

Znalecký posudek č. 1568/2025

Stanovení tržní hodnoty vybraných nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 2476, katastrální území Strašnice ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřené do správy Městské části Praha 10 a listu vlastnictví č. 18263, katastrální území Strašnice ve vlastnictví společnosti Je to jedno s.r.o.

Obor:

Obor Ekonomika

Datum zpracování:

28. listopadu 2025

Znalecká kancelář:

Deloitte Advisory s.r.o., IČO: 27582167,
se sídlem Italská 2581/67, 120 00 Praha 2 - Vinohrady

Zadavatel:

Městská část Praha 10, IČO: 00063941,
se sídlem Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10 - Strašnice

Číslo položky v elektronické evidenci:

093670/2025

Počet stran znaleckého posudku: 39

Počet předaných vyhotovení: 2

Celkový počet vyhotovení: 3

Počet příloh: 0

Obsah

Seznam zkratk a pojmů	3
ÚVOD	4
1 Zadání a informace o znaleckém posudku	5
NÁLEZ	8
2 Popis postupu Zpracovatele	9
3 Předmět ocenění	10
3.1 Nemovitosti zapsané na LV č. 2476	10
3.1.1 Lokalita	10
3.1.2 Katastrální informace	10
3.1.3 Územní plán	11
3.1.4 Popis nemovitosti	12
3.2 Nemovitosti zapsané na LV č. 18263	13
3.2.1 Lokalita	13
3.2.2 Katastrální informace	13
3.2.3 Územní plán	14
POSUDEK	16
4 Analýza české ekonomiky	17
4.1 Základní charakteristika	17
4.2 Hospodářský růst a trh práce	17
4.3 Inflace	18
4.4 Měnová politika	19
4.5 Fiskální politika	20
5 Analýza trhu nemovitostí	22
5.1 Trh rezidenčních nemovitostí v České republice	22
5.1.1 Trh rezidenčních nemovitostí v Praze	22
5.1 Analýza komerčního trhu nemovitostí	25
5.1.1 Investiční objem v České republice	25
5.1.2 Kancelářský trh v České republice a Praze	26
5.1.3 Průmyslový trh v České republice a Praze	28
5.1.4 Retailový trh v České republice a Praze	30
6 Oceňovací přístupy	32
6.1 Výnosový přístup	32
6.1.1 Metoda diskontovaných peněžních toků (DCF)	32
6.1.2 Metoda kapitalizovaných výnosů	32
6.2 Přístup tržního porovnání	33
6.3 Nákladový přístup ocenění	33
6.4 Reziduální metoda ocenění	33
6.5 Zvolený způsob ocenění	33
7 Ocenění	34
7.1 Přístup k ocenění	34
7.1.1 Koeficienty pro ocenění pozemku	34
7.1.2 Koeficienty pro ocenění budovy	34
7.2 Ocenění parcely zapsané na LV č. 2476 ve vlastnictví Hlavního města Prahy	35
7.3 Ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 18263 ve vlastnictví společnosti Je to jedno s.r.o.	36
ODŮVODNĚNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	37
ZÁVĚR	38
Znalecká doložka	39

Seznam zkratek a pojmů

č.	Číslo
ČNB	Česká národní banka
č. p.	Číslo popisné
ČR	Česká republika
Datum ocenění	21. listopadu 2025
DCF	Diskontované peněžní toky (z angl. <i>Discounted Cash Flow</i>)
Deloitte	Deloitte Advisory s.r.o.
EU	Evropská unie
EUR	Euro
GDV	Gross development value
HDP	Hrubý domácí produkt
j.	Jednotka
Klient	Městská část Praha 10, IČO: 00063941, se sídlem Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha, Strašnice
Kč	Česká koruna
k. ú.	Katastrální území
LV	List vlastnictví
mil.	Milion
mld.	Miliarda
Parc. č. nebo p.č.	Parcela číslo
Předmět ocenění	Pozemky parc. č. 213 o výměře 450 m ² , ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřené do správy MČ Praha 10 – na LV č. 2476 v k. ú. Strašnice a parc. č. 2838/2 o výměře 670 m ² jehož součástí je stavba č.p. 1982, vše ve vlastnictví společnosti Je to jedno s.r.o. – na LV č. 18263 v k. ú. Strašnice
tis.	Tisíc
ÚP	Územní plán
Zadavatel	Městská část Praha 10, IČO: 00063941, se sídlem Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha, Strašnice

ÚVOD

1 Zadání a informace o znaleckém posudku

Zadavatel znaleckého posudku

Městská část Praha 10, IČO: 00063941,
se sídlem Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha, Strašnice

(dále také „Klient“, „MČ Praha 10“ nebo „Zadavatel“)

Zadání znaleckého posudku

Znaleckým úkolem je zodpovědět tyto znalecké otázky:

Znalecká otázka č. 1:

„Stanovte tržní hodnotu pozemku parc. č. 213 o výměře 450 m², ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřené do správy Městské části Praha 10, zapsané na listu vlastnictví č. 2476 v k. ú. Strašnice.“

Znalecká otázka č. 2:

„Stanovte tržní hodnotu budovy parc. č. 2838/2 o výměře 670 m² jehož součástí je stavba č.p. 1982, vše ve vlastnictví společnosti Je to jedno s.r.o., zapsané na listu vlastnictví č. 18263 v k. ú. Strašnice.“

Standard hodnoty

V souladu s výše uvedenými znaleckými úkoly jsme provedli ocenění na tržní hodnotu, která je definována v § 2 odst. 4 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, takto:

„Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směřeny 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“.

Datum ocenění

Ocenění bylo provedeno ke dni 21. listopadu 2025.

Zpracovatel posudku

Deloitte Advisory s.r.o., IČO: 275 82 167, se sídlem Italská 2581/67, 120 00 Praha 2 - Vinohrady, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 113225.

Znalecká kancelář (dříve znalecký ústav) kvalifikovaná pro znaleckou činnost, jmenovaná rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 1. února 2010, č. j. 189/2009-OD-ZN s rozšířením znaleckého oprávnění rozhodnutím ze dne 25. dubna 2017, č. j. 18/2017-OOJ-SZN/6 a zapsaná do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, odvětví finanční řízení podniku, oceňování podniku a jeho částí včetně nehmotných aktiv, účetnictví, pojistná matematika, transferové ceny, posouzení a vymezení činností výzkumu a vývoje pro účely uplatnění v dotačních programech a uplatnění daňových úlev z technickoekonomického hlediska, veřejná podpora, oceňování nemovitostí a oceňování movitých věcí (dále také „**Deloitte**“ nebo „**Zpracovatel**“).

Na zpracování všech částí znaleckého posudku se ve smyslu ust. § 28 odst. 3 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, podílely tyto osoby:

Ing. Karel Kugler, znalec, jehož prostřednictvím Znalecká kancelář vykonává znaleckou činnost.

Prohlášení o nezávislosti znalce

Prohlašujeme, že jak společnost Deloitte, tak i její pracovníci, kteří se podíleli na zpracování tohoto znaleckého posudku:

- (a) jsou zcela nezávislí na Zadavateli,
- (b) jejich odměna nezávisí na výsledku ocenění obsaženém v tomto znaleckém posudku,
- (c) v současné době nemají a ani v budoucnosti neočekávají žádnou účast ani prospěch z podnikání, které souvisí s předmětem ocenění v tomto znaleckém posudku.

Rozsah a použití ocenění

Tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

- (a) Znalecký posudek byl vypracován na základě smlouvy uzavřené mezi Deloitte a Zadavatelem.
- (b) Znalecký posudek byl vypracován Deloitte pro interní účely Klienta jako podklad pro plánovanou směnu. Znalecký posudek nemůže být použit, jako celek i jakákoliv jeho část, pro jiné než výše uvedené účely.
- (c) Znalecký posudek je určen a bude sloužit výhradně pro výše uvedené potřeby Zadavatele zejména jako jeden z podkladů pro směnu nemovitostí s Hlavním městem Praha. Deloitte neponese vůči jakékoli třetí straně jakoukoli odpovědnost v souvislosti s vypracováním posudku, není-li smluvně ujednáno jinak.
- (d) Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných Klientem, které jsou pro účely ocenění považovány za pravé, správné a kompletní.
- (e) Při ocenění byly respektovány právní předpisy platné v době zpracování.
- (f) Předpokládá se plný soulad se všemi relevantními zákony a předpisy na straně předmětu ocenění.
- (g) Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, nájemní smlouvy, osvědčení o držbě nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv místního, státního nebo vládního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty obsažený v tomto znaleckém posudku.
- (h) Znalecký posudek dále není (i) vyjádřením přiměřenosti ceny dosažené při jakékoliv transakci (tzv. „Fairness Opinion“), (ii) poradenstvím v oblasti investic (tzv. „Investment Advice“), (iii) poradenstvím v oblasti účetnictví, ani (iv) poskytováním právních služeb ani vyjádřením právního názoru na jakoukoli právní otázku.
- (i) Nebyl proveden audit ani jiné ověřovací procedury, a tudíž obsahem znaleckého posudku není výrok auditora ani jiná forma záruky jakýchkoli finančních údajů.
- (j) Zdroje, z nichž byly čerpány externí informace, jsou obecně považovány za důvěryhodné, a proto správnost takto získaných informací nebyla dále ověřována.
- (k) Ocenění bylo zpracováno na základě podmínek, které byly známy v době jeho provádění, za případné změny v tržních podmínkách po předání ocenění nebude převzata žádná odpovědnost.
- (l) Jednotlivé výsledky výpočtů uvedené v posudku se mohou mírně lišit z důvodů zaokrouhlení.

Podkladové materiály

Při zpracování tohoto znaleckého posudku byly jako podkladové materiály použity dokumenty dodané Klientem a informace z důvěryhodných zdrojů, které byly k Datu ocenění známy a které nebyly dále ověřovány. Dále jsme jednotlivé předpoklady diskutovali s odpovědnými pracovníky Klienta.

Dokumenty od Klienta

- (a) Identifikace předmětu ocenění
- (b) Dokumentace a zaměření skutečného stavu
- (c) Půdorysy a řezy

- (d) Znalecký posudek č. 087897/2024
- (e) Znalecký posudek 094481/2024

Externí zdroje

- (a) Katastr nemovitostí
- (b) Český statistický úřad
- (c) Územní plán hlavního města Prahy
- (d) Další veřejně dostupné zdroje

Dále byly použity informace zjištěné během místního šetření dne 14. listopadu 2025.

Obtíže při zpracování znaleckého posudku

Při zpracování tohoto znaleckého posudku se nevyskytly žádné vážné obtíže.

NÁLEZ

2 Popis postupu Zpracovatele

Při sběru a analýze dat a informací byl nastaven a využit následující postup:

- Sběr dat a podkladů poskytnutých Zpracovateli Zadavatelem (uvedeny v kapitole Zadání a informace o znaleckém posudku).
- Provedení prvotní analýzy získaných dat a šetření za účelem získání potřebných informací od Zadavatele (kapitoly Předmět ocenění a Oceňovací přístupy).
- Výběr vhodné metodiky pro ocenění vzhledem k zjištěným skutečnostem a dostupným informacím (kapitola Oceňovací přístupy).
- Aplikace zvolené metody ocenění s využitím relevantních dat získaných od Zadavatele a dalších relevantních externích informačních zdrojů na základě znalostí a zkušeností Znalce a dalších pracovníků podílejících se na zpracování znaleckého posudku (kapitola Ocenění).
- Odpověď na znalecké otázky (kapitola Závěr).

3 Předmět ocenění

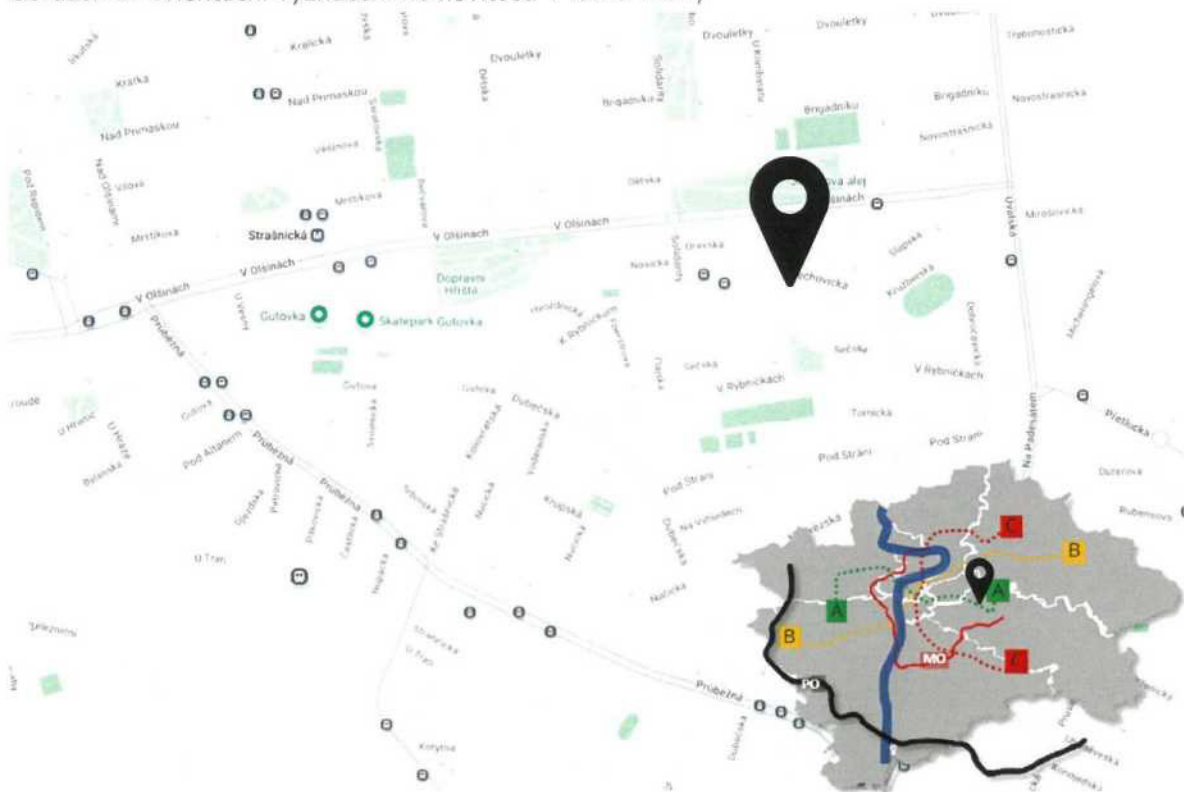
3.1 Nemovitosti zapsané na LV č. 2476

3.1.1 Lokalita

Předmětná nemovitost se nachází v hlavním městě Praze, v městské části Praha 10, v katastrálním území Strašnice, v ulici Štěchovická. Nemovitosti leží ve východní části města, přibližně 5 km od centra města. Území má městský charakter s převahou obytné zástavby doplněné o menší objekty občanské vybavenosti a služeb. Lokalita tak nabízí kompletní občanskou vybavenost, včetně škol, školek, obchodů, pošty, zdravotnických zařízení nebo restaurací. Veřejné prostory jsou doplněny plochami zeleně, zejména parkem Solidarita a menšími parky v rámci obytných bloků.

Dopravní dostupnost je zajištěna kombinací všech druhů městské hromadné dopravy. Nejbližší je zastávka autobusů – Štěchovická. V docházkové vzdálenosti (10 minut pěší chůzí) je i stanice metra A, tramvajová a autobusová zastávka – Strašnická, s přímým spojením do centra města. Silniční napojení umožňuje ulice V Olšinách a Jižní spojka, s návazností na dálnici D1. V širším okolí se nachází také železniční stanice Praha – Zahradní Město a Praha – Eden.

Obrázek 1: Orientační vyznačení nemovitostí v rámci Prahy



Zdroj: Snazymaps, Deloitte

3.1.2 Katastrální informace

Předmětem ocenění je parcela č. 2838/2 na které se nachází budova s č. p. 1982, vše zapsané na LV č. 18263, katastrální území Strašnice. Předmětná nemovitost je ve vlastnictví společnosti Je to jedno s.r.o. Celková výměra oceňované parcely je 670 m². Přístup k nemovitosti je možný pouze přes pozemek parc. č. 2838/46, který je ve vlastnictví třetího subjektu. Dle informací z katastrálního úřadu není zřízené věcné břemeno ve prospěch oceňované nemovitosti, které by tento přístup umožňovalo. Pozemek je navíc situován v chráněném památkovém území.

Tabulka 1: Katastrální informace

Katastrální území	List vlastnictví č.	Parcela č.	Vlastník	Výměra (m ²)
Strašnice	18263	2838/2	Je to jedno s.r.o.	670
Celkem				670

Zdroj: Katastr nemovitostí

Obrázek 2: Katastrální mapa



Zdroj: Katastr nemovitostí, Deloitte

3.1.3 Územní plán

Předmět ocenění se dle Územního plánu Praha nachází ve funkční ploše s označením VV.

VV – Veřejné vybavení

Hlavní využití:

Plochy sloužící pro umístění všech typů veřejného vybavení města, tj. zejména pro školství a vzdělávání, zdravotnictví a sociální služby, veřejnou správu města a záchranný bezpečnostní systém.

Přípustné využití:

Školy a školská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, městské úřady, krematoria a obřadní síně, vysokoškolská zařízení. Sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, kulturní zařízení, kostely a modlitebny, nerušící služby, to vše související s hlavním využitím. Drobné vodní plochy, zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, cyklistické stezky, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněné přípustné využití:

Ostatní vzdělávací a školská zařízení, nezapsaná v rejstříku MŠMT škol a školských zařízení, ve smyslu § 7 školského zákona. Zařízení sociálních služeb nad rámec zákona č. 108/2006 Sb.,

12

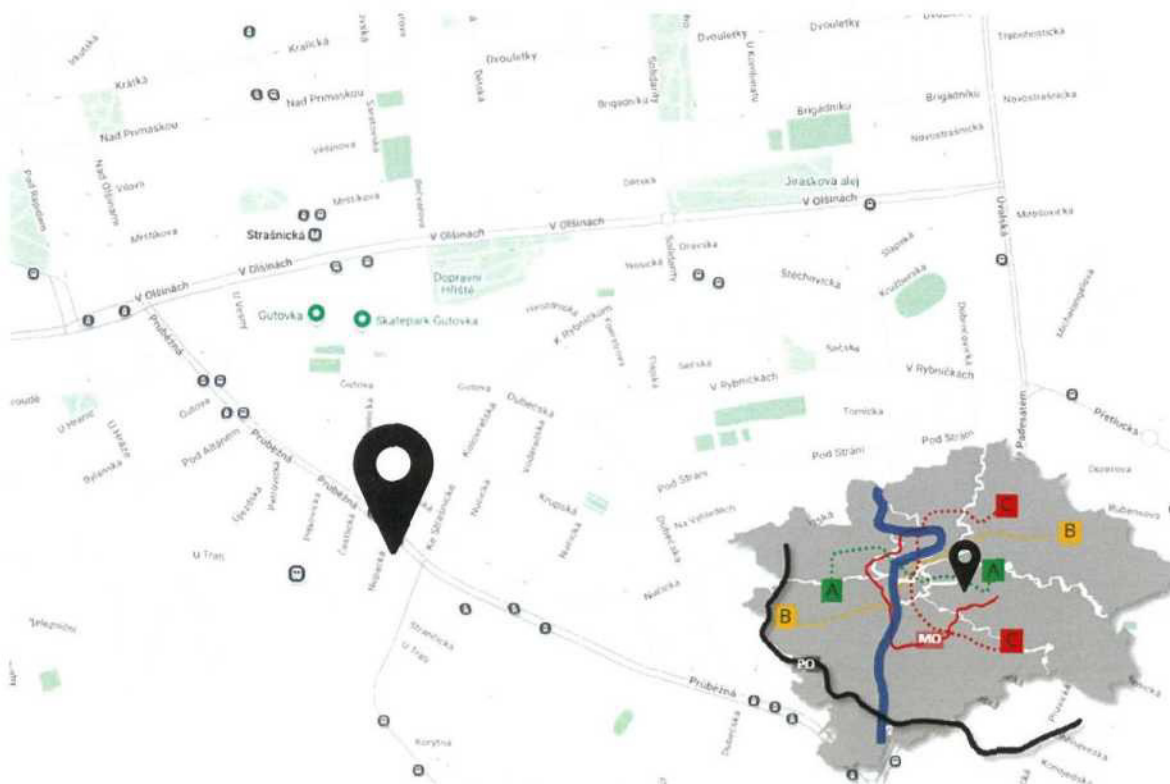
3.2 Nemovitosti zapsané na LV č. 18263

3.2.1 Lokalita

Oceňované nemovitosti leží v hlavním městě Praze, v městské části Praha 10, v katastrálním území Strašnice. Nemovitosti se nachází ve východní části města, přibližně 5 km od centra, na rohu ulic Průběžná a Nupacká. V dané lokalitě převažuje obytná zástavba. Občanská vybavenost v místě je plně zajištěna – v okolí se nachází školy, školky, obchody, pošta, zdravotnická zařízení, restaurace nebo také sportoviště.

Dopravní dostupnost je zajištěna převážně pomocí automobilové a tramvajové dopravy. Nejbližší tramvajová a autobusová zastávka – Staré Strašnice se nachází přímo u oceňované nemovitosti, přičemž tramvaj nabízí přímé spojení s centrem města. V docházkové vzdálenosti (10 minut pěší chůzí) je i stanice metra A – Strašnická. Silniční napojení umožňuje ulice V Olšinách a Jižní spojka, s návazností na dálnici D1. V širším okolí se nachází také železniční stanice Praha – Zahradní Město a Praha – Eden.

Obrázek 4: Orientační vyznačení nemovitostí v rámci Prahy



Zdroj: Snazymaps, Deloitte

3.2.2 Katastrální informace

Předmětem ocenění je parcela č. 213, zapsaná na listu vlastnictví číslo 2476, katastrální území Strašnice. Předmětná nemovitost je ve vlastnictví Hlavního města Prahy, svěřené do správy Městské části Praha 10 a celková výměra činí 450 m². Pozemek je situován v chráněném památkovém území a v zemědělském půdním fondu.

Tabulka 3: Katastrální informace

Katastrální území	List vlastnictví č.	Parcela č.	Vlastník	Výměra (m ²)
Strašnice	2476	213	Hlavní město Praha	450
Celkem				450

Zdroj: Katastr nemovitostí

Obrázek 5: Katastrální mapa



Zdroj: Katastr nemovitostí, Deloitte

3.2.3 Územní plán

Oceňovaný pozemek se dle Územního plánu Praha nachází ve funkční ploše s označením OV.

OV – Všeobecně obytné

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech. Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m², zařízení veřejného stravování. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

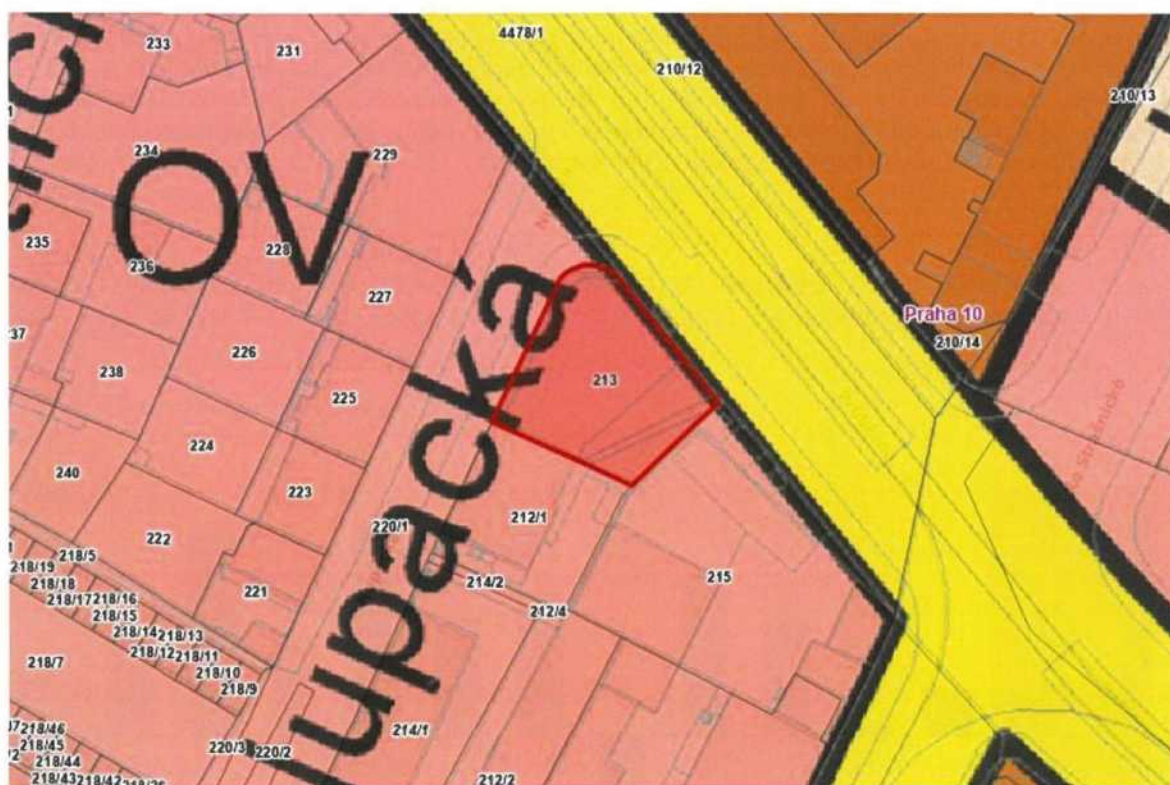
Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily. Dále lze umístit: vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví.

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

Nepřípustné využití:

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

Obrázek 6: Přehled situace v územním plánu



Zdroj: Územní plán města Praha, analýza Deloitte

POSUDEK

4 Analýza české ekonomiky

Pro účely ocenění je nutné vzít v úvahu širší ekonomický kontext, který ovlivňuje hodnotu Předmětných společností. Vzhledem k tomu, že Společnost vyvíjí ekonomickou aktivitu primárně v České republice, zaměřili jsme se při analýze na českou ekonomiku.

4.1 Základní charakteristika

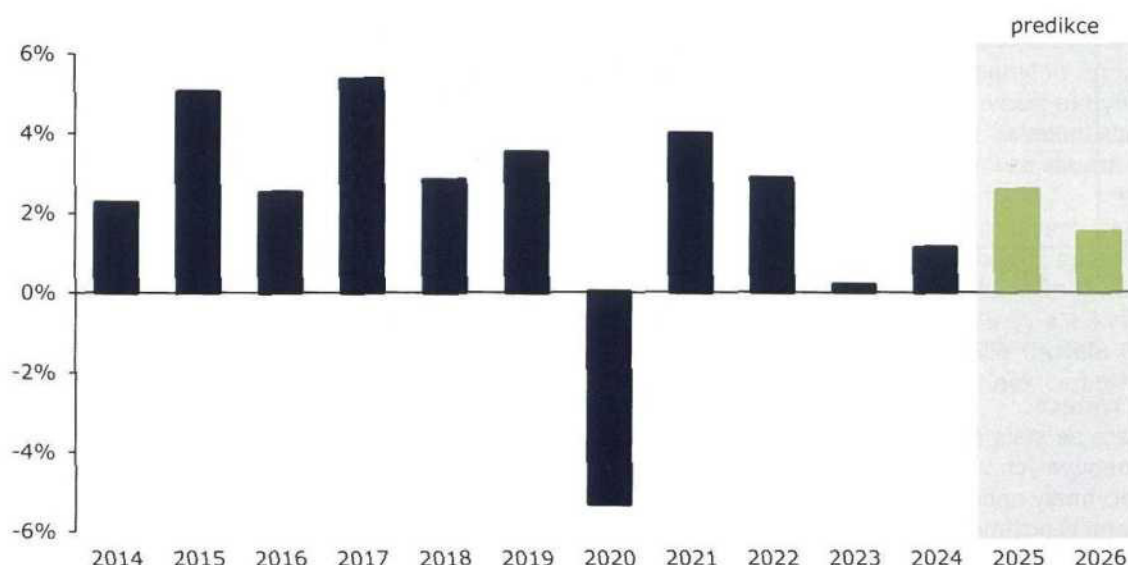
Česká republika představuje malou otevřenou tržní ekonomiku, která netrpí nadměrnými vnitřními, vnějšími či finančními nerovnováhami. Životní úroveň dosahuje 90 % průměru EU (měřeno HDP na obyvatele podle parity kupní síly). Česká ekonomika si prošla krátkou, ale hlubokou recesí v důsledku celosvětové pandemie viru COVID-19 a čelila dopadům celosvětové energetické krize. Očekáváme, že se růst potenciálního produktu obnoví po odeznění série negativních šoků. Dlouhodobý potenciální růst ekonomiky odhadujeme okolo 2 %.

Klíčovou roli ve vývoji ekonomiky hraje zahraniční obchod. Podíl vývozu zboží a služeb na HDP dosahuje 75 %. Hlavními obchodními partnery jsou země EU: Německo, Slovensko, Polsko a Francie. Navzdory mimořádné makroekonomické situaci a rostoucímu zadlužení vládního sektoru zůstal rating stabilní. Agentura Fitch Ratings zlepšila výhled z negativního na stabilní kvůli schválenému konsolidačnímu balíčku a nízkým výdajům na řešení energetické krize. Agentura rovněž konstatuje, že Česká republika přestala po sobě jdoucí pandemické a energetické cenové šoky bez trvalých dopadů na dlouhodobý makroekonomický výhled, a to i přes slabší růst v krátkodobém horizontu. Standard & Poor's hodnotí dlouhodobé závazky České republiky v lokální měně známkou AA- (stabilní výhled), Fitch Ratings známkou AA- (stabilní výhled), agentura Moody's známkou Aa3 (stabilní výhled).

4.2 Hospodářský růst a trh práce

V roce 2020 zachvátila svět pandemie viru COVID-19. Nezbytná karanténní opatření poslala ekonomiku do hluboké recese (pokles o 5,3 %). V roce 2021 byl celoroční růst ekonomiky ve výši 3,9 %.

