

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 009365/2025

Stanovení tržní hodnoty pozemků
parc. č. 3118 a parc.č. 3119, jehož součástí je stavba
s č. p. 1974, zapsané na LV č. 2446,
k. ú. Vinohrady, 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: 10. 3. 2025

Posudek obsahuje celkem 40 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	9
3.4	Postup posudku a stvrzení.....	10
3.5	Obecné předpoklady a omezující podmínky	10
3.6	Rozhodné datum.....	10
3.7	Vymezení pojmů cena a hodnota	11
3.7.1	Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS 2025 (vlastní zpracování)	11
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	Technický stav	14
4.2.1.1	Výčet místností a stanovení užitné plochy Nemovitosti.....	15
4.2.2	Poloha.....	16
4.2.3	Dopravní poměry	16
4.2.4	Využití plochy dle územního plánu.....	18
4.2.5	Cenová mapa.....	19
4.2.6	Záplavové území.....	20
4.3	Strategická analýza	20
4.3.1	Rodinné domy	20
4.3.2	Výnosová míra.....	22
4.4	Metody ocenění	22
4.4.1	Nákladová metoda.....	22
4.4.2	Výnosová metoda.....	23
4.4.3	Porovnávací metoda	23
4.4.4	Volba metody	23
4.5	Stanovení hodnoty Předmětu ocenění metodou porovnávací	24
5	ODŮVODNĚNÍ	29
5.1	Rekapitulace a formulace závěrečného výroku	29
5.2	Kontrola postupu znalce.....	30
6	ZÁVĚR	31
7	OSTATNÍ SKUTEČNOSTI	32
8	ZNALECKÁ DOLOŽKA	33

9	PŘÍLOHY	34
---	---------------	----

Tabulky:

Tabulka 1: Přehled pozemků Předmětu ocenění.....	4
Tabulka 2: Přehled zkratk a pojmů	7
Tabulka 3: Identifikace Nemovitosti.....	14
Tabulka 4: Výčet místností a stanovení užitné plochy Nemovitosti	15
Tabulka 5: Porovnávací analýza Nemovitosti.....	27
Tabulka 6: Stanovení porovnávací hodnoty Nemovitosti	28
Tabulka 7: Variabilita vzorků	28
Tabulka 8: Statistická analýza souboru reprezentantů	28

Grafy:

Graf 1: ČSOB index bydlení rodinné domy	22
---	----

Obrázky:

Obrázek 1: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci hl. města Prahy	17
Obrázek 2: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci katastrálního území	17
Obrázek 3: Ortofotomapa Nemovitosti.....	17
Obrázek 4: Výřez z územního plánu hlavního města Prahy.....	18
Obrázek 5: Výřez z cenové mapy hlavního města Prahy (parc. č. 3119)	19
Obrázek 6: Výřez z cenové mapy hlavního města Prahy (parc. č. 3118)	20

1 Zadání znaleckého posudku

1.1 Odborná otázka a předmět znaleckého posudku

Tento znalecký posudek je vypracován ve věci stanovení tržní hodnoty pozemku parc. č. 3118 a pozemku parc. č. 3119, jehož součástí je stavba s č. p. 1974 obč. vyb., vše katastrální území (k. ú.) Vinohrady, obec Praha, jak je zapsáno na částečném listu vlastnictví (LV) č. 2446. Přehled pozemků zobrazuje Tabulka 1.

Tabulka 1: Přehled pozemků Předmětu ocenění

Katastrální území	LV č.	Parc. č.	Výměra (m ²)
Vinohrady	2446	3118	763
		3119	348
Součet			1 111

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 prodeje.

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 vyhlášky 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 21. 2. 2025 zástupcem Zhotovitele společně se zástupcem Zadavatele, panem Houžvičkou, který je zároveň správcem části nemovitostí spadajících pod správu městské části Praha 10. Zástupce Zhotovitele prošel oceňovanou nemovitost, zjistil aktuální stav Nemovitosti a pořídil fotodokumentaci, která je součástí příloh tohoto znaleckého posudku, konkrétně Příloha č. 2.

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

- / Soubor ve formátu PDF s názvem „06_4194_3_půdorysy.pdf“, jehož obsahem jsou půdorysy nemovitosti;
- / Soubor ve formátu PDF s názvem „01_4194_3_TZ_Hradešinská 17_1974.pdf“, jehož obsahem je pasport technického stavu objektu mateřské školy Hradešinská 17 na Praze 10, vypracovaný v 01/2019;
- / Soubor ve formátu PDF s názvem „03_4194_3_MŠ Hradešinská_El.pdf“, jehož obsahem je pasport technického stavu elektroinstalace objektu mateřské školy Hradešinská 17 na Praze 10, vypracovaný dne 8.1.2019;
- / Soubor ve formátu PDF s názvem „Hradešinská 1826_38.pdf“, jehož obsahem je znalecký posudek č. 2793-14/16/11 o tržní hodnotě (obvyklé ceně) domu č.p. 1826 s jeho příslušenstvím a pozemky p. č. 3246 a 3247 v k. ú. Vinohrady, obec Praha, okres Hlavní město Praha dle LV č. 2446. Znalecký posudek byl vypracován jako podklad pro jednání o případném prodeji dne 15.3.2011;
- / Soubor ve formátu PDF s názvem „STP - MŠ HRADEŠÍNSKÁ.pdf“, jehož obsahem je stavebně technický průzkum vad objektu mateřské školy Hradešinská, Hradešinská 1974/17, 101 00 Vinohrady.

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

- / Částečný výpis z katastru nemovitostí list vlastnictví č. 2446, k. ú. Vinohrady, obec Praha, vyhotovený ke dni 22. 1. 2025, Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním;
- / Georeport pozemku parc. č. 3118 a parc. č. 3119, k.ú. Vinohrady, vygenrovaného dne 24. 2. 2024, datová základna GIS hl. m. Prahy;
- / 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/>
- / <https://inem.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.
- / ČSOB Index bydlení, dostupné z: <https://www.csobhypotecni.cz/kontakty/csob-index-bydleni>
- / Databáze časových řad ARAD, dostupné z: <https://www.cnb.cz/arad/#/cs/indicators>

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.

