370 06 České Budějovice IČO: 71734376
Obor/odvětví/specializace:	Obor ekonomika, Odvětví ceny a odhady nemovitostí
Zadavatel:	Ing. arch. Volák Tomáš Nad Želivkou 461 Nebušice 164 00 Praha 6
Předmět:	Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pozemku p. č. 1207/197 a p. č. 1207/200 v katastrálním území Vysočany v obci Praha, jejichž součástí je jiná stavba rodinného domu č. p. 1061 a pozemku p. č. 1207/204 v katastrálním území Vysočany v obci Praha
Datum místního šetření:	28. 3. 2025
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	28. 3. 2025
Datum a místo vyhotovení:	V Českých Budějovicích dne 6. 6. 2025

Tento znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 41 stran.

Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Vyhotovení číslo:

1. Zadání znaleckého posudku

1.1 Odborná otázka zadavatele

Stanovit obvyklou cenu dvou bytových jednotek nacházejících v budově evidované v katastru nemovitostí jako rodinný dům č. p. 1061 v ulici Moravcových č. o. 7c, který je součástí pozemků p. č. 1207/197 a p. č. 1207/200 a pozemku p. č. 1207/204 v katastrálním území Vysočany v obci Praha.

1.2 Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí pro osobní potřebu objednatele posudku.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. Výčet podkladů

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zadavatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zapracováním obdobných ocenění.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Při vypracování posudku byly použity tyto zdroje:

- informace zjištěné při místním šetření včetně fotodokumentace pořízené znalcem dne 28. 3. 2025 za přítomnosti Ing. Arch. Tomáše Voláka,
- projektová dokumentace „LOFTY KOLBENOVA, Praha 9, k. ú. Vysočany, parcelní č. 1207/197“ vypracované společností ATELIER HEIDLER ARCHITEKTI, Dobropolská 1440/9, Praha 10, 102 00,
- zaměření budovy z roku 2002 Ing. Michalem Dvořákem,
- výpis z katastru nemovitosti ze dne 27. 4. 2023 z listu vlastnictví č. 7871 pro katastrální území Vysočany (731285), obec Praha (554782), Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha,
- informativní výpis z katastru nemovitosti ze dne 21. 5. 2025 z listu vlastnictví č. 7871 pro katastrální území Vysočany (731285), obec Praha (554782), Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha,
- kopie katastrální mapy pro katastrální území Vysočany (731285), obec Praha (554782),
- kolaudační rozhodnutí ze dne 28. 7. 2025 č. j. MCP09/292644/2025/OVÚR/Fri vydaný Úřadem městské části Praha 9,

- znalecký posudek č. 221-222011,
- fotodokumentace poskytnutá objednatelem (12/2024) a pořízená při místním šetření,
- územní plán města Praha,
- data z Regionálního informačního Servisu,
- data z e-portálu územních samospráv,
- data z internetové inzerce realitních nabídek,
- zákon 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. 36/20421 Sb., č. 284/2021 Sb. a č. 126/2024 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 o oceňování majetku.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Zpracovatel vychází z toho, že informace získané při místním šetření konaném dne 28. 3. 2025 za přítomnosti Ing. Arch. Tomáše Voláka jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány (a to zejména informace o stavu budov, dokumentace skutečného zaměření před rekonstrukcí, dokumentace pro stavební řízení, apod.). Další výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

3. Nález

3.1 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

3.1.1 Informace o nemovitosti

Bytové jednotky s pozemky v k. ú. Vysočany

Název předmětu ocenění:	Bytové jednotky
Adresa předmětu ocenění:	Moravcových 1061/7c, Vysočany 190 00 Praha 9
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vysočany
Počet obyvatel:	1 384 732

Základní cena stavebního pozemku dle cenové mapy 4 720 Kč/m^2

3.1.2 Vlastnické a evidenční údaje

Výpis z katastru nemovitostí z listu vlastnictví č. 7871 pro katastrální území Vysočany (731285), obec Praha (554782), Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

A: Vlastník, jiný oprávněný
Vlastnické právo
Volák Tomáš Ing. arch., Nad Želivkou 461, Nebušice, 16400 Praha 6 - podíl 1/2
Voláková Dana PhDr., Žateckých 1091/16, Nusle, 14000 Praha 4 - podíl 1/2

B: Nemovitosti
Pozemky
Parcela **1207/197**, výměra 151 m^2, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: č. p. 1061, rodinný dům
Stavba stojí na pozemku: p. č. 1207/197, p. č. 1207/200

Parcela **1207/200**, výměra 39 m^2, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: č. p. 1061, rodinný dům
Stavba stojí na pozemku: p. č. 1207/197, p. č. 1207/200

Parcela **1207/204**, výměra 35 m^2, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha

Způsob ochrany nemovitosti
Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

B1: Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B
Typ vztahu
- Věcné břemeno (podle listiny) - časově neomezený průchod pro pěší a průjezd vozidel

Oprávnění pro
Parcela: 1207/197, Parcela: 1207/200, Parcela: 1207/204
Povinnost k
Parcela: 1207/141, Parcela: 1207/142, Parcela: 1207/161, Parcela: 1207/162, Parcela: 1207/304, Parcela: 1207/306, Parcela: 1207/309, Parcela: 1207/310, Parcela: 1207/320, Parcela: 1207/348
Listina
Smlouva o věcném břemeni V3 3981/1995. POLVZ:224/1995, Z-2600224/1995-101. Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva.

- Věcné břemeno (podle listiny) - strpění časově neomezeného vedení vodovodu dle GP 1246-109/2004

Oprávnění pro
Parcela: 1207/197, Parcela: 1207/200
Povinnost k
Parcela: 1207/185, Parcela: 1207/196
Listina
Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 31.12.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.01.2005. V-2956/2005-101. Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva.

- Věcné břemeno (podle listiny) - strpění časově neomezeného vedení vodovodu na pozemku p. č. 1207/140 dle GP 1246-109/2004

Oprávnění pro
Parcela: 1207/197, Parcela: 1207/200

Povinnost k
Jednotka: 946/1, Jednotka 946/2
Listina
Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 31.12.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.01.2005. V-2956/2005-101. Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva.

- Věcné břemeno vedení dle čl. II. smlouvy

Oprávnění pro
Parcela: 1207/197
Povinnost k
Parcela: 1207/198
Listina
Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 05.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2019 11:26:08. Zápis proveden dne 08.10.2019. V-51363/2019-101. Pořadí k 16.08.2019 11:26

C: Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů
Typ vztahu

- Věcné břemeno (podle listiny) - strpění průchodu pro pěší a průjezdu osobních vozidel

Oprávnění pro
Parcela: 1207/201, Parcela: 1207/202, Parcela: 1207/203, Parcela: 1207/254
Povinnost k
Parcela: 1207/204
Listina
Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 30.12.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.01.2005. V-2957/2005-101. Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva.

- Věcné břemeno (podle listiny) - časově neomezený průchod pro pěší a průjezd vozidel

Oprávnění pro
AGMA s.r.o., Vavřenova 1169/6, Braník, 14200 Praha 4, RČ/IČ: 47118971
Parcela: 1207/5, Parcela: 1207/6
Povinnost k
Parcela: 1207/204
Listina
Smlouva o věcném břemeni V3 3925/1993. POLVZ:92/1995, Z-2600092/1995-101. Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva.

- Věcné břemeno zřizování a provozování vedení dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP. č. 2836-57/2019

Oprávnění pro
PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČ: 27376516
Povinnost k
Parcela: 1207/204
Listina

Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná č. sml. VV/G33/13437/1944349 ze dne 24.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2019 10:44:52. Zápis proveden dne 23.07.2019. Pořadí k 27.06.2019 10:44

D Poznámky a další obdobné údaje
Typ vztahu
Změna výměr obnovou operátu
Povinnost k
Parcela: 1207/197, Parcela: 1207/200, Parcela: 1207/204

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

- Smlouva kupní ze dne 16.09.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.09.2002. V-33825/2002-101

Pro: Volák Tomáš Ing. arch., Nad Želivkou 461, Nebušice, 164 00 Praha 6, RČ 580323/1390

- Smlouva kupní ze dne 01.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2017 14:25:47. Zápis proveden dne 27.09.2017. V-62860/2017-101

Pro: Voláková Dana PhDr., Žateckých 1091/16, Nusle, 14000 Praha 4, RČ 595508/1407

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

3.1.3 Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 28. 3. 2025 za přítomnosti ing. Arch. Tomáše Voláka.

3.1.4 Věcná břemena

Ve prospěch pozemků parcelní č. 1207/197, 1207/200 a 1207/204 je zřízeno věcné břemeno spočívající v časově neomezeném průchodu pro pěší a průjezd vozidel přes parcely č. 1207/141, 1207/142, 1207/161, 1207/162, 1207/304, 1207/306, 1207/309, 1207/310, 1207/320, 1207/348, dále strpění časově neomezeného vedení vodovodu dle GP a věcné břemeno vedení dle čl. II. Smlouvy pro parcelu č. 1207/197 s povinností k p. č. 1207/198. v omezující věcná břemena jsou zřízena pro strpění průchodu pro pěší a průjezdu osobních vozidel omezení pozemku p. č. 1207/204 pro parcely č. 1207/201, 1207/202, 1207/203, 1207/254, 1207/5, 1207/6, dále věcné břemeno zřizování a provozování vedení dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP. č. 2836-57/2019 s povinností k pozemku p. č. 1207/204 vše v katastrálním území Vysočany (731285) v obci Praha (554782).

Břemena ve prospěch nemovitostí a i omezující věcná břemena narovnávají majetkoprávní vztahy, které vznikly vlastnickým rozdělením původního areálu ČKD Slévárny.

3.1.5 Popis oceňovaných nemovitostí

Budova č. p. 1061 s dvěma loftovými byty se nachází na pozemku p. č. 1207/197 a p. č. 1207/200 v řadové zástavbě v ulici Moravcových č. o. 7c v katastrálním území Vysočany v obci Praha v okrese Praha 9. Budova je v katastru nemovitostí nově evidovaná jako rodinný dům, který je ke dni místního šetření dokončen. Po celkové rekonstrukci je budova vertikálně rozdělena na dvě samostatné bytové jednotky (loftové byty) se společnými prostory. Pozemky

p. č. 1207/197 a p. č. 1207/200 jsou v katastru nemovitostí evidované jako ostatní plocha a nádvoří o výměře 151 a 39 m^2. V jednotném funkčním celku se stavbami a pozemky je i pozemek p. č. 1207/204 vedený jako ostatní plocha/manipulační plocha o výměře 35 m^2, který je zpevněný.