Graf 1: Růst reálného HDP v České republice



Zdroj: Český statistický úřad, analýza Deloitte

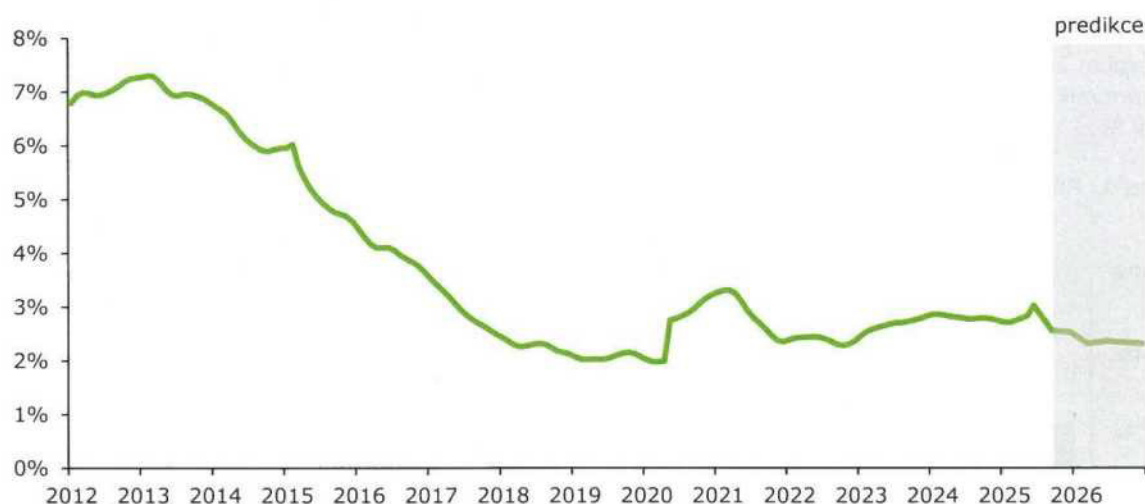
Hlavními bariérami růstu byly poškozené dodavatelské řetězce a energetická krize, která zasáhla celý svět a zejména Evropu. Všechny tyto problémy, včetně vyvolaného konfliktu na Ukrajině, způsobily zpomalení růstu HDP v roce 2022 na 2,8 %, avšak mezičtvrtletní pokles poslední dvě čtvrtletí značil mírnou recesí ekonomiky. HDP rostl v roce 2023 o 0,2 %. Zpomalení růstu bylo

způsobeno kombinací několika faktorů. Spotřeba domácností stále klesala pod tíhou vysoké inflace. Investiční aktivitu brzdily vysoké úrokové sazby, které ČNB začala postupně snižovat až na konci roku 2023.

Největší dopad na ekonomiku měla slabá zahraniční poptávka, zejména z Německa, s nímž je česká ekonomika úzce propojena. HDP vzrostl v roce 2024 o 1,1 %. Oživení bylo taženo především spotřebou domácností, kterým rostly reálné příjmy, naopak investiční aktivity přispěly negativně. V roce 2025 ekonomika pokračovala v oživování a očekáváme zrychlení hospodářského růstu. V 1. čtvrtletí 2025 vzrostl HDP mezičtvrtletně o 0,7 %, ve 2. čtvrtletí o 0,5 % a ve 3. čtvrtletí o 0,7 %. Za celý rok 2025 by se měl HDP zvýšit o 2,3 %. především díky pozitivním příspěvkům stavebnictví, průmyslu, dopravy a obchodu. Klíčovým faktorem zůstává spotřeba domácností. Pozitivní vliv na HDP by měl mít také čistý vývoz. V roce 2026 by se měl HDP zvýšit o 2,4 % vlivem spotřeby domácností a tvorbou investic. Rizikem prognózy zůstává slabý růst německé ekonomiky jako největšího obchodního partnera a důsledky obchodní války USA narušující mezinárodní obchod.

Míra nezaměstnanosti v posledních letech klesá díky hospodářskému růstu, který vytváří nová pracovní místa. Zatímco v roce 2012 dosahovala v průměru 7,0 %, v roce 2019 se postupně snížila na 2,1 %. Dopady pandemie a energetické krize na trh práce nebyly příliš výrazné. V roce 2022 činila míra nezaměstnanosti v průměru 2,3 %, což je stále jedna z nejnižších měr nezaměstnanosti v EU. V roce 2023 došlo k mírnému nárůstu míry nezaměstnanosti na 2,7 % a v roce 2024 došlo k nárůstu na 2,8 %. Česká ekonomika v posledních dvou letech stagnuje, což se nejprve projevilo poklesem počtu volných pracovních míst. Do roku 2024 se poměr mezi volnými pracovními místy a dostupnými uchazeči obrátil. I přes tento nárůst bude stále patřit k nejnižším mírám nezaměstnanosti v EU. Očekáváme, že v roce 2025 míra nezaměstnanosti setrvá na 2,8 % a v roce mírně poklesne 2026 na 2,4 %.

Graf 2: Nezaměstnanost v České republice



Zdroj: Český statistický úřad, analýza Deloitte

4.3 Inflace

Inflace se stala od poloviny roku 2021 největším makroekonomickým problémem české ekonomiky. Do nebývalých výšin ji vyšponovala kombinace nabídkových a poptávkových šoků. Na straně nabídky inflaci hnaly nahoru ceny energií, zejména ceny ropy a zemního plynu, které se projevovaly vysokými cenami elektřiny, plynu a pohonných hmot na domácnosti i firmy. Dále inflaci zrychlovaly poškozené dodavatelské řetězce, které způsobily dramatický růst cen celé řady materiálů používaných ve stavebnictví a průmyslu. K nabídkovým faktorům inflace se přidalo výrazné zdražení lodní kontejnerové dopravy. K inflaci významně přispěl také tlak rostoucí domácí poptávky podporované klesající nezaměstnaností, růstem mezd, výraznými úsporami vytvořenými během pandemie a v neposlední řadě zvýšenými inflačními očekáváními.

V září 2022 dosáhla spotřebitelská inflace nejvyšších hodnot, když stoupla na 18,0 %. Růst byl tažen zejména cenami energií, dopravy a potravin. Za celý rok 2022 byla průměrná inflace 15,1 %, což je

nejvyšší hodnota od roku 1993. V roce 2023 inflace zpomalila na 10,8 % především díky zpomalení růstu cen v oblasti potravin, dopravy či bydlení, vody, energií a paliv. Postupně klesají ceny energií v souladu s poklesem na evropských trzích a také ceny pohonných hmot díky klesající ceně ropy. V lednu 2024 klesla po dvou letech inflace do tolerančního pásma, když vykázala růst o 2,3 %. V meziročním srovnání klesaly ceny potravin, navíc výrazně zpomalil růst cen energií. Za celý rok 2024 inflace zpomalila na 2,4 %. Podle posledních údajů z listopadu 2025 dosáhla inflace 2,3 %. V současné době očekáváme průměrnou inflaci v roce 2025 ve výši 2,5 % a v roce 2026 ve výši 2,2 %. Toto snížení je dáno očekávaným snížením cen energií (především cen ropy), zápornou produkční mezerou a stálým růstem cen služeb.

Graf 3: Inflace v České republice



Zdroj: Český statistický úřad, analýza Deloitte

4.4 Měnová politika

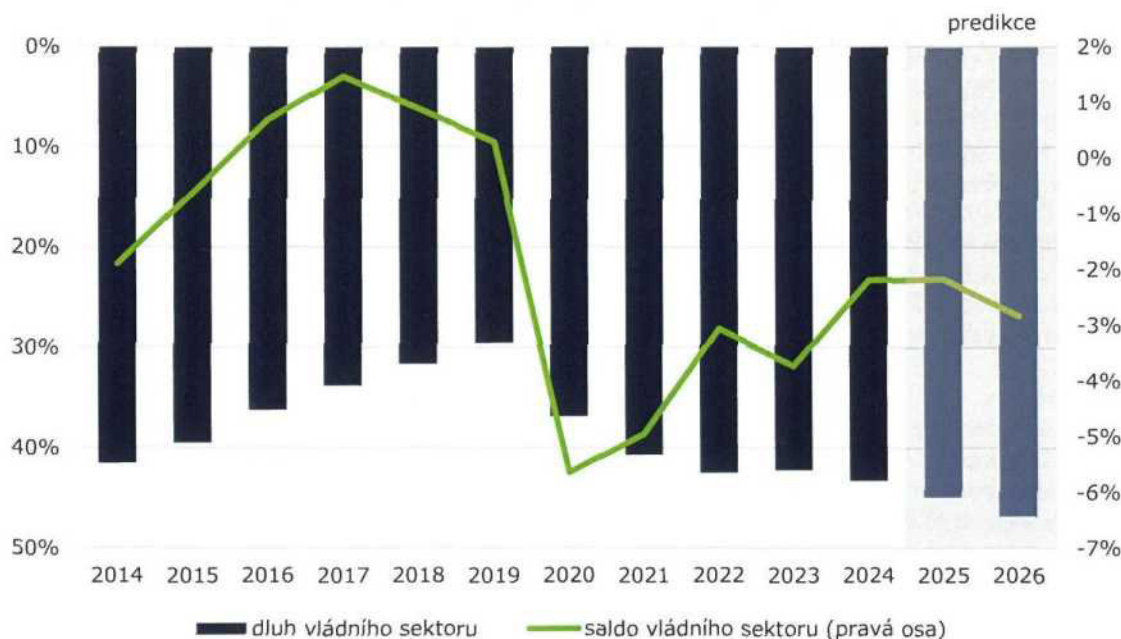
Pandemie koronaviru donutila ČNB postupně snížit hlavní repo sazbu až na 0,25 %. V roce 2021 vlivem dramatického růstu inflace (viz výše) byla ČNB nucena zakročit. Zvýšila hlavní repo sazbu v několika krocích na 3,75 %. Jelikož inflace i nadále akcelerovala, další zvýšení sazeb probíhalo v roce 2022 a hlavní sazba se dostala na úroveň 7,0 %, což byla nejvyšší sazba od roku 1999.

V červenci 2022 došlo k obměně dvou členů bankovní rady a k jmenování nového guvernéra, v únoru 2023 k výměně dalších dvou členů bankovní rady. Nová bankovní rada se rozhodla neměnit úrokové sazby a vyčkat, dokud se neprojeví efekt předchozího zvyšování sazeb. Začala být ovšem aktivní na devizovém trhu, na kterém až do srpna 2023 intervenovala proti nadměrnému oslabení české koruny, čímž upouštěla své nadměrné devizové rezervy a snižovala dováženou inflaci ze zahraničí.

V prosinci 2023 centrální banka přistoupila po 19 měsících k prvnímu snižování úrokových sazeb, když hlavní repo sazba klesla o 25 bazických bodů na 6,75 %. V uvolňování měnových podmínek pokračovala také v roce 2024, kdy hlavní repo sazba klesla v sedmi krocích na 4,00 %. V únoru 2025 přikročila bankovní rada k dalšímu snížení repo sazby o 25 bazických bodů na 3,75 % a v květnu 2025 došla k poslednímu snížení repo sazby o 25 bazických bodů na 3,50 %. Dle modelu ČNB i vyjádření členů bankovní rady je současná kombinace měnových podmínek adekvátní a nejpravděpodobnější výhled je dlouhodobá stabilita úrokových sazeb.

4.5 Fiskální politika

Graf 4: Veřejné finance v České republice (% HDP)



Zdroj: Český statistický úřad, analýza Deloitte

Veřejné finance prošly v letech 2009–2017 výraznou konsolidací, při které se deficit sektoru vládních institucí dostal z 5,4 % HDP v roce 2009 až do přebytku 1,5 % HDP v roce 2017. V roce 2019 činil přebytek vládního sektoru 0,3 % HDP.

V roce 2020 došlo k propadu veřejných financí do výrazného schodku (5,7 % HDP), a to v důsledku poklesu ekonomiky, a tedy i příjmů veřejných rozpočtů, a zvýšených nákladů na podporu ekonomiky. V roce 2021 dosáhl schodek výrazných 5,3 % HDP, a to navzdory postcovidovému oživení ekonomiky. Hluboký schodek v roce 2021 byl způsoben mimo jiné snížením daně z příjmu fyzických osob, ke které došlo s účinností od 1. 1. 2021. V době energetické krize přišla vláda se sérií opatření, která měla ochránit domácnosti a firmy. Klíčovým opatřením bylo zastropování koncových cen elektřiny a zemního plynu při cenách 6 Kč/kWh, resp. 3 Kč/kWh pro domácnosti i firmy.

V roce 2022 dosáhl schodek vládního sektoru 247,5 mld. Kč (3,6 % HDP). Vláda pro rok 2023 prosadila dočasnou daň z nadměrných zisků ve výši 60 %, která cílí na firmy v odvětví výroby a obchodu s energiemi, bankovníctví, petrolejářství a těžby fosilních paliv. Z té měl stát v plánu vybrat po revizi okolo 60 mld. Kč, ale výnos nakonec činil pouze 39 mld. Kč. V roce 2023 měla vláda naplánovaný schodek ve výši 295 mld. Kč, výsledný schodek se podařilo dodržet ve výši 288,5 mld. Kč díky nad očekávání vysokým příjmům ze strukturálních fondů EU a nad očekávání dobrému výběru daně z právnických osob.

Pro rok 2024 vláda plánovala schodek státního rozpočtu ve výši 252 mld. korun, ale kvůli zářijovým povodním souhlasila se zvýšením deficitu o 30 miliard korun na 282 mld. korun. Skutečnost pro rok 2024 činila 271 mld. Kč (- 2,2 % HDP). V roce 2025 vláda očekává schodek ve výši 241 mld. Kč a pro rok 2026 představila bývalá vláda návrh rozpočtu se schodkem 286 mld. Kč.

Vzhledem k růstu ekonomiky a fiskálním přebytkům veřejných rozpočtů postupně klesl dluh vládního sektoru v roce 2019 až na úroveň 30,0 % HDP. Trend zadlužení se ale obrátil, v roce 2020 dosáhl dluh 36,9 % a za rok 2021 se zvýšil na 40,7 % HDP. V roce 2022 vzrostl dluh vládního sektoru na úroveň 42,5 % HDP. V roce 2023 dluh vládního sektoru klesl na úroveň 42,2 % HDP. V roce 2024 dluh veřejných financí vzrostl na 43,3 % HDP. V roce 2025 očekáváme zvýšení veřejného dluhu na 44,9 % HDP a v roce 2026 na 46,8 % HDP.

Stále poměrně nízké zadlužení ve srovnání s ostatními evropskými zeměmi v minulosti reflektuje příznivé hodnocení České republiky ratingovými agenturami a nízké rizikové přírážky u českých

finančních aktiv. Udržení současného ratingu však bude vyžadovat důvěryhodný plán konsolidace veřejných financí. Vláda představila konsolidační balíček s očekávanou úsporou, který měl v roce 2024 a 2025 snížit schodek o zhruba 150 mld. Kč, avšak k úplné stabilizaci dluhu vládního sektoru by bylo třeba v úsporných opatřeních dále pokračovat.

5 Analýza trhu nemovitostí

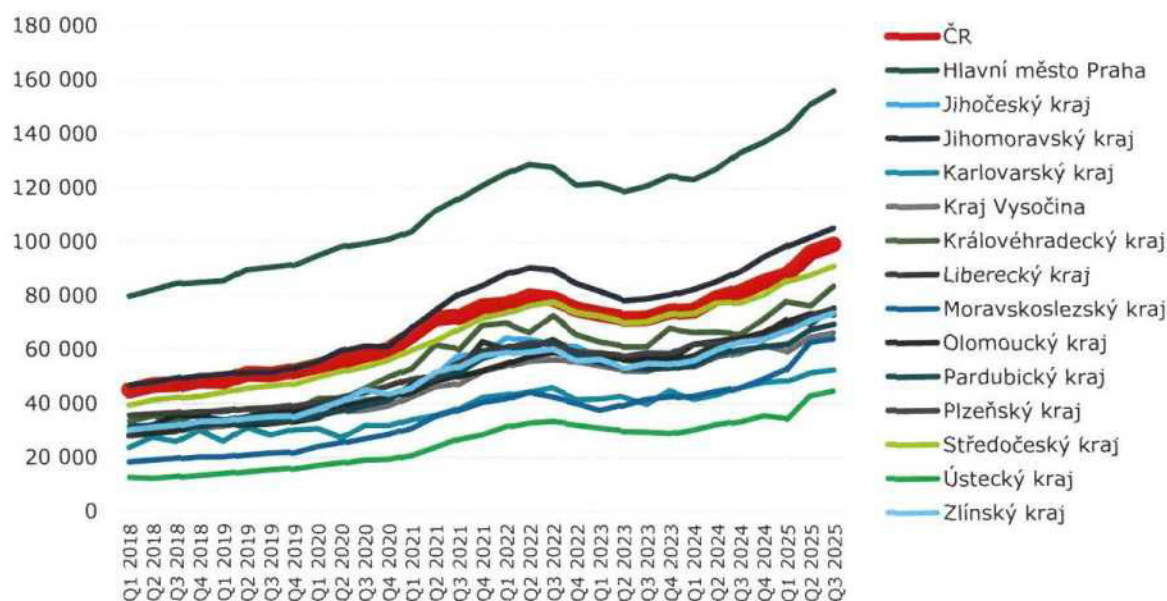
5.1 Trh rezidenčních nemovitostí v České republice

Rezidenční trh v České republice je silně ovlivněn hlavním městem. Ceny rezidenčních nemovitostí měly od roku 2000 rostoucí tendenci, s mírným poklesem v letech 2009-2013 v důsledku globální finanční krize a také mezi 3. čtvrtletím 2022 a 3. čtvrtletím 2023 v důsledku ekonomické situace, především inflace a úrokových sazeb. Od třetího čtvrtletí 2023 mají ceny rostoucí trend.

Za posledních deset let se průměrná nabídková cena bytů v České republice zdvojnásobila a ve 3. čtvrtletí 2025 dosáhla přesně 99 158 Kč za m², čímž míří k pomyslné stotisícové hranici.

Nejvyšší cenová hladina je v Praze, kde průměrná nabídková cena bytu ve všech segmentech dosáhla ve třetím čtvrtletí roku 2025 úrovně 155 974 Kč za m². Za hlavním městem následuje Jihomoravský kraj s průměrnou cenou 105 105 Kč za m². Naopak nejnižší nabídková cena bytu je v Ústeckém a Karlovarském kraji, kde se průměrná cena ve 3. kvartálu roku 2025 pohybovala pod úrovní 55 000 Kč za m², v Ústeckém kraji dokonce pod 45 000 Kč za m².

Graf 5: Vývoj průměrné nabídkové ceny v ČR a v Praze, Kč/m²



Zdroj: Realitní portály, Deloitte

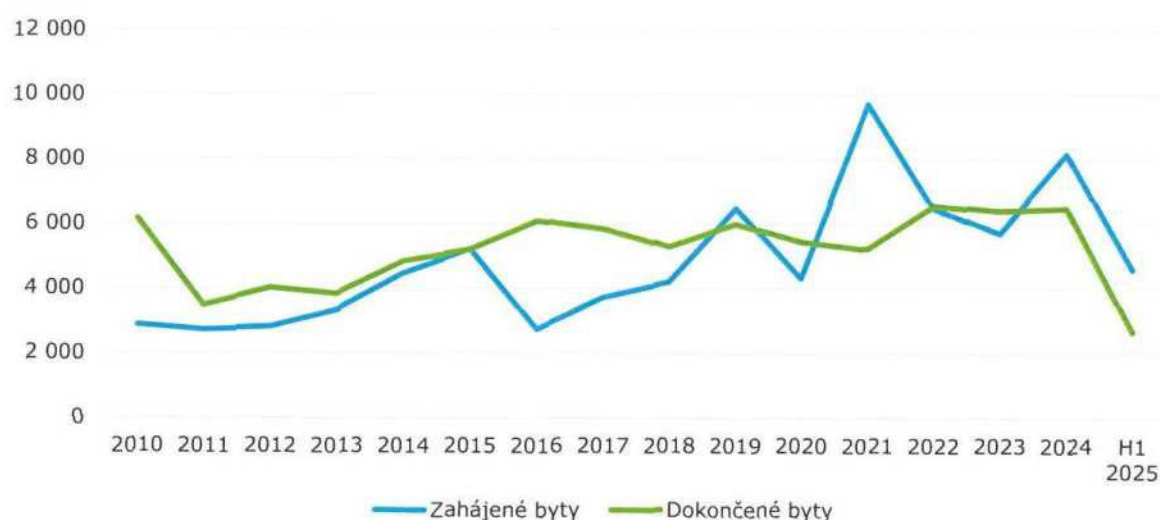
5.1.1 Trh rezidenčních nemovitostí v Praze

Po většinu sledovaného období bylo v hlavním městě dokončeno méně bytů než zahájeno. Množství zahájených bytů dosáhlo vrcholu v roce 2019 s celkovým počtem 6 487 bytů, kdy bylo celkové množství dokonce vyšší než celkové množství dokončených bytů. Vzestupný trend se v důsledku pandemie zastavil a v průběhu roku 2020 množství zahájených i dokončených bytů pokleslo. V průběhu roku 2021 se však počet zahájených bytů opět odrazil a výrazně překonal rok 2019 s 9 698 byty. V letech 2022 a 2023 se situace v důsledku nepříznivé ekonomické situace opět změnila. V prvních dvou čtvrtletích roku 2024 byl počet zahájených bytů (3 614) velmi podobný počtu dokončených bytů (3 589), což není ani polovina oproti roku 2021. V průběhu dalšího půl roku však došlo k výraznému nárůstu začatých bytů a v roce 2024 se tak celkově začala výstavba 8 191 bytů. Dokončených bytů bylo v roce 2024 téměř stejné množství než vloni, a to 6 511 (vloni 6410).

Trend se nemění ani v roce 2025, kde v první polovině roku bylo opět více zahájených než dokončených bytů a data naznačují, že v roce 2025 bude přibližně stejný počet dokončených

a zahájených bytů jako bylo v loň. V H1 2025 bylo dokončených 2 691 bytů a zahájených bylo 4 617 bytů.

Graf 6: Počet zahájených a dokončených bytů v Praze



Zdroj: Český statistický úřad

Průměrná nabídková cena v nových developerských projektech v Praze od roku 2017 do listopadu 2022 výrazně vzrostla, konkrétně o cca 80 %. Dynamika růstu je poměrně volatilní, částečně závisí na tom, jaké typy projektů jsou v daném období realizovány. Nicméně rostoucí trend ve sledovaném období je zřejmý.

Tempo růstu se v letech 2021 a 2022 zvýšilo. Hlavními důvody byly nízké úrokové sazby hypoték a relativně vysoké úspory domácností. S nepříznivou ekonomickou situací se v roce 2023 růstový trend zpomalil a průměrné nabídkové ceny mírně poklesly. Koncem roku 2023 se nabídkové ceny začaly opět zvyšovat. Aktuální průměrná nabídková cena v developerských projektech v Praze ke 3. čtvrtletí 2025 činí 171 700 Kč za m².

Graf 7: Vývoj nabídkových cen v nové výstavbě Q3 2025, Kč/m²

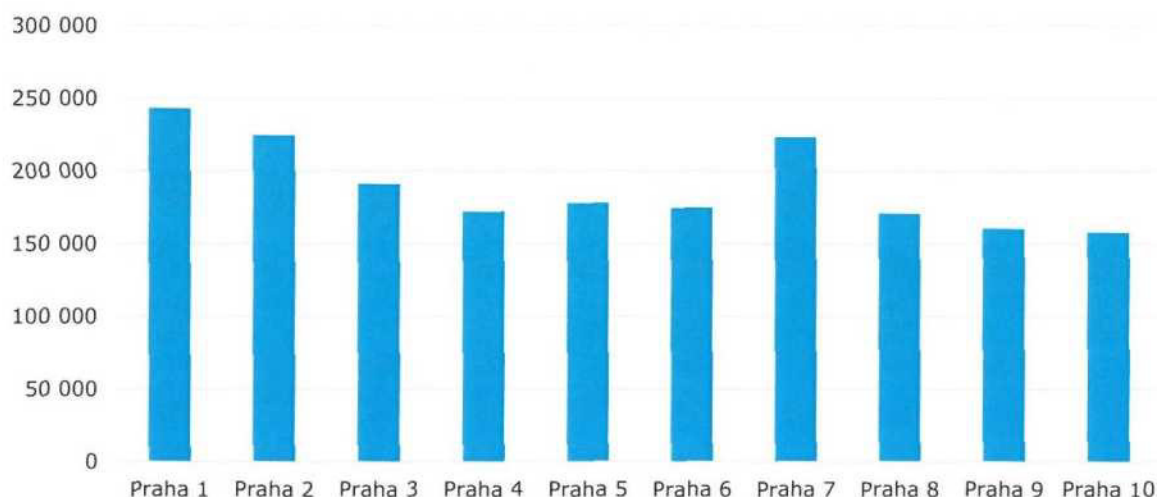


Zdroj: Realitní portály, Deloitte

Dlouhodobě nejvyšší nabídkové ceny v nové zástavbě jsou v Praze 1, kterou následuje Praha 2. Průměrná nabídková cena v Praze 1 činila 243 300 Kč za m² ve třetím čtvrtletí roku 2025 a v Praze

2 byla na úrovni 224 900 Kč za m². V Q3 2025 se dostala mezi nejdražší lokality také Praha 7, kde byla cena na úrovni 223 400 Kč za m². Naopak nejnižší nabídková cena během 3. čtvrtletí 2025 v nové zástavbě byla v Praze 10 se 158 000 Kč za m².

Graf 8: Průměrné nabídkové ceny v nové výstavbě Q3 2025, Kč/m²



Zdroj: Realitní portály, Deloitte

Průměrné nabídkové nájemné v Praze od roku 2016 do března 2020 poměrně stabilně rostlo. Na začátku roku 2016 činilo průměrné nabídkové nájemné v Praze 237 Kč/m², v březnu 2020 to bylo již 332 Kč/m². V letech 2020 a 2021 však byl pražský trh s nájemným výrazně ovlivněn pandemií a postupně se snížil na 278 Kč za m². Hlavními důvody výrazného poklesu byl nárůst nabídky bytů v centru města, které byly dříve nabízeny ke krátkodobému pronájmu, a odliv studentů.

V létě 2021 se trh s nájemními byty zvedl a nájemné začalo opět růst. Průměrné nájemné na konci roku 2021 dosáhlo 297 Kč za m². K dalšímu výraznému růstu došlo v průběhu roku 2022, kdy nájemné v září dosáhlo 374 Kč za m². Následně přišlo v první půlce roku 2023 ke stagnaci trhu, která pak přinesla od poloviny roku 2023 oživení a od té doby trend růstu pokračoval. Pomyslnou významnou hranici překonal nájemní trh v únoru 2024, kdy průměrné nájemné dosáhlo 400 Kč za m². Další významnou hranici (450 Kč) překonal trh s nájemnými byty v srpnu 2025, kdy dosáhlo průměrné jednotkové nájemné výše 458 Kč. Nakonec dosáhlo průměrné nájemné v Praze 471 Kč za m² v říjnu 2025.

Graf 9: Vývoj požadovaného nájemného v Praze, Kč/m²/měsíc



5.1 Analýza komerčního trhu nemovitostí

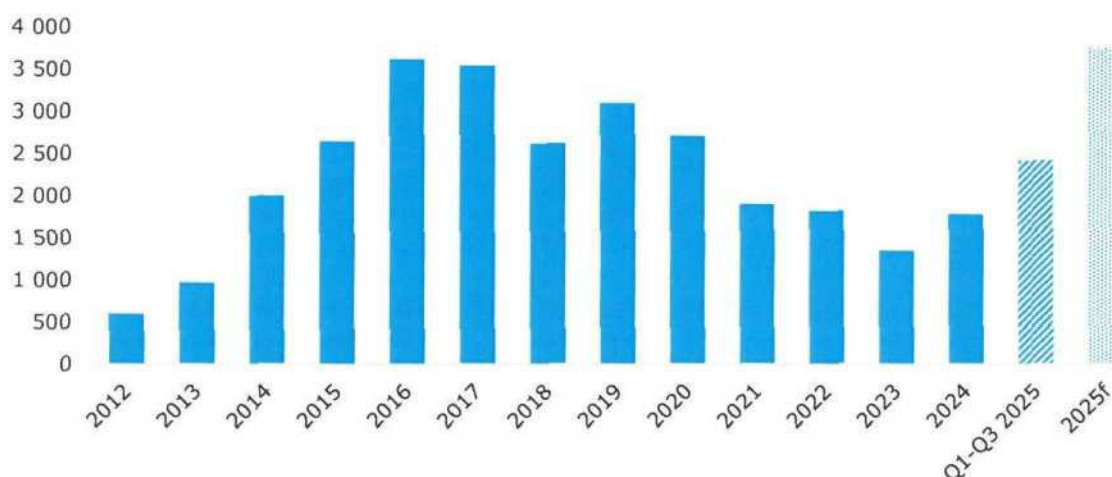
5.1.1 Investiční objem v České republice

Po velmi silném roce 2019 s celkovým objemem mírně přes 3 mld. EUR ochromila komerční trh nemovitostí pandemie koronaviru. V roce 2020 dosáhl stále poměrně vysokého objemu 2,7 miliard EUR díky významné akvizici rezidenčního portfolia Residomo skupinou Heimstaden za 1,3 miliardy EUR. Vliv pandemie byl tak lépe vidět zejména v roce 2021, kdy celková výše investic dosáhla 1,9 mld. EUR.

Situace se začala zlepšovat na přelomu roku 2021/2022, kdy přišel velmi silný první kvartál v roce s výší investic 900 mil. EUR. Nicméně následně došlo během roku k výraznému ochlazení v návaznosti na válku na Ukrajině, zhoršení ekonomické situace a drahému financování. To se projevilo na konečném objemu investic 1 820 mil. EUR za rok 2022. Utlumený investiční trh a ekonomická situace se ještě více projevila během roku 2023, kdy celkový objem investic dosáhl úrovně 1 350 mil. EUR, což bylo desetileté minimum.

Určité oživení přišlo během roku 2024 v návaznosti na zlepšující se ekonomickou situaci, a především klesající úrokové sazby. Investiční objem během roku 2024 dosáhl úrovně 1 780 mil. EUR. Objem investic dosáhl ve 3. kvartálu 2025 výše 370 mil. EUR a za první tři čtvrtletí roku 2025 dosáhl výše 2 420 mil. EUR. Do konce roku se očekává dokončení několika dalších významných transakcí v hodnotě přesahující 1 000 mil. EUR, což by mohlo znamenat nový rekordní objem více než 3 500 mil. EUR.

