ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky : **028149/2026**

Znalec : Ing. Jan Beneš [redacted] IČ : 67381235

Obor/odvětví/ specializace : obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí

Zadavatel posudku : MČ Praha 7 IČ : 00063754
U Průhonu 1338/38
170 00 Praha 7

Předmět posudku : **nebytová jednotka č.933/103 (velikost : celková užitná plocha 47,0 m^2), umístěná v 1.NP + 1.PP v budově č.p.933, stojící na pozemku p.č.464, a to včetně ideálního spoluvlastnického podílu 470/23512 na společných částech budovy č.p.933, a dále včetně ideálního spoluvlastnického podílu 470/23512 na pozemku p.č.464, a to vše v obci Praha, k.ú.Holešovice, okres Hl.m.Praha**

(adresa : Šmeralova 24, Praha 7)

Účel posudku : **Stanovení obvyklé ceny /tržní hodnoty výše uvedené předmětné nemovitosti**

Oceněno ke dni : 15.dubna 2026

Číslo vyhotovení : 1/2

Znalecký posudek byl vypracován ve 2 originálních vyhotoveních, z nichž všechna 2 vyhotovení obdrží zadavatel.
Znalecký posudek je dále v samostatném vyhotovení uložen i v archivu znalce.
Celkem znalecký posudek obsahuje 23 stran + přílohu (3strany)

V Praze, dne 15.dubna 2026



Obsah

A) Obecné předpoklady 3
B) Osvědčení 3
C) Oceňovací analýza 4

1. Zadání znaleckého posudku 4
2. Výčet podkladů 4
3. Nález 6
4. Posudek 17
5. Odůvodnění 20
6. Závěr 22

D) Konzultant a důvod jeho přibrání 23
E) Odměna nebo náhrada nákladů znalce 23
F) Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku 23
G) Znalecké doložka 23
H) Seznam příloh 23

A) Obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty

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

1. Není převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitost, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
2. Znalec vycházel z podkladů, poskytnutých zadavatelem.
3. Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
4. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
5. Tato zpráva byla vypracována pouze za účelem zjištění obvyklé ceny/tržní hodnoty.
6. Pro vyloučení dodatečného účelového zpochybňování odhadu obvyklé ceny/tržní hodnoty v posudku stanovené, nebude věnována pozornost žádným dodatečným cenovým nabídkám případných poptávajících se speciálními zájmy.
7. Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č.121/2000 Sb. Žádná část tohoto díla nesmí být jakýmkoliv způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoli formě nebo jakýmikoli prostředky (elektronickými, mechanizačními kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení autora Ing. Jana Beneše.

   Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro potřeby zadavatele znaleckého posudku. zadavateli znaleckého posudku je vyjádřen generální souhlas s použitím znaleckého posudku v plném rozsahu.

B) Osvědčení

1. Níže podepsaný tímto dosvědčuje, že ani mé zaměstnání ani můj honorář (odměna v souvislosti s touto zprávou) nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách. V této zprávě je uvedeno všechno o předpokladech a omezujících podmínkách ovlivňujících analýzu, hodnoty a závěry v ní obsažené.
2. Znalec prohlašuje, že oceňovací analýzu, její hodnoty a její závěry zde uvedené, zpracoval a stanovil znalec osobně.

[redacted]

C) Oceňovací analýza

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalec Ing. Jan Beneš byl zadavatelem pověřen zpracováním oceňovací analýzy **obvyklé ceny /tržní hodnoty předmětných nemovitostí, tj. nebytové jednotky č.933/103** (velikost : celková užitná plocha 47,0 m^2), umístěné v 1.NP + 1.PP v budově č.p.933, stojící na pozemku p.č.464, a to včetně ideálního spoluvlastnického podílu 470/23512 na společných částech budovy č.p.933, a dále včetně ideálního spoluvlastnického podílu 470/23512 na pozemku p.č.464, a to vše v obci Praha, k.ú.Holešovice, okres Hl.m.Praha, a to podle Zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v účinném znění, a to ke dni ocenění 15.dubna 2026

1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Účelem oceňovací analýzy je stanovení **obvyklé ceny /tržní hodnoty předmětných nemovitostí, tj. nebytové jednotky č.933/103** (velikost : celková užitná plocha 47,0 m^2), umístěné v 1.NP + 1.PP v budově č.p.933, stojící na pozemku p.č.464, a to včetně ideálního spoluvlastnického podílu 470/23512 na společných částech budovy č.p.933, a dále včetně ideálního spoluvlastnického podílu 470/23512 na pozemku p.č.464, a to vše v obci Praha, k.ú.Holešovice, okres Hl.m.Praha, a to podle Zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v účinném znění, a to ke dni ocenění 15.dubna 2026, a to pro interní potřeby zadavatele.