Výřez z katastrální mapy pro katastrální území Vysočany (731285)

Posuzované nemovitosti jsou situovány v bývalém areálu závodu ČKD Praha s přístupem z Kolbenovy a Moravcových v Praze 9 – Vysočany. Okolní zástavba je tvořena průmyslovými stavbami, novou bytovou zástavbou s parkem pro volnočasové aktivity a stavbami občanské vybavenosti. Nemovitosti jsou napojeny na veškeré inženýrské sítě a přístupové plochy jsou zpevněné asfaltobetonové s možností příjezdu i nákladních vozidel. Dostupnost centra města a okolních částí Prahy je velmi dobrá s využitím autobusové a tramvajové dopravy, metra a vlaku. Hlavní město Praha je významným městem regionu a má veškerou občanskou vybavenost, pracovní příležitosti v místě jsou výborné.
Území je umístěno mimo záplavové pásmo. Jedná se o stabilizované území bez negativního vlivu okolí s pozitivními rozvojovými možnostmi.

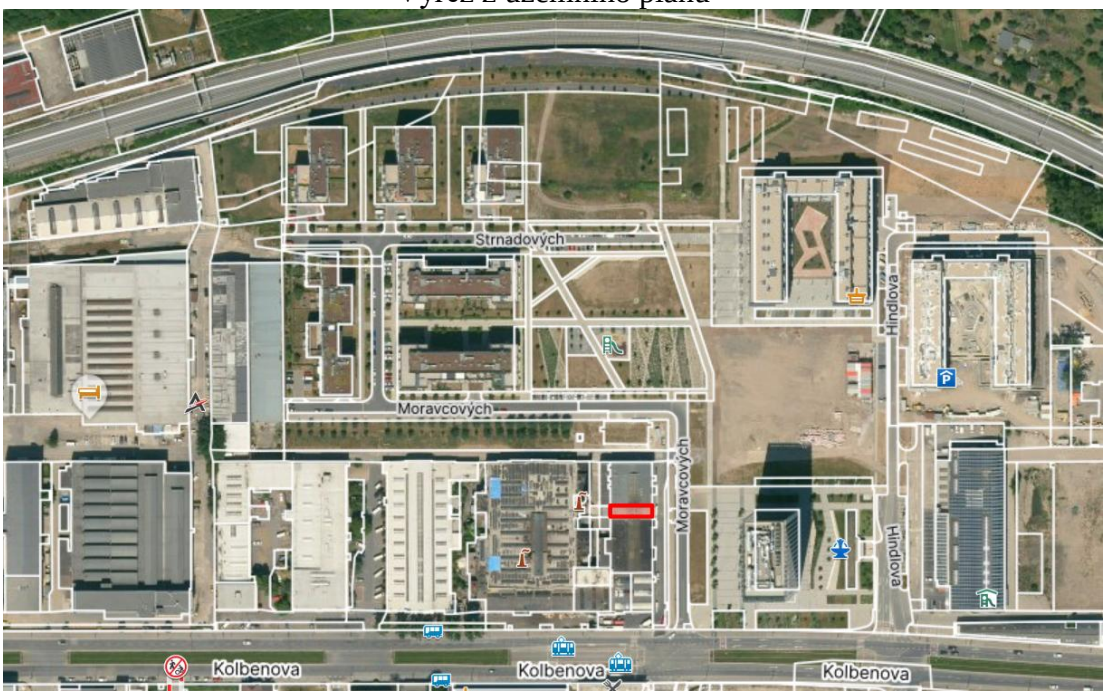
Dle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy jsou oceňované nemovitosti umístěny ve všeobecně smíšené zóně SV-G. Jedná se o území sloužící pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby všeho druhu, kde žádná ze jmenovaných funkcí nesmí přesáhnout 60% celkové kapacity území vymezeného danou funkcí. Okolí je doplněno o zónu ZVO – ostatní, sloužící pro areály a komplexi specifických funkcí nebo jejich kombinace a pro koncentrované aktivity neuvedené v jiných zvláštních územích (tj. obchodní plochy, stavby pro veřejnou správu, stavby pro administrativu, hotelová

a ubytovací zařízení, pro kulturu a sport, vysoké školy, muzea, galerie, atd.). Území je doplněno o plochu ZMK městská a krajinná zeleň.

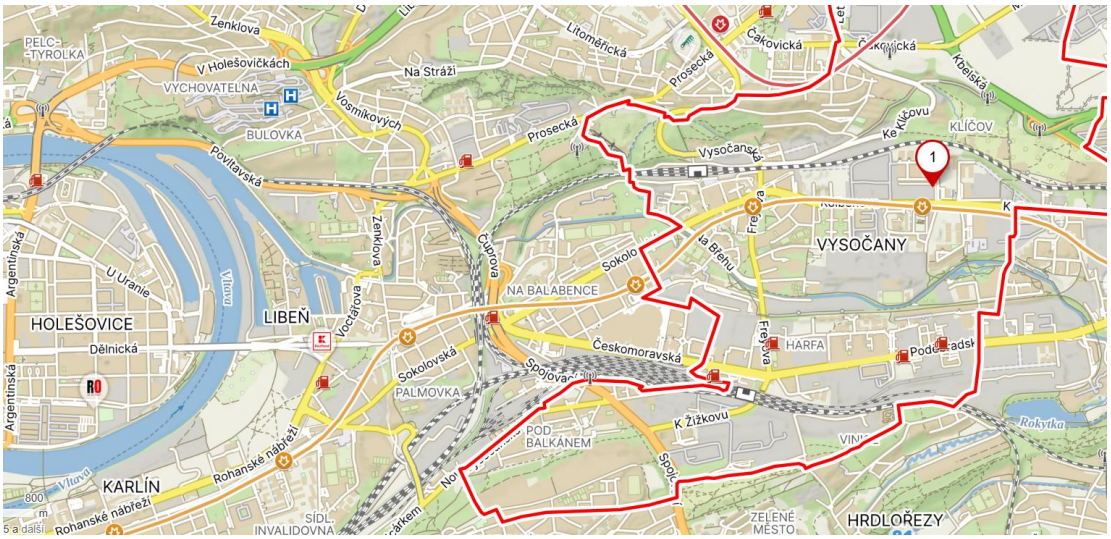
V současné době je část budov bývalého areálu ČKD Praha je přestavována a na části území proběhla rozsáhlá developerská bytová a administrativní výstavba. Společnost AFI Europe zde dobudovává novou čtvrť AFI CITY. Jedná se o vyhledávanou lokalitu z hlediska dopravní dostupnosti a předpokládaného rozvoje.

Z hlediska účelu užití stavby se jedná o stavbu umístěnou ve vhodném území.

Výřez z územního plánu



Letecký pohled



Označení na mapě

Pohled na ulici Moravcových

Budova se nachází v řadové zástavbě se vstupem z ulice Moravcových. Stavba je obdélníkového půdorysu částečně podsklepená s třemi nadzemními podlažími zastřešená sedlovou střechou se světlíky. Příjezd do garáží je ze samostatné zpevněné plochy souběžné s ulicí Moravcovy a ze zadní části obslužné komunikace ve vnitrobloku.

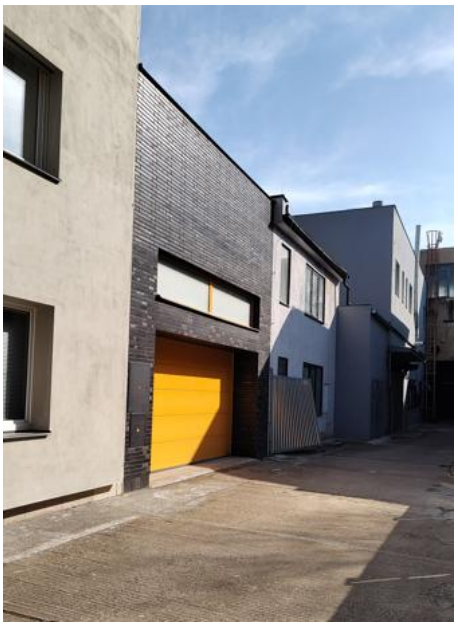
Stavba je rozdělena vertikálně na dvě samostatné bytové jednotky o velikosti 4+kk (loftové byty) se společnými prostory. V přízemí domu jsou umístěny dvě prostorné garáže se samostatným příjezdem, společné provozní místnosti (sklad popelnic, úklidová komora s WC), vstupní hala a schodiště. Ve střední části budovy jsou dva samostatné menší sklípky. V prvním patře má každá bytová jednotka předsíň s šatnou a koupelnou, obývací pokoj s kuchyňským koutem a terasou. V rohu obývacího pokoje je vnitřní schodiště do druhého patra, kde jsou dvě ložnice, pracovna, šatna a koupelna. Bytové jednotka jsou v nadstandartním provedení a vybavení.

Původně se jedná o část výrobní haly, která byla postavena v roce 1943. Nosnou konstrukci tvoří železobetonový monolitický skelet - soustava svislých pilířů, příčných i podélných průvlaků a železobetonového monolitického trámového stropu ve třech výškových úrovních. Vlastní zastřešení haly na rozpon cca 23,8m je tvořeno příčně kladenými sedlovými příhradovými vazníky. Na horní pas vazníků jsou kladeny ocelové krokve. Vlastní střešní rovinu potom tvoří ve spádu střechy ocelové vazničky na horní přírubě podélných krokví s betonovou deskou z lehčeného betonu a lepenkovou krytinou. Ve střední části byla

vytvořena ocelová prostorová konstrukce sedlového světlíku se skleněnou krytinou. Klempířské výrobky jsou provedeny z hliníkového plechu s černým nástřikem.