Graf 10: Objem investic, mil. EUR



Zdroj: Deloitte Report

Tabulka 4: Nejvýznamnější transakce v Q3 2025

Nemovitost	Typ	Kupující	Prodávající
River Garden II a River Garden III	Kanceláře	LaSalle Investment Management	Axelor
Logistics/warehouse facility in the Triangle Industrial Zone	Industriál	Clarion Partners Europe	Yanfeng Automotive Interiors
Hotel Diplomat	Hotel	PPF Real Estate	Rabbit Holdings

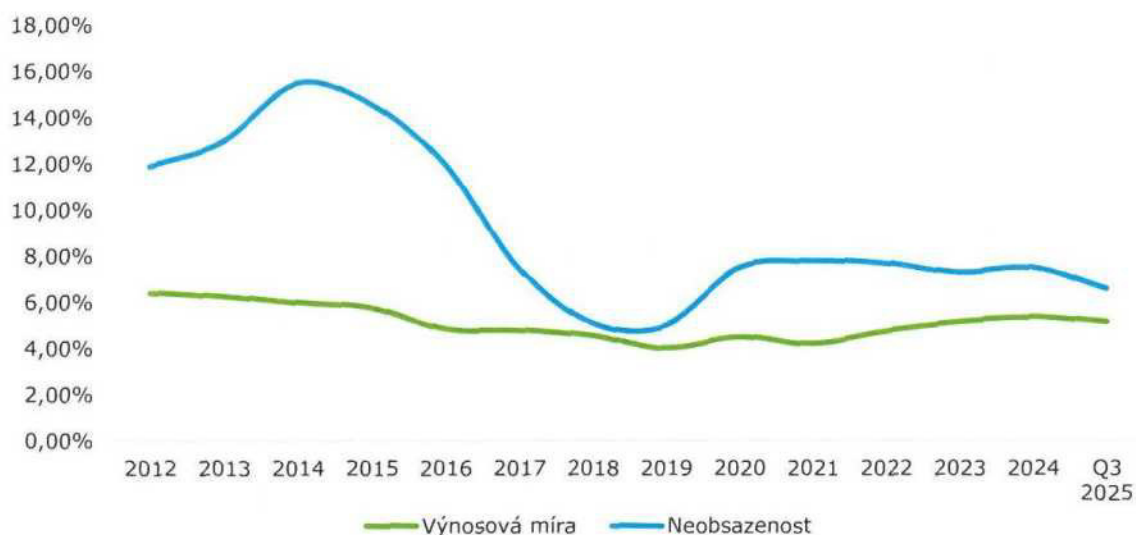
Zdroj: Deloitte REport

5.1.2 Kancelářský trh v České republice a Praze

Výnosová míra na pražském kancelářském trhu dlouhodobě klesala, až dosáhla svého historického minima 4,00 % v roce 2019. Tento trend se zastavil a obrátil s příchodem pandemie v roce 2020, kdy nejprve během roku vzrostla na 4,50 % a následně po určité stabilizaci došlo k poklesu na 4,25 % v roce 2021. Nicméně díky zhoršení ekonomické situace zejména vysoké inflace, vysokých cen energií a drahého financování došlo opět k postupnému nárůstu během let 2022, 2023 a na začátku roku 2024, kdy výnosová míra dosáhla úrovně 5,35 % a následně stagnovala. Začátkem roku 2025 výnosová míra u kanceláří mírně klesla na 5,15 % a tuto úroveň si držela i v dalším období, přičemž do konce roku se již neočekávají významné změny.

Neobsazenost kancelářských prostor dramaticky klesala v období 2014–2019, kdy došlo k poklesu z 15,50 % na 4,00 %. Obdobně jako výnosová míra i neobsazenost byla ovlivněna příchodem pandemické krize a nárůstu přes 7,0 %, kde došlo k určité stabilizaci. Během roku 2023 dosáhla neobsazenost úrovně 7,30 %. Mírný nárůst byl zaznamenán i během roku 2024, konkrétně na 7,50 %. Od té doby, vzhledem k relativně nízké nové nabídce a poměrně stabilní poptávce, neobsazenost kanceláří pomalu klesá a ve 3. čtvrtletí 2025 dosáhla úrovně 6,60 %.

Graf 11: Neobsazenost a výnosová míra kancelářských prostor v Praze

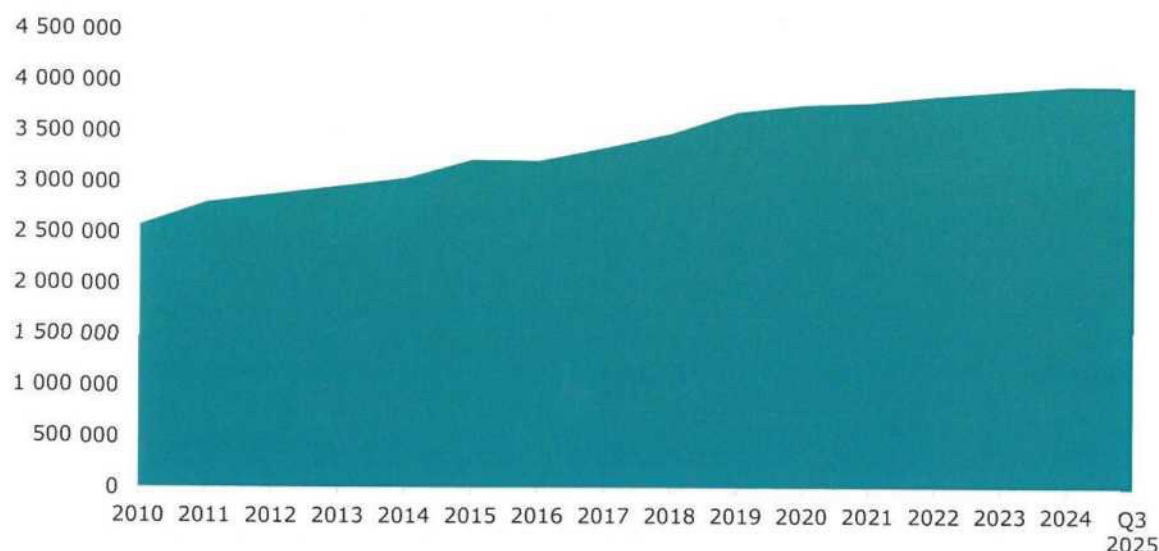


Zdroj: Deloitte REport

Zásoba moderních kancelářských prostor v posledních deseti letech v Praze relativně stabilně rostla díky ekonomické situaci a poměrně silné poptávce po moderních prostorech. Postupně došlo k nárůstu z 2 880 000 m² v roce 2012 až na 3 950 000 m² v 3. kvartálu roku 2025.

Nicméně tempo růstu se v posledních letech zbrzdilo. Nejprve zejména z důvodu pandemie a následně i z důvodu drahého financování společně s vysokými náklady na výstavbu. Během roku 2023 bylo dokončeno přibližně 90 000 m². Během roku 2024 bylo dokončeno 70 000 m² v rámci tří komplexů Roztyly Plaza, Hagibor a Rohan City. V současnosti je ve výstavbě jen přibližně 27 000 m².

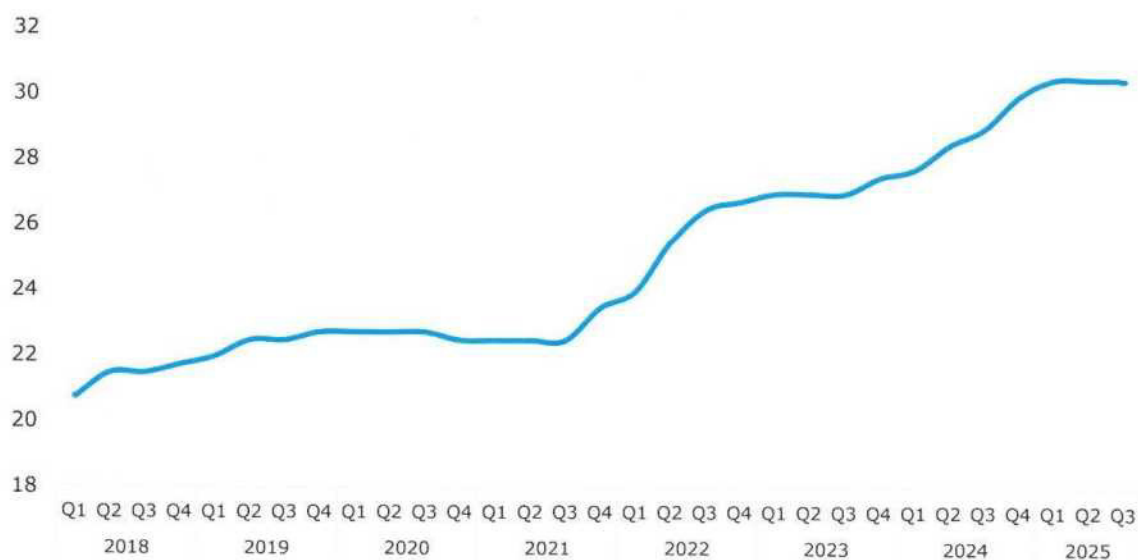
Graf 12: Zásoba moderních kancelářských prostor v Praze



Zdroj: Deloitte REport

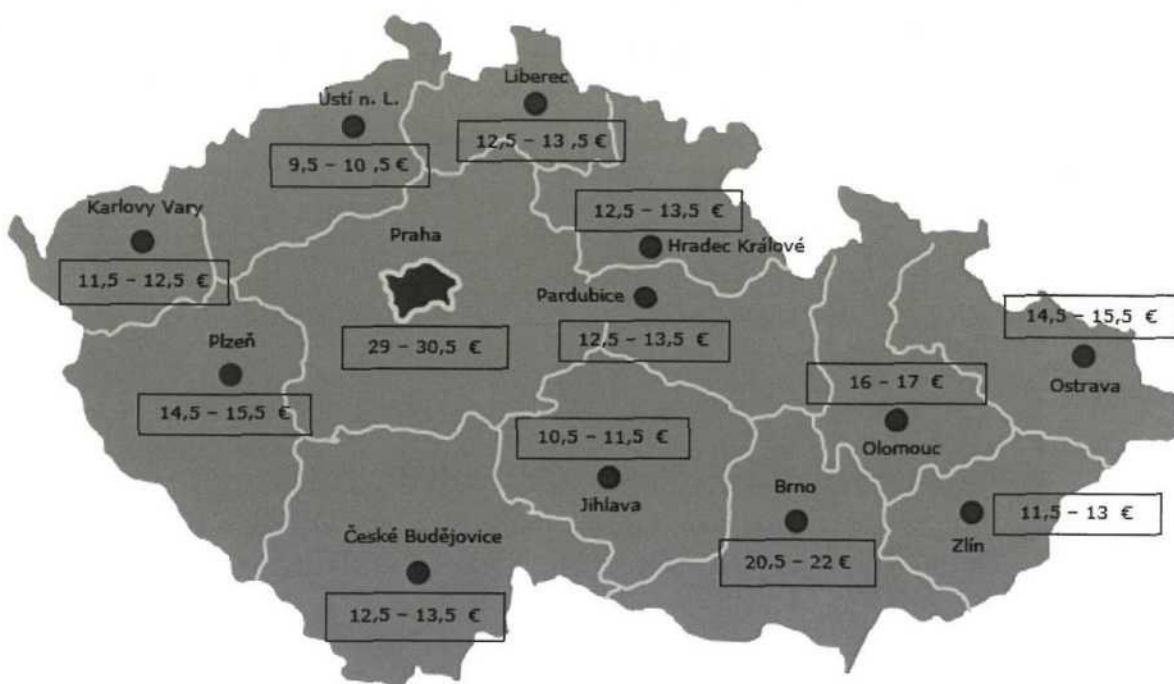
Nejvyšší dosahované nájemné v Praze postupně rostlo až do roku 2019, kdy dosáhlo výše 22,75 EUR za m². Následně byl růst zastaven z důvodu pandemie. Nicméně v návaznosti na určitou stabilizaci kancelářského trhu během roku 2021 nejvyšší dosahované nájemné začalo opět růst a během roku 2021 a 2022 dosáhlo úrovně 26,75 EUR. Tento trend pokračoval rovněž během roku 2023 a 2024, kdy nájemné postupně dosáhlo úrovně 30,00 EUR za m². Pozvolný růst pokračoval i začátkem roku 2025, kdy doznívala vysoká inflace z roku 2023 a k tomu rostoucí poptávka po nejmodernějších prostorech. Ve 3. čtvrtletí 2025 zůstává nájemné kancelářských prostor v Praze stabilní, na úrovni 30,50 EUR. Mezi další regiony s významným zastoupením moderních kanceláří patří především Brno, kde je přibližně 700 tis. m² moderních kancelářských ploch. Nejvyšší dosahované nájemné se zde blíží nejvíce hladině v Praze, konkrétně 20,5 až 22 EUR za m². V ostatních krajských městech je trh s moderními kancelářskými prostory na výrazně nižší úrovni (s výjimkou Olomouce) a nejvyšší nájem jsou nejčastěji v rozmezí 12–15 EUR za m². Naopak nejnižší cenová hladina je v Ústí nad Labem a Jihlavě, kde je úroveň okolo 10,5 EUR za m².

Graf 13: Vývoj nejvyššího dosahovaného nájemného kancelářských prostor, EUR za m²



Zdroj: Deloitte Report

Obrázek 7: Nejvyšší dosahované nájemné kancelářských prostor v ČR, Q3 2025



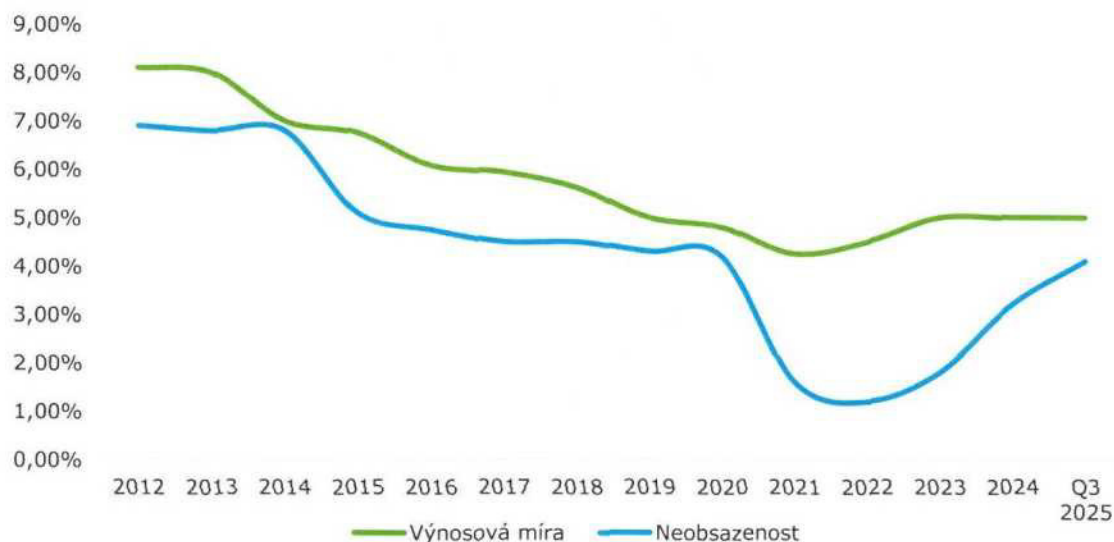
Zdroj: Deloitte REport

5.1.3 Průmyslový trh v České republice a Praze

Průmyslový a logistický trh v České republice zažil strmý růst v posledních letech, který nebyl zpomalen ani koronavirovou krizí, během které se tempo růstu naopak zvýšilo zejména z důvodu nárůstu e-commerce. Výnosová míra a neobsazenost dosáhly během roku 2021 svého historického minima, kdy výnosová míra poklesla na 4,25 % a neobsazenost na 1,60 %. Následně pak v roce 2021 neobsazenost klesla až na 1,20 %.

Nicméně podobně jako u kancelářského segmentu došlo ke korekci výnosové míry během druhého pololetí 2022 a 2023 na 5,00 %, kde zůstala i během roku 2024. Neobsazenost se dlouho držela téměř na nule. Nicméně na přelomu roku 2023/2024 začala postupně mírně růst a ke konci roku 2024 dosáhla výše 3,2 %. Trend mírného růstu pokračoval i během roku 2025, kdy již poptávka nestíhá plně pokrýt skokový nárůst nabídky nových prostor a ve 3. čtvrtletí dosáhla úrovně 4,1 %.

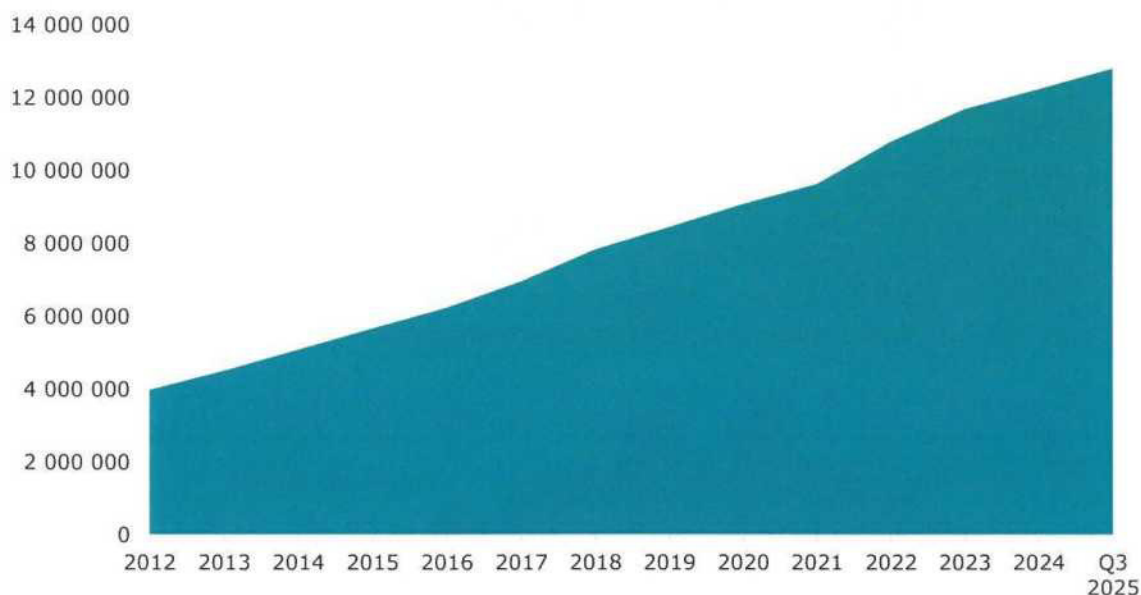
Graf 14: Neobsazenost a výnosová míra průmyslových a logistických prostor v ČR



Zdroj: Deloitte REport

V poslední dekádě se zásoba moderních průmyslových a logistických prostor v ČR ztrojnásobila ze 4 000 000 m² na 12 820 000 m² ve 3. čtvrtletí roku 2025. Většina areálů se nachází na okraji Prahy a v její blízkosti ve Středočeském kraji. Od roku 2015 každoročně přibýlo minimálně 500 000 m² nových prostor. Nicméně vzhledem k enormní poptávce byl během roku 2022 a 2023 dokončen rekordní objem nových prostor, tedy přibližně 2 miliony metrů čtverečních. Během roku 2024 došlo k mírnému ochlazení na industriálním trhu, kdy bylo dokončeno přibližně 500 000 m² nových prostor. Nicméně stále je přibližně 1,2 mil. m² ve výstavbě, takže relativně silný by mělo být i další období, tedy konec roku 2025 a rok 2026.

Graf 15: Zásoba moderních průmyslových a logistických prostor v ČR

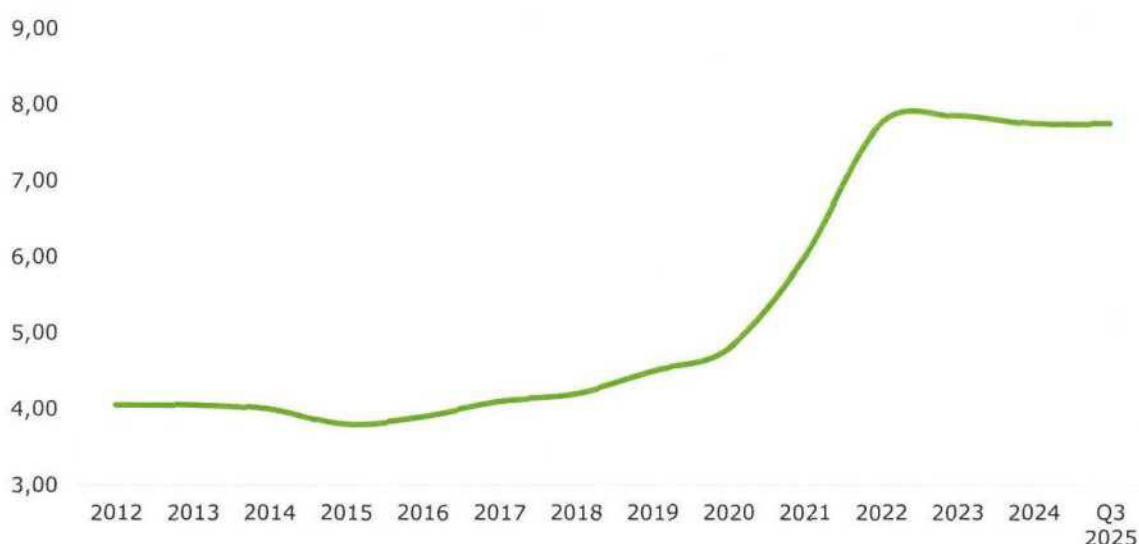


Zdroj: Deloitte REport

Nejvyšší dosahované nájemné pomalu rostlo od roku 2015 do 2019 až na úroveň 4,50 EUR za m². Dynamika růstu se znatelně zvýšila během let 2020 a 2021, kdy došlo k navýšení nejvyššího dosahovaného nájmu na 6,00 EUR za m². Růst se nezastavil ani během roku 2022 a v první polovině 2023, kdy došlo postupně k nárůstu až na 7,85 EUR za m². K obratu došlo v první polovině 2024, kdy došlo k mírnému poklesu na 7,75 EUR za m² a následné stagnaci. Trend stagnace pokračoval i v průběhu prvních tří kvartálů roku 2025, kdy se nájemné industriálních prostor drží na stejné úrovni 7,75 EUR za m² a žádné další výkyvy se neočekávají ani v posledním kvartálu tohoto roku.

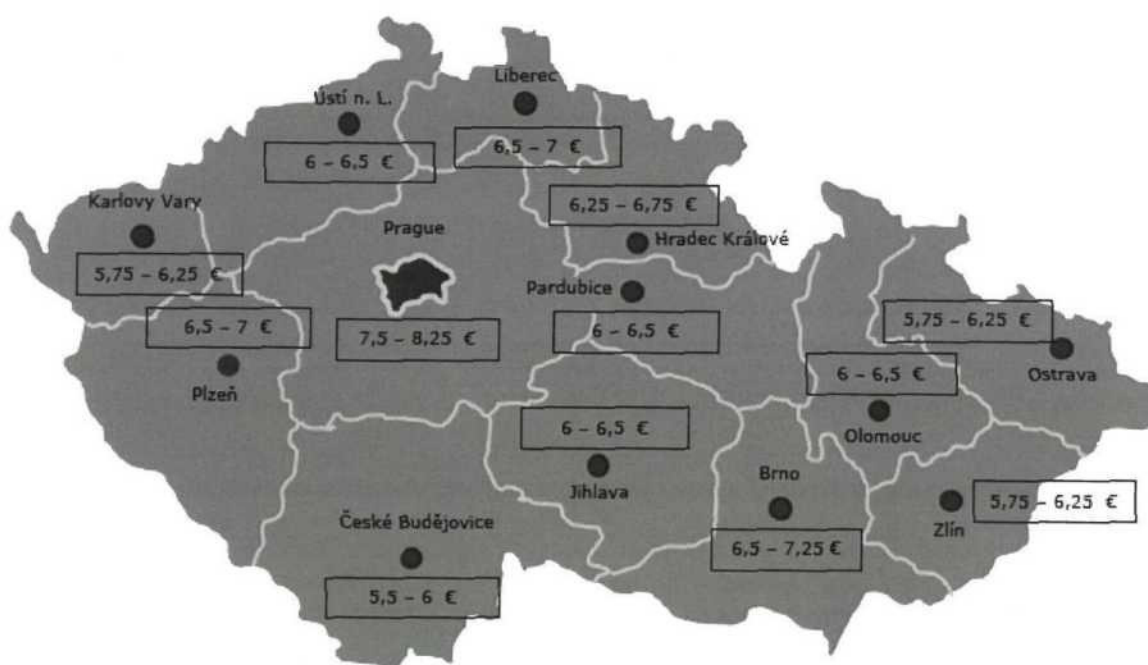
Na rozdíl od kancelářského segmentu není nejvyšší dosahované nájemné u průmyslových a logistických prostor v České republice tak rozdílné napříč regiony. Pokud pomineme Prahu a její blízké okolí, tak se nájemné moderních industriálních prostor pohybuje nejčastěji mezi 5,5 až 7 EUR za m².

Graf 16: Vývoj nejvyššího dosahovaného nájemného průmyslových a logistických prostor



Zdroj: Deloitte Report

Obrázek 8: Nejvyšší dosahované nájemné průmyslových a logistických prostor v ČR, Q3 2025



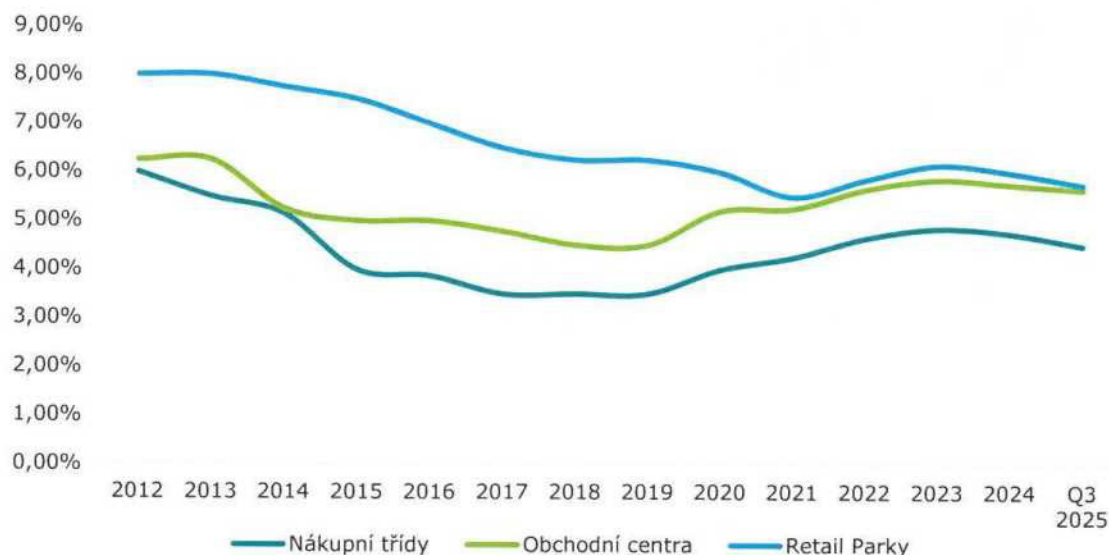
Zdroj: Deloitte REport

5.1.4 Retailový trh v České republice a Praze

Výnosové míry pro retailové segmenty rovněž klesaly až do příchodu pandemie. Následně výnosová míra pro nákupní centra a nákupní třídy postupně vzrostla, konkrétně na 5,25 % v případě nákupních center a 4,25 % pro nákupní třídy. Hlavním důvodem byla nařízení, která zásadně omezovala jejich provoz a v případě nákupních tříd navíc i zásadní omezení turismu. Naopak vítězem pandemie se společně s industriálním segmentem staly retailové parky. Ty zažily zvýšený zájem zákazníků a následně i investorů, což vedlo ke snížení výnosových měr až na 5,50 % ke konci roku 2021. Avšak celý retailový segment čelil další výrazné výzvě v podobě nepříznivé ekonomické situace a vysokých úrokových sazeb. To vedlo k růstu výnosových měr, které dosáhly na začátku roku 2024 úrovně 5,85 % u nákupních center, 4,85 % u nákupních tříd a 6,00 % v případě retailových parků. Nicméně určité oživení investiční aktivity a nálady v rámci segmentu začalo již během roku 2024, kdy došlo

k drobnému snížení u nákupních center a nákupních tříd, konkrétně na 5,75 %, respektive 4,75 %. Klesající trend z roku 2024 pokračuje u nákupních tříd a retailových parků i v roce 2025. V průběhu prvních devíti měsíců přišlo k mírnému poklesu a v 3. čtvrtletí 2025 byly výnosové míry na úrovni 4,5 % v případě nákupních tříd a 5,75 % u retail parků. Výnosová míra u obchodních center zaznamenala v roce 2025 rovněž pokles, avšak o něco mírnější než v jiných sledovaných segmentech a ve 3. kvartálu dosáhla úrovně 5,65 %.

Graf 17: Vývoj výnosových měr dle segmentu



Zdroj: Deloitte REport

Nejvyšší dosahované nájemné v Praze rostlo až do roku 2019, kdy dosáhlo úrovně 160 EUR za m² u nákupních center, 230 EUR u nákupních tříd a 14,0 EUR v případě retailových parků. S nástupem covidu však došlo v případě nákupních center a tříd k určité korekci v roce 2022-2023, kdy u nákupních tříd přišlo ke korekci na úroveň 190 EUR a u obchodních center na úroveň 140 EUR. Na konci třetího čtvrtletí 2025 jsou nájmy na úrovni 150 EUR za m² v případě obchodních center a 215 EUR za m² na nákupních třídách. Růstovou tendenci si po celou dobu zachovaly pouze retailové parky, které ve 3. kvartálu 2025 dosáhly nájemné ve výši 17,00 EUR za m².

Nejvyšší dosahované nájemné v Brně bylo ve výši 75,0 EUR za m² pro nákupní třídy, 70,0 EUR pro nákupní centra a 14,5 EUR pro retailové parky. Ostatní krajská města dosahují převážně úrovně mezi 35–50 EUR za m² v případě nákupních center a 10–12,5 EUR za m² u retailových parků.

Tabulka 5: Nejvyšší dosahované nájemné Q3 2025, EUR za m²

Město	Nákupní třídy	Nákupní centra	Retail parky
Praha	215,0 EUR	150,0 EUR	17,0 EUR
Brno	75,0 EUR	70,0 EUR	14,5 EUR
Ostatní krajská města	-	35,0 – 50,0 EUR	10,0 – 12,5 EUR

Zdroj: Deloitte REport

6 Oceňovací přístupy

V této kapitole jsou popsány oceňovací přístupy a oceňovací metody, které se používají v rámci těchto přístupů. V závěru je uveden způsob zvolený pro účely ocenění předmětu ocenění.

Pokud se dané aktivum aktivně a pravidelně obchoduje, nenastávají vážnější problémy s určením jeho hodnoty. Současné transakce poskytují jasnou indikaci jeho hodnoty. Jestliže však neexistuje stabilizovaný trh, kde by se dané aktivum pravidelně obchodovalo, používají se pro určení odhadu hodnoty následující tři přístupy:

- výnosový přístup;
- přístup tržního porovnávání;
- nákladový přístup.

Další možnou metodou je pak reziduální metoda ocenění, která je kombinací výše uvedených.

Nejvhodnější přístup pro ocenění (může být použito i více přístupů najednou) je pak vybrán na základě okolností specifických pro dané ocenění.

6.1 Výnosový přístup

Existuje několik metod, které se v rámci tohoto přístupu používají pro ocenění.

6.1.1 Metoda diskontovaných peněžních toků (DCF)

V rámci této metody jsou odhadovány budoucí peněžní toky, včetně terminální hodnoty na konci projektovaného období, které jsou diskontovány na současnou hodnotu požadovanou mírou výnosnosti vlastního kapitálu.

Na základě analýzy budoucích výnosů a nákladů je prognózován budoucí čistý příjem z držení nemovitosti, který může být definován jako čistý zisk nebo čistý peněžní tok. Peněžní toky mohou být kalkulovány v reálné (očištěné o inflaci), nebo v nominální hodnotě, přičemž výběr záleží na úsudku odhadce, který zhodnotí konkrétní specifika daného případu. Po stanovení diskontní míry jsou budoucí čisté příjmy a zůstatková hodnota diskontovány do současné hodnoty. Výslednou hodnotou aktiva je součet všech současných hodnot budoucích finančních toků. Volba nejvhodnější varianty pro definování budoucích výnosů závisí na odborném úsudku znalce, který musí zvážit specifické skutečnosti a okolnosti jednotlivých případů.