1.3. SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM, MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Zadavatel nesdělil znalci žádné podstatné skutečnosti, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT, ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

Obvyklá cena se pro účely oceňování majetku určí podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku. Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly). Do statistického vyhodnocení obvyklé ceny nesmějí vstupovat ceny, ve kterých jsou obsaženy mimořádné okolnosti trhu. Obvyklá cena se v praxi stanovuje analýzou, porovnáním a je středním mediánem Gaussovy křivky četnosti statistického vyhodnocení výskytu jednotlivých případů. Gaussova

křivka (hustota pravděpodobnosti) je funkcí dvou proměnných: střední hodnoty a rozptylu. Křivka je symetrická a střední hodnota leží právě pod jejím vrcholem. Symetrie křivky znamená, že výsledky vychýlené nad i pod střední hodnotu budou vycházet zhruba stejně často. Cena obvyklá se určuje z počtu případů malého rozmezí, ve kterém se nejčastěji vyskytuje stejná či skoro stejná cena, dosažená při

prodejích stejného či obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.
Pro stanovení obvyklé ceny za předpokladu fungujícího trhu je nejvýznamnější přístup porovnávací (srovnávací). Většinou bývá využita více než jedna srovnávací entita, a proto je dobré mít databázi o určitém počtu entit. Počet entit se označí písmenem „n", protože jejich počet není znám. Nejprve je potřeba vybrat entity, které přibližně naplňují potřeby pro porovnání. Jejich počet bývá často omezen disponibilním množstvím na lokálním trhu v daném segmentu. Je tedy objektivně omezený shora. Nejdůležitější je provázanost počtu entit pro ocenění a jejich kvalitativní vhodnost použití. Databáze, která je k dispozici, tedy musí být upravena tak, aby byla převedena na entity shodné s entitou oceňovanou, a to prostřednictvím jejich ceny. Někdy se pro to používají tzv. koeficienty odlišnosti. Statisticky je nadále možné zpracovat teprve takto upravené ceny.

Tržní hodnota - tato částka je pouze ideální, není mezi kupujícími a prodávajícími požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou cenou a určuje se zpravidla odhadem. Vyjadřuje především užitek vlastníka nemovitosti k datu, ke kterému se odhad hodnoty provádí.
Tržní hodnotu ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu, sousedy, stáří nemovitosti a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Vlivy politicko-správní zahrnují daňovou politiku, územní plánování či veřejné zájmy a vlivy sociálně-demografické naopak politiku sociální, vzdělání, vývoj populace a velikost rodin, životní styl a standard bydlení. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy a další.

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z :

- Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitostí ... www.inem.cz
- Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích
- Archivů realitních kanceláří o prodejích srovnatelných nemovitostí
- Informací od zadavatele

2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

- objednávka MČ Praha 7, na vypracování znaleckého posudku
- informace poskytnuté zadavatelem
- náhled do katastru nemovitostí pro okres hl.m.Praha, k.ú. Holešovice, obec Praha, LV 3860
- náhled do katastru nemovitostí pro okres hl.m.Praha, k.ú. Holešovice, obec Praha, LV 3861
- veřejně dostupné informace realitních kanceláří, zdroj internet
- databáze Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitostí www.inem.cz
- Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákon (zákon o oceňování majetku), v účinném znění
- vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb. a vyhlášky č. 337/2022 Sb. a č.434/2023Sb. a č. 370/2024 Sb. a č.523/2025 s účinností od 1.1.2026
- Bradáč, Fiala : Nemovitosti - Oceňování a právní vztahy, Linde Praha a.s. 1996,1999, 2004,2007
- Ross, Brachmann, Holzner : Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitosti Consult-invest Praha 1993

- Zbyněk Zazvonil : „Výnosová hodnota nemovitostí“ Ceduk Praha 2004
- Zbyněk Zazvonil : „Oceňování nemovitostí na tržních principech“ Ceduk Praha 1996
- Zbyněk Zazvonil : „Porovnávací hodnota nemovitostí“ Ekopress Praha 2006
- Zbyněk Zazvonil : „Odhad hodnoty pozemků“ IOM Praha 2007
- Zbyněk Zazvonil : „Odhad hodnoty nemovitostí“ Ekopress Praha 2012
- Bradáč a kol. : „Věcná břemena od A do Z“ (4.aktualizované vydání) Linde Praha a.s. 2009
- Ort Petr : „Oceňování nemovitostí – moderní metody a principy“, III.vydání, Leges, 2022
- Ort Petr : „Oceňování nemovitostí v praxi“, III.vydání, Leges, 2022
- Ort Petr : „Analýza realitního trhu“, III.vydání, Leges, 2019
- Ort Petr : „Oceňování ve zvláštních případech“, III.vydání, Leges, 2022
- Philips L. : „The Appraisal of Real Estate“, Appraisal Institute, chicago,2001
- Polák P. a kol. – „Komentář k zákonu č.151/1997 Sb.“, Wolters Kluwer, 2021
- s.n. – International Valuations Standards
- s.n. – Approved European Property Valuation Standards TEGoVA
- místní šetření znalce dne 2.dubna 2026 za účasti p.Kosáka (předseda SVJ)