Přestavbou byly vytvořeny i nové stropní kce z ocelových nosníků s vybetonovanou železobetonovou deskou. Snížené stropy pro rozvod instalací jsou provedeny ze sádrokartonu. Některé stropní konstrukce byly dodatečně zatepleny a opatřeny protipožárními deskami a nátěry. Obvodové konstrukce z části zůstaly původní (doplněny o tepelnou izolaci), obvodový plášť přístavby byl nově vyzděn z keramických tepelně izolačních tvárnic. Vnitřní nosné svislé konstrukce oddělující bytový trakt od traktů halových jsou stávající, upravené. Vnitřní bytové příčky jsou provedeny ze sádrokartonových desek. Ve střední části v rámci budování nového schodiště byly vyzděny nové nosné stěny z keramických AKU tvarovek, které lemují schodišťový prostor. Nové trojramenné schodiště ve střední části bylo vybudováno dodatečně a propojuje úroveň 1. a 2.NP. Nosnou konstrukci schodiště tvoří jednotlivé železobetonové monolitické podesty a schodišťová ramena s vybetonovanými stupni z prostého betonu.
Venkovní povrchová úprava všech svislých konstrukcí je provedena vrstveným kontaktním zateplovacím systémem. Finální povrchovou úpravu tvoří lepený obklad z keramických pásků a tenkovrstvá omítka. Vnitřní úpravy povrchů jsou omítnuté vápenné štukové.
Okna a vstupní prosklené dveře jsou hliníkové, vnitřní dveře atypické dřevěné do obložkových zárubní, v provozních místnostech a do bytu ocelové. Vrata do garáží jsou lamelová skládací na elektrický pohon. Okna jsou doplněna o hliníkové předokenní stínící elektricky ovládané hliníkové žaluzie.
Vytápění je topnými fóliemi. Místnosti jsou vybaveny klimatizací.

Rekonstrukce budovy byla dokončena v druhé polovině roku 2024.


Pohled na budovu

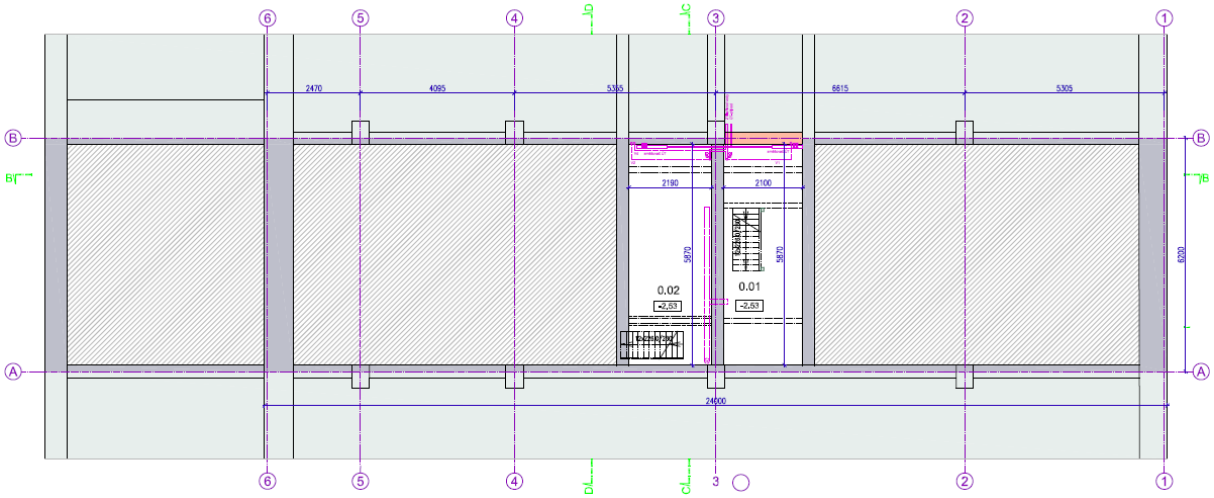
Byt č.1 (115 m^2)
1.PP : sklep (12,00 m^2)
1.NP : garáž (44 m^2)
2.NP (55,0 m^2) : obývací pokoj s kuchyňským koutem (43,0 m^2), terasa (9,5 m^2), předsíň (7,0 m^2), koupelna (5,0 m^2)

3.NP (60,0 m^2): pokoj (15,0 m^2), pokoj (11,5 m^2), pracovna (13,0 m^2), chodba (10,0 m^2), koupelna (7,0 m^2), schodiště (3,5 m^2)

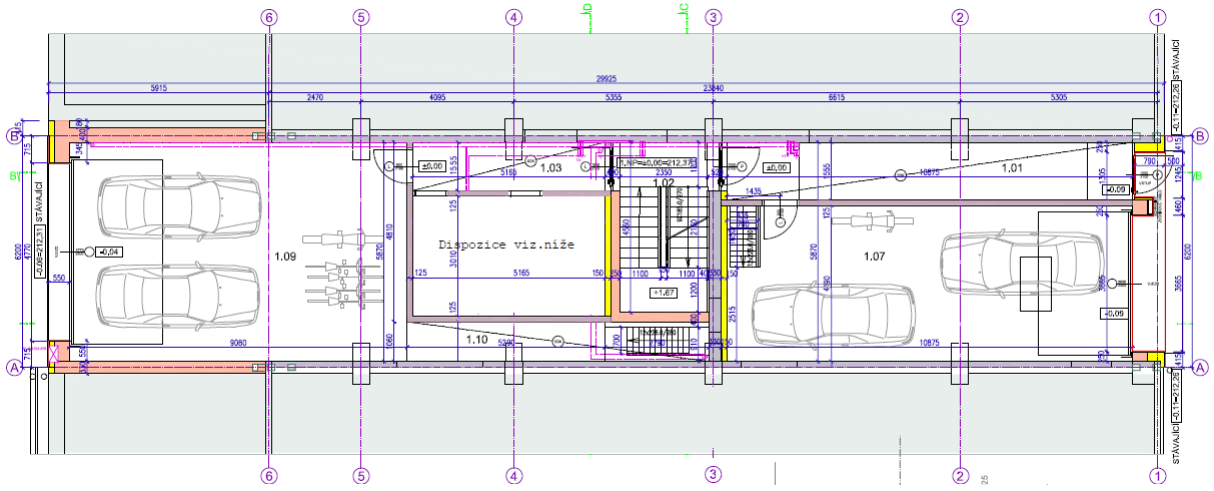
Byt č.2 (112,5 m^2)
1.PP : sklep (12,00 m^2)
1.NP : garáž (52,5 m^2), komora (5,5 m^2)
2.NP (53,0 m^2) : obývací pokoj s kuchyňským koutem (42,5 m^2), terasa (21,0 m^2), předsíň (5,0 m^2), koupelna (5,0 m^2)
3.NP (59,5 m^2) : pokoj (14,5 m^2), pokoj (11,5 m^2), pracovna (13,5 m^2), chodba (10,0 m^2), koupelna (6,5 m^2), schodiště (3,5 m^2)

Společné prostory
1.NP : vstupní hala (16,5 m^2), schodiště (11,5 m^2), chodba (6,5 m^2), úklidová komora (4,0 m^2), místnost pro popelnice (5,5 m^2)
2.NP : schodiště (13,5 m^2)