Diskontní sazba – teoretický základ

Pro účely aplikace metody diskontovaných peněžních toků je nezbytné stanovit „cenu peněz“, tj. diskontní sazbu sloužící pro převod budoucích peněžních toků na jejich současnou hodnotu. Obecně v kontextu oceňování nemovitostí je diskontní sazba výnosovou mírou požadovanou investorem k nákupu předpokládaných výnosů (tzn. budoucích peněžních toků) s ohledem na míru rizika spojenou s dosažením těchto výnosů. Riziko je obecně definováno jako stupeň jistoty či nejistoty při realizaci předpokládaných budoucích výnosů. Mezi nejpoužívanější přístupy pro určení diskontní sazby patří průzkumy mezi investory zjišťující požadovanou míru výnosnosti či přístupy založené na finančních modelech (např. CAPM).

6.1.2 Metoda kapitalizovaných výnosů

Další metoda je založena na kapitalizaci některého z ukazatelů výkonnosti oceňovaného aktiva jako například zisk nebo dividendy. Úroveň kapitalizace odráží jak riziko, tak i dlouhodobé vyhlídky oceňované společnosti. Při kapitalizaci historických ukazatelů finanční výkonnosti je nutné vzít na vědomí, že historické údaje slouží pro předpověď budoucnosti. U obou metod se v diskontní sazbě, respektive v míře kapitalizace, odráží podmínky na trhu a jedinečnost oceňovaného aktiva.

6.2 Přístup tržního porovnání

Pokud je možné najít na trhu obdobné nemovitosti, které byly obchodovány v relevantním počtu transakcí, je možné využít metodu srovnání ceny alternativních nemovitostí, které odpovídají svým využitím, velikostí, kvalitou, technickým stavem a parametry. Konkrétní rozdíly je nutné v ceně očistit, aby se dalo dojít k relevantně porovnatelnému závěru.

6.3 Nákladový přístup ocenění

Nákladový přístup stanovuje hodnotu aktiva na základě substituce. Investor je ochoten zaplatit za aktivum takovou cenu, která je rovna nákladům nutným k reprodukci daného aktiva stejným aktivem, nebo aktivem s porovnatelným využitím a parametry.

6.4 Reziduální metoda ocenění

Reziduální metoda funguje na principu přiřazení kapitálové hodnoty k projektu v budoucím, dokončeném stavu, označovaná jako GDV (Gross development value). Od GDV jsou odečítány náklady na stavbu. V tomto kontextu je zisk developera považován jako jeden ze vstupů nákladů. Spodní hranice výsledku ocenění je reziduální hodnota pozemku/projektu a princip ocenění je:

- Hodnota dokončeného projektu
- Míinus náklady na dokončení stavby/projektu včetně zisku developera
- Je rovno maximální ceně dovolující koupit projekt/pozemek/budovu.

6.5 Zvolený způsob ocenění

Pro stanovení tržní hodnoty jsme vzhledem k charakteru nemovitosti aplikovali tržní přístup, konkrétně porovnávací metodu.

7 Ocenění

7.1 Přístup k ocenění

S ohledem na dostupnost realizovaných transakcí porovnatelných pozemků či budov s předmětem ocenění se pro účely stanovení tržní ceny jeví jako nejvhodnější přístup tržního porovnání. Aplikace této metody spočívá v identifikaci souboru srovnatelných realizovaných transakcí, které odpovídají svým využitím, kvalitou, technickým stavem a dalšími parametry předmětu ocenění.

Pro identifikaci srovnatelných transakcí jsme aplikovali korekci ceny v podobě koeficientů, které reflektují rozdíly mezi srovnatelnými transakcemi a předmět ocenění, přičemž byly zvoleny rozdílné koeficienty pro účely ocenění pozemku a pro ocenění budovy.

7.1.1 Koeficienty pro ocenění pozemku

- **K₁ – Cenový index**

S ohledem na datum transakce a datum ocenění byly starší transakce indexovány o inflaci z důvodu zohlednění vývoje cen v čase. Konečné datum indexace bylo stanoveno ke konci října 2025.

- **K₂ – Lokalita**

U každé transakce jsme vyhodnotili polohu v rámci obce a v rámci mikro lokality s ohledem na občanskou vybavenost, dopravní dostupnost a další atributy.

- **K₃ – Využitelnost**

Koeficient zohledňuje potenciální využití zejména s ohledem na územní plán a možnou zastavitelnost a další specifika pro daný pozemek, např. situaci pozemku v památkově chráněných územích a další.

- **K₄ – Velikost pozemku**

Srovnatelné transakce byly rovněž porovnány s ohledem na velikost pozemku vzhledem k oceňovaným pozemkům. Zde platí, že při rostoucí výměře dochází obvykle k mírnému poklesu jednotkové ceny.

- **K₅ – Tvar pozemku**

Koeficient zohledňuje tvar pozemku vzhledem k jeho potenciální využitelnosti a zastavitelnosti.

7.1.2 Koeficienty pro ocenění budovy

- **K₁ – Cenový index**

S ohledem na datum transakce a datum ocenění byly starší transakce indexovány o inflaci z důvodu zohlednění vývoje cen v čase. Konečné datum indexace bylo stanoveno ke konci října 2025.

- **K₂ – Lokalita**

U každé transakce jsme vyhodnotili polohu v rámci obce a v rámci mikro lokality s ohledem na občanskou vybavenost, dopravní dostupnost a další atributy.

- **K₃ – Technický stav a standard**

Koeficient zohledňuje technický stav a standard budovy ve srovnání s předmětem ocenění.

- **K₄ – Využitelnost**

Koeficient zohledňuje potenciální využití zejména s ohledem na územní plán a možný potenciál.

- **K₅ – Užitná plocha**

Srovnatelné transakce byly rovněž porovnány s ohledem na užitnou plochu nemovitosti vzhledem k oceňované budově. Zde platí, že při rostoucí výměře dochází obvykle k mírnému poklesu jednotkové ceny.

- **K₆ – Přístup k nemovitosti**

Koeficient nemovitosti zohledňuje, zda se jedná o volný přístup k nemovitosti např. z veřejné komunikace či je nějaké omezení jako u oceňované nemovitosti, kde je přístup nezbytný přes cizí pozemek.

7.2 Ocenění parcely zapsané na LV č. 2476 ve vlastnictví Hlavního města Prahy

Jedná se o pozemek č. 213 v katastrálním území Strašnice, zapsaný na LV č. 2476. Celková výměra předmětného pozemku činí 450 m² a dle aktuálního platného územního plánu se nachází ve funkční ploše OV.

Pro ocenění pozemku jsme identifikovali celkem pět realizovaných transakcí v období 2021–2025, které považujeme za srovnatelné s oceňovaným pozemkem z pohledu lokality, možného předpokládaného využití a dalších charakteristik. Po jejich úpravě dle zvolených koeficientů, byla jednotková cena pro pozemek stanovena ve výši **15 867 Kč za m²** jako průměr vybraných transakcí.

Tabulka 6: Vybrané srovnatelné transakce

Č.	Katastrální území	Kód dle územního plánu	Rok transakce	Výměra (m ²)	Cena (Kč)
1	Vršovice	OV, S2	2021	417	4 050 000
2	Záběhlice	OB	2023	726	10 200 000
3	Michle	OB	2025	625	3 456 000
4	Chodov	OB-B	2025	602	14 990 000
5	Chodov	OB	2024	810	15 000 000

Zdroj: Katastr nemovitostí, Územní plán hlavního města Praha, analýza Deloitte

Tabulka 7: Stanovení jednotkové ceny

Č.	Cena (Kč)	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	Upravená cena (Kč)	Výměra (m ²)	Cena za m ² (Kč)
1	4 050 000	1,382	0,950	1,025	1,000	1,075	5 860 768	417	14 055
2	10 200 000	1,054	1,025	1,000	1,050	1,000	11 568 999	726	15 935
3	3 456 000	1,008	1,000	1,000	1,050	1,075	3 933 128	625	6 293
4	14 990 000	1,005	1,000	1,000	1,050	0,900	14 236 378	602	23 648
5	15 000 000	1,025	1,025	1,000	1,050	0,950	15 716 855	810	19 404
Průměr									15 867

Zdroj: Katastr nemovitostí, Územní plán hlavního města Praha, analýza Deloitte

Výsledná tržní hodnota oceňovaného pozemku byla k datu ocenění stanovena jako součin výměry pozemku a výsledné jednotkové ceny a následně zaokrouhlena, konkrétně tedy **7 140 000 Kč**.

Tabulka 8: Shrnutí ocenění

	Hodnota
Výměra pozemku	450 m ²
Stanovená jednotková cena	15 867 Kč/m ²
Tržní hodnota	7 140 000 Kč

Zdroj: analýza Deloitte

7.3 Ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 18263 ve vlastnictví společnosti Je to jedno s.r.o.

Jedná se o pozemek č. 2838/2 na kterém se nachází budova č. p. 1982, katastrální území Strašnice, vše zapsané na LV č. 18263. Celková výměra předmětného pozemku činí 670 m² a nadzemní užitná plocha budovy činí 499,4 m².

Pro účely ocenění budovy jsme identifikovali celkem tři realizované transakce v období 2020–2025, které považujeme za srovnatelné s oceňovanou nemovitostí z pohledu lokality, možného předpokládaného využití a dalších charakteristik. Po jejich úpravě dle zvolených koeficientů, byla jednotková cena za nadzemní užitnou plochu stanovena ve výši **33 692 Kč za m²** jako průměr vybraných transakcí.

Tabulka 9: Vybrané srovnatelné transakce

Č.	Katastrální území	Kód dle územního plánu	Typ	Rok transakce	Užitná plocha (m ²)*	Cena (Kč)
1	Strašnice	VV	Stavba občanské vybavenosti	2025	499	16 144 423
2	Stodůlky	VV	Stavba občanské vybavenosti	2020	501	20 000 000
3	Horní Počernice	VV	Stavba občanské vybavenosti	2024	1 225	26 000 200

Zdroj: Katastr nemovitostí, Územní plán hlavního města Praha, analýza Deloitte

*Nadzemní užitná plocha byla odhadnuta na základě dílčí analýzy či převzatá z veřejně dostupných zdrojů a ověřena

Tabulka 10: Stanovení jednotkové ceny

Č.	Cena (Kč)	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	Upravená cena (Kč)	Užitná plocha (m ²)	Cena za m ² (Kč)
1	16 144 423	1,008	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16 277 552	499	32 594
2	20 000 000	1,409	1,000	0,850	1,050	1,000	0,900	22 629 684	501	45 169
3	26 000 200	1,025	1,200	0,900	1,050	1,050	0,900	28 553 488	1 225	23 313
Průměr										33 692

Zdroj: Katastr nemovitostí, Územní plán hlavního města Praha, analýza Deloitte

*Nadzemní užitná plocha byla odhadnuta na základě dílčí analýzy či převzatá z veřejně dostupných zdrojů a ověřena

Výsledná tržní hodnota oceňované nemovitosti byla k datu ocenění stanovena jako součin její nadzemní užitné plochy a výsledné jednotkové ceny a následně zaokrouhlena, konkrétně tedy **16 830 000 Kč**.

Tabulka 11: Shrnutí ocenění

	Hodnota
Nadzemní užitná plocha	499,4 m ²
Stanovená jednotková cena	33 692 Kč/m ²
Tržní hodnota	16 830 000 Kč

Zdroj: Podklady Klienta, analýza Deloitte

ODŮVODNĚNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

Tato kapitola obsahuje kontrolu postupu Zpracovatele a interpretaci výsledků analýzy.

Kontrola postupu Zpracovatele

Znalecký posudek byl vypracován níže uvedeným postupem zahrnujícím sběr a analýzu dat, jejich zpracování, provedení ocenění, stanovení výsledku ocenění a zodpovězení znalecké otázky:

- Sběr dat a podkladů poskytnutých Zpracovateli Zadavatelem (uvedeny v kapitole Zadání a informace o znaleckém posudku).
- Provedení prvotní analýzy získaných dat a šetření za účelem získání potřebných informací od Zadavatele (kapitoly Předmět ocenění a Oceňovací přístupy).
- Výběr vhodné metodiky pro ocenění vzhledem k zjištěným skutečnostem a dostupným informacím (kapitola Oceňovací přístupy).
- Aplikace zvolené metody ocenění s využitím relevantních dat získaných od Zadavatele a dalších relevantních externích informačních zdrojů na základě znalostí a zkušeností Znalce a dalších pracovníků podílejících se na zpracování znaleckého posudku (kapitola Ocenění).
- Odpověď na znalecké otázky (kapitola Závěr).

Interpretace výsledků a shrnutí posouzení

Na základě poskytnutých dat, zjištěných informací a provedené analýzy zpracovatel konstatuje, že tržní hodnota předmětu ocenění byla odhadnuta za použití tržního přístupu.

ZÁVĚR

Znalecká otázka č. 1:

Stanovte tržní hodnotu pozemku parc. č. 213 o výměře 450 m², ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřené do správy Městské části Praha 10, zapsané na listu vlastnictví č. 2476 v k. ú. Strašnice.

Odpověď na znaleckou otázku č. 1:

Na základě provedené analýzy byla tržní hodnota předmětné nemovitosti stanovena ke dni 21. listopadu 2025 ve výši:

7 140 000 Kč.

Znalecká otázka č. 2:

Stanovte tržní hodnotu budovy parc. č. 2838/2 o výměře 670 m² jehož součástí je stavba č.p. 1982, vše ve vlastnictví společnosti Je to jedno s.r.o., zapsané na listu vlastnictví č. 18263 v k. ú. Strašnice.

Odpověď na znaleckou otázku č. 2:

Na základě provedené analýzy byla tržní hodnota předmětné nemovitosti stanovena ke dni 21. listopadu 2025 ve výši:

16 830 000 Kč.

Znalecká doložka

Znalecká kancelář, která zpracovala znalecký posudek:

Deloitte Advisory s.r.o., IČO: 27582167,
se sídlem Italská 2581/67, Vinohrady, 120 00 Praha 2.

Zadavatel znaleckého posudku:

Městská část Praha 10, IČO: 00063941,
se sídlem Vinohradská 3218/169, Strašnice, 100 00 Praha 10.

Obor a odvětví, případně specializace, ve kterých má být podán znalecký posudek:

Obor Ekonomika.

Na zpracování znaleckého posudku se podílely osoby uvedené v kapitole Zadání a informace o znaleckém posudku.

Zpracovatel nepřibral konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek.

Za zpracování znaleckého posudku byla se Zadavatelem sjednána smluvní odměna.

Znalecký posudek neobsahuje přílohy.

Znalecká doložka

Znalecký posudek vypracovala společnost Deloitte Advisory s.r.o. jako znalecká kancelář kvalifikovaná pro znaleckou činnost, jmenovaná rozhodnutím ministryně spravedlnosti ze dne 1. února 2010, č. j.: 189/2009-OD-ZN s rozšířením znaleckého oprávnění rozhodnutím ze dne 25. dubna 2017, č. j.: 18/2017-OOJ-SZN/6 a zapsaná do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, odvětví finanční řízení podniku, oceňování podniku a jeho částí včetně nehmotných aktiv, účetnictví, pojistná matematika, transferové ceny, posouzení a vymezení činností výzkumu a vývoje pro účely uplatnění v dotačních programech a uplatnění daňových úlev z technicko ekonomického hlediska, veřejná podpora, oceňování nemovitostí a oceňování movitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci znaleckých posudků pod pořadovým číslem 1568/2025.

Otisk kulaté pečete



V Praze dne 1. prosince 2025.



Ing. Karel Kugler,

znalec, jehož prostřednictvím
Znalecká kancelář vykonává znaleckou činnost



Ing. Miroslav Linhart,

Partner,

osoba oprávněná zastupovat Znaleckou
kancelář na základě plné moci



ZNALCKÝ POSUDEK

č. 087897/2024

**Stanovení tržní hodnoty pozemku parc. č. 213,
LV č. 2476, k.ú. Strašnice, obec Praha**

Znalecká kancelář: PKF APOGEO Esteem, a.s.
Rohanské nábřeží 671/15
186 00 Praha 8
IČO: 261 03 451

Znalec: Ing. RADKA CHALOUPKOVÁ
Týřovická 1346/6
153 00 Praha 5
(dále jako „Zhotovitel“)

Zadavatel: Městská část Praha 10
Vinohradská 3218/169
100 00 - Praha 10
(dále také jako „Zadavatel“)

Obor: Ekonomika

Odvětví: Oceňování nemovitých věcí

Datum zpracování: 15. 12. 2024

Posudek obsahuje celkem 34 stran textu (včetně titulní strany a příloh) a je vyhotoven v 6 výtiscích, přičemž tento posudek je v pořadí 1. vyhotovením. Jeden výtisk je uložen v archivu Zhotovitele.



Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	4
1.1	Odborná otázka a předmět znaleckého posudku	4
1.2	Účel znaleckého posudku	4
1.3	Skutečnosti sdělené Zadavatelem, které mohly mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku	4
1.4	Zpracovatelé znaleckého posudku	4
2	VÝČET PODKLADŮ	5
2.1	Použitá literatura	6
2.2	Seznam použitých zkratk a pojmů	7
3	NÁLEZ	8
3.1	Obecná konfrontace dat a postup	8
3.2	Ověření dat od Zadavatele	8
3.3	Ověření veřejně dostupných dat	8
3.4	Postup posudku a stvrzení	9
3.5	Obecné předpoklady a omezující podmínky	9
3.6	Rozhodné datum	10
3.7	Vymezení pojmů cena a hodnota	10
3.7.1	Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS 2022 (vlastní zpracování)	10
3.7.2	Cena obvyklá a tržní hodnota dle Zák. č. 151/1997 Sb. v platném znění	11
4	POSUDEK	12
4.1	Identifikace vlastníka	12
4.1.1	Majetkoprávní vztahy	12
4.2	Identifikace Nemovitosti	13
4.2.1	Poloha	13
4.2.2	Využití plochy dle územního plánu	15
4.2.3	Cenová mapa	16
4.2.4	Záplavové území	16
4.3	Strategická analýza	17
4.3.1	Stavební pozemky	17
4.3.2	Stanovení koeficientu zdroje	18
4.4	Metody ocenění	19
4.4.1	Nákladová metoda	19
4.4.2	Výnosová metoda	20
4.4.3	Porovnávací metoda	20
4.4.4	Volba metody	20
4.5	Stanovení hodnoty Předmětu ocenění metodou porovnávací	21
5	ODŮVODNĚNÍ	26
5.1	Rekapitulace a formulace závěrečného výroku	26
5.2	Kontrola postupu znalce	27
6	ZÁVĚR	28
7	OSTATNÍ SKUTEČNOSTI	29
8	ZNALECKÁ DOLOŽKA	30
9	PŘÍLOHY	31

Tabulky:

Tabulka 1: Přehled pozemků Předmětu ocenění.....	4
Tabulka 2: Přehled zkratk a pojmů.....	7
Tabulka 3: Identifikace Nemovitosti.....	13
Tabulka 4: Indexy cen samostatných pozemků a koeficienty zdroje dle ČNB ARAD	19
Tabulka 5: Porovnávací analýza Nemovitosti.....	24
Tabulka 6: Stanovení porovnávací hodnoty Nemovitosti.....	25
Tabulka 7: Variabilita vzorků	25
Tabulka 8: Statistická analýza souboru reprezentantů.....	25

Grafy:

Graf 1: Indexy cen stavebních pozemků ČNB ARAD.....	17
---	----

Obrázky:

Obrázek 1: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci hl. města Prahy	13
Obrázek 2: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci katastrálního území	14
Obrázek 3: Ortofotomapa Nemovitosti	14
Obrázek 4: Výřez z územního plánu hlavního města Prahy.....	15

1 Zadání znaleckého posudku

1.1 Odborná otázka a předmět znaleckého posudku

Tento znalecký posudek je vypracován ve věci stanovení tržní hodnoty pozemku v městské části Praha 10 - Strašnice. Pozemek s parc. č. 213, katastrální území (k.ú.) Strašnice, obec Praha, jak je zapsáno na listu vlastnictví (LV) č. 2476. Přehled pozemků zobrazuje Tabulka 1.

Tabulka 1: Přehled pozemků Předmětu ocenění

Katastrální území	LV č.	Parc. č.	Výměra (m ²)
Strašnice	2476	213	450

Zdroj: vlastní zpracování, katastr nemovitostí.

Dále také jako „Nemovitost“, dále také jako „Předmět ocenění“.

1.2 Účel znaleckého posudku

Tento znalecký posudek je vypracován za účelem stanovení hodnoty majetku pro potřeby směnné transakce.

1.3 Skutečnosti sdělené Zadavatelem, které mohly mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil Zhotoviteli žádné specifické skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost znaleckého posudku.

1.4 Zpracovatelé znaleckého posudku

Znalecký posudek sestavil následující znalec v oboru ekonomika:

- / Ing. Radka Chaloupková, znalec v odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti (dle vyhláška č. 505/2020 Sb. odvětví oceňování nemovitých věcí), zpracovala celý znalecký posudek.

2 Výčet podkladů

Zhotovitel při zpracování znaleckého posudku vychází z podkladů poskytnutých Zadavatelem, z veřejně dostupných dat a z informací získaných na místním šetření.

Místní šetření bylo provedeno dne 28. 11. 2024 Zhotovitelem. Zhotovitel prošel oceňovanou nemovitost, zjistil aktuální stav Nemovitosti a pořídil fotodokumentaci.

Podklady poskytnuté Zadavatelem, které byly použity v rámci tohoto znaleckého posudku, jsou následující:

- ✓ Částečný výpis z katastru nemovitostí, který byl vyhotoven bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, pro Městskou část Praha 10, tedy list vlastníka (LV), tj. LV č. 2476, katastrální území Strašnice, obec Praha vyhotovený ke dni 15. 11. 2024.

Veřejně dostupné dokumenty, které byly použity v rámci tohoto znaleckého posudku, jsou následující:

- ✓ Georeport pozemku parc. č. 213, k.ú. Strašnice, vytvořeno dne 29. 11. 2024, datová základna GIS hl. m. Prahy.
- ✓ Kupní smlouva, číslo řízení V-35204/2023-101-N, prodávající: Hlavní město Praha, kupující: Rohan E one, s.r.o., předmět prodeje/koupe: pozemky parc. č. 767/166, parc. č. 767/248, k.ú. Karlín a parc. č. 4001/12, k.ú. Libeň, obec Praha, smlouva z června 2023;
- ✓ Kupní smlouva, číslo řízení V-7059/2021-101-S, prodávající: Česká republika - Ministerstvo obrany, kupující: MetroZoom s.r.o., předmět koupe: pozemek parc. č. 1869/5, k.ú. Vršovice, obec Praha, smlouva ze září 2020;
- ✓ Územní plán hl. města Prahy;
- ✓ Mapa hl. města Prahy;
- ✓ Cenová mapa pozemků hl. města Prahy;
- ✓ Snímek katastrální mapy;
- ✓ Fotodokumentace z místního šetření

Zhotovitel použil pouze věrohodné, běžně užívané veřejné zdroje dat, jako jsou data z Ministerstva průmyslu a obchodu ČR, Ministerstva financí ČR, Českého statistického úřadu (ČSÚ), z internetových stránek realitních serverů a z dalších zdrojů zveřejněných na internetu. Zhotovitel čerpal zejména z následujících internetových stránek:

- ✓ <http://www.czso.cz/>
- ✓ <http://www.justice.cz/>
- ✓ <https://www.mapy.cz/>
- ✓ <https://www.sreality.cz/>
- ✓ HB Index, Hypoteční banka, dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/>
- ✓ Databáze časových řad ARAD, dostupné z: <https://www.cnb.cz/docs/ARADY/HTML/index.htm>
- ✓ <https://www.pzmk.cz>

2.1 Použitá literatura

- / MALÝ, B. Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha: ČKOM, 2008. 23 s.
- / Přednášky Ing. Bedřicha Malého pro Institut oceňování majetku při VŠE.
- / Přednášky Ing. Zbyňka Zazvonila pro Institut oceňování majetku při VŠE.
- / ZAZVONIL, Z. Standard ON-1 - Oceňování nemovitostí tržní hodnotou. Praha: Institut oceňování majetku při VŠE, 2013. 22 s.
- / ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí, EKOPRESS s.r.o., Praha, 2006, 313 pp.
- / BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. Vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. 790 s.
- / DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2020 155 s.
- / Databáze časových řad ARAD, dostupné z: <https://www.cnb.cz/arad/#/cs/indicators>
- / Trend report 2024: Přehled českého realitního trhu. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN);
- / Přehled investičního trhu, Česká republika, Q1-Q4 2023, Q1-Q3 2024, Colliers

Legislativa:

- / Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- / Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
- / Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
- / Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.
- / Vyhláška o výkonu znalecké činnosti č. 503/2020 Sb.
- / Vyhláška o znalečném č. 504/2020 Sb.
- / Vyhláška č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví.

2.2 Seznam použitých zkratk a pojmů

Následující tabulka uvádí přehled hlavních zkratk a pojmů, použitých v rámci tohoto znaleckého posudku.

Tabulka 2: Přehled zkratk a pojmů

Zkratka	Definice
„k. ú.“	Katastrální území.
„parc. č.“	Parcelní číslo.
„LV“	List vlastnictví.
„ČNB“	Česká národní banka.
„ARAD“	Databáze časových řad ČNB.
„Nemovitost“ dále také „Předmět ocenění“	Pozemky, které jsou definovány v Kapitole 1.1

Zdroj: vlastní zpracování.

3 Nález

3.1 Obecná konfrontace dat a postup

Zhotovitel pro zpracování znaleckého posudku shromažďuje data z veřejně dostupných zdrojů. Zdrojem pro veřejná data jsou vlastní archivy zdrojů Zhotovitele, historické posudky, veřejně dostupné analýzy ministerstev či ČSÚ¹, Trend report ARTN² a další veřejně dostupné analýzy trhu nemovitostí zveřejňované jednotlivými profesními organizacemi, které jsou pravidelně aktualizovány na základě vývoje trhu. Tato data jsou vždy konfrontována další rešerší v době zpracování konkrétního znaleckého posudku.

V případě spornosti veřejných dat s daty předanými Zadavatelem dojde k dotazování zdroje veřejné informace, je-li to možné. Pokud se potvrdí správnost veřejného zdroje, případně pokud není pochyb o jeho spornosti, je dále konfrontován Zadavatel. Pokud nadále existuje spornost mezi daty Zadavatele a veřejnými daty, podléhá výběr vyhodnocení znalcem zpracujícím znalecký posudek. Znalec zpravidla dává přednost, s ohledem na definici tržní hodnoty, veřejně dostupným datům.

3.2 Ověření dat od Zadavatele

Zhotovitel za účelem stanovení hodnoty Předmětu ocenění vyžádal od Zadavatele potřebné podklady, u nichž provedl ověření jejich věrohodnosti. Kompletní výčet podkladů je uveden v kapitole 2 Výčet podkladů.

Částečný výpis z katastru nemovitostí - Jedná se o výpis z katastru nemovitostí LV č. 2476, katastrální území Strašnice, obec Praha vyhotovený ke dni 15. 11. 2024 katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu. Základní informace uvedené na výpisu z katastru nemovitostí jsou v souladu se skutečným stavem zjištěným při místním šetření. Dále Zhotovitel výpis z katastru nemovitostí nepřezkoumával, nepozoroval nic nestandardního v souladu s jeho kompetencemi. Zhotovitel pro ocenění převzal uvedené výměry oceňovaného majetku.

3.3 Ověření veřejně dostupných dat

Georeport - Jedná se o veřejně dostupný podklad z datové základny GIS hl. města Prahy. V reportu se nacházejí základní informace ohledně pozemků, týkající se například dopravy, míry hluku, ovzduší, urbanismu, územního plánu atd. Zhotovitel měl tento podklad k dispozici, informace obsažené v reportu ověřil konfrontací s jinými veřejně dostupnými podklady (územní plán hl. města Prahy) a rámcově rovněž podklad ověřil v rámci místního šetření.

Kupní smlouvy - Kupní smlouvy byly použity pro stanovení ceny obvyklé Nemovitosti v rámci porovnávací metody. Ze smluv byly použity především informace ohledně identifikace nemovitosti (parc. č., k.ú. a příp. výměra), kupní cena a datum realizace. Identifikaci nemovitosti a datum

¹ Český statistický úřad.

² Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí.

realizace transakce Zhotovitel vždy prověřil náhledem do katastru nemovitostí. Smlouvy obsahují náležitosti pro uzavření smlouvy (číslování stran, označení smluvních stran, vymezení předmětu smlouvy, místo na podpisy atd.). Dále Zhotovitel smlouvy nepřezkoumával, nepozoroval nic nestandardního v souladu s jeho kompetencemi.

Mapa hl. města Prahy - Mapa hl. města Prahy byla Zhotovitelem převzata z internetových stránek mapy.cz. Zhotovitel mapu nerozporoval, koresponduje se skutečným stavem zjištěným při místním šetření.

Územní plán hl. města Prahy - Zhotovitel čerpal informace z územního plánu hl. města Prahy a neshledal v územním plánu hl. města Prahy nedostatky či zmatečnosti v souladu s jeho kompetencemi.

3.4 *Postup posudku a stvrzení*

Nejprve bude provedena identifikace vlastníka Předmětu ocenění a budou popsány majetkoprávní vztahy. Informace o vlastnictví a majetkoprávních vztazích budou čerpány z částečného výpisu listu vlastnictví (LV) č. 2476, katastrální území Strašnice, obec Praha vyhotovených ke dni 15. 11. 2024, které poskytl Zadavatel.

Pro popis Nemovitosti budou využity informace získané na místním šetření. Při popisu polohy a dopravní dostupnosti bude Zhotovitel vycházet z veřejně dostupných informací a mapových aplikací mapy.cz, resp. Google maps. Dále bude použita mapa platného územního plánu hl. města Prahy.

Pro analýzu relevantního trhu nemovitostí bude Zhotovitel vycházet především z databáze časových řad České národní banky (ČNB) - ARAD a dále z analýzy trhu stavebních pozemků zpracované Hypoteční bankou.

Na základě popisu přístupů používaných při oceňování nemovitého majetku bude stanovena metoda ocenění a bude stanovena hodnota nemovitého majetku.

3.5 *Obecné předpoklady a omezující podmínky*

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Posudek je použitelný pouze pro účely, které jsou vymezeny v kapitole 1.2 Účel znaleckého posudku a závěry v něm uvedené nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům.
2. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následně po datu ocenění.
3. Zhotovitel konstatuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na předmětu ocenění v rámci tohoto posudku ani na zúčastněných osobách a současně neexistuje žádný osobní zájem nebo zaujatost v souvislosti s výsledným oceněním.

4. Pokud Zhotovitel využívá informace vydané po datu ocenění, jsou relevantní ve vztahu ke stanovení hodnoty Předmětu ocenění a pouze tak zpřesňují realie dané k rozhodnému datu.
5. Zhotovitel konstatuje, že při stanovení hodnoty nebral v úvahu skutečnosti uvedené na listech vlastnictví (LV) v části D (poznámky a další obdobné údaje), resp. předpokládá a Zadavatelem bylo potvrzeno, že skutečnosti nemají vliv na nakládání s majetkem ani nejde o žádné omezení.
6. Zhotovitel měl k dispozici výpisy z katastru nemovitostí k Nemovitosti k datu 15. 11. 2024, Zhotovitel předpokládá, že mezi tímto datem a datumem ocenění, tj. 28. 11. 2024 nedošlo na výpisu z katastru nemovitostí k Nemovitosti k žádné změně a stav uvedený na LV je shodný se stavem ke dni ocenění.