2.3. VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Zdrojem dat jsou veřejně dostupné informace, uveřejněné na internetu. Dále se jedná o odbornou literaturu. Jedná se o zdroje dat, které jsou uveřejněné na veřejně dostupných webových stránkách Katastrálního úřadu, příslušného obecního úřadu, databáze Google. Databáze cen sjednaných, které jsou obsažené v databázi Katastrálního úřadu je doporučenou databází ze strany Komory soudních znalců ČR

Neprováděl jsem žádné šetření, ohledně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku. Za skutečnosti právního charakteru nepřebírám žádnou odpovědnost. Nezkoumal jsem žádné finanční údaje týkající se současného ani budoucího potenciálu majetku produkovat výnos v provozu, pro který je majetek využíván nebo by mohl být využíván. Závěry uvedené v tomto znaleckém posudku mohou být pochopeny po přečtení následujících příloh, předpokladů a omezujících podmínek poskytnutých služeb.

Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitá věc, data o ní zjišťoval znalec osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji, vedenými o ní v Katastru nemovitostí.

3. NÁLEZ

3.1. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

Znalec analyzoval předmět ocenění, který je tvořen **nebytovou jednotkou č.933/103** (velikost : celková užitná plocha 47,0 m^2), umístěné v 1.NP + 1.PP v budově č.p.933, stojící na pozemku p.č.464, a to včetně ideálního spoluvlastnického podílu 470/23512 na společných částech budovy č.p.933, a dále včetně ideálního spoluvlastnického podílu 470/23512 na pozemku p.č.464, a to vše v obci Praha, k.ú.Holešovice, okres Hl.m.Praha.

Nejprve byla získávána data o obci a o poloze nemovité věci. Na základě těchto dat byla vyhledána data z prodejů obdobných nemovitostí uvedených v katastru nemovitostí a z údajů poskytnutých realitními kancelářemi. Data o oceňované nemovité věci byla opatřena v rámci místního šetření a dále z údajů o ní uvedených v katastru nemovitostí.

Charakteristika obce: Hl. m. Praha má 1 384 732 obyvatel (viz Malý lexikon obcí ČR 2024). Je největším průmyslovým, dopravním, kulturním, školským, zdravotnickým centrem a dopravní křižovatkou státu (železniční uzel, křižovatka silnic a dálnic, mezinárodní letiště Ruzyně a říční přístav).

Místní šetření proběhlo dne 2.dubna 2026 za účasti p.Kosáka a na místním šetření byl kontrolován stavebně technický stav jednotky, zjištěny konstrukce a vybavení předmětné nemovitosti

Pro stanovení závěrů znaleckého posudku byly použité výstupy z podkladů a databází specifikovaných v bodu 2.2. znaleckého posudku (viz. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis)

3.2. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Prvky cenové dokumentace byly zpracované v souladu s platnou unijní a českou legislativou a s normami uvedenými ve znaleckém posudku

3.2.1. ROZSAH OCEŇOVACÍ ANALÝZY

Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů („zákon o oceňování majetku") v účinném znění

Obvyklá cena

§ 2, odst.2, citace : Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné či obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné, nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

§ 2, odst.4, citace : Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Tržní hodnota ... Tato částka je pouze ideální, není mezi kupujícími a prodávajícími požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou cenou a určuje se zpravidla odhadem. Vyjadřuje především užitek vlastníka nemovitosti k datu, ke kterému se odhad hodnoty provádí.

Tržní hodnotu ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu, sousedy, stáří nemovitosti a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Vlivy politicko-správní zahrnují daňovou

politiku, územní plánování či veřejné zájmy a vlivy sociálně-demografické naopak politiku sociální, vzdělání, vývoj populace a velikost rodin, životní styl a standard bydlení. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy a další.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti může být prováděn třemi základními metodami, které jsou navzájem provázány. Jejich přispívání k výsledné tržní hodnotě se liší podle typu nemovitosti, jež se má ocenit.

- Výnosový přístup vychází z předpokládané velikosti budoucího výnosu nemovitosti, jeho stabilitou a spolehlivostí.
- Nákladový přístup se zabývá vynaloženými náklady za nemovitost. Používá se zejména při oceňování nových nemovitostí, nebo v případě, kdy musí brát v potaz nutné opravy na staré nemovitosti
- Porovnávací přístup, přístup nejčastěji aplikovaný, odráží současný stav trhu. Výše ceny oceňované nemovitosti závisí na prodejních cenách stejných nebo podobných nemovitostí na trhu. Předpokladem pro použití porovnávacího přístupu je srovnatelnost, časová aktuálnost a obdobný užitek porovnávaných nemovitostí.