Pasport technického stavu objektu (stavební část) - Pasport technického stavu objektu Mateřská škola Hradešinská 17/1974, Praha 10, jehož obsahem je popis, hodnocení stávajícího stavu objektu mateřské školy. Pasport je zaměřen na stavební část, zejména obálku budovy jako jsou střechy, fasády, výplně otvorů klempířské konstrukce, zámečnické konstrukce, vnitřní povrchy (obklady, dlažby, podlahy), výplně vnitřních otvorů a další konstrukce. Z venkovních konstrukcí jsou do této pasportizace zahrnuty - oplocení, chodníky, herní prvky, venkovní objekty apod. Dále jsou předmětem pasportizace technologická zařízení (vytápění, vzduchotechnika, kanalizace, plyn, vodovod, elektroinstalace včetně hromosvodu). Zpracovatelem pasportu je společnost „d plus PROJEKTOVÁ A INŽENÝRSKÁ A. S.“ se sídlem na adrese Sokolovská 16/45A, 186 00 Praha 8 - Karlín, objednatel je Městská část Praha 10. Základní informace uvedené v pasportu technického stavu jsou v souladu se skutečným stavem zjištěným při místním šetření. Dále Zhotovitel pasport technického stavu nepřezkoumával, nezpozoroval nic nestandardního v souladu s jeho kompetencemi.

Pasport technického stavu objektu (elektroinstalace) - Pasport technického stavu objektu Mateřská škola Hradešinská 17/1974, Praha 10, jehož obsahem je popis, hodnocení stávajícího stavu objektu mateřské školy. Pasport je zaměřen na část elektroinstalace. Zpracovatelem pasportu je společnost „Elektroinstalace, hromosvod, MaR, slaboproud: AŽ elektro projekce, s.r.o.“ se sídlem na adrese Přemyslská 1825/13a, 182 00 Praha 8 - Kobylisy, objednatel je Městská část Praha 10. Základní

¹ Český statistický úřad.

² Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí.

informace uvedené v pasportu technického stavu jsou v souladu se skutečným stavem zjištěným při místním šetření. Dále Zhotovitel pasport technického stavu nepřezkoumával, nezpozoroval nic nestandardního v souladu s jeho kompetencemi.

Půdorysy objektu mateřské školy Hradešinská - Půdorysy objektu MŠ Hradešinská, vypracované společností „d plus PROJEKTOVÁ A INŽENÝRSKÁ A. S.“, v rámci pasportizace k datu 01/2019 v měřítku 1:200. Dokument obsahuje dispoziční řešení objektu MŠ. Dispozice uvedená na půdorysech byla prověřena v rámci místního šetření. Dále Zhotovitel půdorysy nepřezkoumával, nezpozoroval nic nestandardního v souladu s jeho kompetencemi. Zhotovitel pro ocenění převzal uvedené výměry oceňovaného majetku.

Znalecký posudek č. 2793-14/16/11 - Jedná se o znalecký posudek o tržní hodnotě (obvyklé ceně) ve věci dům č.p. 1826 s jeho příslušenstvím a pozemky parc. č. 3246 a 3247 v k.ú. Vinohrady, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 2446. Objednatel Městská část Praha 10, účelem ocenění je zpracování jako podklad pro jednání o případném prodeji. Znalecký posudek byl vyhotoven ke dni 15. 3. 2011. Zhotovitel z tohoto podkladu ve svém posudku nevycházel, proto tento dále nepřezkoumával.

Stavebně technický průzkum vad objektu - Stavebně technický průzkum vad objektu Mateřská škola Hradešinská, který zpracoval Ing. Jan Jedlička. Dokument obsahuje informace o technickém stavu objektu, zjištěných vadách a doporučených opatřeních. Byl využit jako podklad pro znalecké posouzení technického stavu stavby, přičemž údaje v něm obsažené byly porovnány s výsledky místního šetření. Dále Zhotovitel stavebně technický průzkum vad objektu nepřezkoumával, nezpozoroval nic nestandardního v souladu s jeho kompetencemi.

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.

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. 2446, katastrální území Vinohrady, obec Praha vyhotoveného ke dni 22. 1. 2025.

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 měl k dispozici částečný výpis z katastru nemovitostí k Nemovitosti k datu 22. 1. 2025, Zhotovitel předpokládá, že mezi tímto datem a datem ocenění, tj. 28. 2. 2025 nedošlo u 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. 2. 2025.

3.7 Vymezení pojmů cena a hodnota

Pojmem hodnota se rozumí tržní hodnota dle standardů IVS 2025³, 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 2025 (vlastní zpracování)

- ✓ „...odhadovaná částka...“ - odpovídá ceně vyjádřené v penězích, která by byla zaplácena 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,
- ✓ „...ochotným prodávajícím...“ - 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí

³International Valuation Standards 2025, str. 24-25 (General Standards - IVS 102 Bases of Value).

⁴Zákon o oceňování majetku.

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 přiřkládaná 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 Posudek

4.1 Identifikace vlastníka

Předmětem ocenění jsou pozemky, které jsou evidovány na částečném výpisu listu vlastnictví (LV), tedy LV č. 2446, konkrétně pozemek s parc. č. 3118 a parc. č. 3119, vše k.ú. Vinohrady, obec Praha.

Dle částečného výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 2446, k.ú. Vinohrady, obec Praha ze dne 22. 1. 2025 je Nemovitost ve vlastnictví a dále ve svěřené správě:

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. 2446, k.ú. Vinohrady, obec Praha ze dne 22. 1. 2025 nejsou v části B1 (věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti) uvedena k Nemovitosti žádná oprávnění.

Dle částečného výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 2446, k.ú. Vinohrady, obec Praha ze dne 22. 1. 2025 nejsou v části C (věcná práva zatěžující nemovitost) uvedena k Nemovitosti žádná omezení.

Částečný výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 2446, k.ú. Vinohrady, obec Praha ze dne 22. 1. 2025 je uveden v přílohové části tohoto znaleckého posudku, viz Příloha č. 1.