3.6 Rozhodné datum

Za rozhodné datum stanovení hodnoty Předmětu ocenění je považováno datum **28. 11. 2024**.

3.7 Vymezení pojmů cena a hodnota

Pojmem hodnota se rozumí tržní hodnota dle standardů IVS 2022³, kde:

„Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by měly být aktivum nebo závazek směněny k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní.“

3.7.1 Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS 2022 (vlastní zpracování)

- ✓ „...odhadovaná částka...“ - odpovídá ceně vyjádřené v penězích, která by byla zaplacená za aktivum v transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery,
- ✓ „...by měly být majetek nebo služba směněny...“ - odráží skutečnost, že hodnota majetku nebo služby je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena,
- ✓ slovy „...ke dni ocenění...“ je vyjádřen požadavek časově závislé hodnoty k danému datu,
- ✓ „...ochotným kupujícím...“ - kupující je ke koupi motivován, ale nikoliv nucen,
- ✓ „...ochotný prodávající...“ - prodávající není příliš dychtivý ani nucený prodávat za každou cenu,
- ✓ „...v souladu s principem tržního odstupu...“ - určuje transakci mezi stranami, které mezi sebou nemají konkrétní nebo zvláštní vztah (např. mateřské a dceřiné společnosti nebo pronajímatele a nájemce),
- ✓ slovy „...po náležitém marketingu...“ se rozumí, že aktivum bylo vystaveno na trhu nejvhodnějším způsobem, aby se dispozice s ním uskutečnila za nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou v souladu s definicí tržní hodnoty,

³ International Valuation Standards 2022, str. 22-24 (General Standards - IVS 104 Bases of Value, odst. 30).

- / formulace „...kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě...“ předpokládá, že jak ochotný kupující, tak ochotný prodávající jsou přiměřeně informováni o povaze a charakteristikách aktiva, o skutečných a potenciálních způsobech jeho využití a o stavu trhu k datu ocenění,
- / „...a nikoli v tísní...“ - obě strany jsou motivovány transakci provést, ale žádná ze stran není k jejímu dokončení tlačena nebo nenáležitě nucena.

3.7.2 *Cena obvyklá a tržní hodnota dle Zák. č. 151/1997 Sb. v platném znění⁴*

Pojmem **cena obvyklá** se rozumí cena definovaná dle §2, odst. 2 Zák. č. 151/1997 Sb. následovně:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou 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.“

Dle §2, odst. 3 Zák. č. 151/1997 Sb. 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 dle §2, odst. 4 Zák. č. 151/1997 Sb. 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.

⁴ Zákon o oceňování majetku.

4 Posudek

4.1 Identifikace vlastníka

Předmětem ocenění je pozemek, který je evidován na listu vlastnictví (LV), tedy LV č. 2476, konkrétně pozemek s parc. č. 213, k.ú. Strašnice, obec Praha.

Dle částečného výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 2476, k.ú. Strašnice, obec Praha ze dne 15. 11. 2024 je Nemovitost ve vlastnictví a dále ve svěřené správě nemovitosti:

Vlastnické právo:

- / HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1, Identifikátor: 00064581

Svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce:

- / Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 100 00 Praha 10 Identifikátor: 00063941

4.1.1 Majetkoprávní vztahy

Dle částečného výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 2476, k.ú. Strašnice, obec Praha ze dne 15. 11. 2024 nejsou v části B1 (věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti) uvedena k Nemovitosti žádná oprávnění.

Dle částečného výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 2476, k.ú. Strašnice, obec Praha ze dne 15. 11. 2024 jsou v části C (věcná práva zatěžující nemovitost) uvedena k Nemovitosti tato omezení. Věcné břemeno (podle listiny) provádění oprav a údržby štitové stěny budovy č.p. 1083.

Dle částečného výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 2476, k.ú. Strašnice, obec Praha ze dne 15. 11. 2024 jsou v části D (poznámky a další obdobné údaje) uvedené k Nemovitosti tyto záznamy: Podaná žaloba na určení vlastnického práva ze dne 07. 03. 2006. Podaná žaloba na určení vlastnického práva o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, Obvodní soud pro Prahu 10 ze dne 12. 05. 2012.

Uvedené skutečnosti jsou dle sdělení Zadavatele bez vlivu na tržní hodnotu majetku, resp. nepředstavují žádná omezení při nakládání s majetkem. V případě záznamů o podaných žalobách se pravděpodobně jedná o historický záznam, který nebyl z evidence KN odstraněn.

Částečný výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 2476, k.ú. Strašnice, obec Praha ze dne 15. 11. 2024 je uveden v přílohové části tohoto znaleckého posudku, viz Příloha č. 1.

4.2 Identifikace Nemovitosti

Předmětnou Nemovitostí je pozemek parc. č. 213, katastrální území (k.ú.) Strašnice, obec Praha s celkovou výměrou 450 m², jak je evidováno na listu vlastnictví (LV) č. 2476. Tabulka 3 níže blíže identifikuje pozemek dle druhu pozemku, způsobu využití, způsobu ochrany podle katastru nemovitostí a podle územního plánu.

Tabulka 3: Identifikace Nemovitosti

Parc. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	Územní plán
213	450	zahrada	-	památkově chráněné území, zemědělský půdní fond	OV - všeobecně obytné

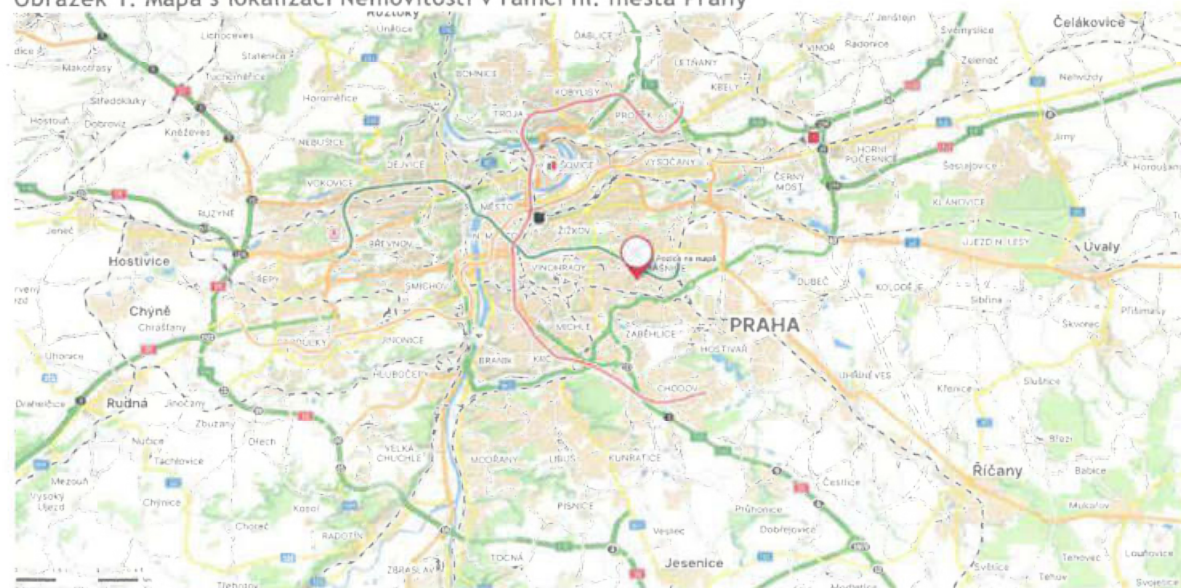
Zdroj: výpis z katastru nemovitostí, vlastní zpracování.

Předmětem ocenění je tedy pozemek, který je veden dle katastru nemovitostí jako zahrada a dle územního plánování je zařazen do ploch OV - všeobecně obytné. Nemovitost je z části pokryta vysokými náletovými dřevinami, přístup je zajištěn přes pozemky hlavního města Prahy z hlavní ulice Průběžná a vedlejší ulice Nupacká.

4.2.1 Poloha

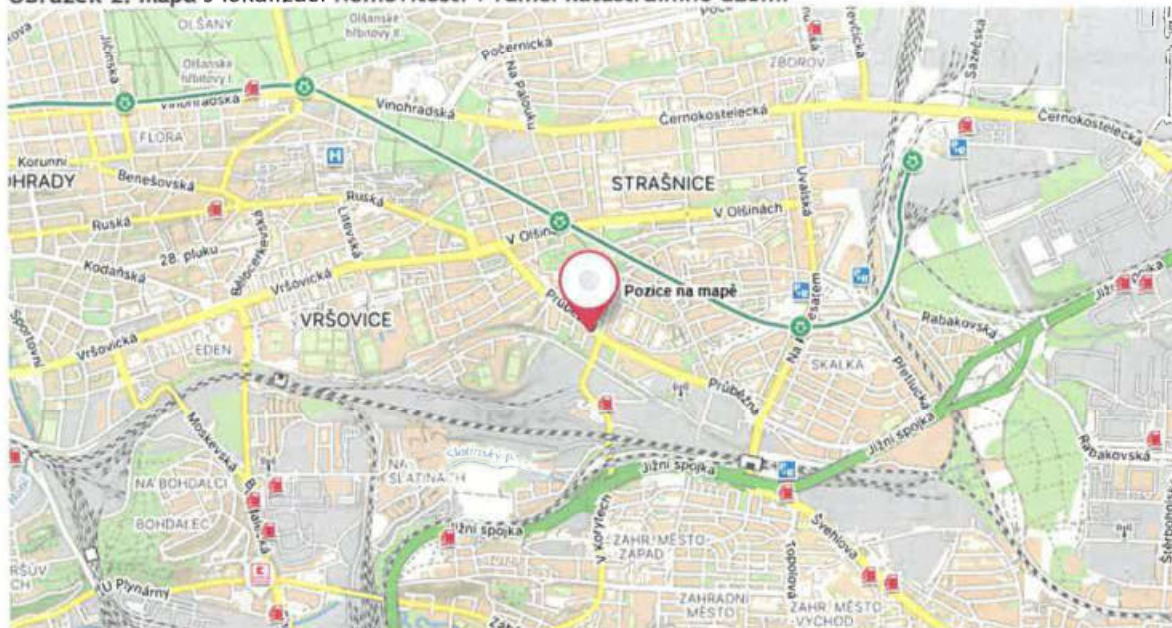
Oceňovaná nemovitost se nachází v městské části Strašnice, Praha - 10, v blízkosti frekventované ulice Průběžná a ulice Nupacká. Lokalita je charakteristická smíšenou zástavbou, která zahrnuje jak obytné domy, tak komerční objekty. V těsné blízkosti pozemku je tramvajová a autobusová zastávka "Staré Strašnice," dále je v dochůdné vzdálenosti také zastávka metra A „Strašnická“, které zajišťují dobrou dopravní dostupnost hromadnou dopravou. Okolní infrastruktura nabízí široké možnosti občanské vybavenosti včetně obchodů, služeb a školských zařízení. Přístup k pozemku je možný přímo z veřejné komunikace.

Obrázek 1: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci hl. města Prahy



Zdroj: www.mapy.cz.

Obrázek 2: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci katastrálního území



Zdroj: www.mapy.cz.

Obrázek 3: Ortofotomapa Nemovitosti

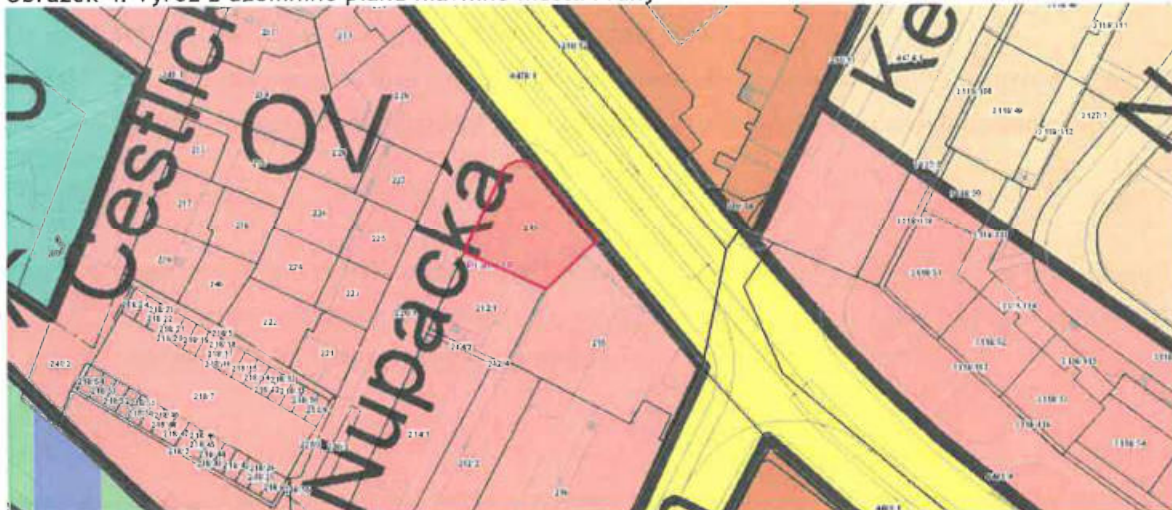


Zdroj: nahlížení do katastru nemovitostí.

4.2.2 Využití plochy dle územního plánu

Nemovitost je dle územního plánu hlavního města Prahy situována na plochách OV - všeobecně obytné. Niže jsou popsány možné využití jako hlavní, přípustné apod.

Obrázek 4: Výřez z územního plánu hlavního města Prahy⁵



Zdroj: Územní plán hl. města Prahy.

OV - všeobecně obytné

Hlavní využití:

- ✓ Plochy pro bydlení s možností umístění dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Přípustné využití:

- ✓ Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech.
- ✓ Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m², zařízení veřejného stravování.
- ✓ Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

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

⁵ Dostupné z: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/>

- ✓ Dále lze umístit: vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví.
- ✓ Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

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

4.2.3 Cenová mapa

Dle cenové mapy⁶ hl. města Prahy za období od 3. 1. 2024 do 31. 12. 2024 činí jednotková cena Nemovitosti 10 080 Kč/m².

4.2.4 Záplavové území

Na základě přiložené mapy záplavových oblastí lze konstatovat, že Nemovitost se nachází v lokalitě, která je klasifikována jako oblast s minimálním rizikem povodní či záplav. Tato skutečnost vychází z mapového portálu hlavního města Prahy.⁷



Zdroj: Bezpečnostní portál Magistrátu hl. m. Prahy.

⁶ Dostupné z: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/cenova-mapa/>

⁷ Dostupné z: <https://bezpecnost.praha.eu/mapy/povodne-velkeho-rozsahu>

4.3.2 Stanovení koeficientu zdroje

Pro stanovení hodnoty Předmětu ocenění byly využity starší transakce, proto zde Zhotovitel uvádí přepočet cen realizovaných prodejů na cenovou úroveň k datu ocenění, tj. k datu 28. 11. 2024, tj. Q4 2024. Zhotovitel pro přepočet na cenovou úroveň k datu ocenění použil databázi časových řad NB ARAD, jelikož dle Zhotovitele nejlépe popisuje vývoj cen stavebních pozemků (ostatních, mimo obytnou zástavbu). Databáze časových řad ČNB ARAD je vztažena k 1. lednu 2010, tj. hodnota indexu cen samostatných stavebních pozemků k 1. lednu 2010 je 100.

Přepočtenou cenu Zhotovitel stanovil vynásobením realizované ceny a koeficientem zdroje vypočteným pro jednotlivé kvartály příslušného roku, kdy došlo ke transakci. Koeficient zdroje Zhotovitel stanovil pomocí následujícího vzorce:

$$\text{Koeficient zdroje} = \frac{\text{Index období, pro které je cena zjišťována}}{\text{Index období, pro které je cena známa}}$$

Pro období Q3 a Q4 2024 byl Zhotovitelem stanoven index kalkulovaný odhadem jako index předchozího období navýšený o průměrný růst posledních deseti mezičtvrtletních změn cen pozemků dle databáze časových řad ČNB ARAD, tj. průměrný růst za období Q1/2022 až Q2/2024, aby s ohledem na datum ocenění výsledná hodnota reflektovala aktuální růst cen pozemků.

Tabulka 4: Indexy cen samostatných pozemků a koeficienty zdroje dle ČNB ARAD⁸

Období		Index	Koeficient přepočtu
2024	4Q	342,9	1,00
	3Q	332,9	1,03
	2Q	322,9	1,06
	1Q	316,6	1,08
2023	4Q	310,4	1,10
	3Q	315,1	1,09
	2Q	308,7	1,11
	1Q	297	1,15
2022	4Q	287,9	1,19
	3Q	276,4	1,24
	2Q	256,2	1,34
	1Q	232,6	1,47
2021	4Q	222,7	1,54
	3Q	214	1,60
	2Q	202,9	1,69
	1Q	195,3	1,76
2020	4Q	188,4	1,82
	3Q	183,5	1,87
	2Q	175,4	1,96
	1Q	171,7	2,00
2019	4Q	167,3	2,05
	3Q	164,2	2,09
	2Q	161,8	2,12
	1Q	159,8	2,15

Zdroj: vlastní zpracování dle databáze časových řad ARAD, ČNB.

4.4 Metody ocenění

Hodnotu nemovitosti lze stanovit na základě několika obecně používaných metod. Na jedné straně je volba metody závislá na účelu ocenění (k jakému účelu je hodnota zjišťována), na straně druhé je však nezbytné přihlídnout k charakteristikám oceňované nemovitosti (např. druh a využití nemovitosti).

V následujícím textu je uveden stručný popis základních charakteristik jednotlivých metod ocenění nemovitostí.

4.4.1 Nákladová metoda

Nákladová metoda stanovuje náklady na reprodukci určitého majetku se způsobem využití a hodnotou podobnou oceňovanému majetku. Při stanovení hodnoty majetku touto metodou se nejprve stanoví tzv. reprodukční hodnota, která udává, za kolik by se dal obdobný majetek pořídit k datu ocenění. Zjištěná výchozí cena se upraví o míru opotřebení, které zohledňuje ekonomickou

⁸ Pro přesnější výpočet není koeficient přepočtu zaokrouhlován.

i morální zastaralost, a výsledná hodnota je věcnou hodnotou. K věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků.

Výpočet reprodukční hodnoty stavby je prováděn např. pomocí technicko - hospodářských ukazatelů (THU), nákladových kalkulací, podrobného položkového rozpočtu apod.

Výše opotřebení staveb se stanoví v % na základě celkového stavu stavby s přihlédnutím zejména ke stáří stavby, předpokládané životnosti, údržbě, provedeným stavebním změnám a opravám, závadám a způsobu užívání.

4.4.2 Výnosová metoda

Základem pro odvození tržní hodnoty nemovitosti výnosovou metodou je stanovení reálného výnosu, efektu pro vlastníka. Ocenění se sestává ze stanovení výše tohoto reálného výnosu, zohlednění faktorů ovlivňujících předpokládaný vývoj v budoucnosti a stanovení současné hodnoty těchto výnosů.

Tato skupina metod vychází z důsledného využití poznatku, že hodnota statku je určena očekávaným užitekem pro jeho držitele. U hospodářských statků, ke kterým patří i nemovitost, jsou tímto užitekem očekávané příjmy. Výnosové ocenění odpovídá na otázku ohledně ocenění nemovitosti bezprostředně. Při hledání tržní hodnoty musíme klást otázku, jaké výnosy u oceňované nemovitosti očekává příslušný trh. Při subjektivním oceňování zjišťujeme, jaké výnosy očekává konkrétní subjekt.

Výnosové ocenění by mělo být provedeno u všech nemovitostí, které dosahují nebo mohou dosahovat výnosů z nájemného, zejména u nemovitostí s provozními prostory.

4.4.3 Porovnávací metoda

Porovnávací metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s podobnými nemovitostmi, které byly v nedávné době obchodovány nebo k prodeji nabízeny. Cena nemovitosti je velmi závislá na její poloze. Pokud je to možné, je třeba porovnávat nemovitosti ve stejných nebo alespoň velmi podobných polohách. Při porovnání je nutno brát v úvahu podobnost porovnávaných nemovitostí a jejich odlišnosti zohlednit v ceně.

4.4.4 Volba metody

Za účelem stanovení tržní hodnoty Nemovitosti byla použita metoda porovnávací, jelikož dle názoru Zhotovitele porovnávací metoda nejlépe reflektuje aktuální situaci na trhu nemovitostí. Zhotovitel pro ocenění použil jak realizované transakce, tak realitní nabídky, výsledkem je tedy ve smyslu legislativy tržní hodnota (vysvětleno v kapitole 3.7).

4.5 Stanovení hodnoty Předmětu ocenění metodou porovnávací

Porovnávací metoda je založena na porovnání nemovitosti s realizovanými prodeji nebo nabídkami v obdobných lokalitách. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna.

U porovnávaných nemovitostí se při porovnání uvažuje s mnoha faktory (např. poloha, tvar, využití dle územního plánu, velikost, dopravní dostupnost atd.). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Obecně platí, že v případě, kdy je hodnota koeficientu rovna jedné, odpovídá úroveň kritéria porovnávané nemovitosti oceňované nemovitosti. Pokud je hodnota koeficientu větší než jedna, je kritérium porovnávané nemovitosti horší než u oceňované nemovitosti. A naopak, pokud je hodnota koeficientu nižší než jedna, je v tomto kritériu porovnávaná nemovitost hodnocena jako lepší než oceňovaná nemovitost. V případě hodnocení velikosti nemovitosti platí princip, že jednotková cena s nižší výměrou roste, a naopak s vyšší výměrou klesá⁹. V případě rozlehlejší/větší výměry porovnávané nemovitosti, než je oceňovaná nemovitost, bude koeficient větší než jedna, a naopak, je-li porovnávaná nemovitost menší, než oceňovaná nemovitost bude koeficient velikosti menší než jedna.

Porovnávané nemovitosti byly analyzovány, v porovnání byly vzorky upraveny korelačními koeficienty tak, aby byla zohledněna specifika a rozdílnost oceňované nemovitosti. Porovnávané nemovitosti byly objektivizovány i koeficientem zdroje (resp. stářím dané transakce), který zohledňuje vývoj cen transakcí v čase. Na základě porovnávací analýzy při zohlednění vlivu faktorů lze stanovit jednotkovou cenu, z níž je následně odvozena výsledná hodnota oceňovaného majetku.

Oceňovaný majetek, tj pozemek zapsaný na LV č. 2476, parc. č. 213, k.ú. Strašnice, obec Praha je evidován s celkovou výměrou 450 m².

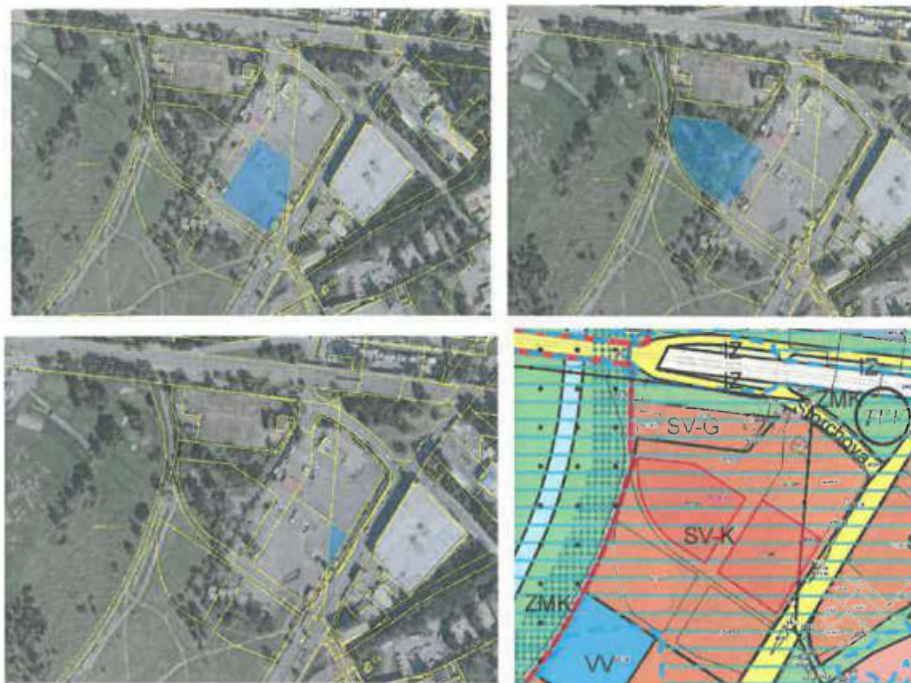
Pro porovnání čerpal Zhotovitel údaje o realizovaných prodejkách z veřejné databáze katastru nemovitostí nebo inzerčního portálu www.inem.cz. Kritériem pro vyhledávání vhodných vzorků pro porovnání byla především lokalita a způsob využití nemovitosti dle územního plánu. Pro porovnání byly použité 3 vzorky, základní informace o vybraných porovnávaných nemovitostech jsou popsány níže.

Vzorek č. 1

Jedná se o uskutečněný prodej pozemků o celkové výměře 13 433 m², který se nachází v obci Praha, městská část Praha 8 - Karlín a Libeň. Konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 767/166, parc. č. 767/248, k.ú. Karlín, obec Praha a parc. č. 4001/12, k.ú. Libeň, obec Praha. Část pozemků se nachází na zpevněné ploše, zbylá část pozemků je zalesněna. Inženýrské sítě u pozemku jsou dostupné. Dle současně platného územního plánu hl. města Prahy se pozemky nachází na plochách pro všeobecně smíšené využití. Na pozemcích je plánovaná výstavba dle developerského projektu.

⁹ S výjimkou zemědělských pozemků, u kterých princip funguje obráceně.

Číslo řízení projede pozemků je V-35204/2023-101. Pozemky byly prodány jako jeden funkční celek v červnu 2023 za 209 941 402 Kč.



SV VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ

Zdroj: katastr nemovitostí, územní plán hl. m. Prahy.

Vzorek č. 2

Jedná se o uskutečněný prodej pozemku o celkové výměře 417 m², které se nachází v obci Praha, u ulice Vršovická Praha - Vršovice. Konkrétně se jedná o pozemek parc. č. 1869/5 k.ú. Vršovice, obec Praha. Dle současně platného územního plánu hl. města Prahy se pozemek nachází na plochách OV - všeobecně obytné. Číslo řízení projede pozemku je V-7059/2021-101-S. Pozemky byly prodány v září 2021 za 4 050 000 Kč.



OV VŠEOBECNĚ OBYTNÉ

Zdroj: katastr nemovitostí, územní plán hl. m. Prahy.

Vzorek č. 3

Jedná se o nabízený pozemek k prodeji o celkové výměře 755 m², které se nachází v obci Praha, konkrétně Strašnice, ulice ul. K Háječku, přesněji se jedná o pozemek parc. č. 4241/29, k.ú. Strašnice, obec Praha. Dle současného územního plánu spadá do ploch SV - všeobecně smíšené. Nabízená cena na portálu www.inem.cz je 10 412 000 Kč, v ceně parcela 606 m² a podíl na pozemní komunikaci a soukromá cesta u pozemku 149 m².



SV VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ

Zdroj: katastr nemovitostí, územní plán hl. m. Prahy, www.inem.cz.

Tabulka 5: Porovnávací analýza Nemovitosti¹⁰

Oceňovaná Nemovitost		x	x	x	Pozemek parc. č. 213, k.ú. Strašnice, obec Praha	Rovinatý, náletové křoviny, nezastavěný, neudržovaný, možnost připojení na IS	Přes pozemky hl. m. Praha	Velikost pozemku	Dobrá - tramvajová zastávka (Staré Strašnice), stanice metra (Strašnice), v blízkosti Jižní spojka	OV - všeobecně bytné	15 982 Kč/m ²
VZORKY		Realizovaná / nabízená jednotková cena (Kč/m ²)	Zdroj	Čas ¹¹	Upravená jednotková cena (Kč/m ²)	Poloha	Tvar, sklon a stavební přípravenost/využití	Přístup k pozemku	Dopravní dostupnost	Využití dle ÚP	Celkem (Kč/m ²)
Porovnávané pozemky	1	Realizovaný prodej pozemku parc. č. 767/166, 767/248, k.ú. Karlín a parc. č. 4001/12, Libeň, ulice Rohanské nábreží	Realizace	Q2 2023	17 362	Lepší	Obdobný	Obdobný	Lepší (blíže k centru města)	Obdobné (SVK - všeobecně smíšené)	17 071
	Koef.			1,11							
	2	Realizovaný prodej pozemku parc. č. 1869/5, ul. Vršovická, Vršovice	Realizace	Q3 2020	18 151	Lepší	Horší (tvar pozemku)	Obdobný	Obdobná	Obdobné	17 153
	Koef.			1,87							
3	Nabízený prodej pozemku parc. č. 4241/29, ul. K Háječku, Strašnice	13 791	Nabídka	Q4 2024	13 101	Horší	Lepší (bez porostů, přípravený pro stavbu)	Obdobný	Obdobná	Obdobné (SVO - všeobecně smíšené)	13 722
	Koef.			0,95							

Zdroji: vlastní výpočty dle jednotlivých kupních smluv a www.inem.cz.

¹⁰ Při výpočtech není použito zaokrouhlování. Zaokrouhlení na celé číslo je použito pouze při výpočtu průměru jednotkové ceny Nemovitosti.

¹¹ Rozdíl cen nemovitosti mezi datem ocenění a datem prodeje porovnávaných nemovitostí byl zohledněn pomocí koeficientu vývoje cen pozemků, Zhotovitel použil databázi časových řad ČNB (ARAD), viz kapitola 4.3.2 Stanovení koeficientu zdroje. Pro období Q3/2024 a Q4/2024 byl Zhotovitelem stanoven index kalkulovaný jako průměr posledních deseti mezičtvrtletních změn cen pozemků dle databáze časových řad ČNB ARAD, tj. průměr za období Q1/2022 až Q2/2024, aby s ohledem na datum ocenění výsledná hodnota reflektovala aktuální růst cen pozemků.

V párové analýze byla zohledněna výše uvedená kvantitativní a kvalitativní cenotvorná kritéria. Na základě této analýzy Zhotovitel stanovuje porovnávací hodnotu Nemovitosti ve výši 15 982 Kč/m². Tabulka 6 obsahuje stanovení porovnávací hodnoty pozemku na LV č. 2476, parc. č. 213, k.ú. Strašnice, obec Praha.

Tabulka 6: Stanovení porovnávací hodnoty Nemovitosti

Jednotková cena	Plocha	Celková hodnota
(Kč/m ²)	(m ²)	(Kč)
15 982	450	7 191 900

Zdroj: vlastní zpracování.

Výsledná hodnota Nemovitosti k datu ocenění, tj. k 28. 11. 2024, činí 7 192 tis. Kč.

Zhotovitel provedl následně statistickou analýzu vhodnosti výběru vzorků pro porovnání. Následující tabulka ukazuje variabilitu vzorků v podobě směrodatné odchylky, aritmetického průměru a variačního koeficientu. Výsledky variačního koeficientu potvrzují, že Zhotovitel vybral pro porovnávací analýzu vhodné vzorky.