(§1b ..... Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č.199/2014, č.345/2015, č.53/2016, č.443/2016, č.457/2017, č.188/2019, č. 488/2020, č. 424/2021 a č. 337/2022 Sb. a č.434/2023Sb. a č. 370/2024 Sb. a č.523/2025 s účinností od 1.1.2026.)

Tržní cena ..... částka realizovaná aktem prodeje/koupě předmětné nemovitosti, skutečně dosažená částka. Tržní neboli prodejní cena je ta, na které se prodávající dohodne s kupujícím. Kupující zaplatí vyšší cenu, než je na trhu běžné, jen pokud je ochoten zaplatit cenu zvláštní obliby. Musí mít osobní důvod, kvůli kterému chce koupit právě Vaši nemovitost. Při stanovení nabídkových cen se proto používá spíše obvyklá cena, kterou jsou ochotni akceptovat i další kupci a není nadhodnocená.
Tržní cena je jakákoli cena, za kterou je kupec ochoten nemovitost koupit a prodávající prodat. Najde-li se tedy kupec, který bude ochoten nemovitost, je její tržní cena rovna inkasované částce. A to proto, že se na této ceně prodávající s kupujícím dohodli. Možná má pro daného kupce tato nemovitost mimořádnou užitnou hodnotu, kterou pro ostatní nemá, tzn. cenu zvláštní obliby nebo se jen špatně orientuje na trhu a draze koupil.

Sjednaná cena ..... částka, která by mohla být reálně dosažitelná aktem prodeje/koupě předmětné nemovitosti, mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Znalec konstatuje :
cena sjednaná je reálně dosažitelná nabídková cena, která je akceptovaná prodávající a kupující stranou. Je obecným pravidlem, že k protnutí nabídky a poptávky dochází ve snížené úrovni nabídkové ceny, tzn. jedná se o cenu sjednanou.

Odborná úvaha znalce o stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty musí zohledňovat veškeré vlivy, které mají na obvyklou cenu/tržní hodnotu vliv (§ 2, odst.2, zákona č.151/1997 Sb. v účinném znění) a mají vliv i na tržní hodnotu Tyto vlivy jsou uvažované i v oceňovací vyhlášce MF ČR, kterými jsou stanovené ceny zjištěné (administrativní).

Zejména se jedná o vlivy :

- situace na trhu nemovitostí
- vlastnické vztahy
- změny v okolí s vlivem na prodejnost
- vliv právních vztahů na prodejnost
- nejistotu kupujícího ohledně úspěšnosti investičního záměru
- druh a účel užití stavby
- poloha pozemku
- převažující zástavba v okolí pozemku
- životní prostředí
- možnost napojení na inženýrské sítě
- dopravní dostupnost, možnost parkování
- povodňové riziko
- sociální skladba obyvatelstva v okolí nemovitosti
- stavebně technický stav nemovitosti
- komerční využitelnost stavby
- technické parametry nemovitosti
- architektonické parametry nemovitosti
- atd.

3.2.2. METODY OCEŇOVÁNÍ

Pro stanovení obvyklé ceny je dán doporučený postup, a to dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Pro ocenění se nabízí klasický postup ocenění. Volba metody a způsobu ocenění bude provedena a specifikována dále v textu posudku. Vhodná je na úvod rekapitulace a popis metod ocenění.
Způsoby oceňování majetku a služeb dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku)
Majetek a služba se oceňují dle §2 uvedeného zákona **obvyklou cenou**, pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování.
Obvyklou cenou se pro účely zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.
Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Způsoby oceňování, které aplikuje stanovený zákon o oceňování jsou:

a) **nákladový způsob**, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) **výnosový způsob**, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) **porovnávací způsob**, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) **oceňování podle jmenovité hodnoty**, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) **oceňování podle účetní hodnoty**, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) **oceňování podle kurzové hodnoty**, kterou je cena předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) **oceňování sjednanou cenou**, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.
Předmětem odhadu je potenciální tržní cena, kterou označujeme jako tržní hodnota (market value, Gemeine Wert). Náplní tohoto pojmu bylo věnováno značné úsilí Mezinárodní organizace pro oceňování-International Valuation Standards Committee (IVSC), která byla založena v roce 1981. Pro úplnost i přesnost nyní ocitujeme definice základních pojmů zpracované IVSC (Mezinárodní standardy pro oceňování, IVSC říjen 1997-překlad M. Jokl, Česká komora odhadců majetku 1997).