4.2 Identifikace Nemovitosti

Předmětem Nemovitosti jsou pozemky, konkrétně pozemek parc. č. 3118 a pozemek parc. č. 3119, jehož součástí je stavba, vše katastrální území (k.ú.) Vinohrady, obec Praha, jak je evidováno na částečném výpisu listu vlastnictví (LV) č. 2446. Konkrétněji se jedná o objekt mateřské školy Hradešinská, jejíž dřívější využití bylo jako vícegenerační vila. Tabulka 3 níže blíže identifikuje pozemky dle druhu, způsobu využití, způsobu ochrany podle katastru nemovitostí, jak je uvedeno na částečném výpisu listu vlastnictví a také podle zařazení v územním plánu.

Tabulka 3: Identifikace Nemovitosti

Parc. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	Územní plán
3118	763	zahrada	-	Ochranné pásmo, nemovitá kulturní památka, památkové zóny, památkové rezervace, nemovitá národní kulturní památka, památková zóna - budova, pozemek v památkové zóně, zemědělský půdní fond.	VV - veřejné vybavení
3119	348	zastavěná plocha a nádvoří	Vinohrady, č.p. 1974, obč. vyb.	Ochranné pásmo, nemovitá kulturní památka, památkové zóny, památkové rezervace, nemovitá národní kulturní památka, památková zóna - budova, pozemek v památkové zóně, zemědělský půdní fond.	VV - veřejné vybavení

Zdroj: částečný výpis z katastru nemovitostí, vlastní zpracování.

Předmětem ocenění je pozemek, který je veden dle katastru nemovitostí jako zahrada a pozemek, který je veden dle katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, dle územního plánování jsou oba pozemky zařazeny do ploch VV - veřejné vybavení. Pozemky zahrnují zastavěnou plochu s budovou mateřské školy a přílehlou zahradu. Část plochy zahrady tvoří okrasné trávniky, které jsou v zanedbaném stavu, další část zahrady slouží jako hrací plocha pro děti, pokrytá protipádovou pryžovou dlažbou. Na pozemku se nacházejí chodníky ze zámkové betonové dlažby, které propojují jednotlivé části zahrady. Přístup na pozemek je z ulice Hradešinská ze zpevněné obecní komunikace.

4.2.1 Technický stav

Jedná se o zděnou vilu postavenou v roce 1924 s výrazným historickým charakterem, situovanou na svahovitém terénu. Budova má jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží. V přízemí a druhém nadzemním podlaží se nacházejí herní místnosti, sociální zázemí a ředitelna. V suterénu je umístěna kotelna a kuchyňské zázemí. Z důvodu omezené kapacity prostor je maximální počet dětí stanoven na 40. Interiéry, zejména v přízemní části objektu, mají bohatou výzdobu, včetně dřevěného obložení a štukových stropů. Kvůli prostorovým omezením v budově chybí výdejní kuchyňka a jídelní výtah je veden do chodby přiléhající k herně.

Vytápění objektu zajišťuje vlastní plynová kotelna, která prošla rekonstrukcí v roce 1998. Kuchyňské zázemí bylo upraveno v roce 2004, včetně instalace nové vzduchotechniky, která je v současnosti funkční. Původní plynový kotel sloužící k doohřevu vzduchotechniky byl nahrazen elektrickým zařízením v roce 2019.

Objekt se nachází v památkové zóně, kde není povoleno zateplení fasády, aby nedošlo k narušení historického vzhledu. Nemovitost je napojena na inženýrské sítě, včetně vodovodu a kanalizace

provozované Pražskými vodovody a kanalizacemi (PVK), elektrické sítě (PRE) a plynového rozvodu (Pražská plynárenská). Slaboproudé rozvody jsou rovněž zajištěny. Budova není přizpůsobena pro bezbariérové užívání, v objektu není osobní výtah a přístup je možný pouze po schodišti.⁵

4.2.1.1 Výčet místností a stanovení užité plochy Nemovitosti

Tabulka 4 uvádí výčet místností Nemovitosti a stanovení užité plochy Nemovitosti. S výslednou hodnotou Zhotovitel dále pracuje ve znaleckém posudku pro výpočet tržní hodnoty Nemovitosti porovnávací metodou.

Tabulka 4: Výčet místností a stanovení užité plochy Nemovitosti

Podlaží	Název místnosti	Rozměry (m)		Užitná plocha (m ²)	Koeff. typu ploch	Započitatelná plocha (m ²)
		A	B	A x B		
Podkroví	půdní prostor	4,00	4,25	17,00	0,50	8,50
	půdní prostor	2,55	2,15	5,48	0,50	2,74
	Schodiště	0,75	4,40	3,30	1,00	3,30
Podkroví celkem (m ²)						14,54
1. patro	Ředitelna	4,10	4,30	17,63	1,00	17,63
	Předsíň	5,55	1,80	9,99	1,00	9,99
	Ložnice	3,90	4,35	16,97	1,00	16,97
	Lázeň	2,90	3,45	10,01	1,00	10,01
	Ložnice	4,40	3,75	16,50	1,00	16,50
	Herna	5,40	7,10	38,34	1,00	38,34
	Schodiště	4,40	0,75	3,30	0,00	0,00
1. patro celkem (m ²)						109,43
Přízemí	Vstupní místnost	4,50	1,80	8,1	1,00	8,1
	WC	4,00	1,05	4,2	1,00	4,2
	Předsíň	1,55	1,35	2,09	-	-
		1,40	4,65	6,51	-	-
	Předsíň celkem			8,60	1,00	8,60
	Ložnice	4,40	3,65	16,06	-	-
		2,00	0,95	1,9	-	-
	Ložnice celkem			17,96	1,00	17,96
	Herna	6,50	7,35	47,78	1,00	47,78
	Ložnice	5,50	3,65	20,08	1,00	20,08
Hala	5,65	6,30	35,60	1,00	35,60	
Schodiště	1,55	3,60	5,58	0,00	0,00	
Přízemí celkem (m ²)						142,31
Suterén	Chodba	5,30	1,00	5,30	1,00	5,30
	Sklad	1,40	1,20	1,68	1,00	1,68
	Předsíň	1,40	1,50	2,10	1,00	2,10
	WC	1,40	0,90	1,26	1,00	1,26

⁵ Informace převzaty z dokumentu PDF poskytnutým Zadavatelem: „Pasport technického stavu objektu mateřských škol na Praze 10, MŠ Hradešinská od společnosti „d plus PROJEKTOVÁ A INŽENÝRSKÁ A. S.“ k datu 01/2019 vypracovala Ing. Olga Věchetová.