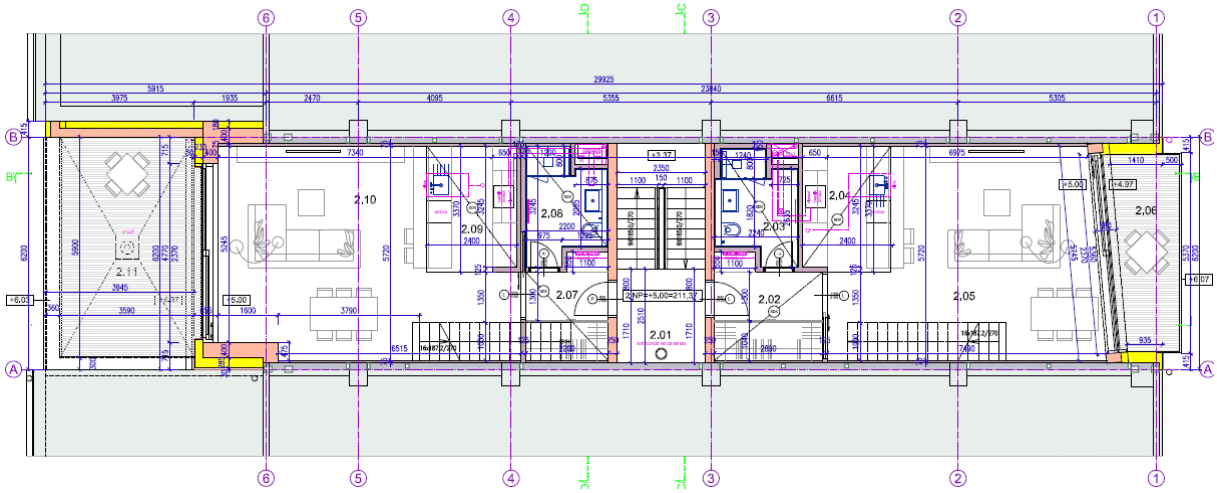
Půdorys 1.PP



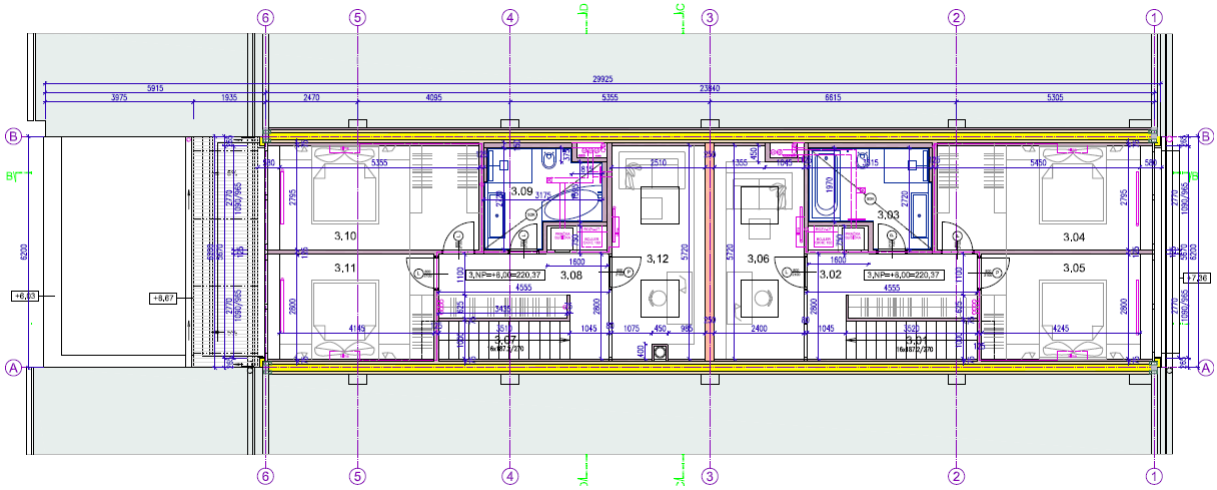
Půdorys 1.NP



Půdorys 2.NP

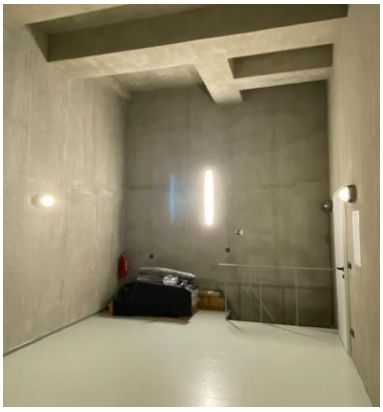


Půdorys 3.NP

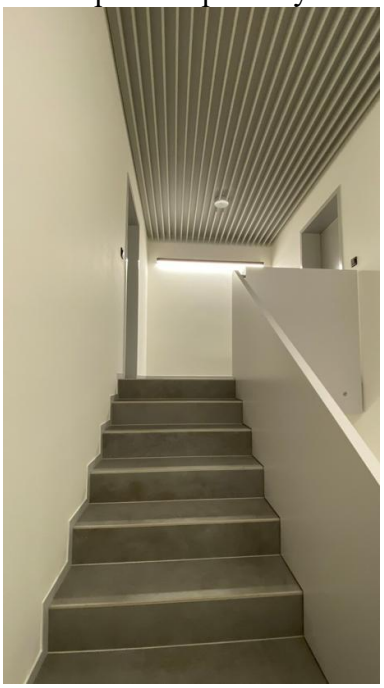


Fotodokumentace

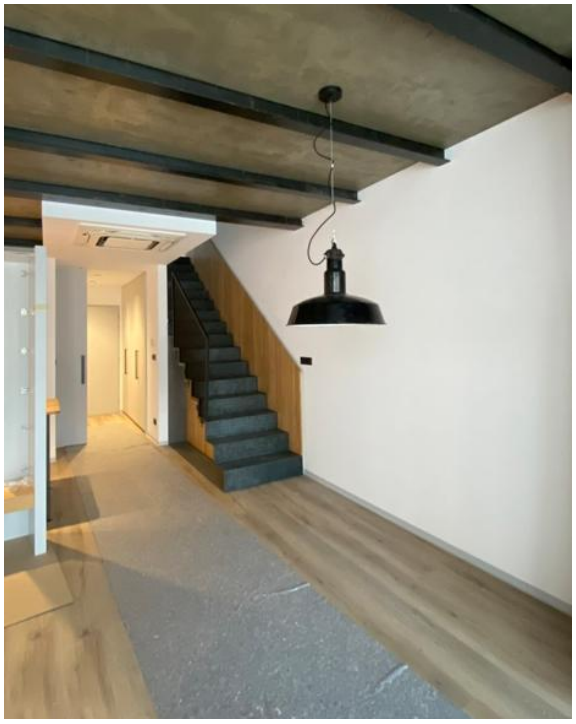
Garáž



Společné prostory



Byty



3.1.6 Určení typu nemovitosti

Objekt nesplňuje podmínky rodinného domu, stavby pro individuální rekreaci, nejedná se o samostatnou garáž ani o vedlejší stavbu. Dle oceňovací vyhlášky § 13 odstavce (2) je rodinný dům definován: „Jako rodinný dům se ocení stavba, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena, má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ Vzhledem k tomu, že budova má tři nadzemní podlaží, nejedná se o rodivý dům.

Objekt je z více jak poloviny užíván k bydlení, je částečně podsklepený s třemi nadzemními podlažími zastřešený plochou střechou. Jeho zastavěná plocha je větší než 150 m^2. V objektu se nenachází více jak 2/3 volných prostor o dílčí výměře větší než 400 m^3, jedná se tedy o budovu určenou k bydlení. K datu ocenění nebyl objekt rozdělen na bytové jednotky.

3.1.7 Popis obce a polohy nemovitosti

Obec a okolí nemovitosti

Název obce:	Praha
Městská část/obvod:	Praha 9
Katastrální území:	Vysočany
Správní funkce obce:	Hlavní město
Kraj:	Hlavní město Praha
Obec s rozšířenou působností (ORP):	Hlavní město Praha
Obec s pověřeným obecním úřadem (POU):	Hlavní město Praha
Poštovní úřad:	ano
Kulturní zařízení:	ano
Sportovní zařízení:	ano
Zdravotní zařízení:	ano
Obchod s potravinami resp. smíšené zboží:	ano
Školská zařízení:	ano
Ubytovací zařízení (hotely, penzióny):	ano
Struktura zaměstnanosti:	různorodá
Životní prostředí:	dobré
Poptávka nemovitostí:	ano

Umístění nemovitosti v obci

Poloha:	v průmyslovém areálu bývalého ČKD
Způsob přepravy v místě stavby:	metro, autobus, trolejbus, vlak
Vzdálenost k zastávce:	5 min.
Dopravní podmínky:	výborné
Konfigurace terénu:	rovinný
Převládající zástavba:	průmyslové objekty, provozovny, sklady, obchody, bytové a administrativní budovy
Obyvatelstvo v okolí:	bez problémových skupin
Územní plán:	existuje
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	elektro, vodovod, kanalizace, plyn

Možnosti ohrožení stavby

Sesuv:	nepřichází v úvahu
Kritická poloha objektu u vozovky:	není
Jiné:	nepřichází v úvahu
Povodně:	s nízkým rizikem

Imise, hluk aj.

Zdroj znečištění v blízkém okolí:	není
Zdroj znečištění ve vzdálenějším okolí:	není
Zdroj hluku v okolí:	není

Připojení areálu na inženýrské sítě

Vodovod:	přípojka z veřejného vodovodu z ulice
Kanalizace:	přípojka z veřejné kanalizační sítě z ulice
Elektrická síť:	zemní kabel 220/380V z ulice, příkon dostatečný
Teplovod:	ano
Plyn:	ne

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Posudek je zpracován dle 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. 36/20421 Sb., č. 284/2021 Sb. a č. 126/2024 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 o oceňování majetku.

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V § 2 odstavec 1 až 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je definována cena obvyklá takto: „Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

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

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

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 tísni. 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.

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.

4. Posudek

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 57/2004 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. 36/20421 Sb., č. 284/2021 Sb. a č. 126/2024 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 o oceňování majetku.

4.1 Popis postupu

Způsob postupu určení ceny je dán vyhláškou č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) 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.

§ 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. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.
(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

Pro stanovení obvyklé ceny je zvolen porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. Metoda porovnávací hodnoty je výsledkem vyhodnocení prodejních nedávno uskutečněných cen nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí, stavem, stářím a umístěním.
V podmínkách České republiky má přístup k informacím o všech realizovaných prodejích nemovitostí (tedy sjednaných cenách) pouze stát prostřednictvím katastrálních a finančních úřadů. Pro porovnání jsou využity kopie kupních smluv z databáze katastru nemovitostí.

V souladu s § 1c bude určena i cena zjištěná. Cena zjištěná (administrativní) je cena stanovená dle cenového předpisu.

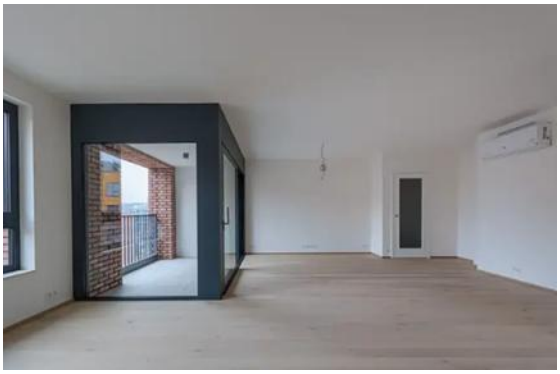
4.2 Ocenění cenou obvyklou (tržní)

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu bytových jednotek nacházejících se v budově evidované v katastru nemovitostí jako rodinný dům č. p. 1061 v ulici Moravcových č. o. 7c, který jsou součástí pozemků p. č. 1207/197 a p. č. 1207/200 a pozemku p. č. 1207/204 v katastrálním území Vysočany v obci Praha. Bytové jednotky jsou vestavěny do bývalé průmyslové budovy. Loftové byty jsou v nadstandartním provedení jak dispozičním (každý byt má pracovnu, dvě koupelny, terasu, rozsáhlé skladové prostory a parkovací stání v garáži, sklípek), tak i v technickém (klimatizace, zastínění, hliníková okna, použité nadstandartní materiály, architektonické zpracování detailů). Vzhledem k tomu, že bytové jednotky jsou specifické, je nejvhodnější způsob porovnání s nemovitostmi z realitní inzerce, z níž lze získat podrobné informace o nabízených nemovitostech. Při určení obvyklé ceny porovnáním sjednaných cen je obtížné bez prohlídky nemovitostí určit odlišnost porovnávaných předmětů.

Z výše uvedených důvodů bude pro stanovení ceny nemovitosti použita metoda tržní hodnoty. Bytové jednotky ke dni ocenění byly dokončené a po kolaudaci budou rozděleny.
Tržní hodnota bytových jednotek bude stanovena metodou přímého porovnání. Metoda přímého porovnání vychází z porovnávání se stejným nebo obdobným předmětem a z ceny sjednané či inzerované při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. Metoda porovnávací hodnoty je výsledkem vyhodnocení nedávno uskutečněných prodejů nebo inzerovaných nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí, stavem, stářím a umístěním. Bytové jednotky byly vybrány v obdobných lokalitách s důrazem na obdobnou skladbu místností s terasou, balkonem či zahrádkou a garážovým stáním. Součástí výsledné ceny je veškeré příslušenství a pozemky.

4.2.1 Přehled porovnávaných nemovitostí

Pro stanovení obvyklé ceny je zvolen porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem.