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazení zboží nebo službám jednotlivými kupujícími anebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Trh je systémem (a příležitostně též místem), kde jsou zboží a služby směňovány mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Pojem trhu představuje schopnost zboží anebo služeb být směňováno mezi kupujícími a prodávajícími bez přílišných omezení jejich činnosti.Každá strana reaguje na nabídkově-poptávkové vztahy a ostatní cenotvorné faktory, schopnosti a znalosti každé strany, jejich chápání relativní užitečnosti zboží anebo služeb, a jejich individuální potřeby a přání.

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami,které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností,ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty.

Pokud jde o klasické ocenění nemovitostí standardně se k determinování objektivní obvyklé hodnoty vychází z těchto metod :

1. Metody výnosové diskontace příjmů
2. Metody zjištění věcné hodnoty (reprodukční ceny)
3. Metody porovnávání obvyklých cen

3.2.3. APLIKACE METOD

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory.

Stanovení obvyklé ceny nepředstavuje exaktní vědu, ale vyžaduje zvlášť v současné České republice značný podíl úsudku. V tomto kontextu neexistuje žádná jedinečná metoda, kterou by se dala zjistit obvyklá cena nemovitosti. Dvě strany provádějící nezávislé hodnocení mohou dospět k rozdílným výsledkům v důsledku odlišné interpretace stejných skutečností. Proces stanovení obvyklé ceny nemovitosti odráží nejen současnou situaci, ale rovněž i budoucí vývoj. Ten je v současné době ještě značně nejistý.

S ohledem na účel tohoto ocenění je znalcem zvolena jako nevhodnější metoda zvolena metoda porovnávací. Tato metoda nejvíce odráží skutečnou situaci na trhu v daném místě a daném čase pro daný typ nemovitosti a je považovaná za nejobjektivnější metodu při oceňování.

3.2.4. APLIKACE OCEŇOVACÍ METODY PRO STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY/TRŽNÍ HODNOTY

Ocenění na cenu obvyklou/tržní hodnotu je provedeno dle zadání znaleckého posudku. Od 1. ledna 2021 vstoupila v účinnost Ministerstvem financí připravené novely oceňovacích předpisů. Významnou změnou je zejména možnost oceňovat nemovité věci i tržní hodnotou. V případech, kdy nelze použít porovnání předepsané pro určování obvyklé ceny, bude u tržní hodnoty navíc možné použít výnosový a nákladový způsob ocenění. Tím se tuzemská praxe dále přibližuje mezinárodním a evropským standardům oceňování. Hlavní změnou v novele oceňovací vyhlášky, je kromě zavedení tržní hodnoty. Do novely zákona o oceňování majetku je nově zavedena tržní hodnota. Movité i nemovité věci bude možné oceňovat nejen srovnávací metodou, ale i metodou výnosovou nebo nákladovou. Vyhláška rovněž stanoví i podrobnosti určení obvyklé ceny.

Komentář k určování obvyklé ceny

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen „zákon o oceňování majetku") a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění. Od 1. 1. 2014 je účinná vyhláška č. 441/2013 Sb. Prováděcí vyhláška je zpravidla každoročně novelizována z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

Obvyklá cena v legislativě ČR

Pojem „obvyklá cena" používá zejména Občanský zákoník, ale blíže jej nedefinuje. Předmětný pojem „cena obvyklá" nebo „obvyklá cena" či „obvyklá hodnota" pak nalezneme i v dalších právních úpravách, obvykle ale taktéž bez bližší definice. V legislativě je také používán pojem „cena v místě a čase obvyklá". V některých případech je definice řešena odkazem na zákon o oceňování majetku. Zásadním veřejnoprávním předpisem pro definici pojmu obvyklé ceny je zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcí vyhláška č.441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Předmětné oceňovací předpisy stanovují postup stanovení obvyklé ceny a náležitosti ocenění touto cenou. Nestanovují však okolnosti, za kterých má proběhnout ocenění věci. Pro uvedené se oceňovací předpisy použijí, pokud se na tom dohodnou dotčené strany, nebo pokud tak stanoví jiný právní předpis, nebo pokud tak stanoví příslušný orgán v rámci svého oprávnění. Jiný právní předpis tak může učinit přímým odkazem na zákon o oceňování majetku, obecným odkazem na úpravu oceňování, anebo i *tacitním* odkazem (např. vyžaduje-li předpis ocenění a neobsahuje-li úpravu ocenění). Ve všech uvedených případech se použije úprava zákona o oceňování majetku jako obecná úprava. Podle zákona o oceňování majetku právní pojem vystihuje jeho skutkovou (dějovou) podstatu (fakticitu), tj. skutečnost, za jakou konkrétní peněžní částku došlo v místě a čase v minulosti k úplatnému převodu (nákupu a prodeji) shodných, vzájemně zastupitelných nebo obdobných (srovnatelných) věcí. Úsudek o výši ceny obvyklé dané věci je tak odborným poznatkem (hlavně cenové povahy). K jeho vyjádření je potřeba znát jak odpovídající trh, tak podstatu a vlastnosti srovnávaných věcí.

Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:

a) **Zákon o cenách** popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Obvyklou cenu definuje pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6 od roku 2009. *Obvyklou cenou* pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku. Co se rozumí ekonomicky oprávněnými náklady a přiměřeným ziskem je uvedeno v následujících ustanoveních tohoto zákona.

b) **Zákon o oceňování majetku**, upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Zákon o oceňování majetku se použije vždy v případech, odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění, nebo dohodnou-li se tak strany. Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.

Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování a při převádění majetku podle zvláštního předpisu.

Cena versus hodnota

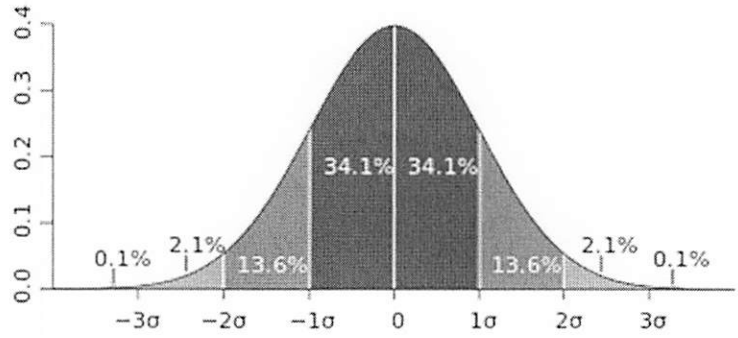
Výraz / termín cena v pojmu cena obvyklá je poněkud zavádějící, proto je důležité nejprve rozlišit rozdíl mezi pojmem cena a pojmem hodnota. V obecném pojetí je termín cena používán pro vyjádření konkrétní peněžité částky požadované, nabízené nebo zaplacené za aktivum (majetek a závazky). Jde zobecněně o údaj vyjadřující relativní užitečnost majetku či služby. Cenu a jejím stanovení/sjednání upravuje zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o cenách"). V něm je pojem cena specifikován v § 1 odstavci 2, kde cenou je určitá peněžní částka sjednaná (dohodnutá) při nákupu a prodeji zboží (v občanském zákoníku označeno jako „věc") nebo vytvořená stanovení ceny zboží, dalšího majetku a majetkových práv k jiným účelům. Vždy je to dosažený či realizovaný fakt a cenou se v podstatě označují dohodnuté či stanovené ceny zboží (výrobků, výkonů, prací a služeb), nebo peněžní částky, za něž byly dané výrobky skutečně vydraženy. Cena by měla, ale nemusí, odpovídat hodnotě zboží. Hodnota není objektivní skutečností. Hodnota je obecně chápána jako odhad ceny, který je platný za určitých podmínek. Je to názor na nejpravděpodobnější cenu či ekonomické užitky z držení aktiva (majetku a závazků). Hodnota se může, ale nemusí rovnat ceně. Typy cen seřazené podle časové souslednosti, tj. nabízené, sjednané, požadované a zaplacené (souborně uplatněné).

Postup určení obvyklé ceny

Obvyklá cena se pro účely oceňování majetku určí podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku. Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly). **Do statistického vyhodnocení obvyklé ceny nesmějí vstupovat ceny, ve kterých jsou obsaženy mimořádné okolnosti trhu.** Obvyklá cena se v praxi stanovuje analýzou, porovnáním a je středním mediánem Gaussovy křivky četnosti statistického vyhodnocení výskytu jednotlivých případů. Gaussova křivka (hustota pravděpodobnosti) je funkcí dvou proměnných: střední hodnoty a rozptylu. Křivka je symetrická a střední hodnota leží právě pod jejím vrcholem. Symetrie křivky znamená, že výsledky vychýlené nad i pod střední hodnotu budou vycházet zhruba stejně často. Cena obvyklá se určuje z počtu případů malého rozmezí, ve kterém se nejčastěji vyskytuje stejná či skoro stejná cena, dosažená při prodejích stejného či obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. – 10 – Pro stanovení obvyklé ceny za předpokladu fungujícího trhu je nejvýznamnější přístup **porovnávací** (srovnávací). Většinou bývá využita více než jedna srovnávací entita, a proto je dobré mít databázi o určitém počtu entit. Počet entit se označí písmenem „n", protože jejich počet není znám. Nejprve je potřeba vybrat entity, které přibližně naplňují potřeby pro porovnání. Jejich počet bývá často omezen disponibilním množstvím na lokálním trhu v daném segmentu. Je tedy objektivně omezený shora. Nejdůležitější je provázanost počtu entit pro ocenění a jejich kvalitativní vhodnost použití. Databáze, která je k dispozici, tedy musí být upravena tak, aby byla převedena na entity shodné s entitou oceňovanou, a to prostřednictvím jejich ceny. Někdy se pro to používají tzv. koeficienty odlišnosti. Statisticky je nadále možné zpracovat teprve takto upravené ceny.