Podlaží	Název místnosti	Rozměry (m)		Užitná plocha (m ²)	Koeff. typu ploch	Započítatelná plocha (m ²)
		A	B	A x B		
	Kuchyň	3,90	5,00	19,50	1,00	19,50
	Spiž	1,30	5,00	6,50	1,00	6,50
	Tech. místnost	2,40	4,60	11,04	0,50	5,52
	Koupelna	1,50	2,00	3,00	1,00	3,00
	Předsíň	1,50	3,30	4,95	1,00	4,95
	Pokoj 02	3,75	4,35	16,31	1,00	16,31
	Komora	3,75	1,55	5,81	1,00	5,81
	Pokoj 03	5,35	4,95	26,48	1,00	26,48
	Schodiště	1,25	4,40	5,50	0,00	0,00
Suterén celkem (m ²)						98,42
Započítatelná plocha celkem (m ²)						364,70

Zdroj: Informace převzaty z dokumentu PDF s názvem „06_4194_3_půdorysy“ poskytnutým Zadavatelem, vlastní zpracování.

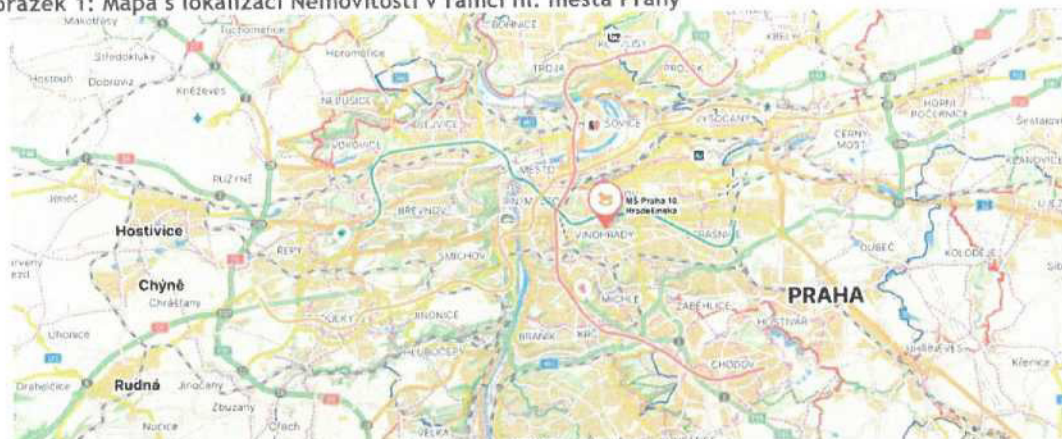
4.2.2 Poloha

Nemovitost se nachází v městské části Praha 10 - Vinohrady, v ulici Hradešinská. Lokalita je charakterizována převážně rezidenční zástavbou s dobrou dostupností občanské vybavenosti. V docházkové vzdálenosti se nachází park a další veřejné služby.

4.2.3 Dopravní poměry

Dopravní dostupnost je zajištěna blízkými tramvajovými a autobusovými zastávkami. V ulici Korunní se nachází zastávka tramvaje „Perunova“ a v ulici Chorvatská, která navazuje na ulici Korunní, je autobusová zastávka „Perunova“, obě jsou v docházkové vzdálenosti cca 300 m. Stanice metra linky A „Jiřího z Poděbrad“ je dostupná ve vzdálenosti cca 900 m. Oblast nabízí klidné bydlení s dobrou dostupností do centra města.

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



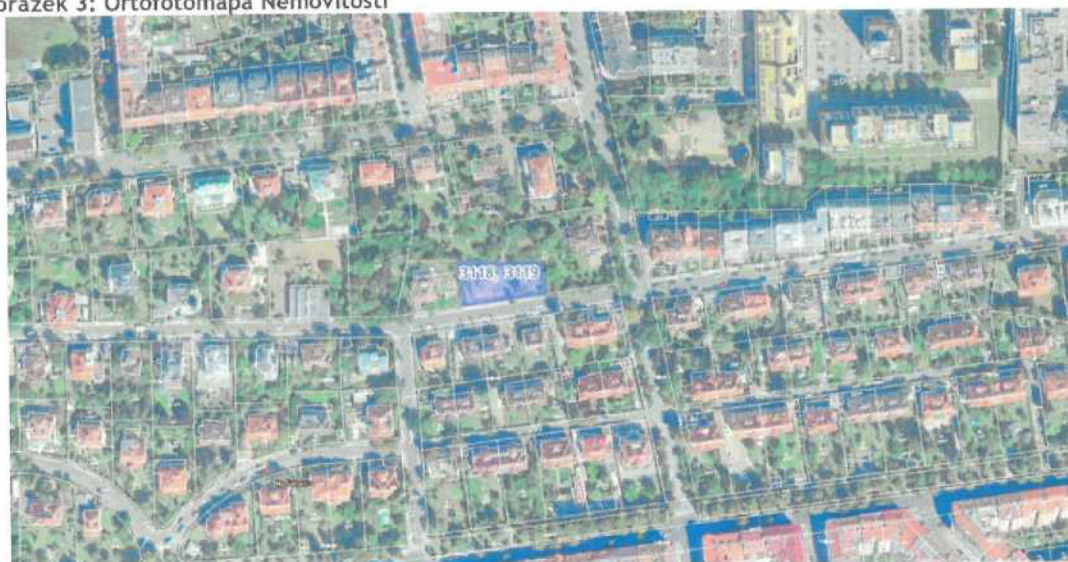
Zdroj: www.mapy.cz.

Obrázek 2: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci katastrálního území



Zdroj: www.mapy.cz.

Obrázek 3: Ortofotomapa Nemovitosti



Zdroj: nahlížení do katastru nemovitostí.

Podmíněně přípustné využití:

- ✓ Ostatní vzdělávací a školská zařízení, nezapsaná v rejstříku MŠMT škol a školských zařízení⁴, 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.