Tabulka 7: Variabilita vzorků

Ukazatelé variability vzorků	Pro nabídkovou/realizovanou cenu	Pro upravenou cenu
Směrodatná odchylka	2 218,10	1 598,51
Aritmetický průměr	17 756,65	15 982,01
Variační koeficient	12,49 %	10,00 %

Zdroj: vlastní zpracování.

Následující tabulka zobrazuje statistickou analýzu vhodnosti výběru vzorků. Relace mezi nejvyšší a nejnižší hodnotou upravených cen vybraných vzorků činí 1,25. Ve vzdálenosti kolem střední hodnoty (průměru) +/- 1 a +/- 1,5 směrodatné odchylky se nachází 67 % upravených cen vybraných vzorků, blíže ukazuje Tabulka 8.

Tabulka 8: Statistická analýza souboru reprezentantů

Statistické ukazatele	Hodnota
Střední hodnota (průměr)	17 071
Aritmetický průměr	15 982
Minimum	13 722
Maximum	17 153
Počet prvků	3
Relace max. a min. hodnoty (relace nesmí být větší než 2)	1,25
Ve vzdálenosti kolem střední hodnoty (průměr) +/- 1 směr odch.	67 %
Ve vzdálenosti kolem střední hodnoty (průměr) +/- 1,5 směr odch.	67 %

Zdroj: vlastní zpracování.

5 Odůvodnění

5.1 Rekapitulace a formulace závěrečného výroku

Při vypracování tohoto znaleckého posudku vzal Zhotovitel v úvahu všechny podstatné faktory a rizika, která ovlivňují či mohou ovlivňovat výslednou hodnotu.

Předmět ocenění

Tento znalecký posudek byl vypracován ve věci stanovení tržní hodnoty pozemku v městské části Praha 10 - Strašnice. Pozemek s parc. č. 213, katastrální území (k.ú.) Strašnice, obec Praha, jak je zapsáno na listu vlastnictví (LV) č. 2476.

Účel ocenění

Tento znalecký posudek byl vypracován za účelem stanovení hodnoty majetku pro potřeby směnné transakce.

Použitý způsob ocenění

Hodnota Nemovitosti byla k datu 28. 11. 2024 stanovena metodou porovnávací.

Výsledek ocenění

Hodnota Předmětu ocenění stanovená metodou porovnávací k datu ocenění, tj. k 28. 11. 2024, činí 7 192 tis. Kč.

Výsledná hodnota Předmětu ocenění stanovená metodou porovnávací k datu ocenění, tj. k 28. 11. 2024, činí 7 192 tis. Kč.

5.2 *Kontrola postupu znalce*

V rámci stanovení hodnoty nemovitého majetku byl nejprve vypracován popis nemovitosti. Pro popis aktuálního stavu byly využity informace získané na místním šetření. Popis polohy a dopravní dostupnosti vychází z veřejně dostupných informací, především mapových aplikací mapy.cz, resp. Google maps. Pro popis využití ploch čerpal Zhotovitel z informací z platného územního plánu hl. města Prahy. Dále byly popsány majetkoprávní vztahy z výpisu katastru nemovitostí.

Pro analýzu relevantního trhu nemovitostí Zhotovitel vycházel především z databáze časových řad České národní banky (ČNB) - ARAD a dále z analýzy trhu stavebních pozemků zpracované Hypoteční bankou.

Hodnota Nemovitosti byla stanovena pomocí porovnávací metody. Porovnávací metodou byla na základě porovnání se dvěma transakcemi a jednou nabídkou obdobných pozemků v dané lokalitě určena jednotková cena. Zhotovitel použil 3 vzorky pro porovnání, stanovil jednotkovou cenu, přičemž rozdíl v poloze, velikosti, přístupu k pozemku, využití dle územního plánu atd. byly zohledněny korekčními koeficienty tak, aby byla zachycena specifická oceňovaná nemovitost majetku. Výsledná porovnávací hodnota Nemovitosti byla stanovena vynásobením celkové výměry stanovenou jednotkovou cenou.

6 Závěr

Na základě použitých podkladů a předpokladů uvedených v tomto znaleckém posudku dospěl Zhotovitel k závěru, že tržní hodnota Předmětu ocenění, tj. pozemku parc. č. 213, k.ú. Strašnice, obec Praha, k datu ocenění, tj. 28. 11. 2024 činí:

7 192 tis. Kč

(Slovy: sedm milionů sto devadesát dva tisíc korun českých)

7 Ostatní skutečnosti

Zhotovitel k vypracování tohoto znaleckého posudku nepřibral konzultanta.

Odměna Zhotovitele byla stanovena na základě smluvního ujednání.

8 Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán Ing. Radkou Chaloupkovou znalcem zapsaným v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti. Znalec vykonává svoji činnost v rámci znalecké kanceláře PKF APOGEO Esteem, a.s., která je zapsaná v seznamu znaleckých kanceláří vedeném Ministerstvem spravedlnosti v oboru Ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění:

oceňování movitých věcí (včetně strojů, přístrojů, zařízení, motorových vozidel, výpočetní techniky), oceňování nemovitostí (včetně budov, bytů a nebytových prostor, pozemků, stanovení výše nájemného) a práv k nemovitostem (zástav, břemen), oceňování podniků (včetně práv podniků, práv k podnikům, veškerých položek aktiv a pasiv podniků, prodeje a nájmu podniků), oceňování obchodního jmění při přeměnách (fúze, převod jmění na společníka, rozdělení, změna právní formy), včetně přezkoumání a posuzování přeměn obchodních společností z ekonomického hlediska, vyhotovení znaleckých zpráv o fúzi, výpočtu výměnných poměrů, oceňování podnikatelských rizik, škod.

Znalecký úkon je zapsán v elektronické evidenci posudků pod číslem položky 087897/2024.

Znalecký posudek zpracovala a případná vysvětlení podá:



Ing. Radka Chaloupková
znalec v oboru ekonomika

Otisk znalecké pečeti znalce:

Podpis za znaleckou kancelář:



Ing. Pavel Tuma, Ph. D.
předseda představenstva

Otisk znalecké pečeti znalecké kanceláře:

V Praze dne 15. 12. 2024

9 Přílohy

Příloha č. 1: Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 2476, k.ú. Strašnice, obec Praha ze dne 15. 11. 2024

Příloha č. 2: Fotodokumentace pozemku k datu místního šetření 28. 11. 2024

Příloha č. 1: Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 2476, k.ú. Strašnice, obec Praha ze dne 15. 11. 2024

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.11.2024 11:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j. xxx pro Městské část Praha 10

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 731943 Strašnice List vlastnictví: 2476

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městské část Praha 10, Vanohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	00063941	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

D Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
213	450	zahrada		památkově chráněné území, remédělský půdní fond	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Věcné břemeno (podle listiny)
provádění oprav a údržby štitové stěny budovy č.p.1083, dle článku V. smlouvy
Oprávnění pro
Parcela: 212/1
Povinnost k
Parcela: 213
Listina Smlouva (dohoda) o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 05.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2018 15:47:11. Zápis proveden dne 07.01.2019.
V-83979/2018-101
Pořadí: 05.12.2018 15:47

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Podaná žaloba na určení vlastnického práva
Povinnost k
Parcela: 213
Listina Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva 6 C-48/2006 ze dne 07.03.2006.
Z-21485/2006-101
- o Podaná žaloba na určení vlastnického práva
o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, Obvodní soud pro Prahu 10
Povinnost k
Parcela: 213
Listina Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva 46 C-118/2012 - o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví - ze dne 12.05.2012. Právní účinky
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, Vzd: 100.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.11.2024 11:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 731943 Strašnice List vlastnictví: 2476
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

zápisu k okamžiku 16.06.2014 12:24:01. Zápis proveden dne 26.06.2014.
Z-37919/2014-101

- o Změna výměr obnovou operátu
Povinnost k
Parcela: 213

Plomby a upozornění - Bez zápisu

B Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva (dohoda) o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, o zřízení věcného břemene - bezúplatně ze dne 05.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2018 15:47:11. Zápis proveden dne 07.01.2019.

V-83979/2018-101

Pro: Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 RČ/IČO: 00063941
Praha 10
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 00064581
Praha 1

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
213	22614	450

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 15.11.2024 12:00:22

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

Příloha č. 2: Fotodokumentace pozemku k datu místního šetření 28. 11. 2024





ZNALECKÝ POSUDEK

č. 094481/2024

**Stanovení tržní hodnoty pozemku zapsaného
na LV č. 18263, k.ú. Strašnice, obec Praha**

Znalecká kancelář: PKF APOGEO Esteem, a.s.
Rohanské nábřeží 671/15
186 00 Praha 8
IČO: 261 03 451

Znalec: Ing. RADKA CHALOUPKOVÁ
Týřovická 1346/6
153 00 Praha 5
(dále jako „Zhotovitel“)

Zadavatel: Městská část Praha 10
Vinohradská 3218/169
100 00 - Praha 10
(dále také jako „Zadavatel“)

Obor: Ekonomika

Odvětví: Oceňování nemovitých věcí

Datum zpracování: 15. 12. 2024

Posudek obsahuje celkem 43 stran textu (včetně titulní strany a příloh) a je vyhotoven v 6 výtiscích, přičemž tento posudek je v pořadí 2. vyhotovením. Jeden výtisk je uložen v archivu Zhotovitele.



Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	4
1.1	Odborná otázka a předmět znaleckého posudku	4
1.2	Účel znaleckého posudku	4
1.3	Skutečnosti sdělené Zadavatelem, které mohly mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku	4
1.4	Zpracovatelé znaleckého posudku	4
2	VÝČET PODKLADŮ	5
2.1	Použitá literatura	6
2.2	Seznam použitých zkratk a pojmů	7
3	NÁLEZ	8
3.1	Obecná konfrontace dat a postup	8
3.2	Ověření dat od Zadavatele	8
3.3	Ověření veřejně dostupných dat	9
3.4	Postup posudku a stvrzení	9
3.5	Obecné předpoklady a omezující podmínky	10
3.6	Rozhodné datum	10
3.7	Vymezení pojmů cena a hodnota	10
3.7.1	Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS 2022 (vlastní zpracování)	10
3.7.2	Cena obvyklá a tržní hodnota dle Zák. č. 151/1997 Sb. v platném znění	11
4	POSUDEK	13
4.1	Identifikace vlastníka	13
4.1.1	Majetkoprávní vztahy	13
4.2	Identifikace Nemovitosti	14
4.2.1	Stanovení užitné plochy Nemovitosti	14
4.2.2	Poloha	15
4.2.3	Využití plochy dle územního plánu	16
4.2.4	Cenová mapa	18
4.2.5	Záplavové území	18
4.3	Strategická analýza	19
4.3.1	Stavební pozemky	19
4.3.2	Stanovení koeficientu zdroje	20
4.4	Metody ocenění	21
4.4.1	Nákladová metoda	21
4.4.2	Výnosová metoda	21
4.4.3	Porovnávací metoda	22
4.4.4	Volba metody	22
4.5	Stanovení hodnoty Předmětu ocenění metodou porovnávací	22
5	ODŮVODNĚNÍ	28
5.1	Rekapitulace a formulace závěrečného výroku	28
5.2	Kontrola postupu znalce	29
6	ZÁVĚR	30
7	OSTATNÍ SKUTEČNOSTI	31
8	ZNALECKÁ DOLOŽKA	32
9	PŘÍLOHY	33

Tabulky:

Tabulka 1: Přehled pozemků Předmětu ocenění	4
Tabulka 2: Přehled zkratk a pojmů	7
Tabulka 3: Identifikace Nemovitosti	14
Tabulka 4: Stanovení užitné plochy Nemovitosti	14
Tabulka 5: Indexy cen samostatných pozemků a koeficienty zdroje dle ČNB ARAD	20
Tabulka 6: Porovnávací analýza Nemovitosti	26
Tabulka 7: Stanovení porovnávací hodnoty Nemovitosti	27
Tabulka 8: Variabilita vzorků	27
Tabulka 9: Statistická analýza souboru reprezentantů	27

Grafy:

Graf 1: Indexy cen stavebních pozemků ČNB ARAD	19
--	----

Obrázky:

Obrázek 1: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci hl. města Prahy	15
Obrázek 2: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci katastrálního území	15
Obrázek 3: Ortofotomapa Nemovitosti	16
Obrázek 4: Výřez z územního plánu hlavního města Prahy	16

1 Zadání znaleckého posudku

1.1 Odborná otázka a předmět znaleckého posudku

Tento znalecký posudek je vypracován ve věci stanovení tržní hodnoty pozemku v městské části Praha 10 - Strašnice, pozemek s parc. č. 2838/2 jehož součástí je stavba s č.p. 1982, občanské vybavení, katastrální území (k.ú.) Strašnice, obec Praha, jak je zapsáno na listu vlastnictví (LV) č. 18263, podrobně zobrazuje Tabulka 1.

Tabulka 1: Přehled pozemků Předmětu ocenění

Parc. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku
2838/2	670	zastavěná plocha a nádvoří

Zdroj: vlastní zpracování, katastr nemovitostí.

Dále také jako „Nemovitost“, dále také jako „Předmět ocenění“.

1.2 Účel znaleckého posudku

Tento znalecký posudek je vypracován za účelem stanovení hodnoty majetku pro potřeby směnné transakce.

1.3 Skutečnosti sdělené Zadavatelem, které mohly mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil Zhotoviteli žádné specifické skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost znaleckého posudku.

1.4 Zpracovatelé znaleckého posudku

Znalecký posudek sestavil následující znalec v oboru ekonomika:

- / Ing. Radka Chaloupková, znalec v odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti (dle vyhláška č. 505/2020 Sb. odvětví oceňování nemovitých věcí), zpracovala celý znalecký posudek.

2 Výčet podkladů

Zhotovitel při zpracování znaleckého posudku vychází z podkladů poskytnutých Zadavatelem, z veřejně dostupných dat a z informací získaných na místním šetření.

Místní šetření bylo provedeno dne **28. 11. 2024** Zhotovitelem. Zhotovitel prošel oceňovanou nemovitost, zjistil aktuální stav Nemovitosti a pořídil fotodokumentaci.

Podklady poskytnuté Zadavatelem, které byly použity v rámci tohoto znaleckého posudku, jsou následující:

- / Výpis z katastru nemovitostí vyhotoven bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, pro Městská část Praha 10, list vlastníka (LV), tj. LV č. 18263, katastrální území Strašnice, obec Praha vyhotovený ke dni 15. 11. 2024;
- / Znalecký posudek č. 96-50-22, zhotovitel: Ing. Šárka Řezníčková, Ph. D zadavatel: Home Resort Plus, družstvo, pan Ing. arch. Oliver Kálnásky, ve věci obvyklé ceny nemovitostí zapsaných na LV č. 18263 k.ú. Strašnice, obec Praha, znalecký posudek vyhotoven v Českých Budějovicích 22.03.2022.
- / PDF soubor s názvem „ŠTECHOVICKA_1NP_STAV“, který poskytnul pan Ing. arch. Oliver Kálnásky, soubor je dokumentací skutečného stavu objektu v měřítku 1:150, konkrétně PŮDORYS - 1NP od společnosti LAND Eye s.r.o., duben 2022;
- / PDF soubor s názvem „ŠTECHOVICKA_2NP_STAV“, který poskytnul pan Ing. arch. Oliver Kálnásky, soubor je dokumentací skutečného stavu objektu v měřítku 1:150, konkrétně PŮDORYS - 2NP od společnosti LAND Eye s.r.o., duben 2022;
- / PDF soubor s názvem „ŠTECHOVICKA_PP_STAV“, který poskytnul pan Ing. arch. Oliver Kálnásky, soubor je dokumentací skutečného stavu objektu v měřítku 1:150, konkrétně PŮDORYS - 1PP od společnosti LAND Eye s.r.o., duben 2022;

Veřejně dostupné dokumenty, které byly použity v rámci tohoto znaleckého posudku, jsou následující:

- / Georeport pozemku parc. č. 2838/2, k.ú. Strašnice, vytvořeno dne 03. 12. 2024, datová základna GIS hl. m. Prahy;
- / Kupní smlouva, číslo řízení V-75083/2021-101-S, prodávající: Elena Kondratyeva, Vyacheslav Kondratyev, kupující: DEVIDENT s.r.o., předmět prodeje/koupe: id. Podíl 1/7 pozemku parc. č. 2838/3, k.ú. Strašnice, obec Praha, smlouva z října 2021;
- / Kupní smlouva, číslo řízení V-33136/2021-101, prodávající: GOLANT PROJEKT s.r.o., kupující: PROJEKT PODOLÍ s.r.o., předmět prodeje/koupe: pozemky parc. č. 1736 jehož součástí je stavba s č. p. 890 a parc. č. 1755 jehož součástí je budova bez č. p./ č. e., k.ú. Podolí, obec Praha, smlouva z dubna 2021;
- / Kupní smlouva, číslo řízení V-55973/2021-101, prodávající: Městská část Praha 9, kupující: The English College in Prague - Anglické gymnázium, o.p.s., předmět prodeje/koupe: pozemky parc. č. 12/1 jehož součástí je stavba s č. p. 139, parc. č. 13 jehož součástí je

stavba s č. p. 186, parc. č. 15/1, parc. č. 1926/1 a parc. č. 1926/2, k.ú. Vysočany, obec Praha, smlouva z června 2021;

- / Územní plán hl. města Prahy;
- / Mapa hl. města Prahy;
- / Cenová mapa pozemků hl. města Prahy;
- / Snímek katastrální mapy;
- / Fotodokumentace z místního šetření.

Zhotovitel použil pouze věrohodné, běžně užívané veřejné zdroje dat, jako jsou data z Ministerstva průmyslu a obchodu ČR, Ministerstva financí ČR, Českého statistického úřadu (ČSÚ), z internetových stránek realitních serverů a z dalších zdrojů zveřejněných na internetu. Zhotovitel čerpal zejména z následujících internetových stránek:

- / <http://www.czso.cz/>
- / <http://www.justice.cz/>
- / <https://www.mapy.cz/>
- / <https://www.sreality.cz/>
- / HB Index, Hypoteční banka, dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/>
- / Databáze časových řad ARAD, dostupné z:
<https://www.cnb.cz/docs/ARADY/HTML/index.htm>
- / <https://www.pzmk.cz>

2.1 Použitá literatura

- / MALÝ, B. Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha: ČKOM, 2008. 23 s.
- / Přednášky Ing. Bedřicha Malého pro Institut oceňování majetku při VŠE.
- / Přednášky Ing. Zbyňka Zazvonila pro Institut oceňování majetku při VŠE.
- / ZAZVONIL, Z. Standard ON-1 - Oceňování nemovitostí tržní hodnotou. Praha: Institut oceňování majetku při VŠE, 2013. 22 s.
- / ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí, EKOPRESS s.r.o., Praha, 2006, 313 pp.
- / BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. Vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. 790 s.
- / DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2020 155 s.
- / Databáze časových řad ARAD, dostupné z: <https://www.cnb.cz/arad/#/cs/indicators>
- / Trend report 2024: Přehled českého realitního trhu. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN), dále také jako „studie ARTN 2024“;
- / Přehled investičního trhu, Česká republika, Q1-Q4 2023, Q1-Q3 2024, Colliers
- / Český investiční trh ve 3. čtvrtletí 2024, Pravidelný čtvrtletní přehled investic do nemovitostí v České republice od Knight Frank Research

Legislativa:

- / Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- / Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
- / Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
- / Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.
- / Vyhláška o výkonu znalecké činnosti č. 503/2020 Sb.
- / Vyhláška o znalečném č. 504/2020 Sb.
- / Vyhláška č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví.

2.2 Seznam použitých zkratk a pojmů

Následující tabulka uvádí přehled hlavních zkratk a pojmů, použitých v rámci tohoto znaleckého posudku.

Tabulka 2: Přehled zkratk a pojmů

Zkratka	Definice
„k.ú.“	Katastrální území.
„parc. č.“	Parcelní číslo.
„LV“	List vlastnictví.
„ČNB“	Česká národní banka.
„ARAD“	Databáze časových řad ČNB.
„č. p.“	Číslo popisné
„č. e.“	Číslo evidenční
„Nemovitost“ dále také „Předmět ocenění“	Pozemky, které jsou definovány v Kapitole 1.1

Zdroj: vlastní zpracování.

3 Nález

3.1 Obecná konfrontace dat a postup

Zhotovitel pro zpracování znaleckého posudku shromažďuje data z veřejně dostupných zdrojů. Zdrojem pro veřejná data jsou vlastní archivy zdrojů Zhotovitele, historické posudky, veřejně dostupné analýzy ministerstev či ČSÚ¹, Trend report ARTN² a další veřejně dostupné analýzy trhu nemovitostí zveřejňované jednotlivými profesními organizacemi, které jsou pravidelně aktualizovány na základě vývoje trhu. Tato data jsou vždy konfrontována další rešerší v době zpracování konkrétního znaleckého posudku.

V případě spornosti veřejných dat s daty předanými Zadavatelem dojde k dotazování zdroje veřejné informace, je-li to možné. Pokud se potvrdí správnost veřejného zdroje, případně pokud není pochyb o jeho spornosti, je dále konfrontován Zadavatel. Pokud nadále existuje spornost mezi daty Zadavatele a veřejnými daty, podléhá výběr vyhodnocení znalcem zpracujícím znalecký posudek. Znalec zpravidla dává přednost, s ohledem na definici tržní hodnoty, veřejně dostupným datům.

3.2 Ověření dat od Zadavatele

Zhotovitel za účelem stanovení hodnoty Předmětu ocenění vyžádal od Zadavatele potřebné podklady, u nichž provedl ověření jejich věrohodnosti. Kompletní výčet podkladů je uveden v kapitole 2 Výčet podkladů.

Výpisy z katastru nemovitostí - Jedná se o výpis z katastru nemovitostí LV č. 18263, katastrální území Strašnice, obec Praha vyhotovený ke dni 15. 11. 2024 katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu. Základní informace uvedené na výpisu z katastru nemovitostí jsou v souladu se skutečným stavem zjištěným při místním šetření. Dále Zhotovitel výpis z katastru nemovitostí nepřezkoumával, nepozoroval nic nestandardního v souladu s jeho kompetencemi. Zhotovitel pro ocenění převzal uvedené výměry oceňovaného majetku.

Dokumentace skutečného stavu - Jedná se o dokumentaci skutečného stavu Nemovitosti, na adrese Štěchovická, Praha. Dodaná dokumentace obsahuje půdorys 1.PP, 1.NP a 2.NP v měřítku 1:150, znázorňující rozložení místností, rozměry stěn, kóty a nadmořské výšky podlah. Základní informace uvedené na dokumentaci skutečného stavu jsou v souladu se skutečným stavem zjištěným při místním šetření. Dále Zhotovitel dokumentaci skutečného stavu nepřezkoumával, nepozoroval nic nestandardního v souladu s jeho kompetencemi. Zhotovitel pro ocenění převzal uvedené výměry oceňovaného majetku.

¹ Český statistický úřad.

² Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí.

3.3 *Ověření veřejně dostupných dat*

Georeport - Jedná se o veřejně dostupný podklad z datové základny GIS hl. města Prahy. V reportu se nacházejí základní informace ohledně pozemků, týkající se například dopravy, míry hluku, ovzduší, urbanismu, územního plánu atd. Zhotovitel měl tento podklad k dispozici, informace obsažené v reportu ověřil konfrontací s jinými veřejně dostupnými podklady (územní plán hl. města Prahy) a rámcově rovněž podklad ověřil v rámci místního šetření a neshledal rozpor. Informace jsou využity pro popis oceňovaného majetku (viz kapitola 4.2).

Kupní smlouvy - Kupní smlouvy byly použity pro stanovení ceny obvyklé Nemovitosti v rámci porovnávací metody. Ze smluv byly použity především informace ohledně identifikace nemovitosti (parc. č., k.ú. a příp. výměra), kupní cena a datum realizace. Identifikaci nemovitosti a datum realizace transakce Zhotovitel vždy prověřil náhledem do katastru nemovitostí. Smlouvy obsahují náležitosti pro uzavření smlouvy (číslování stran, označení smluvních stran, vymezení předmětu smlouvy, místo na podpisy atd.). Dále Zhotovitel smlouvy nepřezkoumával, nepozoroval nic nestandardního v souladu s jeho kompetencemi.

Mapa hl. města Prahy - Mapa hl. města Prahy byla Zhotovitelem převzata z internetových stránek mapy.cz. Zhotovitel mapu nerozporoval, koresponduje se skutečným stavem zjištěným při místním šetření.

Územní plán hl. města Prahy - Zhotovitel čerpal informace z územního plánu hl. města Prahy a neshledal v územním plánu hl. města Prahy nedostatky či zmatečnosti v souladu s jeho kompetencemi.

3.4 *Postup posudku a stvrzení*

Nejprve bude provedena identifikace vlastníka Předmětu ocenění a budou popsány majetkoprávní vztahy. Informace o vlastnictví a majetkoprávních vztazích budou čerpány z výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví (LV) č. 18263, katastrální území Strašnice, obec Praha vyhotoveného ke dni 15. 11. 2024, který poskytl a vyhotovil Zadavatel bezúplatně dálkovým přístupem pro účel správy majetku, pro městskou část Praha 10.

Pro popis Nemovitosti budou využity informace získané na místním šetření. Při popisu polohy a dopravní dostupnosti bude Zhotovitel vycházet z veřejně dostupných informací a mapových aplikací mapy.cz, resp. Google maps. Dále bude použita mapa platného územního plánu hl. města Prahy.

Pro analýzu relevantního trhu nemovitostí bude Zhotovitel vycházet především z databáze časových řad České národní banky (ČNB) - ARAD, dále pak Trend report 2024: Přehled českého realitního trhu, publikovaný Asociací pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN), označovaný také jako „studie ARTN 2024“ a Přehled investičního trhu, Česká republika, pro období Q1-Q4 2023 a Q1-Q3 2024 zpracovaný společností Colliers.

Na základě popisu přístupů používaných při oceňování nemovitého majetku bude stanovena metoda ocenění a bude stanovena hodnota nemovitého majetku.

3.5 Obecné předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Posudek je použitelný pouze pro účely, které jsou vymezeny v kapitole 1.2 Účel znaleckého posudku a závěry v něm uvedené nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům.
2. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následně po datu ocenění.
3. Zhotovitel konstatuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na předmětu ocenění v rámci tohoto posudku ani na zúčastněných osobách a současně neexistuje žádný osobní zájem nebo zaujatost v souvislosti s výsledným oceněním.
4. Pokud Zhotovitel využívá informace vydané po datu ocenění, jsou relevantní ve vztahu ke stanovení hodnoty Předmětu ocenění a pouze tak zpřesňují realie dané k rozhodnému datu.
5. Zhotovitel měl k dispozici výpisy z katastru nemovitostí k Nemovitosti k datu 15. 11. 2024, Zhotovitel předpokládá, že mezi tímto datem a datumem ocenění, tj. 28. 11. 2024 nedošlo na výpisu z katastru nemovitostí k Nemovitosti k žádné změně a stav uvedený na LV je shodný se stavem ke dni ocenění.

3.6 Rozhodné datum

Za rozhodné datum stanovení hodnoty Předmětu ocenění je považováno datum **28. 11. 2024**.

3.7 Vymezení pojmů cena a hodnota

Pojmem hodnota se rozumí tržní hodnota dle standardů IVS 2022³, kde:

„Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by měly být aktivum nebo závazek směněny k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní.“

3.7.1 Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS 2022 (vlastní zpracování)

- / „...odhadovaná částka...“ - odpovídá ceně vyjádřené v penězích, která by byla zaplacená za aktivum v transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery,
- / „...by měly být majetek nebo služba směněny...“ - odráží skutečnost, že hodnota majetku nebo služby je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena,

³ International Valuation Standards 2022, str. 22-24 (General Standards - IVS 104 Bases of Value, odst. 30).

- / slovy „...ke dni ocenění...“ je vyjádřen požadavek časově závislé hodnoty k danému datu,
- / „...ochotným kupujícím...“ - kupující je ke koupi motivován, ale nikoliv nucen,
- / „...ochotný prodávající...“ - prodávající není příliš dychtivý ani nucený prodávat za každou cenu,
- / „...v souladu s principem tržního odstupu...“ - určuje transakci mezi stranami, které mezi sebou nemají konkrétní nebo zvláštní vztah (např. mateřské a dceřiné společnosti nebo pronajímatele a nájemce),
- / slovy „...po náležitém marketingu...“ se rozumí, že aktivum bylo vystaveno na trhu nejvhodnějším způsobem, aby se dispozice s ním uskutečnila za nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou v souladu s definicí tržní hodnoty,
- / formulace „...kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě...“ předpokládá, že jak ochotný kupující, tak ochotný prodávající jsou přiměřeně informováni o povaze a charakteristikách aktiva, o skutečných a potenciálních způsobech jeho využití a o stavu trhu k datu ocenění,
- / „...a nikoli v tísní...“ - obě strany jsou motivovány transakci provést, ale žádná ze stran není k jejímu dokončení tlačena nebo nenáležitě nucena.

3.7.2 *Cena obvyklá a tržní hodnota dle Zák. č. 151/1997 Sb. v platném znění⁴*

Pojmem **cena obvyklá** se rozumí cena definovaná dle §2, odst. 2 Zák. č. 151/1997 Sb. následovně:

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

Dle §2, odst. 3 Zák. č. 151/1997 Sb. 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 dle §2, odst. 4 Zák. č. 151/1997 Sb. 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

⁴ Zákon o oceňování majetku.

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.

4 Posudek

4.1 Identifikace vlastníka

Předmětem ocenění je pozemek, který je evidován na listu vlastnictví (LV), tedy LV č. 18263, konkrétně pozemek s parc. č. 2838/2, součástí je stavba č.p. 1982, k.ú. Strašnice, obec Praha.

Dle výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 18263, k.ú. Strašnice, obec Praha ze dne 15. 11. 2024 je Nemovitost ve vlastnictví:

Vlastnické právo:

/ HOME Resort Plus, družstvo, Chládkova 900/4 Žabovřesky, 616 00 Brno,
Identifikátor: 05454441

4.1.1 Majetkoprávní vztahy

Dle výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 18263, k.ú. Strašnice, obec Praha ze dne 15. 11. 2024 nejsou v části B1 (věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti) uvedena k Nemovitosti žádná oprávnění.

Dle výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 18263, k.ú. Strašnice, obec Praha ze dne 15. 11. 2024 jsou v části C (věcná práva zatěžující nemovitost) uvedena k Nemovitosti omezení, která jsou blíže v Příloha č. 1 (zástavní právo, zákaz zcizení a zatížení).

Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 18263, k.ú. Strašnice, obec Praha ze dne 15. 11. 2024 je uveden v přílohové části tohoto znaleckého posudku, viz Příloha č. 1.

Uvedená omezení jsou bez vlivu na stanovenou hodnotu.