Srovnávací nemovitost č. 1	
Typ nemovitosti	byt
Foto	
Adresa nemovitosti	Nádražní, Praha - Smíchov
Inzertní cena (Kč)	18 628 295 + 726 000 garáž. Stání
Forma vlastnictví	výhradní
Zdroj dat	inzerce
https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/4+kk/praha-smichov-nadrazni/1530995276	
Obec	
Obec, správní funkce	Praha, hlavní město
Městská část	Smíchov
Vybavenost obce (školství, zdravotnictví, kultura, hotely, sportovní zařízení apod.)	veškerá
Životní prostření, přírodní okolí	velmi dobré
Dopravní dostupnost	MHD, vlak, metro
Inženýrské sítě v obci	elektro, plyn, vodovod, kanalizace
Územní plán	ano
Umístění nemovitosti v obci	
Poloha k centru	v obci
Konfigurace terénu	rovinný
Převládající okolní zástavba	bytové domy, domy občanské vybavenosti
Změny v okolí	nejsou
Obyvatelstvo v okolí	bezproblémové

Poloha domu	velmi dobrá
Vlastní nemovitost	
Byt	
Velikost bytu	3+kk
Plocha bytu (m2)	89
Příslušenství	terasa, lodžie, sklepní kóje
Umístění na podlaží	6.NP
Bytový dům	
Typ stavby	bytový dům zděný
Stáří objektu	novostavba
Konstrukce	zděná
Technický stav	novostavba
Napojení na inženýrské sítě	veškeré
Technické vybavení	nadstandardní - klimatizace, chybí kuchyňská linka
Vybavení výtahem	s výtahem
Venkovní úpravy	zpevněné plochy
Pozemky	ano
Parkovací možnosti	možnost dokoupit sklep a garážové stání
Omezení nemovitosti	nezjištěno

K1 (redukce pramene ceny)	inzertní
K2 (velikost bytu - výměra podlahové plochy)	posuzovaný byt má menší plochu a menší plochu technických místností
K3 (koeficient polohy, lokality, především z pohledu občanské a technické vybavenosti, dopravní dostupnosti)	lepší poloha vhodná k bydlení, obdobná lokalita
K4 (koeficient typu stavby, materiálové provedení, vybavení stavby a bytové jednotky, stavebně technický stav stavby a jednotky)	srovnatelné (zděná budova, obdobné technické provedení)
K5 (vybavení bytu a jeho technický stav, nutnost dalších investic stavu)	srovnatelný (klimatizace), chybí kuchyňská linka
K6 (příslušenství - terasa, zahrádka, lodžie, sklep, komora, garážové stání, parkovací místo)	velká terasa, garážové stání
K7 (koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce)	byt s pěkným výhledem

Srovnávací nemovitost č. 2	
Typ nemovitosti	byt
Foto	

Adresa nemovitosti	Šrámkové, Praha - Žižkov
Inzertní cena (Kč)	19 990 000,00
Forma vlastnictví	výhradní
Zdroj dat	inzerce
https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/praha-zizkov-sramkove/1441096268	
Obec	
Obec, správní funkce	Praha, hlavní město
Městská část	Žižkov
Vybavenost obce (školství, zdravotnictví, kultura, hotely, sportovní zařízení apod.)	veškerá
Životní prostření, přírodní okolí	velmi dobré
Dopravní dostupnost	MHD, vlak, metro
Inženýrské sítě v obci	elektro, plyn, vodovod, kanalizace
Územní plán	ano
Umístění nemovitosti v obci	
Poloha k centru	v obci
Konfigurace terénu	rovinný
Převládající okolní zástavba	bytové domy, domy občanské vybavenosti
Změny v okolí	nejsou
Obyvatelstvo v okolí	bezproblémové
Poloha domu	velmi dobrá
Vlastní nemovitost	
Byt	
Velikost bytu	3+kk
Plocha bytu (m2)	86
Příslušenství	lodžie, sklepní kóje, garáž
Umístění na podlaží	3.NP
Bytový dům	
Typ stavby	bytový dům zděný
Stáří objektu	novostavba
Konstrukce	zděná
Technický stav	novostavba
Napojení na inženýrské sítě	veškeré
Technické vybavení	nadstandardní - klimatizace, chybí kuchyňská linka
Vybavení výtahem	s výtahem
Venkovní úpravy	zpevněné plochy
Pozemky	ano
Parkovací možnosti	garážové stání
Omezení nemovitosti	nezjištěno

K1 (redukce pramene ceny)	inzertní
K2 (velikost bytu - výměra podlahové plochy)	posuzovaný byt má menší plochu a menší plochu technických místností
K3 (koeficient polohy, lokality, především z pohledu občanské a technické vybavenosti, dopravní dostupnosti)	lepší poloha vhodná k bydlení, obdobná lokalita
K4 (koeficient typu stavby, materiálové provedení, vybavení stavby a bytové jednotky, stavebně technický stav stavby a jednotky)	srovnatelné (zděná budova, obdobné technické provedení)

K5 (vybavení bytu a jeho technický stav, nutnost dalších investic stavu)	srovnatelný (klimatizace, venkovní žaluzie), chybí kuchyňská linka
K6 (příslušenství - terasa, zahrádka, lodžie, sklep, komora, garážové stání, parkovací místo)	velká terasa, garážové stání
K7 (koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce)	byt s pěkným výhledem

Srovnávací nemovitost č. 3	
Typ nemovitosti	byt
Foto	
Adresa nemovitosti	Pod Krocínkou, Praha - Vysočany
Inzertní cena (Kč)	19 160 825,00
Forma vlastnictví	výhradní
Zdroj dat	inzerce
https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/praha-vysocany-pod-krocinkou/2068333900	
Obec	
Obec, správní funkce	Praha, hlavní město
Městská část	Vysočany
Vybavenost obce (školství, zdravotnictví, kultura, hotely, sportovní zařízení apod.)	veškerá
Životní prostření, přírodní okolí	velmi dobré
Dopravní dostupnost	MHD, vlak, metro
Inženýrské sítě v obci	elektro, plyn, vodovod, kanalizace
Územní plán	ano
Umístění nemovitosti v obci	
Poloha k centru	v obci
Konfigurace terénu	rovinný
Převládající okolní zástavba	bytové domy, domy občanské vybavenosti
Změny v okolí	nejsou
Obyvatelstvo v okolí	bezproblémové
Poloha domu	velmi dobrá
Vlastní nemovitost	
Byt	
Velikost bytu	3+kk
Plocha bytu (m2)	114,3
Příslušenství	terasa, sklepní kóje
Umístění na podlaží	4.NP
Bytový dům	
Typ stavby	bytový dům zděný

Stáří objektu	ve výstavbě
Konstrukce	zděná
Technický stav	novostavba
Napojení na inženýrské sítě	veškeré
Technické vybavení	standardní
Vybavení výtahem	s výtahem
Venkovní úpravy	zpevněné plochy
Pozemky	ano
Parkovací možnosti	garážové stání
Omezení nemovitosti	nezjištěno

K1 (redukce pramene ceny)	inzertní
K2 (velikost bytu - výměra podlahové plochy)	posuzovaný byt má srovnatelnou plochu a menší plochu technických místností
K3 (koeficient polohy, lokality, především z pohledu občanské a technické vybavenosti, dopravní dostupnosti)	lepší poloha vhodná k bydlení, obdobná lokalita
K4 (koeficient typu stavby, materiálové provedení, vybavení stavby a bytové jednotky, stavebně technický stav stavby a jednotky)	srovnatelné (zděná budova, obdobné technické provedení)
K5 (vybavení bytu a jeho technický stav, nutnost dalších investic stavu)	prodej bez kuchyňské linky
K6 (příslušenství - terasa, zahrádka, lodžie, sklep, komora, garážové stání, parkovací místo)	terasa, garážové stání, posuzovaná nemovitost má větší skladové prostory a plochy pro garážování
K7 (koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce)	nedokončená zástavba v okolí

Srovnávací nemovitost č. 4	
Typ nemovitosti	byt
Foto	
Adresa nemovitosti	Nurmiho, Praha
Inzertní cena (Kč)	15 999 913,00
Forma vlastnictví	výhradní
Zdroj dat	inzerce
https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/praha-praha-nurmiho/1382105676	
Obec	
Obec, správní funkce	Praha, hlavní město
Městská část	Hostivař
Vybavenost obce (školství, zdravotnictví, kultura, hotely, sportovní zařízení apod.)	veškerá

Životní prostření, přírodní okolí	velmi dobré
Dopravní dostupnost	MHD, vlak, metro
Inženýrské sítě v obci	elektro, plyn, vodovod, kanalizace
Územní plán	ano
Umístění nemovitosti v obci	
Poloha k centru	v obci
Konfigurace terénu	rovinný
Převládající okolní zástavba	bytové domy, domy občanské vybavenosti
Změny v okolí	nejsou
Obyvatelstvo v okolí	bezproblémové
Poloha domu	velmi dobrá
Vlastní nemovitost	
Byt	
Velikost bytu	3+kk
Plocha bytu (m2)	73,7
Příslušenství	balkon, sklepní kóje
Umístění na podlaží	4.NP
Bytový dům	
Typ stavby	bytový dům zděný
Stáří objektu	novostavba
Konstrukce	zděná
Technický stav	novostavba
Napojení na inženýrské sítě	veškeré
Technické vybavení	standardní
Vybavení výtahem	s výtahem
Venkovní úpravy	zpevněné plochy
Pozemky	ano
Parkovací možnosti	garážové stání
Omezení nemovitosti	nezjištěno

K1 (redukce pramene ceny)	inzertní
K2 (velikost bytu - výměra podlahové plochy)	posuzovaný byt má menší plochu a menší plochu technických místností
K3 (koeficient polohy, lokality, především z pohledu občanské a technické vybavenosti, dopravní dostupnosti)	lepší poloha vhodná k bydlení, obdobná lokalita
K4 (koeficient typu stavby, materiálové provedení, vybavení stavby a bytové jednotky, stavebně technický stav stavby a jednotky)	srovnatelné (zděná budova, standardní technické provedení)
K5 (vybavení bytu a jeho technický stav, nutnost dalších investic stavu)	standardní vybavení, posuzovaný byt je nadstandardně provedený a vybavený
K6 (příslušenství - terasa, zahrádka, lodžie, sklep, komora, garážové stání, parkovací místo)	terasa, garážové stání, posuzovaná nemovitost má větší skladové prostory a plochy pro garážování
K7 (koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce)	srovnatelný