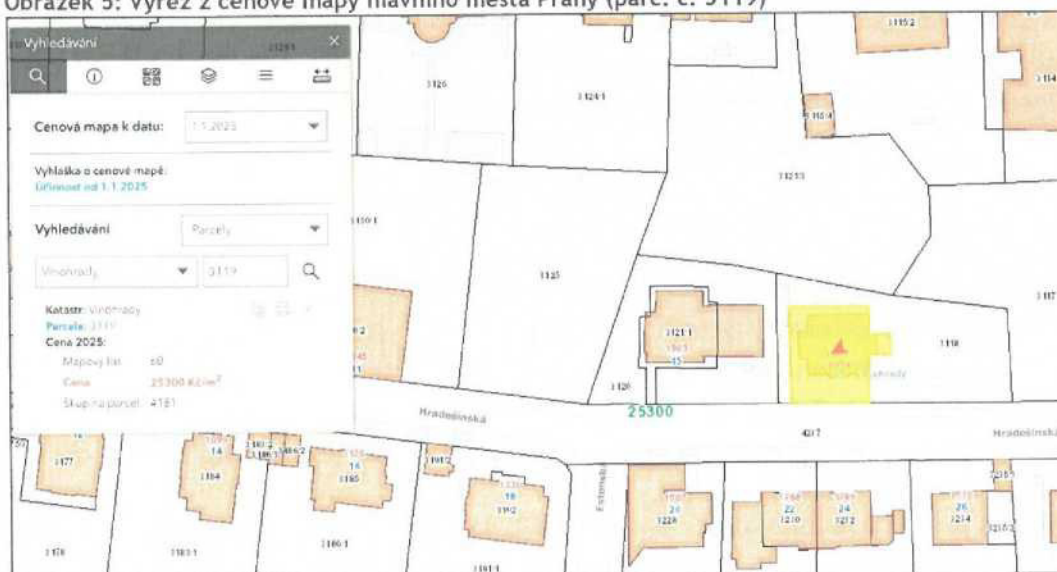
Nepřípustné využití:

- ✓ 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.

4.2.5 Cenová mapa

Dle cenové mapy⁷ hl. města Prahy k datu 1.1. 2025 činí jednotková cena Nemovitosti 25 300 Kč/m².

Obrázek 5: Výřez z cenové mapy hlavního města Prahy (parc. č. 3119)



Zdroj: Územní plán hl. města Prahy.

⁷ Dostupné z: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/cenova-mapa/>

Obrázek 6: Výřez z cenové mapy hlavního města Prahy (parc. č. 3118)



Zdroj: Územní plán hl. města Prahy.

4.2.6 Záplavové území

Nemovitost se nenachází v záplavovém území dle vodohospodářského informačního portálu VODA, který je spravován Ministerstvem zemědělství a Ministerstvem životního prostředí.⁸

4.3 Strategická analýza

S ohledem na specifika oceňovaného majetku, který ke dni ocenění, tj. 28. 2. 2025, slouží jako mateřská škola a nachází se ve funkční ploše veřejné vybavenosti dle územního plánu, konstatuje Zhotovitel, že tento typ nemovitosti není na trhu obchodován v dostatečném rozsahu, který by umožňoval provedení relevantní tržní analýzy a definování samostatného segmentu trhu. Z tohoto důvodu Zhotovitel dále uvádí analýzu trhu rezidenčních nemovitostí, neboť s přihlédnutím k původnímu využití objektu jako vily považuje tento segment za nejbližší alternativní pro porovnání.

4.3.1 Rodinné domy

Ve čtvrtém čtvrtletí roku 2023 vzrostla mezičtvrtletně cenová hladina rodinných domů o 0,3 %, meziročně o -0,1 %. Dle analýzy ČSOB indexu bydlení, konkrétně Martina Vaška, se vlivem růstu cen energií objevuje na trhu rodinných domů trend, kdy kupující nechtějí energetické náročné domy. Nejvíce se na konci roku 2023 stavěly rodinné domy ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Po prudkém propadu je taky znát rostoucí zájem o rekreační objekty.

Ceny rodinných domů stoupají už tři čtvrtletí po sobě a také meziroční změna se dostala do plusových hodnot. Poptávka domácností po rodinných domech je vysoká, s meziročním nárůstem objemu prodeje přes 30 %. Přesto se ve srovnání s obdobím 2018-2022 prodává méně domů, což

⁸ Dostupné z: <https://voda.gov.cz/?page=zaplavova-uzemi-mapa>

naznačuje, že trh má stále prostor pro růst. Zároveň je patrný nezájem kupujících o energeticky náročné domy.

Růst cen energií má značný dopad, kdy kupující více než dříve zohledňují technický stav nemovitostí. Přednost dávají domům splňujícím moderní energetické standardy, což přináší úspory na provozních nákladech. Tuto udržitelnost podporují i finanční instituce, které nabízejí produkty na financování úsporného bydlení, včetně hypoték, půjček a nezajištěných úvěrů.

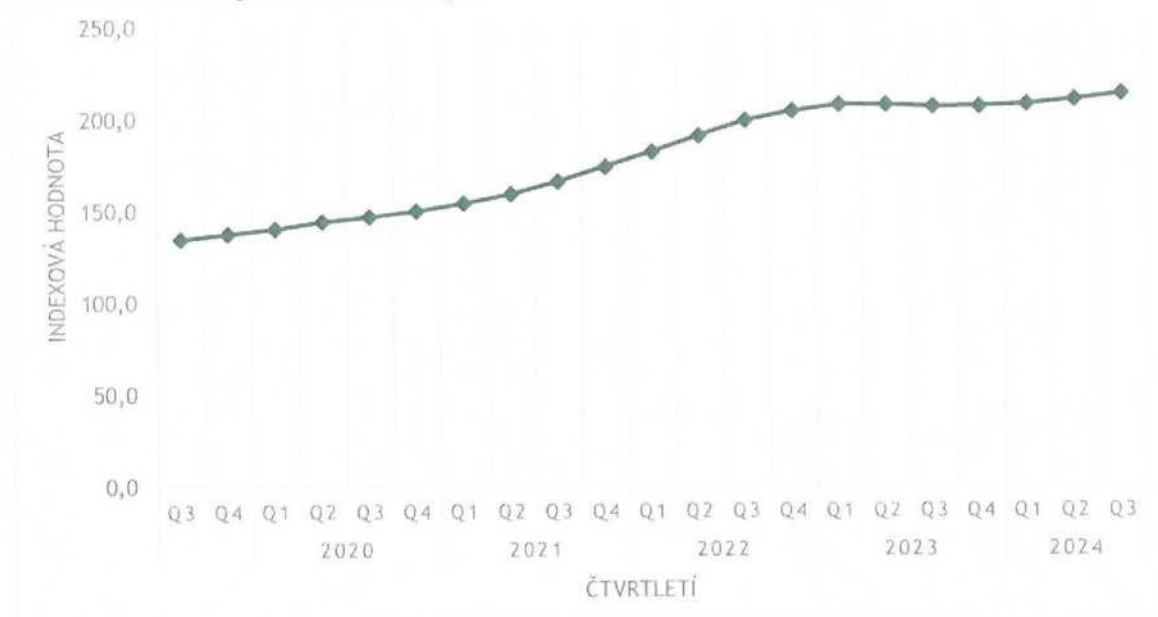
Největší aktivita ve výstavbě rodinných domů byla na začátku roku zaznamenána ve Středočeském kraji a okolí Brna. Stabilizace cen stavebních materiálů pozitivně ovlivnila náklady na výstavbu vlastního bydlení.