4.2 Identifikace Nemovitosti

Předmětnou Nemovitostí je pozemek parc. č. 2838/2, součástí je stavba č.p. 1982, katastrální území (k.ú.) Strašnice, obec Praha s celkovou výměrou 650 m², jak je evidováno na listu vlastnictví (LV) č. 18263. Tabulka 3 níže blíže identifikuje pozemek dle druhu pozemku, způsobu využití, způsobu ochrany podle katastru nemovitostí a podle územního plánu.

Tabulka 3: Identifikace Nemovitosti

Parc. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	Územní plán
2838/2	670	zastavěná plocha a nádvoří	č. p. 1982; stavba občanského vybavení	památkově chráněné území	VV ⁵

Zdroj: výpis z katastru nemovitostí, vlastní zpracování.

Předmětem ocenění je pozemek, který je dle katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Podle územního plánu spadá do kategorie VV - veřejné vybavení. Na pozemku se nachází stavba občanského vybavení, která pokrývá většinu jeho plochy. Zastavěná plocha činí 429 m². Objekt se sestává ze dvou nadzemních (1.NP a 2.NP) a jednoho podzemního podlaží (1.PP), dokumentace skutečného stavu objektu je součástí toho znaleckého posudku, konkrétně Příloha č. 4. Stavba byla zkolaudována dne 30. října 1961, stáří budovy je k datu ocenění, tj. 28. 11. 2024, 63 let. Původní účel stavby byl určen pro provoz jeslí, avšak v průběhu času došlo k několika změnám. Plánovaná rekonstrukce na domov důchodců nebyla realizována. V 90. letech byl objekt zkolaudován jako ubytovna. Poslední známé využití budovy bylo formou pronájmu, který byl ukončen v roce 2020. Výše měsíčního nájemného tehdy činila 60 000 Kč/měsíc. Od roku 2020 je objekt odpojen od inženýrských sítí.⁶ V objektu se nachází, dle informací z Geoportálu⁷, jeden objekt civilní ochrany, blíže uvádí Příloha č. 5.

4.2.1 Stanovení užitné plochy Nemovitosti

Užitná plocha stavby byla stanovena na základě výměr uvedených v dokumentaci o skutečném stavu objektu, kterou obsahuje Příloha č. 4. Pro jednotlivá podlaží byl proveden součet užitné plochy všech místností, přičemž následně byla celková užitná plocha nemovitosti stanovena jako součet výměr pro první podzemní podlaží (1.PP), první nadzemní podlaží (1.NP) a druhé nadzemní podlaží (2.NP). Podrobnější údaje o výměře jednotlivých podlaží uvádí Tabulka 4, která obsahuje podrobný rozpis výměr pro každé podlaží.

Tabulka 4: Stanovení užitné plochy Nemovitosti

Podlaží	Výměra (m ²)
1.PP	249,60
1.NP	341,70
2.NP	157,70
Celková užitná plocha Nemovitosti	749,00

Zdroj: dokumentace skutečného stavu, vlastní zpracování.

⁵ Vysvětlení zkratky: VV - Veřejné vybavení, označení plochy v územním plánu hlavního města Praha.

⁶ Informace získané při místním šetření od Ing. arch. Oliver Kálnássy

⁷ Dostupné z: <https://georeport.iprpraha.cz/>

4.2.2 Poloha

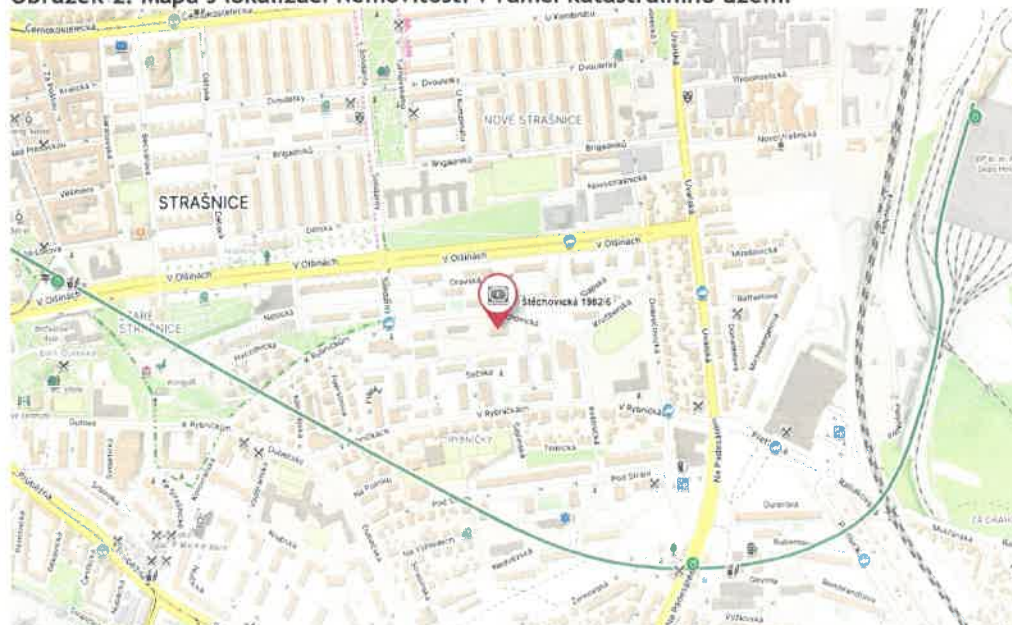
Předmět ocenění se nachází v městské části Strašnice, Praha 10, v ulici Štěchovická. V těsné blízkosti objektu se nachází mateřská škola a okolí Nemovitosti je tak uzpůsobeno vyššímu koncentrací dětí. Lokalita je charakteristická smíšenou zástavbou, která zahrnuje jak obytné domy, tak komerční objekty. V blízkosti pozemku je autobusová zastávka „Štěchovická“, dále je ve vzdálenosti cca 780 m zastávka metra A „Skalka“. Okolní infrastruktura nabízí dostatečný výběr občanské vybavenosti včetně obchodů, služeb a školských zařízení. Přístup k pozemku je možný z veřejné komunikace přes pozemek parc. č. 2838/6 ve vlastnictví hlavního města Prahy, který tvoří zahradu kolem Předmětu ocenění, zároveň je tento pozemek oplocen.

Obrázek 1: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci hl. města Prahy



Zdroj: www.mapy.cz.

Obrázek 2: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci katastrálního území



Zdroj: www.mapy.cz.

Obrázek 3: Ortofotomapa Nemovitosti

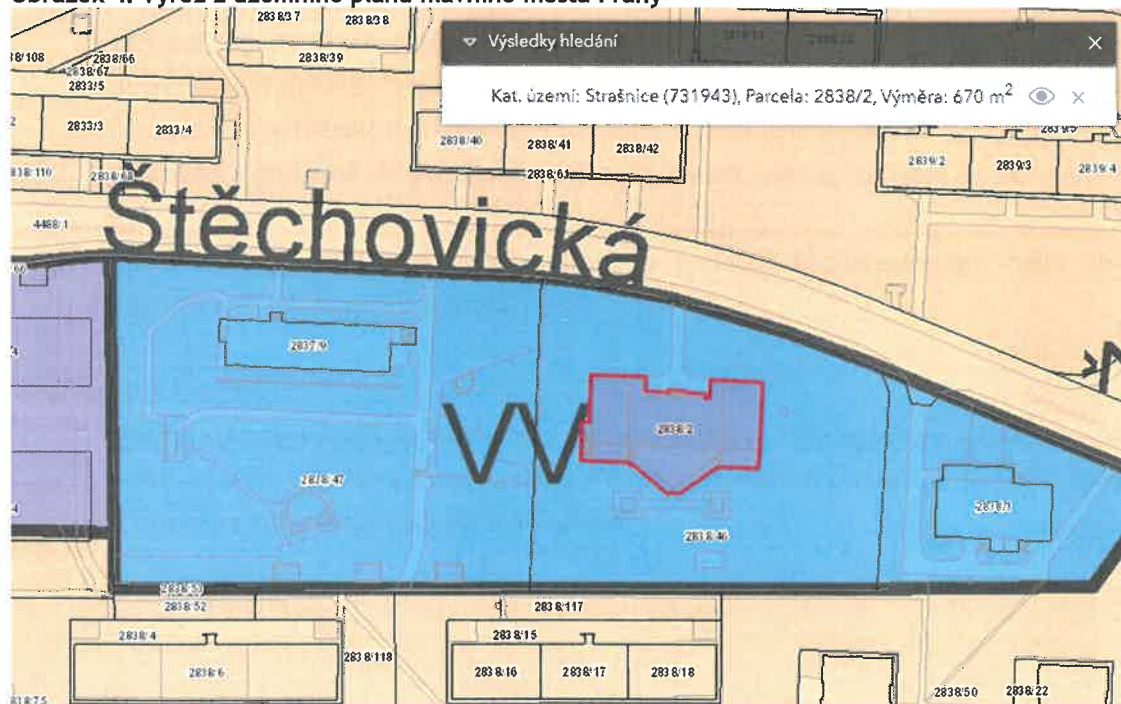


Zdroj: nahlížení do katastru nemovitostí.

4.2.3 Využití plochy dle územního plánu

Nemovitost je dle územního plánu hlavního města Prahy situována na plochách VV - veřejné vybavení. Níže jsou popsány možné využití jako hlavní, přípustné apod.

Obrázek 4: Výřez z územního plánu hlavního města Prahy⁸



Zdroj: Územní plán hl. města Prahy.

⁸ Dostupné z: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/>

VV - veřejné vybavení

Hlavní využití:

- / Plochy sloužící pro umístění všech typů veřejného vybavení města, tj. Zejména pro školství a vzdělávání, zdravotnictví a sociální služby, veřejnou správu města a záchranný bezpečnostní systém.

Přípustné využití:

- / Školy a školská zařízení⁹, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb⁴, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, městské úřady, krematoria a obřadní síně, vysokoškolská zařízení.
- / Sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, kulturní zařízení, kostely a modlitebny, nerušící služby, to vše související s hlavním využitím.
- / Drobné vodní plochy, zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, cyklistické stezky, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

- / Ostatní vzdělávací a školská zařízení, nezapsaná v rejstříku MŠMT škol a školských zařízení¹⁰, ve smyslu § 7 školského zákona.
- / Zařízení sociálních služeb nad rámec zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách.
- / Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: ubytovací zařízení, administrativní plochy, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, manipulační plochy, malé sběrné dvory, služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže. Dále lze umístit: stavby, zařízení a plochy pro provoz PID.
- / Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

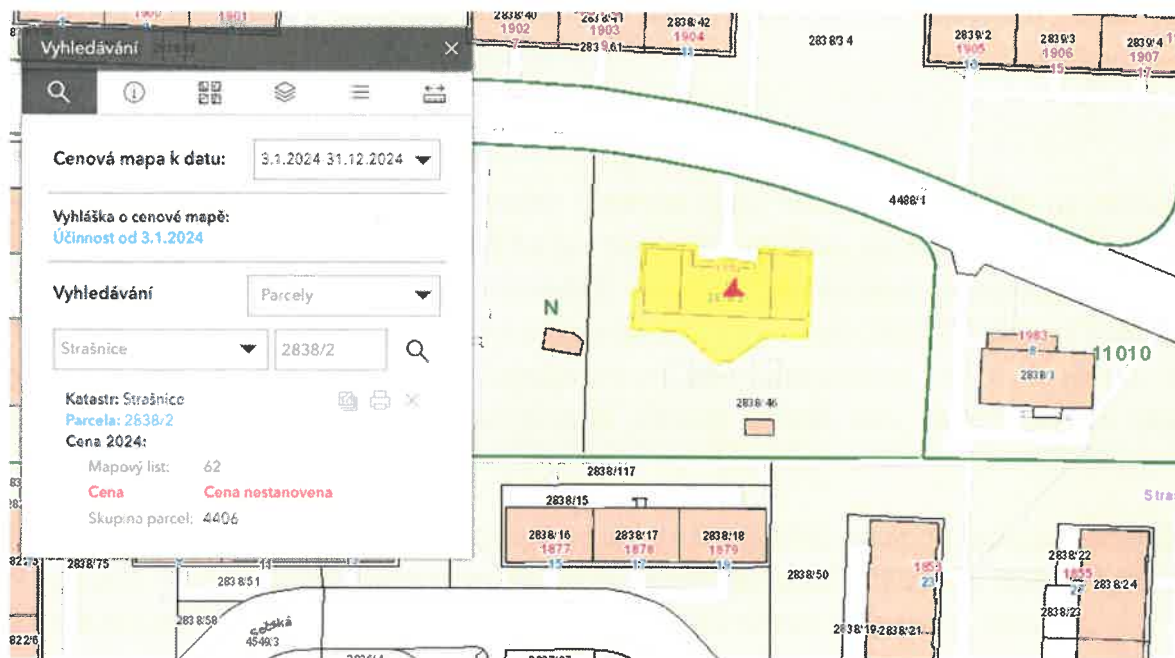
- / Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a s podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

⁹ Školy a školská zařízení ve smyslu § 7 školského zákona, zapsané do Rejstříku škol a školských zařízení, zapisované MŠMT ČR, na základě § 143 odst. 2 a podle § 148 odst. 1 zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školského zákona).

¹⁰ Zařízení sociální péče ve smyslu zákona č. 108/2006, o sociálních službách.

4.2.4 Cenová mapa

Dle cenové mapy¹¹ hl. města Prahy za období od 3. 1. 2024 do 31. 12. 2024 není jednotková cena Nemovitosti stanovena.



Zdroj: Cenová mapa stavebních pozemků hl. m. Prahy.

4.2.5 Záplavové území

Na základě přiložené mapy záplavových oblastí lze konstatovat, že Nemovitost se nachází v lokalitě, která je klasifikována jako oblast s minimálním rizikem povodní či záplav. Tato skutečnost vychází z mapového portálu hlavního města Prahy.¹²



Zdroj: Bezpečnostní portál Magistrátu hl. m. Prahy.

¹¹ Dostupné z: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/cenova-mapa/>

¹² Dostupné z: <https://bezpecnost.praha.eu/mapy/povodne-velkeho-rozsahu>

4.3 Strategická analýza

S ohledem na skutečnost, že předmětem ocenění je pozemek, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti (ve zhoršeném technickém stavu), tedy nikoliv typická komerční či rezidenční nemovitost, které bývají zpravidla předmětem analýz, v následujících kapitolách Zhotovitel provede analýzu segmentu trhu stavebních pozemků.

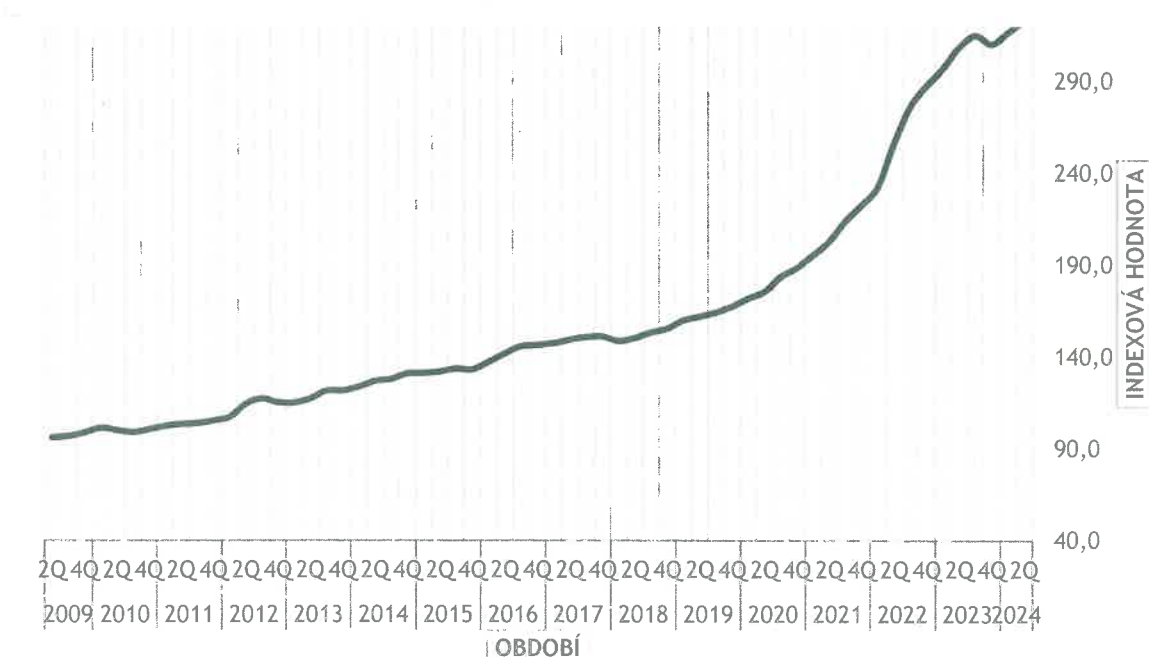
4.3.1 Stavební pozemky

Alternativně sleduje vývoj cen samostatných pozemků česká národní banka (ČNB) na základě indexů cen stavebních pozemků. Zdrojem dat je v tomto případě Český statistický úřad vycházející z daňových přiznání a z údajů realitních kanceláří, developerů, katastrálních a stavebních úřadů. Tato data vycházejí z veškerých realizovaných transakcí ve sledovaném období. Extrémní hodnoty jsou vyloučeny. Cenové indexy jsou kalkulovány na bázi Laspeyresova vzorce. V některých případech může tento index poskytovat vyšší přesnost vývoje cen, jelikož je zde více diverzifikovaná datová základna.

Vývoj cen samostatných stavebních pozemků je dle databáze ARAD vykazuje rostoucí tendenci. V roce 2022 vrostly meziročně ceny samostatných stavebních pozemků o 29,28 %, v roce 2023 o 8 %. V prvních dvou čtvrtletí roku 2024 rostou průměrný mezičtvrtletním tempem ve výši 6,2 %.

Indexy cen stavebních pozemků za období od roku 1999 do druhého čtvrtletí roku 2024 dle databáze ARAD jsou znázorněny v následujícím grafu.

Graf 1: Indexy cen stavebních pozemků ČNB ARAD



Zdroj: vlastní zpracování dle databáze časových řad ARAD, ČNB.

4.3.2 Stanovení koeficientu zdroje

Pro stanovení hodnoty Předmětu ocenění byly využity starší transakce, proto zde Zhotovitel uvádí přepočet cen realizovaných prodejů na cenovou úroveň k datu ocenění, tj. k datu 28. 11. 2024, tj. Q4 2024. Zhotovitel pro přepočet na cenovou úroveň k datu ocenění použil databázi časových řad NB ARAD, jelikož dle Zhotovitele nejlépe popisuje vývoj cen stavebních pozemků (ostatních, mimo obytnou zástavbu, kdy s ohledem na charakter stavby, jež je součástí pozemku, je tento index shledán vhodným s dostatečnou vypovídací schopností). Databáze časových řad ČNB ARAD je vztažena k 1. lednu 2010, tj. hodnota indexu cen samostatných stavebních pozemků k 1. lednu 2010 je 100.

Přepočtenou cenu Zhotovitel stanovil vynásobením realizované ceny a koeficientem zdroje vypočteným pro jednotlivé kvartály příslušného roku, kdy došlo ke transakci. Koeficient zdroje Zhotovitel stanovil pomocí následujícího vzorce:

$$\text{Koeficient zdroje} = \frac{\text{Index období, pro které je cena zjišťována}}{\text{Index období, pro které je cena známa}}$$

Pro období Q3 a Q4 2024 byl Zhotovitelem stanoven index kalkulovaný odhadem jako index předchozího období navýšený o průměrný růst posledních deseti mezičtvrtletních změn cen pozemků dle databáze časových řad ČNB ARAD, tj. průměrný růst za období Q1/2022 až Q2/2024, aby s ohledem na datum ocenění výsledná hodnota reflektovala aktuální růst cen pozemků.

Tabulka 5: Indexy cen samostatných pozemků a koeficienty zdroje dle ČNB ARAD ¹³

Období		Index	Koeficient přepočtu
2024	4Q	342,9	1,00
	3Q	332,9	1,03
	2Q	322,9	1,06
	1Q	316,6	1,08
2023	4Q	310,4	1,10
	3Q	315,1	1,09
	2Q	308,7	1,11
	1Q	297	1,15
2022	4Q	287,9	1,19
	3Q	276,4	1,24
	2Q	256,2	1,34
	1Q	232,6	1,47
2021	4Q	222,7	1,54
	3Q	214	1,60
	2Q	202,9	1,69
	1Q	195,3	1,76
2020	4Q	188,4	1,82
	3Q	183,5	1,87
	2Q	175,4	1,96
	1Q	171,7	2,00
2019	4Q	167,3	2,05
	3Q	164,2	2,09
	2Q	161,8	2,12
	1Q	159,8	2,15

Zdroj: vlastní zpracování dle databáze časových řad ARAD, ČNB.

¹³ Pro přesnější výpočet není koeficient přepočtu zaokrouhlován.

4.4 Metody ocenění

Hodnotu nemovitosti lze stanovit na základě několika obecně používaných metod. Na jedné straně je volba metody závislá na účelu ocenění (k jakému účelu je hodnota zjišťována), na straně druhé je však nezbytné přihlídnout k charakteristikám oceňované nemovitosti (např. druh a využití nemovitosti).

V následujícím textu je uveden stručný popis základních charakteristik jednotlivých metod ocenění nemovitostí.

4.4.1 Nákladová metoda

Nákladová metoda stanovuje náklady na reprodukci určitého majetku se způsobem využití a hodnotou podobnou oceňovanému majetku. Při stanovení hodnoty majetku touto metodou se nejprve stanoví tzv. reprodukční hodnota, která udává, za kolik by se dal obdobný majetek pořídit k datu ocenění. Zjištěná výchozí cena se upraví o míru opotřebení, které zohledňuje ekonomickou i morální zastaralost, a výsledná hodnota je věcnou hodnotou. K věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků.

Výpočet reprodukční hodnoty stavby je prováděn např. pomocí technicko - hospodářských ukazatelů (THU), nákladových kalkulací, podrobného položkového rozpočtu apod.

Výše opotřebení staveb se stanoví v % na základě celkového stavu stavby s přihlédnutím zejména ke stáří stavby, předpokládané životnosti, údržbě, provedeným stavebním změnám a opravám, závadám a způsobu užívání.

4.4.2 Výnosová metoda

Základem pro odvození tržní hodnoty nemovitosti výnosovou metodou je stanovení reálného výnosu, efektu pro vlastníka. Ocenění se sestává ze stanovení výše tohoto reálného výnosu, zohlednění faktorů ovlivňujících předpokládaný vývoj v budoucnosti a stanovení současné hodnoty těchto výnosů.

Tato skupina metod vychází z důsledného využití poznatku, že hodnota statku je určena očekávaným užitekem pro jeho držitele. U hospodářských statků, ke kterým patří i nemovitost, jsou tímto užitekem očekávané příjmy. Výnosové ocenění odpovídá na otázku ohledně ocenění nemovitosti bezprostředně. Při hledání tržní hodnoty musíme klást otázku, jaké výnosy u oceňované nemovitosti očekává příslušný trh. Při subjektivním oceňování zjišťujeme, jaké výnosy očekává konkrétní subjekt.

Výnosové ocenění by mělo být provedeno u všech nemovitostí, které dosahují nebo mohou dosahovat výnosů z nájemného, zejména u nemovitostí s provozními prostory.

Základem pro výpočet je stanovení předpokládaných provozních výnosů, které vlastník nemovitosti očekává. Je důležité zvážit, zda hrozí možný výpadek nájemného a zohlednit tuto skutečnost do předpokládaných výnosů. Předpokládané výnosy se sníží o fixní i variabilní náklady související s provozem nemovitosti. U fixních nákladů se jedná zejména o daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti, u variabilních nákladů jsou to náklady na správu nemovitostí, drobné opravy a údržbu.

Kromě nákladů na drobné opravy je nutné zohlednit obnovovací investice na průběžnou výměnu stavebních komponentů s krátkodobější životností, které se opotřebovávají a zastarávají rychleji než stavba sama (např. střešní krytina, podlahové krytiny, povrchové úpravy, zařizovací předměty, aj.)

Výslednou hodnotu (čistý provozní výnos) nemovitosti získáme diskontováním rozdílu mezi výnosy a náklady. Diskontní sazba přepočítává budoucí hodnotu čistého provozního výnosu na současnou hodnotu a zároveň zohledňuje také rizikovost spojenou s dosažením tohoto výnosu. Diskontní sazbu můžeme také chápat jako náklad na vložený kapitál, respektive očekávanou výnosnost, kterou investor požaduje za investovaný kapitál.

4.4.3 Porovnávací metoda

Porovnávací metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s podobnými nemovitostmi, které byly v nedávné době obchodovány nebo k prodeji nabízeny. Cena nemovitosti je velmi závislá na její poloze. Pokud je to možné, je třeba porovnávat nemovitosti ve stejných nebo alespoň velmi podobných polohách. Při porovnání je nezbytné zohlednit míru podobnosti porovnávaných nemovitostí a případné rozdíly promítnout do úpravy ocenění.

4.4.4 Volba metody

Za účelem stanovení tržní hodnoty Nemovitosti byla použita metoda porovnávací, jelikož dle názoru Zhotovitele porovnávací metoda nejlépe reflektuje aktuální situaci na trhu nemovitostí. Zhotovitel dohledal dostatečný počet realizovaných transakcí obdobných nemovitostí na základě, nichž hodnotu majetku metodou porovnávací mohl stanovit. Dle §2, odst. 2 Zák. č. 151/1997 Sb., Zákona o oceňování majetku při použití realizovaných prodejů je stanovena **cena obvyklá**.

4.5 Stanovení hodnoty Předmětu ocenění metodou porovnávací

Porovnávací metoda je založena na porovnání nemovitosti s realizovanými prodeji v obdobných lokalitách. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna.

U porovnávaných nemovitostí se při porovnání uvažuje s mnoha faktory (např. poloha, tvar, využití dle územního plánu, velikost, dopravní dostupnost, připojení na inženýrské sítě atd.). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Obecně platí, že v případě, kdy je hodnota koeficientu rovna jedné, odpovídá úroveň kritéria porovnávané nemovitosti oceňované nemovitosti. Pokud je hodnota koeficientu větší než jedna, je kritérium porovnávané nemovitosti horší než u oceňované

nemovitosti. A naopak, pokud je hodnota koeficientu nižší než jedna, je v tomto kritériu porovnávaná nemovitost hodnocena jako lepší než oceňovaná nemovitost. V případě hodnocení velikosti nemovitosti platí princip, že jednotková cena s nižší výměrou roste, a naopak s vyšší výměrou klesá¹⁴. V případě rozlehlejší/větší výměry porovnávané nemovitosti, než je oceňovaná nemovitost, bude koeficient větší než jedna, a naopak, je-li porovnávaná nemovitost menší, než oceňovaná nemovitost bude koeficient velikosti menší než jedna.

Porovnávané nemovitosti byly analyzovány, v komparaci byly vzorky upraveny korelačními koeficienty tak, aby byla zohledněna specifika a rozdílnost oceňované nemovitosti. Porovnávané nemovitosti byly objektivizovány i koeficientem zdroje (resp. stářím dané transakce), který zohledňuje vývoj cen transakcí v čase. Na základě porovnávací analýzy při zohlednění vlivu faktorů lze stanovit jednotkovou cenu, z níž je následně odvozena výsledná hodnota oceňovaného majetku.

Oceňovaný majetek, tj. pozemek zapsaný na LV č. 18263, parc. č. 2838/2, k.ú. Strašnice, obec Praha je evidován s celkovou výměrou 670 m², jak je uvedeno na příslušném listu vlastnictví, dále je součástí stavba č. p. 1982; stavba občanského vybavení, jejíž užitná plocha byla stanovena v kapitole 4.2.1, tj. 749 m².

Pro porovnání čerpal Zhotovitel údaje o realizovaných prodejkách z veřejné databáze katastru nemovitostí. Kritériem pro vyhledávání vhodných vzorků pro porovnání byla především lokalita a způsob využití nemovitosti dle územního plánu. Vzorky byly mezi sebou porovnány na základě informací, které jsou veřejně dostupné, zejména prostřednictvím online nástrojů jako Google Maps¹⁵ přes funkci „Street View“ ze srpna roku 2024 a Mapy.cz¹⁶ skrze funkci „Panorama“ k datu 15. 08. 2023, jak je uvedeno na mapových portálech. Na základě těchto informací byl pro účely tohoto znaleckého posudku stanoven i počet podlaží objektu. Pro srovnání byly použity tři vzorky, kdy základní informace o vybraných nemovitostech jsou uvedeny níže.

Vzorek č. 1

Jedná se o uskutečněný prodej pozemku parc. č. 2838/2 jehož součástí je stavba č. p. 1983, stavba občanského vybavení, nacházejícího se v obci Praha, městská část Strašnice, ulice Štěchovická. Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu a je v aktivním užívání. Objekt je vybaven plastovými okny. Dále je instalována klimatizační jednotka. Objekt je napojen na základní inženýrské sítě. Zhotovitel stanovil podlahovou plochu pomocí zastavěné plochy evidované v katastru nemovitostí včetně zohlednění počtu podlaží, které v tomto případě činí 1PP a 2NP, dále Zhotovitel provedl přepočty hrubé podlahové plochy koeficientem 0,8 a získal tak čistou podlahovou plochu ve výši 338 m². Předmětem prodeje byl vlastnický podíl ve výši 2142/14000, proto užitná plocha byla přepočtena prodáváním spoluvlastnickým podílem. Uvažovaná čistá užitná plocha tak činí 124,11 m². Přístup na pozemek je přes pozemek třetí strany, na kterém vede zpevněná komunikace k objektu, vlastníkem pozemku je hlavní město Praha. Číslo řízení prodeje

¹⁴ S výjimkou zemědělských pozemků, u kterých princip funguje obráceně.

¹⁵ Dostupné z: <https://www.google.com/maps>

¹⁶ Dostupné z: <https://mapy.cz/>

nemovitosti je V-75083/2021-101-S. Nemovitost byla prodána ve 4Q roku 2021 za 4 000 000 Kč.



VĚŘEJNÉ VYBAVENÍ

Zdroj: katastr nemovitostí, územní plán hl. m. Prahy.

Vzorek č. 2

Jedná se o uskutečněný prodej pozemku parc. č. 1736 jehož součástí je stavba s č.p. 890, objekt občanské vybavenosti a parc. č. 1755 jehož součástí je budova bez č. p. / č. ev., objekt občanské vybavenosti, nacházejících se v obci Praha, městská část Podolí, ul. v Rovínách a ul. Nad Ondřejovem. Nemovitost se nachází ve špatném technickém stavu a vyžaduje komplexní rekonstrukci. Objekt je v současnosti neužívaný a neudržovaný. Okna jsou poškozená, částečně rozbitá nebo vymlácená. Zhotovitel státní podlahovou plochu pomocí zastavěné plochy evidované v katastru nemovitostí včetně zohlednění počtu podlaží, které v tomto případě pro stavbu s č. p. 890 činí 1NP a pro budovu bez č. p. / č. ev. činí 2NP, dále Zhotovitel provedl přepočty hrubé podlahové plochy koeficientem 0,8 a získal tak čistou podlahovou plochu ve výši 1 470 m². Přístup na pozemek je z obecní zpevněné komunikace z ulice v Rovínách případně z ulice Nad Ondřejovem. Číslo řízení prodeje nemovitosti je V-33136/2021-101. Nemovitost byla prodána ve 2Q roku 2021 za 30 200 000 Kč.