Srovnávací nemovitost č. 5	
Typ nemovitosti	byt

Foto	
Adresa nemovitosti	Jankovcova, Praha - Holešovice
Inzertní cena (Kč)	17 500 000,00
Forma vlastnictví	výhradní
Zdroj dat	inzerce
https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/praha-holesovice-jankovcova/3042775628	
Obec	
Obec, správní funkce	Praha, hlavní město
Městská část	Holešovice
Vybavenost obce (školství, zdravotnictví, kultura, hotely, sportovní zařízení apod.)	veškerá
Životní prostření, přírodní okolí	velmi dobré
Dopravní dostupnost	MHD, vlak, metro
Inženýrské sítě v obci	veškeré
Územní plán	ano
Umístění nemovitosti v obci	
Poloha k centru	v obci
Konfigurace terénu	rovinný
Převládající okolní zástavba	bytové domy, domy občanské vybavenosti
Změny v okolí	nejsou
Obyvatelstvo v okolí	bezproblémové
Poloha domu	velmi dobrá
Vlastní nemovitost	
Byt	
Velikost bytu	3+kk
Plocha bytu (m2)	90
Příslušenství	balkon, sklepní kóje
Umístění na podlaží	5.NP
Bytový dům	
Typ stavby	bytový dům zděný
Stáří objektu	
Konstrukce	zděná
Technický stav	novostavba
Napojení na inženýrské sítě	elektro, vodovod, kanalizace
Technické vybavení	standardní
Vybavení výtahem	s výtahem
Venkovní úpravy	zpevněné plochy
Pozemky	ano
Parkovací možnosti	garážové stání
Omezení nemovitosti	nezjištěno

K1 (redukce pramene ceny)	inzertní
K2 (velikost bytu - výměra podlahové plochy)	posuzovaný byt má menší plochu a menší plochu technických místností
K3 (koeficient polohy, lokality, především z pohledu občanské a technické vybavenosti, dopravní dostupnosti)	lepší poloha vhodná k bydlení, obdobná lokalita
K4 (koeficient typu stavby, materiálové provedení, vybavení stavby a bytové jednotky, stavebně technický stav stavby a jednotky)	srovnatelné (zděná budova, standardní technické provedení)
K5 (vybavení bytu a jeho technický stav, nutnost dalších investic stavu)	standartní vybavení, posuzovaný byt je nadstandardně provedený a vybavený
K6 (příslušenství - terasa, zahrádka, lodžie, sklep, komora, garážové stání, parkovací místo)	balkon, garážové stání, posuzovaná nemovitost má větší skladové prostory a plochy pro garážování
K7 (koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce)	srovnatelný

Srovnávací nemovitost č. 6	
Typ nemovitosti	byt
Foto	
Adresa nemovitosti	Dunovského, Praha - Chodov
Inzertní cena (Kč)	20 094 000 + 896 000 dvě garáž. stání
Forma vlastnictví	výhradní
Zdroj dat	inzerce
https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/4+kk/praha-chodov-dunovskeho/3553169996	
Obec	
Obec, správní funkce	Praha, hlavní město
Městská část	Chodov
Vybavenost obce (školství, zdravotnictví, kultura, hotely, sportovní zařízení apod.)	veškerá
Životní prostření, přírodní okolí	velmi dobré
Dopravní dostupnost	MHD, vlak, metro
Inženýrské sítě v obci	elektro, plyn, vodovod, kanalizace
Územní plán	ano
Umístění nemovitosti v obci	
Poloha k centru	v obci
Konfigurace terénu	rovinný
Převládající okolní zástavba	bytové domy, domy občanské vybavenosti
Změny v okolí	nejsou
Obyvatelstvo v okolí	bezproblémové
Poloha domu	velmi dobrá

Vlastní nemovitost	
Byt	
Velikost bytu	4+kk
Plocha bytu (m2)	116
Příslušenství	terasa, zahrada
Umístění na podlaží	1.NP
Bytový dům	
Typ stavby	bytový dům zděný
Stáří objektu	
Konstrukce	zděná
Technický stav	novostavba
Napojení na inženýrské sítě	elektro, vodovod, kanalizace
Technické vybavení	standardní
Vybavení výtahem	s výtahem
Venkovní úpravy	zpevněné plochy
Pozemky	ano
Parkovací možnosti	2 garážové stání
Omezení nemovitosti	nezjištěno

K1 (redukce pramene ceny)	inzertní
K2 (velikost bytu - výměra podlahové plochy)	srovnatelný
K3 (koeficient polohy, lokality, především z pohledu občanské a technické vybavenosti, dopravní dostupnosti)	lepší poloha vhodná k bydlení, obdobná lokalita
K4 (koeficient typu stavby, materiálové provedení, vybavení stavby a bytové jednotky, stavebně technický stav stavby a jednotky)	srovnatelné (zděná budova, obdobné technické provedení)
K5 (vybavení bytu a jeho technický stav, nutnost dalších investic stavu)	standardní vybavení bez kuchyňské linky, posuzovaný byt je nadstandardně provedený a vybavený
K6 (příslušenství - terasa, zahrádka, lodžie, sklep, komora, garážové stání, parkovací místo)	zahrada, terasa, 2 garážová stání
K7 (koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce)	srovnatelný

Srovnávací nemovitost č. 7	
Typ nemovitosti	byt
Foto	
Adresa nemovitosti	Nad Kundratkou, Praha 9 - Prosek
Inzertní cena (Kč)	30 790 000,00

Forma vlastnictví	výhradní
Zdroj dat	inzerce
https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/praha-9-nad-kundratkou/6821eb22c7b5dad49d002d44/	
Obec	
Obec, správní funkce	Praha, hlavní město
Městská část	Prosek
Vybavenost obce (školství, zdravotnictví, kultura, hotely, sportovní zařízení apod.)	veškerá
Životní prostření, přírodní okolí	velmi dobré
Dopravní dostupnost	MHD, vlak, metro
Inženýrské sítě v obci	veškeré
Územní plán	ano
Umístění nemovitosti v obci	
Poloha k centru	v obci
Konfigurace terénu	rovinný
Převládající okolní zástavba	bytové domy, domy občanské vybavenosti
Změny v okolí	nejsou
Obyvatelstvo v okolí	bezproblémové
Poloha domu	velmi dobrá
Vlastní nemovitost	
Byt	
Velikost bytu	4+kk
Plocha bytu (m2)	160,53
Příslušenství	terasa, lodžie, sklepní kóje
Umístění na podlaží	3.NP
Bytový dům	
Typ stavby	bytový dům zděný
Stáří objektu	
Konstrukce	zděná
Technický stav	novostavba
Napojení na inženýrské sítě	elektro, vodovod, kanalizace
Technické vybavení	nadstandardní - klimatizace
Vybavení výtahem	s výtahem
Venkovní úpravy	zpevněné plochy
Pozemky	ano
Parkovací možnosti	garážové stání
Omezení nemovitosti	nezjištěno

K1 (redukce pramene ceny)	inzertní
K2 (velikost bytu - výměra podlahové plochy)	posuzovaný byt má větší plochu
K3 (koeficient polohy, lokality, především z pohledu občanské a technické vybavenosti, dopravní dostupnosti)	lepší poloha vhodná k bydlení, obdobná lokalita
K4 (koeficient typu stavby, materiálové provedení, vybavení stavby a bytové jednotky, stavebně technický stav stavby a jednotky)	srovnatelné (zděná budova, obdobné technické provedení)
K5 (vybavení bytu a jeho technický stav, nutnost dalších investic stavu)	srovnatelný v nadstandardním vybavení

K6 (příslušenství - terasa, zahrádka, lodžie, sklep, komora, garážové stání, parkovací místo)	terasa, lodžie, sklep, garážové stání
K7 (koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce)	byt s pěkným výhledem

4.2.2 Výpočet obvyklé (tržní) ceny objektu cenovým porovnávacím

Zjištění ceny porovnáním pomocí indexu odlišnosti												
Č.	Podlahová plocha bytu	Cena sjednaná/inzertní	Cena sjednaná/inzertní na m2	Koef. redukce pram. ceny	Velikost	Poloha	Provedení a vybavení	Vybavení bytu	Příslušenství sklep, terasa, garáž	Názor znalce	index odliš-nosti K1 × ... × K7	Jednotková cena oceňovaného objektu, odvozené z jednotlivých srovnávacích nemovitostí
	(m2)	(Kč)	(Kč/m2)	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Io	(Kč/m2)
1	89	19 354 295	217 464	0,95	0,98	1,12	1,00	0,98	1,00	1,03	1,05	207 109
2	86	19 990 000	232 442	0,95	0,98	1,12	1,00	0,98	1,00	1,03	1,05	221 373
3	117	22 990 000	196 496	0,95	1,00	1,10	1,00	1,00	1,02	1,05	1,12	175 443
4	74	15 999 913	216 215	0,95	0,98	1,12	0,98	0,97	0,97	1,02	0,98	220 628
5	90	17 500 000	194 444	0,95	0,98	1,07	0,98	0,97	0,97	1,00	0,92	211 353
6	116	20 990 000	180 948	0,95	1,00	1,12	1,00	0,97	1,05	1,02	1,11	163 016
7	161	30 790 000	191 242	0,95	1,05	1,12	1,00	0,98	1,00	1,02	1,12	170 752
Počet hodnot celkem										c		7
Počet hodnot použitých										n		7
Minimum použitých hodnot												163 016
Vážený průměr použitých hodnot												195 668
Maximum použitých hodnot												221 373
Střední odchylka - směrodatná odchylka z náhodného výběru										s	Kč/m^2	23 166
Pravděpodobná dolní hranice											Kč/m^2	172 502
Pravděpodobná horní hranice											Kč/m^2	218 834
Cpo minimum											Kč	163 016
Cpo průměr minus sm. odch. Pravděpodobná dolní hranice ceny											Kč	172 502
Cpo průměr **Průměrná cena**											**Kč**	**195 668**
Cpo průměr plus sm. odch. Pravděpodobná horní hranice ceny											Kč	218 834
Cpo maximum											Kč	221 373

Koeficienty pro objekty bydlení - byt

K1 koeficient redukce pramene ceny – věrohodnost zdroje (koeficient je roven 1 - jedná se o realizované prodeje podložené kupními cenami z katastru nemovitostí nebo 0,95 jeli nemovitost inzerována)

K2 koeficient velikosti objektu – poměr podlahových ploch bytu

K3 koeficient polohy - charakteristika obce, dopravní dostupnost, životní prostředí, okolní zástavba, lokalita, občanská a technická vybavenost okolí, napojení na inženýrské sítě, umístění v obci apod.