V druhém čtvrtletí roku 2024 došlo dle ČSOB indexu bydlení k mezičtvrtletnímu růstu cenové hladiny rodinných domů o 1,5 %, jedná se rovněž o meziroční růst ve výši 3,2 %. Zvýšený zájem o rodinné domy k rekonstrukci podpořil dotační program „Oprav dům po babičce“. Tempo růstu objemu prodejů se nachází nad hranicí 30 %, nicméně poptávka po prodeji rodinných domů má stále pro růst, protože ve druhém čtvrtletí roku 2024 se prodává v průměru o 900 až 1000 domů měsíčně méně v porovnání s obdobím let 2018 až 2022.

Podle údajů za 3. čtvrtletí roku 2024 z ČSOB Indexu bydlení meziroční růst cen rodinných domů dosáhl téměř pětiprocentní hranice. Tempo růstu prodejů zpomalilo a objem poptávky zůstává slabší než v minulých letech. Nejvíce nových staveb se realizuje ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Údaje za 3. čtvrtletí roku 2024 rovněž poukazují na to, že zájemcům o vlastní domy situaci komplikují stále přísnější technické požadavky, což vede k růstu stavebních nákladů. Na rozdíl od bytů zatím povodně z letošního září trh s rodinnými domy výrazně neovlivnily, ačkoli v zasažených oblastech lze očekávat pokles cen i poptávky. Z dlouhodobého hlediska bude klíčová rychlost obnovy infrastruktury v těchto regionech.

Následující graf znázorňuje vývoj cenové hladiny - ČSOB indexu bydlení - rodinných domů v období od roku 2019 do třetího čtvrtletí roku 2024.

Graf 1: ČSOB index bydlení rodinné domy



Zdroj: vlastní zpracování dle ČSOB indexu bydlení.

4.3.2 Výnosová míra

Dle Přehledů investičního trhu společnosti Colliers se ve třetím čtvrtletí roku 2024 pohybovala výnosnost rezidenčních nemovitostí v prémiových lokalitách okolo 4,00 %, jedná se tak o hodnotu, která se od začátku roku 2024 nezměnila.

Pro třetí kvartál roku 2024 uvádí investičně poradenská společnost Arnold Investments prime yield rezidenčních nemovitostí v Praze ve výši 4,50 % a v Brně 5,50 %. Pro regiony pak uvádí Arnold Investments prime yield ve výši 6,20 %.

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.

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 konstatuje, že pro porovnání nebylo možné dohledat vhodné realizované transakce, a proto se pro ocenění rozhodl použít realitní nabídky. Výsledkem je tedy ve smyslu legislativy tržní hodnota (vysvětleno v kapitole 3.7 Vymezení pojmů cena a hodnota).

4.5 Stanovení hodnoty Předmětu ocenění metodou porovnávací

Porovnávací metoda je založena na porovnání nemovitosti s 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 zpravidla 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. Na základě porovnávací analýzy při zohlednění vlivu faktorů lze stanovit jednotkovou cenu, z níž je následně odvozena výsledná hodnota oceňovaného majetku.

Pro porovnání čerpal Zhotovitel údaje z inzerčního portálu www.sreality.cz nebo www.inem.cz. Kritériem pro vyhledávání vhodných vzorků pro porovnání byla především lokalita a způsob využití nemovitosti dle územního plánu. S ohledem na absenci údajů o nabídkách (či realizovaných prodejkách) obdobných školských zařízení, a rovněž i s ohledem na charakter oceňovaného objektu a jeho původní využití (rezidenční vila), volil Zhotovitel při porovnání vzorky objektů určených pro bydlení (rodinné domy a vily). Rozdílnost ve způsobu využití dle územního plánu, resp. rozdílnost funkční plochy, kam dané území spadá, Zhotovitel zohlednil vhodným koeficientem. Pro porovnání byly použity 3 vzorky, základní informace o vybraných porovnávaných nemovitostech jsou popsány níže.

Vzorek č. 1

Jedná se o prodej vily (rodinného domu) s užitnou plochou 240 m², který se nachází v části Praha - Michle, ulice Pod Sychrovem I. Nemovitost je třípodlažní, podsklepená a je určena k rekonstrukci. Dle současného územního plánu spadá do ploch OB - čistě obytné. Dům je situován na pozemku o celkové výměře 595 m². Vytápění je zajištěno plynovým kotlem, dům je napojen na veřejnou kanalizaci, vodovod a elektřinu. Cena nemovitosti činí 25 400 000 Kč.

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



OB

ČISTĚ OBYTNÉ

Zdroj: www.sreality.cz, územní plán hl. m. Prahy.

Vzorek č. 2

Jedná se o prodej vily (rodinného domu) s užitnou plochou 290 m², který se nachází v klidné části Praha - Strašnice, ulice Novostrašnická s parc. č. 2705. Nemovitost je dvoupodlažní s podsklepením a možností úpravy na vícegenerační bydlení. Ke dni ocenění je objekt využíván jako mateřská škola. Dle současného územního plánu spadá do ploch SV - všeobecně smíšené. Dům je situován na pozemku o celkové výměře 804 m². Vytápění je zajištěno plynovým kotlem, dům je napojen na veřejnou kanalizaci, vodovod a elektřinu. V okolí je veškerá občanská vybavenost. Dopravní dostupnost zajišťuje blízká autobusová zastávka „Nové Strašnice“. Cena nemovitosti činí 24 985 000 Kč.