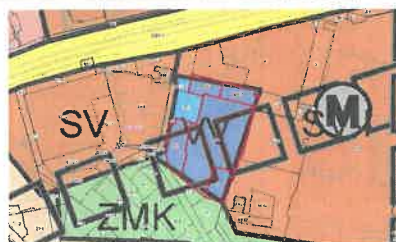


VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

Zdroj: katastr nemovitostí, územní plán hl. m. Prahy.

Vzorek č. 3

Jedná se o uskutečněný prodej pozemku parc. č. 12/1 jehož součástí je stavba č. p. 139, stavba občanského vybavení, parc. č. 13 jehož součástí je stavba č. p. 186, stavba občanského vybavení, dále parc. č. 15/1, parc. č. 1926/1 a parc. č. 1926/2, vše obec Praha, městská část Vysočany, ul. Sokolovská, jak je zapsáno na listu vlastnictví (LV), tj. LV č. 715. Objekt je školní budova v pravidelném užívání a je udržován v dobrém technickém stavu. Je napojen na všechny základní inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, elektřina, plyn). Fasáda a konstrukční prvky vykazují minimální známky opotřebení. Zhotovitel stanovil podlahovou plochu pomocí zastavěné plochy evidované v katastru nemovitostí včetně zohlednění počtu podlaží, které v tomto případě pro stavbu s č. p. 139 činí 3NP a pro budovu s č. p. 186 činí 3NP, dále Zhotovitel provedl přepočít hrubé podlahové plochy koeficientem 0,8 a získal tak čistou podlahovou plochu ve výši 6 082 m². Přístup na pozemek je z obecní zpevněné komunikace z ulice Sokolovská. Číslo řízení prodeje nemovitosti je V-55973/2021-101. Nemovitost byla prodána ve 2Q roku 2021 za 115 000 000 Kč.



VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

Zdroj: katastr nemovitostí, územní plán hl. m. Prahy.

Tabulka 6: Porovnávací analýza Nemovitostí¹⁷

Oceňovaná nemovitost:	Pozemek parc. č. 2838/2 jehož součástí je stavba s č.p. 1982, ul. Štěchovická, k.ú. Strašnice, obec Praha	x	x	x	Strašnice, Praha 10	Okraj obce, klidná část	Patrový (ZNP + 1PP)	Přes pozemek jiného vlastníka (hlavní město Praha, parc. č. 2838/46)	Neužívaný objekt od roku 2020, špatný před rekonstrukcí ¹⁸	Silnice, autobus, metro (stanice linky A "Skalka" 780 m)	VV - veřejné vybavení	749	31 219 Kč/m ²
Porovnávané nemovitosti													
Identifikace nemovitosti		Realizovaná cena (Kč/m ²)	Zdroj	Čas ¹⁹	Upravená jednotková cena (Kč/m ²)	Lokalita	Poloha v obci	Typ objektu	Přístup na pozemek	Standard, vybavení a využití	Užití dle ÚP	Užitná plocha (m ²)	Celkem (Kč/m ²)
1	Prodej, pozemek parc. č. 2838/3, ul. Štěchovická, k.ú. Strašnice	32 229	Realizace	Q4 2021	49 629	Obdobná (Strašnice)	Obdobná	Obdobný	Obdobný	Lepší (užívaný objekt, napojení na IS)	Obdobná (VV - veřejné vybavení)	Menší (124 m ²)	37 718
Koef.			1,00	1,54		1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	0,95	0,76
2	Prodej, pozemek parc. č. 1736 se stavbou s č.p. 890 a parc. č. 1755 s budovou bez č.p., ul. V Rovínách a ul. Nad Ondřejevem, k.ú. Podolí	20 550	Realizace	Q2 2021	34 733	Lepší (Podolí)	Obdobná	Obdobný	Lepší (z obecní zpevněné komunikace)	Obdobné	Obdobná (VV - veřejné vybavení)	Větší (1 470 m ²)	31 018
Koef.			1,00	1,69		0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	1,05	1,05	0,89
3	Prodej, pozemek parc. č. 12 se stavbou s č.p. 139, parc. č. 13 se stavbou s č.p. 186, parc. č. 15/1, parc. č. 1926/1 a parc. č. 1926/2, ul. Sokolovská, vše k.ú. Vysocany	18 909	Realizace	Q2 2021	31 960	Obdobná (Vysocany)	Lepší (Centrum, rušná část)	Obdobný	Lepší (z obecní zpevněné komunikace)	Lepší (užívaný školní objekt, napojení na IS, udržovány)	Obdobná (VV - veřejné vybavení)	Větší (6 082 m ²)	24 921
Koef.			1,00	1,69		1,00	0,95	1,00	0,90	0,80	0,95	1,20	0,78

Zdroj: vlastní výpočty dle jednotlivých kupních smluv.

¹⁷ Při výpočtech není použito zaokrouhlování. Zaokrouhlení na celé číslo je použito pouze při výpočtu průměru jednotkové ceny Nemovitosti.

¹⁸ Původní účel Předmětu ocenění byly jesle, následně byl vytvořen projekt na domov důchodců, který však nebyl realizován. V 90. letech byla Nemovitost kolaudována jako ubytovna a do roku 2020 byla s prodáváním touto funkcí využívána. V roce 2020 byla Nemovitost odpojena od inženýrských sítí a od té doby nebyla dále využívána.

¹⁹ Rozdíl cen nemovitostí mezi datem ocenění a datem prodeje porovnávaných nemovitostí byl zohledněn pomocí koeficientu vývoje cen pozemků, Zhotovitel použil databázi časových řad ČNB (ARAD), viz kapitola 4.3.2 Stanovení koeficientu zdroje. Pro období Q3/2024 a Q4/2024 byl Zhotovitelem stanoven index kalkulovaný jako průměr posledních deseti mezičtvrtletních změn cen pozemků dle databáze časových řad ČNB ARAD, tj. průměr za období Q1/2022 až Q2/2024, aby s ohledem na datum ocenění výsledná hodnota reflektovala aktuální růst cen pozemků.

V párové analýze byla zohledněna výše uvedená kvantitativní a kvalitativní cenotvorná kritéria. Na základě této analýzy Zhotovitel stanovuje porovnávací hodnotu Nemovitosti ve výši **31 219 Kč/m²**. Tabulka 7 obsahuje stanovení porovnávací hodnoty pozemku na LV č. 18263, parc. č. 2838/2, součástí je stavba č.p. 1982, k.ú. Strašnice, obec Praha.

Tabulka 7: Stanovení porovnávací hodnoty Nemovitosti

Jednotková cena	Užitná plocha stavby (m ²)	Celková hodnota
(Kč/m ²)	(m ²)	(Kč)
31 219	749	23 383 031

Zdroj: vlastní zpracování.

Výsledná porovnávací hodnota Nemovitosti zapsané na LV č. 18263 k datu ocenění, tj. k 28. 11. 2024, činí 23 383 tis. Kč.

Zhotovitel provedl následně statistickou analýzu vhodnosti výběru vzorků pro porovnání. Následující tabulka ukazuje variabilitu vzorků v podobě směrodatné odchylky, aritmetického průměru a variačního koeficientu. Výsledky variačního koeficientu potvrzují, že Zhotovitel vybral pro porovnávací analýzu vhodné vzorky.

Tabulka 8: Variabilita vzorků

Ukazatele variability vzorků	Pro nabídkovou cenu	Pro upravenou cenu
Směrodatná odchylka	7 759	5 226
Aritmetický průměr	38 774	31 219
Variační koeficient	20,01 %	16,74 %

Zdroj: vlastní zpracování.

Následující tabulka zobrazuje statistickou analýzu vhodnosti výběru vzorků. Relace mezi nejvyšší a nejnižší hodnotou upravených cen vybraných vzorků činí 1,51. Ve vzdálenosti kolem střední hodnoty (průměru) +/- 1 a +/- 1,5 směrodatné odchylky se nachází 67 % upravených cen vybraných vzorků, blíže ukazuje Tabulka 9.

Tabulka 9: Statistická analýza souboru reprezentantů

Statistické ukazatele	Hodnota
Střední hodnota (medián)	31 018
Aritmetický průměr	31 219
Minimum	24 921
Maximum	37 718
Počet prvků	3
Relace max. a min. hodnoty (relace nesmí být větší než 2)	1,51
Ve vzdálenosti kolem střední hodnoty (průměru) +/- 1 směr odch.	67 %
Ve vzdálenosti kolem střední hodnoty (průměru) +/- 1,5 směr odch.	67 %

Zdroj: vlastní zpracování.

5 Odůvodnění

5.1 Rekapitulace a formulace závěrečného výroku

Při vypracování tohoto znaleckého posudku vzal Zhotovitel v úvahu všechny podstatné faktory a rizika, která ovlivňují či mohou ovlivňovat výslednou hodnotu.

Předmět ocenění

Tento znalecký posudek byl vypracován ve věci stanovení tržní hodnoty pozemku v městské části Praha 10 - Strašnice, tj. pozemek s parc. č. 2838/2 jehož součástí je stavba s č.p. 1982, občanské vybavení, katastrální území (k.ú.) Strašnice, obec Praha, jak je zapsáno na listu vlastnictví (LV) č. 18263.

Účel ocenění

Tento znalecký posudek byl vypracován za účelem stanovení hodnoty majetku pro potřeby směnné transakce.

Použitý způsob ocenění

Hodnota Nemovitosti byla k datu 28. 11. 2024 stanovena metodou porovnávací.

Výsledek ocenění

Hodnota Předmětu ocenění stanovená metodou porovnávací k datu ocenění, tj. k 28. 11. 2024, činí

/ pro nemovitosti zapsané na LV č. 18263: 23 383 tis. Kč.

Výsledná hodnota Předmětu ocenění stanovená metodou porovnávací k datu ocenění, tj. k 28. 11. 2024, činí 23 383 tis. Kč.

5.2 *Kontrola postupu znalce*

V rámci stanovení hodnoty nemovitého majetku byl nejprve vypracován popis nemovitosti. Pro popis aktuálního stavu byly využity informace získané na místním šetření. Popis polohy a dopravní dostupnosti vychází z veřejně dostupných informací, především mapových aplikací mapy.cz, resp. Google maps. Pro popis využití ploch čerpal Zhotovitel z informací z platného územního plánu hl. města Prahy. Dále byly popsány majetkoprávní vztahy z výpisu katastru nemovitostí.

Pro analýzu relevantního trhu nemovitostí Zhotovitel vycházel především z databáze časových řad České národní banky (ČNB) - ARAD a dále z analýzy trhu stavebních pozemků zpracované Hypoteční bankou a z analýz nemovitostního trhu renomovaných společností.

Hodnota Nemovitosti byla stanovena pomocí porovnávací metody. Porovnávací metodou byla na základě porovnání s transakcemi obdobných pozemků v dané lokalitě určena jednotková cena. Zhotovitel použil 3 vzorky pro porovnání, stanovil jednotkovou cenu, přičemž rozdíly v poloze, velikosti, přístupu k pozemku, využití dle územního plánu atd. byly zohledněny korekčními koeficienty tak, aby byla zachycena specifická oceňovanáho nemovitého majetku. Výsledná porovnávací hodnota Nemovitosti byla stanovena vynásobením celkové výměry užitné plochy stavby stanovenou jednotkovou cenou.

6 Závěr

Na základě použitých podkladů a předpokladů uvedených v tomto znaleckém posudku dospěl Zhotovitel k závěru, že cena obvyklá, tj. tržní hodnota Předmětu ocenění, tj. pozemku parc. č. 2838/2, součástí je stavba č.p. 1982, k.ú. Strašnice, obec Praha, jak je zapsáno na listu vlastnictví (LV), tj. LV č. 18263, k datu ocenění, tj. 28. 11. 2024 činí:

23 383 tis. Kč

(Slovy: dvacet tři milionů tři sta osmdesát tři tisíc korun českých)

7 Ostatní skutečnosti

Zhotovitel k vypracování tohoto znaleckého posudku nepřibral konzultanta.

Odměna Zhotovitele byla stanovena na základě smluvního ujednání.

8 Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán Ing. Radkou Chaloupkovou znalcem zapsaným v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti. Znalec vykonává svoji činnost v rámci znalecké kanceláře PKF APOGEO Esteem, a.s., která je zapsaná v seznamu znaleckých kanceláří vedeném Ministerstvem spravedlnosti v oboru Ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění:

oceňování movitých věcí (včetně strojů, přístrojů, zařízení, motorových vozidel, výpočetní techniky), oceňování nemovitostí (včetně budov, bytů a nebytových prostor, pozemků, stanovení výše nájemného) a práv k nemovitostem (zástav, břemen), oceňování podniků (včetně práv podniků, práv k podnikům, veškerých položek aktiv a pasiv podniků, prodeje a nájmu podniků), oceňování obchodního jmění při přeměnách (fúze, převod jmění na společníka, rozdělení, změna právní formy), včetně přezkoumání a posuzování přeměn obchodních společností z ekonomického hlediska, vyhotovení znaleckých zpráv o fúzi, výpočtu výměnných poměrů, oceňování podnikatelských rizik, škod.

Znalecký úkon je zapsán v elektronické evidenci posudků pod číslem položky 094481/2024.

Znalecký posudek zpracovala a případná vysvětlení podá:



Ing. Radka Chaloupková
znalec v oboru ekonomika

Otisk znalecké pečeti znalce:

Podpis za znaleckou kancelář:



Ing. Pavet Tuma, Ph.D.
předseda představenstva

Otisk znalecké pečeti znalecké kanceláře:

V Praze dne 15. 12. 2024

9 Přílohy

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 18263, k.ú. Strašnice, obec Praha ze dne 15. 11. 2024	34
Příloha č. 2: Fotodokumentace Nemovitosti z místního šetření 28. 11. 2024	37
Příloha č. 3: Fotodokumentace Nemovitosti 1.PP	39
Příloha č. 4: Dokumentace stavu skutečného stavu objektu 1.PP, 2.NP a 1.PP	40
Příloha č. 5: Georeport civilní ochrana a bezpečnost ze dne 03. 12. 2024.....	43

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.11.2024 11:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 731943 Strašnice List vlastnictví: 10263
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. NBNK-SS-ZSN/1 ze dne 01.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2023 16:39:15. Zápis proveden dne 04.04.2023; uloženo na prac. Praha

V-11358/2023-101

Pořadí k 01.03.2023 16:39

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
Oprávnění pro

Investcrown s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky,
15800 Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. NBNK-SS-ZSN/1 ze dne 01.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2023 16:39:15. Zápis proveden dne 04.04.2023; uloženo na prac. Praha

V-11358/2023-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Oprávnění pro

Investcrown s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky,
15800 Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. NBNK-SS-ZSN/1 ze dne 01.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2023 16:39:15. Zápis proveden dne 04.04.2023; uloženo na prac. Praha

V-11358/2023-101

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. NBNK-SS-ZSN/1 ze dne 01.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2023 16:39:15. Zápis proveden dne 04.04.2023; uloženo na prac. Praha

V-11358/2023-101

o Zákaz zřízení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-11358/2023-101

Oprávnění pro

Investcrown s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800
Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Povinnost k

Parcela: 2838/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. NBNK-SS-ZSN/1 ze dne 01.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2023 16:39:15. Zápis proveden dne 04.04.2023; uloženo na prac. Praha

V-11358/2023-101

Pořadí k 01.03.2023 16:39

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.11.2024 11:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 731943 Strašnice List vlastnictví: 18263
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

o Smlouva kupní o nabytí vlastnictví podle zák.č.92/1991 Sb. č.120/2016 ze dne 14.11.2016.
Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2017 13:01:23. Zápis proveden dne 31.03.2017.
V-11373/2017-101
Pro: HOME Resort Plus, družstvo, Chládkova 900/4, Žabovřesky, 61600 RČ/IČO: 05454441
Brno

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 15.11.2024 12:03:53

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

Příloha č. 2: Fotodokumentace Nemovitosti z místního šetření 28. 11. 2024

	
Pohled na Nemovitost + okolí Nemovitosti	Pohled na Nemovitost + okolí Nemovitosti
	
Pohled na Nemovitost + okolí Nemovitosti	Pohled na Nemovitost + okolí Nemovitosti
	
Pohled na Nemovitost + okolí Nemovitosti	Vnitřní prostory Nemovitosti (1.NP)
	
Vnitřní prostory Nemovitosti (sprcha a WC) (1.NP)	Vnitřní prostory Nemovitosti (1.NP)

 28/11/2024	 28/11/2024
Vnitřní prostory Nemovitosti (1.NP)	Vnitřní prostory Nemovitosti (1.NP)
 28/11/2024	 28/11/2024
Vnitřní prostory Nemovitosti (2.NP)	Vnitřní prostory Nemovitosti (rozvodní skříň el.) (2.NP)
 28/11/2024	 28/11/2024
Vnitřní prostory Nemovitosti (2.NP)	Vnitřní prostory Nemovitosti (kladkový výtah, stěna u schodiště)

Příloha č. 3: Fotodokumentace Nemovitosti
1.PP²⁰



Vnitřní prostory Nemovitosti (1.PP)



Vnitřní prostory Nemovitosti (1.PP)



Vnitřní prostory Nemovitosti (1.PP)

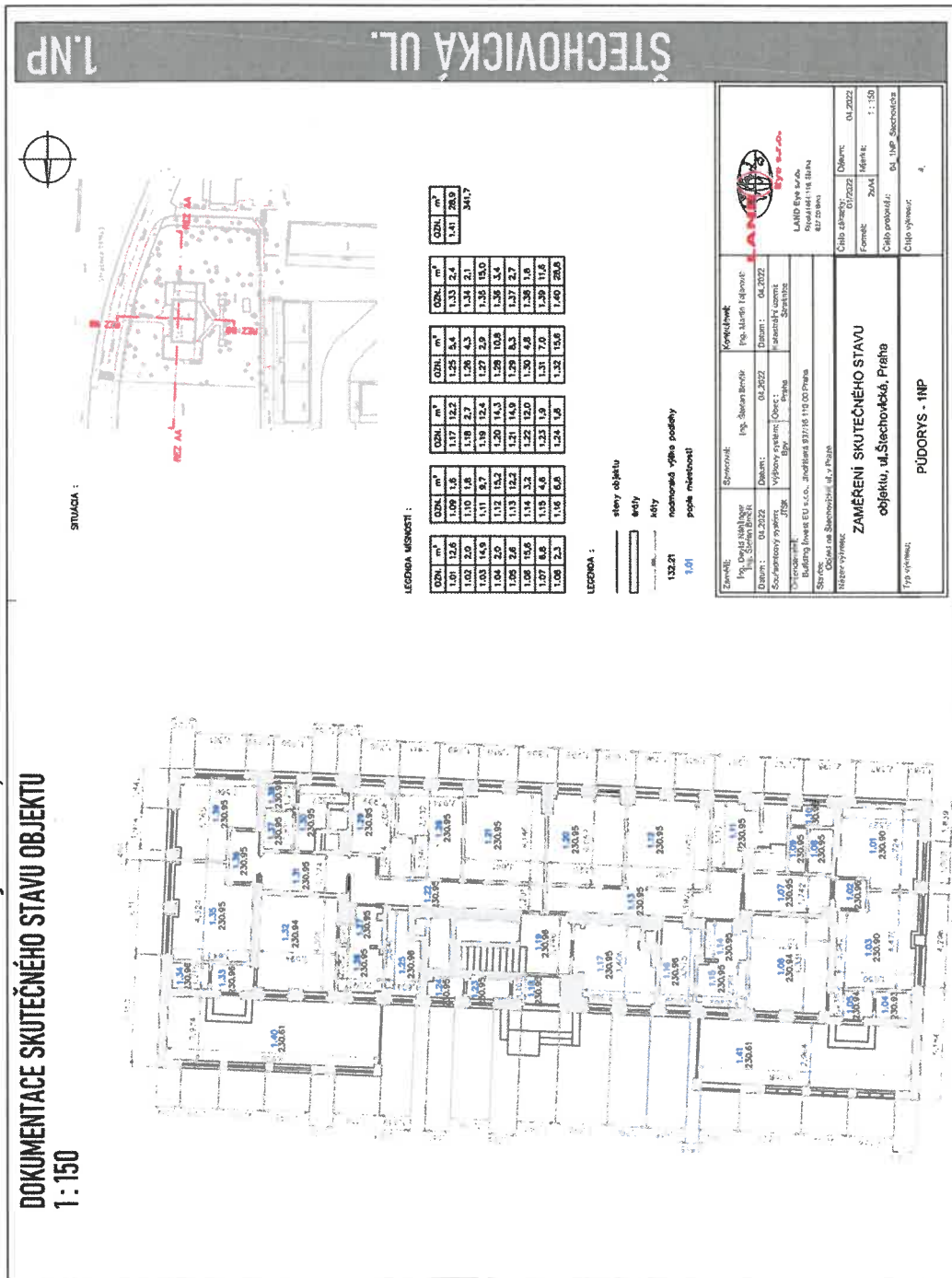


Vnitřní prostory Nemovitosti (1.PP)

²⁰ Fotodokumentace aktuálního stavu prostor prvního podzemního podlaží (1. PP) byla poskytnuta panem Ing. arch. Oliver Kálnássy za účelem přiblížení současného stavu podlaží. Tyto fotografie slouží jako doplňující podklady, neboť během místního šetření, tj. 28. 11. 2024, nebyly prostory zdokumentovány. Poskytnuté fotografie byly použity výhradně pro účely znaleckého posudku vymezených v kapitole 1.2 přičemž jejich obsah nebyl samostatně ověřován.

DOKUMENTACE SKUTEČNÉHO STAVU OBJEKTU

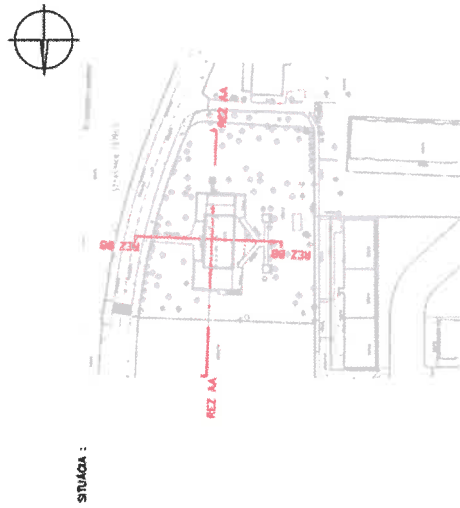
1:150



²¹ Dokumentace poskytnuté panem Ing. arch. Oliver Kálnássy

DOKUMENTACE SKUTEČNÉHO STAVU OBJEKTU

1:150



LEGENDA MÍSTNOSTÍ :

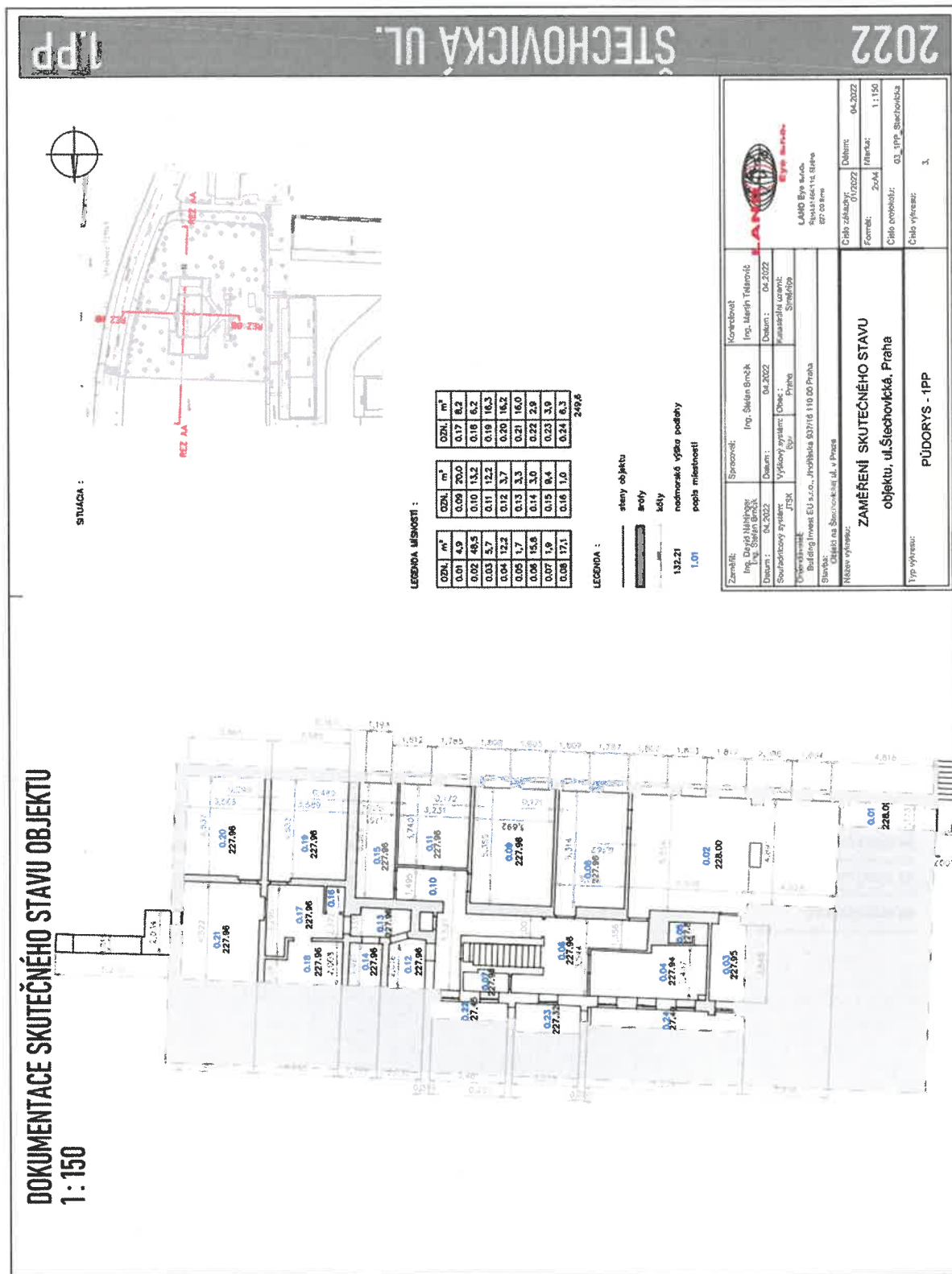
OZN.	m²	OZN.	m²
2.01	14,8	2.09	3,7
2.02	10,4	2.10	5,8
2.03	6,4	2.11	14,6
2.04	12,3	2.12	1,9
2.05	6,7	2.13	1,8
2.06	6,8	2.14	14,4
2.07	15,0	2.15	9,8
2.08	3,1	2.16	14,9
			157,7

LEGENDA :

stěny objektu	
stěny	
křídla	
podmírná výška podlahy	132,21
podlaží místností	2.01

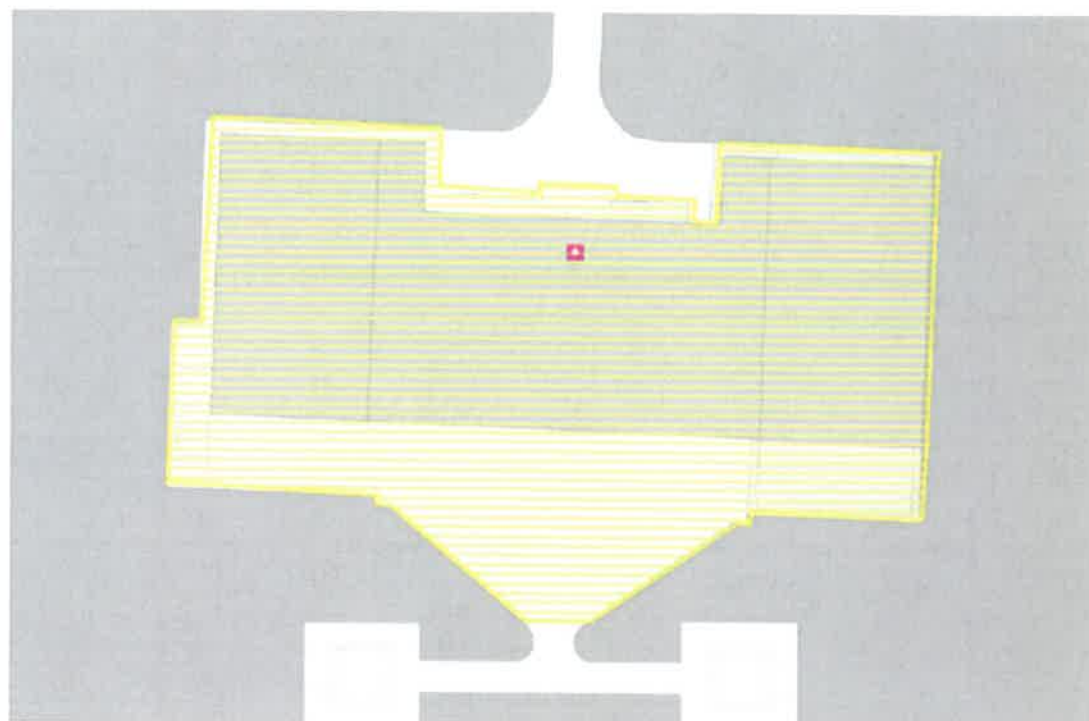
Zaměst: Ing. David Hájek Ing. Svatopluk Brůha	Stavovatel: Ing. Svatopluk Brůha	Kontrola: Ing. Martin Tělníček
Datum: 04.2022	Datum: 04.2022	Datum: 04.2022
Současnost: Současnost	Výkres: Současnost	Číslo: Současnost
Číslo: Současnost	Číslo: Současnost	Číslo: Současnost
Stav: Současnost	Stav: Současnost	Stav: Současnost
Název výkresu: ZAMĚŘENÍ SKUTEČNÉHO STAVU objektu, ul.Štechovická, Praha	Číslo výkresu: 5	Číslo: Současnost
Typ výkresu: PŮDORYS - 2NP	Číslo: Současnost	Číslo: Současnost

DOKUMENTACE SKUTEČNÉHO STAVU OBJEKTU 1:150



Příloha č. 5: Georeport civilní ochrana a bezpečnost ze dne 03. 12. 2024

CIVILNÍ OCHRANA A BEZPEČNOST



- Úkryty CO
- Úkryty CO - trasy metra, rozdělení úseků
- Elektronická sířena
- Rotační sířena
- Objekty zařazené do skupiny A nebo B s umístěnými nebezpečnými látkami
- Zóny havarijního plánování
- Objekty důležité pro obranu státu

① Objekty civilní ochrany: 1x

① Objekty důležité pro obranu státu včetně ochranného pásma	nevyskytuje se
① Objekty zařazené do skupiny A nebo B s umístěnými nebezpečnými látkami	nevyskytuje se
① Zóny havarijního plánování	nevyskytuje se

INFORMATIVNÍ VÝPIS
VYTVOŘENO DNE: 03-12-2024 | 12:57
ZDROJ: datová základna GIS hl. m. Prahy © IPR 2024
<http://georeport.ipr.praha.cz>

1 | COB