Normální rozdělení neboli Gaussovo rozdělení (podle Carla Friedricha Gausse) je jedno z nejdůležitějších rozdělení pravděpodobnosti spojité náhodné veličiny. (Slovo „normální" zde není použito v nejběžnějším smyslu „obyčejné, běžné", ale znamená „řídící se zákonem, předpisem nebo modelem".) Jeho důležitost ukazuje centrální limitní věta (CLV), jež zhruba řečeno tvrdí, že součet či aritmetický průměr velkého počtu libovolných vzájemně nezávislých a nepříliš „divokých" náhodných veličin se vždy podobá normálně rozdělené náhodné veličině. Normální rozdělení proto za určitých podmínek dobře aproximuje řadu jiných pravděpodobnostních rozdělení (spojitých i diskrétních), i když v praxi málokteré rozdělení je přesně normální.

Náhodné chyby, např. chyby měření, způsobené velkým počtem malých, neznámých a vzájemně nezávislých příčin, jsou v důsledku CLV rovněž rozděleny přibližně normálně. Proto bývá normální rozdělení také označováno jako *zákon chyb*. Podle tohoto zákona se také teoreticky řídí rozdělení některých fyzikálních a technických veličin.



Hustota normálního rozdělení pravděpodobnosti

Provede se následující: •

- provede se **výběr údajů** do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění
- následně se uskuteční **srovnávací analýza** údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění
- určí se **základní jednotky** pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určí se rozdíly parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění
- provede se **úprava** (korekce, adjustace) sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna
- po výběru, **odůvodnění** a provedení analýzy a následném vyhodnocení souboru upravených cen včetně zdůvodnění případného vyloučení odlehlých údajů
- **určí se obvyklá cena** oceňované věci, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

Srovnávací metoda

Popis metody

Tato metodika je v souladu s mezinárodními oceňovacími standardy **IVSC** (Intemational Valuation Standatds Committee) a **TEGoVA** (The European Group of Valuers Associations), která vydává Evropské oceňovací standardy - **EVS 2003** (Evropan Valuation Standards 2003) a s principy, které jsou základem **RICS** (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. místo, čas, velikost, stav, vybavení, pozemek či příslušenství, názor znalce).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Výběr údajů

Do porovnávací hodnoty ze zajištěných vzorků se přebírají vzorky, které aktuálně vystihují relaci sjednávaných cen v místě a čase.

Odůvodnění koeficientů Rozsah použitých koeficientů je v intervalu dle skutečné situace a zohledňuje odborný názor znalce. Použití konkrétního intervalu vychází z empirických údajů dlouhodobého sledování vývoje tržních cen v dané lokalitě, které umožňují jednotkovou cenu adjustovat a přiblížit co nejvíce k posuzované nemovité věci dle zkušeností a odbornosti znalce.

Rozsah jednotlivých koeficientů byl získán statistickou analýzou rozsáhlé databáze z parametrů oceňovaných nemovitostí, umožňuje to adekvátně přepočítat jednotkovou cenu na reálné hodnoty. Jednotlivé korekční váhy jsou požité z důvodu přesného stanovení jednotkové ceny.

Cena zjištěná

Ocenění dle cenového předpisu
Ocenění nemovitosti je provedeno podle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), a to ke dni ocenění. Ministerstvo financí stanoví podle § 33 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění, závazný postup.
Stanovisko k ceně zjištěné po 1. 1. 2021
V praxi se lze setkat s pojmy „vyhlášková cena", „administrativní cena" a „úřední cena". Tyto pojmy jsou terminologicky nesprávné, veřejností zažité, avšak správné označení těchto pojmů je „cena zjištěná". Od 1. ledna 2021 vstoupila v účinnost Ministerstvem financí novela oceňovacích předpisů. Významnou změnou je zejména možnost oceňovat nemovité věci i tržní hodnotou. V případech, kdy nelze použít porovnání předepsané pro určování obvyklé ceny, bude u tržní hodnoty navíc možné použít výnosový a nákladový způsob ocenění. Tím se tuzemská praxe dále přibližuje mezinárodním a evropským standardům oceňování. **Zásadní pro znalce je zavedení povinnosti porovnat odhadní cenu nemovitých věcí s cenou zjištěnou. Spolu s určením obvyklé ceny nemovitých věcí, popřípadě jejich tržní hodnoty, se povinně určuje i cena zjištěná a rozdíly je nutné zdůvodnit.**
Cena zjištěná v legislativě ČR
Pojem cena zjištěná, respektive hodnota, kterou představuje, je využívána celou řadou právních předpisů odkazujících na zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcí vyhlášku č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. Zákon o oceňování majetku tvoří základní rámec pro oceňování v České republice. Tento právní předpis definuje a vymezuje základní principy a standardní druhy ocenění (tržní hodnota, cena zjištěná, obvyklá cena), upravuje způsoby oceňování majetku a služeb pro účely stanovené jinými předpisy, mimo oblast cen sjednávaných mezi prodávajícím a kupujícím, kterou upravuje zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Podle zákona o oceňování majetku se určují ceny (hodnoty) v ostatních případech, kdy se cena majetku stanovuje pro jiné účely než pro prodej. Z ustanovení § 2 odst. 7 zákona o oceňování majetku vyplývá, že „Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná".
Cena zjištěná slouží pro určení ceny nemovitých věcí v těch případech, kdy je potřeba určit cenu jinou než cenu obvyklou nebo tržní hodnotu. Způsob určení ceny zjištěné zveřejňuje Ministerstvo financí formou oceňovací vyhlášky na základě analýzy a statistického zpracování realizovaných převodů nemovitých věcí. Závěrem lze konstatovat, že cena zjištěná je jedním z druhů hodnot.