SV

VŠEOBECNĚ SMÍŠENĚ

Zdroj: www.sreality.cz, územní plán hl. m. Prahy.

Vzorek č. 3

Jedná se o prodej vily (rodinného domu) s užitnou plochou 210 m², který se nachází v klidné části Praha - Braník, ulice Jasná II. Nemovitost je třípodlažní, podsklepená a je určena k rekonstrukci. Dle současného územního plánu spadá do ploch OB - čistě obytné. Dům je situován na pozemku o celkové výměře 478 m². V okolí je veškerá občanská vybavenost. Dopravní dostupnost zajišťuje autobusová zastávka „Jasná II“. Cena nemovitosti činí 22 900 000 Kč.



Tabulka 5: Porovnávací analýza Nemovitostí¹⁰

Oceňovaná nemovitost:		ul. Hradešinská, Vinohrady, Praha 10	x	x	Vinohrady, Praha 10	Dobry / před rekonstrukcí, školské zařízení	Vodovod, kanalizace - PVK, el. a plynová přípojka	Využíváno jako mateřská školka - upraveno vybavení dle využití	Silnice, tramvaj ("Perunova" 310 m), metro (linka A "Jiřího z Poděbrad" 880 m)	VV - veřejné vybavení	365	763	75 393 Kč/m ²
Identifikace nemovitosti		Nabídková cena (Kč/m ²)	Zdroj	Poloha	Technický stav, standard	Inženýrské sítě	Vybavení a využití	Dostupnost MHD	Užití dle ÚP	Užitná plocha (m ²)	Velikost pozemku k ÚP (m ²)	Celkem (Kč/m ²)	
Porovnávané nemovitosti	1	ul. Pod Sychrovem I, Michle, Praha 10	105 833	Nabídka	Mírně horší	Obdobný (Dobry)	Obdobný	Lepší (vybaveno jako RD k bydlení: kuchyň + koupelna)	Horší (autobus)	Lepší (OB - čistě obytné)	Obdobný (300 m ²)	Menší (595 m ²)	75 819
	Koef.			0,95	1,05	1,00	1,00	0,90	1,05	0,80	1,00	0,95	0,72
	2	ul. Novostrašnická, Strašnice, Praha 10	86 155	Nabídka	Mírně horší	Obdobný (Dobry)	Obdobný	Obdobný (užívaný jako mateřská škola)	Horší (tramvaj Limuzská)	Lepší (SV - všeobecně smíšené)	Obdobný (290 m ²)	Obdobný (804 m ²)	76 701
	Koef.			0,95	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	0,85	1,00	1,00	0,89
	3	ul. Jasná II, Braník, Praha 4	109 048	Nabídka	Horší	Obdobný (Dobry)	Obdobný	Lepší (vybaveno jako RD k bydlení: kuchyň + koupelna)	Horší (autobus)	Lepší (OB - čistě obytné)	Menší (210 m ²)	Menší (478 m ²)	73 658
	Koef.			0,95	1,10	1,00	1,00	0,90	1,05	0,80	0,90	0,95	0,68

Zdroj: www.sreality.cz a www.inem.cz.

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

V párové analýze byla zohledněna výše uvedená kvantitativní a kvalitativní cenotvorná kritéria. Na základě této analýzy Zhotovitel stanovuje porovnávací hodnotu Nemovitosti ve výši 75 393 Kč/m². Tabulka 6 obsahuje stanovení porovnávací hodnoty Nemovitosti zapsané na částečném listu vlastnictví (LV) č. 2446, k.ú. Vinohrady, obec Praha.

Tabulka 6: Stanovení porovnávací hodnoty Nemovitosti

Jednotková cena (Kč/m ²)	Užitná plocha (m ²)	Celková hodnota (Kč)
75 393	365	27 495 544

Zdroj: vlastní zpracování.

Výsledná hodnota Nemovitosti k datu ocenění, tj. k 28. 2. 2025, činí 27 496 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 cenu	Pro upravenou cenu
Směrodatná odchylka	10 119	1 278
Aritmetický průměr	100 345	75 393
Variační koeficient	10,08 %	1,70 %

Zdroj: vlastní zpracování.

Následující tabulka zobrazuje statistickou analýzu vhodnosti výběru vzorků. Relace mezi nejvyšší a nejnižší hodnotou upravených cen vybraných vzorků činí 1,38. Ve vzdálenosti kolem střední hodnoty (průměru) +/- 1 a +/- 1,5 směrodatné odchylky se nachází 75 % upravených cen vybraných vzorků, blíže ukazuje Tabulka 8.

Tabulka 8: Statistická analýza souboru reprezentantů

Statistické ukazatele	Hodnota
Střední hodnota (medián)	75 819
Aritmetický průměr	75 393
Minimum	73 658
Maximum	76 701
Počet prvků	3
Relace max. a min. hodnoty (relace nesmí být větší než 2)	1,04
Ve vzdálenosti kolem střední hodnoty (průměru) +/- 1 směr odch.	100 %
Ve vzdálenosti kolem střední hodnoty (průměru) +/- 1,5 směr odch.	100 %

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 parc. č. 3118 a pozemku parc. č. 3119, jehož součástí je stavba s č. p. 1974 obč. vyb., vše katastrální území (k. ú.) Vinohrady, obec Praha, jak je zapsáno na částečném listu vlastnictví (LV) č. 2446.

Účel ocenění

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

Použitý způsob ocenění

Hodnota Nemovitosti byla k datu 28. 2. 2025 stanovena metodou porovnávací.

Výsledek ocenění

Hodnota Předmětu ocenění stanovená metodou porovnávací k datu ocenění, tj. k 28. 2. 2025, činí 27 496 tis. Kč.