K4 koeficient provedení a vybavení – typ domu, konstrukční systém, materiálové provedení stavby, energetická náročnost stavby, vybavení stavby a bytové jednotky apod.

K5 koeficient celkového stavu doby dalšího trvání - možnosti změny způsobu využití, možnost rozšíření, nutnosti dalších investic, stavebně technický stav
K6 koeficient vlivu pozemku - vlastnictví pozemku pod stavbou, velikosti souboru pozemků k objektu a příslušenství - terasa, zahrádka, lodžie, sklep, komora, garážové stání, parkovací místo
K7 koeficient dle odborné úvahy a názoru znalce - věcných práv k nemovitostem, vztahu nemovitosti ke katastru, zajištění přístupu, rizikové polohy, dalšího subjektivního posouzení, vlivy jinde neuvedené

Odůvodnění korekcí:
Ocenění je provedeno přímým srovnáním s obdobnými nemovitostmi, přičemž výběr srovnávacích nemovitostí probíhal s náležitou pečlivostí a znalostí trhu. Tím došlo k eliminaci nutnosti použití vysokých korekčních koeficientů pro účel přizpůsobení či připodobnění srovnávacích prvků oceňované nemovitosti. Koeficienty se pohybují v úzkém rozpětí, což vylučuje možnost zásadních chyb. V tabulce jsou podrobně zohledněny koeficienty vyjadřující význam obce, vybavenost obce, polohu nemovitostí, napojení nemovitostí, technické vlastnosti a vybavení, velikost bytu a vlastnictví. V názoru znalce jsou uvedeny jinde neuvedené odlišnosti. Popis korekcí je uveden v přehledu nemovitostí.
Velkým pozitivem bytových jednotek je lokalita s pozitivním rozvojem, originální provedení bytu a možnost parkování v garážích a skladové prostory.

Bytová jednotka č. 1
Podlahová plocha bytu č. 1 – 115 m^2, jednotková cena za 1m^2 – 195 668,- Kč

Tržní hodnota bytové jednotky č. 1 ……. 22 501 787,-- Kč

Bytová jednotka č. 2
Podlahová plocha bytu č. 2 – 112,5 m^2, jednotková cena za 1m^2 – 195 668,- Kč

Tržní hodnota bytové jednotky č. 2 ……. 22 012 618,-- Kč

Tržní hodnota bytových jednotek nacházejících se ve stavbě evidované v katastru nemovitostí jako rodinný dům č. p. 106ý, které je součástí pozemků p. č. 1207/197 a p. č. 1207/200 a pozemku p. č. 1207/204 v katastrálním území Vysočany v obci Praha

je ve výši **……. 44 514 405,-- Kč**

Hodnota bytových jednotek zahrnuje i spoluvlastnický podíl na budově č. p. 1061 a na pozemcích p. č. 1207/197, p. č. 1207/200 a p. č. 1207/204 v katastrálním území Vysočany v obci Praha.

4.3 Ocenění cenou zjištěnou

V souladu s vyhláškou 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. Část druhá, Obvyklá cena a tržní hodnota, § 1c bude s obvyklou cenou určena i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.

4.3.1 Zatřídění, indexy

Objekt nesplňuje podmínky rodinného domu, stavby pro individuální rekreaci, nejedná se o samostatnou garáž ani o vedlejší stavbu. Dle oceňovací vyhlášky § 13 odstavce (2) je rodinný dům definován: „Jako rodinný dům se ocení stavba, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena, má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ Vzhledem k tomu, že budova má tři nadzemní podlaží, nejedná se o rodivý dům.

Objekt je z více jak poloviny užíván k bydlení, je částečně podsklepený s třemi nadzemními podlažími zastřešený plochou střechou. Jeho zastavěná plocha je větší než 150 m^2. V objektu se nenachází více jak 2/3 volných prostor o dílčí výměře větší než 400 m^3, jedná se tedy o budovu určenou k bydlení. K datu ocenění nebyl objekt rozdělen na bytové jednotky.

Ocenění bude provedeno dle **§31 Oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu**

(1) Kombinací nákladového a výnosového způsobu se oceňuje stavba, jejíž cena se určí nákladovým způsobem podle § 12, pokud k datu ocenění

a) je celá stavba pronajatá,

b) je částečně pronajatá, jde-li o stavbu, nebo její převažující část, typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 k této vyhlášce, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 k této vyhlášce,

c) není stavba pronajatá, ale jde o stavbu typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 k této vyhlášce, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 k této vyhlášce a její stavebně technický stav pronajmutí umožňuje.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	monolitická betonová tyčová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121
Nemovitá věc je součástí pozemku	

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 spoluvl. 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 - obec s 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:

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

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) =$ **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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) =$ **1,070**

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

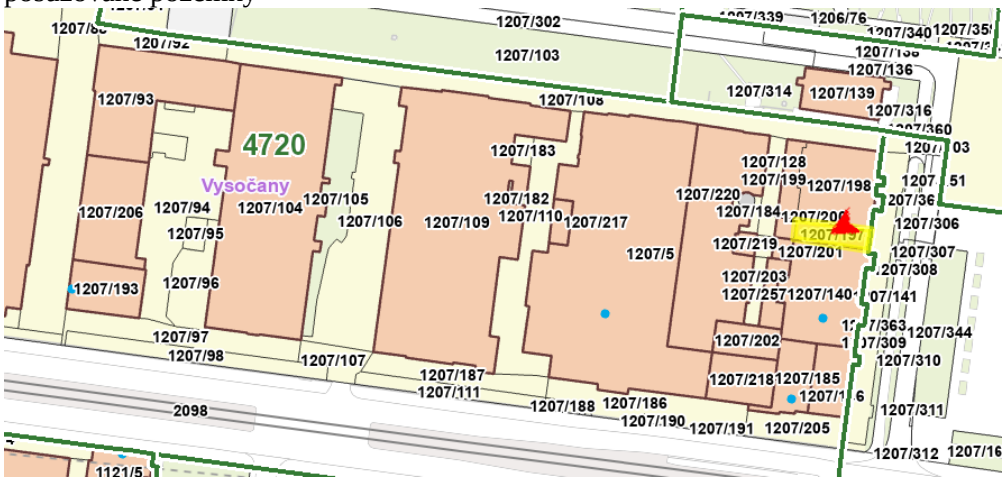
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **1,550**

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

Koeficient **pp** = **I_T** * **I_P** = **1,070**

4.3.2 Pozemky se stavbou

Cena pozemků je převzata z cenové mapy stavebních pozemků hlavního města Prahy
Cenová mapa stavebních pozemků hl. m. Prahy – cena je jednotná a se vztahuje na všechny posuzované pozemky



Ocenění
Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**
Index polohy pozemku **I_P** = **1,070**

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	1207/197	151	4 720,00	712 720,-
zastavěná plocha a nádvoří	1207/200	39	4 720,00	184 080,-
ostatní plocha - manipulační plocha	1207/204	35	4 720,00	165 200,-
Cenová mapa - celkem		225		**1 062 000,-**

4.3.3 Bytový dům - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

4.3.3.1 Ocenění nákladovým způsobem

Bytový dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	monolitická betonová tyčová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m^2]
1.PP	5,5*6,2	=	34,10

1.NP	29,925*6,2	=	185,54
2.NP	29,925*6,2+0,5*5,37	=	188,22
3.NP	23,84*6,2	=	147,81

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	34,10 m^2	2,53 m	86,27
1.NP	185,54 m^2	5,07 m	940,69
2.NP	188,22 m^2	3,00 m	564,66
3.NP	147,81 m^2	3,00 m	443,43
Součet	**555,67 m^2**		**2 035,05**

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 2 035,05 / 555,67 = 3,66 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 555,67 / 4 = 138,92 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	(5,5*6,2)*(2,53)	=	86,27 m^3
1.NP	(29,925*6,2)*(5,07+0,1)	=	959,22 m^3
2.NP	(25,95*6,2)*(3,00)+((0,5+3,975)*5,37)*(1,06)	=	508,14 m^3
3.NP	(23,84*6,2)*(3,00)+6,2*4,6*(0,6+2,205/2)	=	491,98 m^3

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	86,27 m^3
1.NP	NP	959,22 m^3
2.NP	NP	508,14 m^3
3.NP	Z	491,98 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		2 045,61 m^3

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonový skelet s vyzdívkami	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	ocelový	S	100
5. Krytiny střech	PVC fólie	S	100
6. Klempířské konstrukce	hliník s nástřikem	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení s probarvenou omítkou a obklady	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	koupelna, WC, okolo kuchyňské linky	S	100
10. Schody	ocelové atyp	N	100
11. Dveře	protipožární, bezpečnostní	N	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	hliníková	N	100

14. Povrchy podlah	dřevěná plovoucí podlaha	N	100
15. Vytápění	klimatizace	N	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	indukční varná deska, el. trouba	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty, dvě koupelny	N	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	klimatizace	N	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