Výsledná hodnota Předmětu ocenění stanovená metodou porovnávací k datu ocenění, tj. k 28. 2. 2025, činí 27 496 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 místě při 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 částečného výpisu listu vlastnictví získaného z portálu 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. 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 oceňovaného nemovitého 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. 3118 a pozemku parc. č. 3119, jehož součástí je stavba s č. p. 1974 obč. vyb., vše katastrální území (k. ú.) Vinohrady, obec Praha, jak je zapsáno na částečném výpisu listu vlastnictví (LV) č. 2446, k datu ocenění, tj. 28. 2. 2025 činí:

27 496 tis. Kč

(Slovy: dvacet sedm milionů čtyři sta devadesát šest 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 009365/2025.

Znalecký posudek zpracovala a případná vysvětlení podá:



Ing. Radka Chaloupková
znalec v oboru ekonomika

Otisk znalecké pečeti znalce:



Podpis za znaleckou kancelář:



Ing. Pavel Vaňha, Ph.D.
předseda představenstva

Otisk znalecké pečeti znalecké kanceláře:



V Praze dne 10. 3. 2025

9 Přílohy

Příloha č. 1: Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 2446, k.ú. Vinohrady, obec Praha ze dne 22. 1. 2025

Příloha č. 2: Fotodokumentace Nemovitosti k datu místního šetření 21. 2. 2025

Příloha č. 1: Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 2446, k.ú. Vinohrady, obec Praha ze dne 22. 1. 2025

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ		
prokazující stav evidovaný k datu 22.01.2025 00:00:00		
Okres:	Obec: 554782 Praha	
Kat.území: 727164 Vinohrady	List vlastnictví: 2446	
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 nemovitosti ve vlastnictví obce		
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	00063941	
ČÁSTEČNÝ VÝPIS		
B Nemovitosti		
Pozemky		
Parcela	Výměra[m ²]	Druh pozemku
3118	763	zahradka
		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zo ny, rezervace, nem.nár .kult.pam, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, zemědělský půdní fond
3119	348	nastavěná plocha a nádvoří
		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zo ny, rezervace, nem.nár .kult.pam, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
Společnost je stavba: Vinohrady, č.p. 1974, obč.vyb Stavba spojí na pozemku p.č.: 3119		
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu		
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu		
D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu		
Plomby a upozornění - Bez zápisu		
E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu		
Lístina		
e Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.		
	POLVZ: 962/1996	Z-1500962/1996-101
Pro: Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10		RČ/IČO: 00063941
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1		00064581
F Věcná práva k nemovitostem (BPEJ) k parcelám		
Parcela	BPEJ	Výměra[m ²]
3118	22641	763
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém uplatňuje právní opatření katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 011. strana 1		

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 22.01.2025 00:00:00

Okres: _____ Obec: 554782 Praha
 Kat.území: 727164 Vinohrady List vlastnictví: 2446
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě


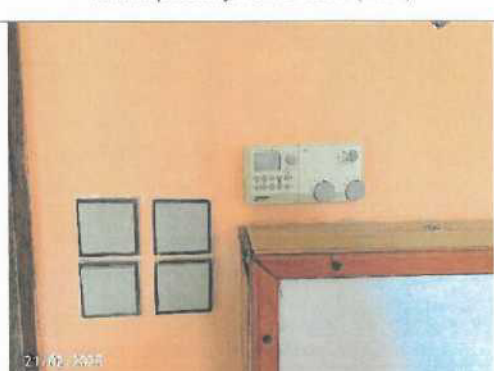
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.









Vyhotovil: _____ Vyhotoveno: 22.01.2025 16:32:24
 Český úřad zeměměřičský a katastrální - SCD
 Vyhotoveno dálkovým přístupem
 Podpis, razítko: _____ Řízení FÚ:

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
 strana 1

Příloha č. 2: Fotodokumentace Nemovitosti k datu místního šetření 21. 2. 2025

	
<p>Pohled na Nemovitost MŠ Hradešinská</p>	<p>Pohled na připojení Nemovitosti na IS</p>
	
<p>Vnitřní prostory Nemovitosti (1.NP)</p>	<p>Vnitřní prostory Nemovitosti (1.NP)</p>
	
<p>Vnitřní prostory Nemovitosti (1.NP)</p>	<p>Vnitřní prostory Nemovitosti – průchod na zahradu (1.NP)</p>
	
<p>Vnitřní prostory Nemovitosti - termoregulace (1.NP)</p>	<p>Vnitřní prostory Nemovitosti (1.NP)</p>

 <p>21.02/2025</p>	 <p>21.02/2025</p>
<p>Vnitřní prostory Nemovitosti (2.NP)</p>	<p>Vnitřní prostory Nemovitosti (2.NP)</p>
 <p>21.02/2025</p>	 <p>21.02/2025</p>
<p>Vnitřní prostory Nemovitosti (2.NP)</p>	<p>Vnitřní prostory Nemovitosti umývárna + WC (2.NP)</p>
 <p>21.02/2025</p>	 <p>21.02/2025</p>
<p>Vnitřní prostory Nemovitosti (2.NP)</p>	<p>Vnitřní prostory Nemovitosti (2.NP)</p>
 <p>21.02/2025</p>	 <p>21.02/2025</p>
<p>Vnitřní prostory Nemovitosti (podkrovi)</p>	<p>Vnitřní prostory Nemovitosti (podkrovi)</p>

 <p>21.07.2025</p>	 <p>21.07.2025</p>
<p>Vnitřní prostory Nemovitosti (podkroví)</p>	<p>Vnitřní prostory Nemovitosti (podkroví)</p>
 <p>21.02.2025</p>	 <p>21.07.2025</p>
<p>Vnitřní prostory Nemovitosti - kuchyň (1.PP)</p>	<p>Vnitřní prostory Nemovitosti - komora / sklad (1.PP)</p>
 <p>29.07.2025</p>	 <p>29.07.2025</p>
<p>Vnitřní prostory Nemovitosti - tech. místnost/ kotelna (1.PP)</p>	<p>Vnitřní prostory Nemovitosti - tech. místnost/ kotelna (1.PP)</p>
 <p>21.07.2025</p>	 <p>21.07.2025</p>
<p>Venkovní prostory Nemovitosti</p>	<p>Venkovní prostory Nemovitosti</p>



Venkovní prostory Nemovitosti (hřiště)



Venkovní prostory Nemovitosti (hřiště)



Pohled na Nemovitost ze zahrady