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	N	0,70	100	1,54	1,08
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	N	3,00	100	1,54	4,62
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	N	3,10	100	1,54	4,77
15. Vytápění	N	4,70	100	1,54	7,24
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	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	N	3,80	100	1,54	5,85
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	N	5,60	100	1,54	8,62
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					115,90
Koeficient vybavení K_4:					**1,1590**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100,00	1,00	6,00	5,17	82	200	41,00	2,1197
2. Svislé konstrukce	S	18,80	50,00	1,00	9,40	8,11	82	200	41,00	3,3251
2. Svislé konstrukce	S	18,80	50,00	1,00	9,40	8,11	1	119	0,84	0,0681
3. Stropy	S	8,20	50,00	1,00	4,10	3,53	82	200	41,00	1,4473
3. Stropy	S	8,20	50,00	1,00	4,10	3,53	1	119	0,84	0,0297
4. Krov, střecha	S	5,30	100,00	1,00	5,30	4,57	1	119	0,84	0,0384
5. Krytiny střech	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,07	1	80	1,25	0,0259
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	100,00	1,54	1,08	0,93	1	80	1,25	0,0116
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	30,00	1,00	2,07	1,79	28	80	35,00	0,6265
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	70,00	1,00	4,83	4,17	1	80	1,25	0,0521
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,10	100,00	1,54	4,77	4,12	1	60	1,67	0,0688
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100,00	1,00	2,10	1,81	1	50	2,00	0,0362
10. Schody	N	3,00	100,00	1,54	4,62	3,99	1	119	0,84	0,0335
11. Dveře	N	3,20	100,00	1,54	4,93	4,25	1	80	1,25	0,0531
13. Okna	N	5,40	100,00	1,54	8,32	7,18	1	80	1,25	0,0898
14. Povrchy podlah	N	3,10	100,00	1,54	4,77	4,12	1	80	1,25	0,0515
15. Vytápění	N	4,70	100,00	1,54	7,24	6,25	1	50	2,00	0,1250
16. Elektroinstalace	S	5,20	100,00	1,00	5,20	4,49	1	50	2,00	0,0898
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,35	1	50	2,00	0,0070
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	2,85	1	50	2,00	0,0570
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,76	1	60	1,67	0,0461
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100,00	1,00	2,10	1,81	1	40	2,50	0,0453
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,55	1	30	3,33	0,0516
23. Vnitřní hygienické vyb.	N	3,80	100,00	1,54	5,85	5,05	1	50	2,00	0,1010
25. Ostatní	N	5,60	100,00	1,54	8,62	7,44	1	50	2,00	0,1488
Opotřebení:									**8,7 %**	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	1,1580
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9675
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8738
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,1590
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1790
Základní cena upravená [Kč/m^3]	**=**	**9 306,05**
Plná cena: 2 045,61 m^3 * 9 306,05 Kč/m^3	**=**	**19 036 548,94 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 8,7 % /100)	*	0,913
Bytový dům - věcná hodnota	**=**	**17 380 369,18 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Bytový dům	=	17 380 369,18 Kč
Nákladové ceny - celkem	**=**	**17 380 369,18 Kč**

4.3.3.2 Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění
Druh objektu: Bytové domy netypové
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 4,50 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,1 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 4,60 %

Výpočet obvyklého nájemného
Pro výpočet byly použity byty obdobné velikosti, v podobné lokalitě s možností garážování v budově

Obvyklé nájemné zjištěné porovnáním pomocí indexu odlišnosti											
Č.	Plocha pronájmu	Nájemné v Kč/měsíc včetně DPH	Nájemné za m2 v Kč/měsíc	Koef. redukce pram. ceny	Poloha/okolí	Provedení a vybavení	Parkovací možnosti	Nutnost dalších investice	Názor znalce	index odliš-nosti K1 × ... × K	Ceny oceňovaného objektu, odvozené z jednotlivých srovnávacích nemovitostí
	(m2)	(Kč)	(Kč/m2)	K1	K2	K3	K4	K5	K6	Io	(Kč/m2/měsíc)
1	83	30 000	361	0,95	1,02	0,96	0,98	1,00	1,00	0,91	397
2	92	45 980	500	0,95	1,02	0,98	0,98	1,00	1,00	0,93	537
3	55	27 818	506	0,95	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	0,93	544
4	80	47 662	596	0,95	1,00	0,98	0,98	1,00	1,00	0,91	655
5	77	42 350	550	0,95	1,00	0,98	0,98	1,00	1,00	0,91	604
6	151	94 380	625	0,95	1,02	0,98	0,98	1,00	1,00	0,93	672
7	117	48 400	414	0,95	1,00	0,98	0,98	1,00	1,00	0,91	455
Počet hodnot celkem									c		7
Počet hodnot použitých									n		7
Minimum použitých hodnot											397
Vážený průměr použitých hodnot											552
Maximum použitých hodnot											672
Střední odchylka - směrodatná odchylka z náhodného výběru									s	Kč/m²	94
Pravděpodobná dolní hranice										Kč/m²	458
Pravděpodobná horní hranice										Kč/m²	646
Cpo minimum											397
Cpo průměr minus sm. odch. Pravděpodobná dolní hranice ceny											458
Cpo průměr **Průměrná cena**											**552**
Cpo průměr plus sm. odch. Pravděpodobná horní hranice ceny											646
Cpo maximum											672

Roční nájemné 552 Kč/m2/měsíc * 12 = 6 624,- Kč/m2/rok

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m²]	Nájemné [Kč/m²/rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
byt č.1	115,00	6 624,-	63 480,-	761 760,-
byt č.2	112,50	6 624,-	62 100,-	745 200,-

Výnosy celkem		1 506 960,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:	=	1 506 960,- Kč
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:		
- cena stavebního pozemku: 1 062 000,- Kč		
- výměra stavebního pozemku: 225,00 m^2		
- skutečně zastavěná plocha: 188,22 m^2		
- cena skutečně zastavěné plochy: 888 398,40 Kč		
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	-	44 419,92 Kč
Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:		
1 506 960,00 * 40 %	-	602 784,- Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	859 756,08 Kč
Míra kapitalizace 4,60 %	/	4,60 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	**=**	**18 690 349,57 Kč**

4.3.3.3 Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	A) Změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti, nemovitost má rozvojové možnosti	
Ocenění nákladovým způsobem	CN =	17 380 369,18 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	18 690 349,57 Kč
Rozdíl	R =	1 309 980,39 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny A):		
CV * 1,15	=	21 493 902,01 Kč
Bytový dům - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	**=**	**21 493 902,01 Kč**

4.4.4 Rekapitulace - zjištěná cena

Bytový dům - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	**=**	**21 493 902,01 Kč**
Pozemky:		**1 062 000,00 Kč**
Pozemky se stavbou - cena zjištěná celkem	**=**	**22 555 902,01 Kč**

Výsledky analýzy dat

pozemky se stavbou	22 555 902,- Kč
Oceňované pozemky	1 062 000,- Kč
Bytový dům - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	21 493 902,- Kč
	= 22 555 902,- Kč
Cena zjištěná - celkem:	**22 555 902,- Kč**

5. Odůvodnění

5. 1 Odůvodnění rozdílu ve výsledcích jednotlivých metod ocenění

Pro stanovení obvyklé (tržní) ceny byla použita porovnávací metoda, která vychází z předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou/inzertní při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. Principem porovnávací metody je pomocí korekčních koeficientů vyjádřit cenu oceňovaných nemovitostí.

Cena zjištěná dle Části třetí a Části oceňovací vyhlášky (§2 až §38) nazývaná též cenou „administrativní“ nebo i „úřední“ vychází z metodiky poprvé uvedené v roce 1994 vyhláškou č. 178/1994 Sb. a sloužila převážně pro fiskální účely. Oceňovací vyhláška při ocenění staveb pracuje se základní jednotkou metr krychlový, která není v realitní praxi u zájemců nemovitostí sledována ani využívána. Ke srovnání nemovitostí dle vyhlášky dochází nepřímou metodou, kdy nemovitosti jsou srovnávány s průměrnou hodnotou, zjištěných při minulých prodejích. Nevystihuje konkrétní specifické nebo zvláštní okolnosti, jako jsou např. obliba daných lokalit, přístupy přes cizí pozemky, nesoulad s katastrem nemovitostí, probíhající trendy (menší či větší domy, poloha na samotě, blízkost státních hranic či rekreačních středisek, rozvoj měst ve vztahu k pracovním příležitostem apod.). Z těchto důvodů nepovažují takovou metodu společnosti poskytující úvěry za vypovídající, nepřipouští její použití. Ani ustálená judikatura se k takovému postupu nepřiklání.

Aby byla cena obvyklá a cena zjištěná shodná, musela by být oceňovací vyhláška konstruována tak, aby zohlednila všechny cenové faktory a umožnila jejich správnou tržní hodnotu. Dále je třeba podotknou, výrazný neodůvodněný rozdíl ceny sousedních pozemků v cenové mapě. Posuzovaný pozemek 4720,- Kč/m^2 sousední pozemky 14220,- Kč/m^2 a 26720,- Kč/m^2. Cena 4720,- Kč/m^2 za posuzované pozemky neodpovídá současné situaci na trhu s nemovitostmi.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou (tržní) cenu nemovitostí, kdy zjištěná cena bytových jednotek v budově č. p. 1061 na pozemcích p. č. 1207/197, p. č. 1207/200 a pozemku p. č. 1207/204 v katastrálním území Vysočany v obci Praha se nepřiblížila situaci na trhu.

Na základě dostupných informací, zjištěných parametrů a na základě výsledků použitých metod ocenění určuji tržní hodnotu po zaokrouhlení dle § 50 ve výši:

Bytové jednotky č. 1 ……. 22 501 790,-- Kč

Bytové jednotky č. 2 ……. 22 012 620,-- Kč

Tržní hodnota bytových jednotek nacházejících se v budově evidované v katastru nemovitostí jako rodinný dům č. p. 1061, který jsou součástí pozemků p. č. 1207/197 a p. č. 1207/200 a pozemku p. č. 1207/204 v katastrálním území Vysočany v obci Praha včetně pozemků

je ve výši **……. 44 514 410,-- Kč**

6. Závěr

Tržní hodnota bytových jednotek nacházejících v budově evidované v katastru nemovitostí jako rodinný dům č. p. 1061, který jsou součástí pozemků p. č. 1207/197 a p. č. 1207/200 a pozemku p. č. 1207/204 v katastrálním území Vysočany v obci Praha včetně pozemků ke dni místního šetření (28. 3. 2025) je ve výši

44 514 410,-- Kč

Slovy: čtyřicetčtyřimiliónůpětsetčtrnácttisícčtyřistadeset Kč

V Českých Budějovicích, dne 6. 6. 2025

Ing. Šulistová Irena
Jabloňová 2691/20
370 06 České Budějovice
Tel. 606269186

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem číslo 4/2025.

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

Prohlašuji, že jsem si jako znalkyně vědoma následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Českých Budějovicích pod č. j. Spr 1016/2007 ze dne 30. 10. 2007 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.
Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 745-04/2025 znaleckého deníku.

V Českých Budějovicích dne 6. 6. 2025 Ing. Šulistová Irena
Aktualizace posudku dne 30. 12. 2025 o nové údaje v katastru nemovitostí.