3.2.5. ZVOLENÁ OCEŇOVACÍ ANALÝZA PRO STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY/ TRŽNÍ HODNOTY

Při stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty předmětné nemovitosti, tj. **nebytové jednotky č.933/103** (velikost : celková užitná plocha 47,0 m^2), umístěné v 1.NP + 1.PP v budově č.p.933, stojící na pozemku p.č.464, a to včetně ideálního spoluvlastnického podílu 470/23512 na společných částech budovy č.p.933, a dále včetně ideálního spoluvlastnického podílu 470/23512 na pozemku p.č.464, a to vše v obci Praha, k.ú.Holešovice, okres Hl.m.Praha, vychází znalec z hodnot cen SJEDNANÝCH porovnávaných nemovitostí, a to s následnou úpravou hodnot, dle situace na standardním realitním trhu, která je platná pro daný segment realit v daném místě, tzn. ve vztahu k aktuálnímu předmětu ocenění.

Zdroj : veřejně dostupný server Katastrálního úřadu

Tzn. platí :

v souladu s ustanovením Zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů („zákon o oceňování majetku") v účinném znění

a to ve vztahu k definici obvyklé ceny :

Obvyklá cena/tržní hodnota byla znalcem dále upravena cena sjednaná pro předmětnou nemovitost k datu ocenění. Znalcem jsou zohledňované veškeré vlivy, které mají na obvyklou cenu/tržní hodnotu vliv, avšak v souladu se zákonem nejsou zohledňované vlivy mimořádných okolností trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího, či mimořádné tísně či vlivy zvláštní obliby.

3.2.6. OBECNÉ ODŮVODNĚNÍ POUŽITÉ ANALÝZY

Znalec konstatuje, že aktuálně platné znění Zákona na oceňování majetku stanovuje závazně určit obvyklou cenu na základě cen sjednaných.

Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů („zákon o oceňování majetku") v účinném znění

Obvyklá cena

§ 2, odst.2, citace : .... Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné či obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné, nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č.199/2014, č.345/2015, č.53/2016, č.443/2016, č.457/2017, č.188/2019, č. 488/2020, č. 424/2021 a č. 337/2022 Sb. a č.434/2023Sb. a č. 370/2024 Sb. a č.523/2025 s účinností od 1.1.2026

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

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění **nejméně od 3 obdobných předmětů** na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění

3.3. VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

3.3.1. VLASTNICTVÍ

Vlastnické právo je zapsáno podle údajů z katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 3861 pro obec Praha, k.ú.Holešovice, okres Hl.m.Praha

3.3.2. STRUČNÝ POPIS NEMOVITOSTI

Nebytová jednotka č.933/103 je k datu ocenění v úrovni 1.PP užívaná jako kotelna. Zařízení kotelny je ve vlastnictví SVJ. Nebytová jednotka č.933/103 je k datu ocenění v úrovni 1.NP volná. Užitná plocha nebytové jednotky č.933/103 činí dle údajů „Prohlášení vlastníka" celkem 47,0 m^2.

Objekt jednotky je situován ve vícebytovém netypovém, zděném domě č.p.933, který se nachází v k.ú. Holešovice, obec Praha, v ulici „Šmeralova". Objekt je přístupný z místní zpevněné komunikace „Šmeralova". Je k němu možnost automobilové dopravy, jsou zde velmi výrazně omezené parkovací podmínky a jsou zde velmi dobré docházkové podmínky. Občanská vybavenost (úplná) je v místě. Městská hromadná doprava (tram, bus, metro) je v dochozí vzdálenosti cca 3-10 minut od domu. Jedná se o lokalitu bydlení městského typu. Budova č.p.933 je v dobrém stavu. Stavebně technický stav domu a jeho poloha zásadním způsobem ovlivňují obvyklou cenu jednotek, které se v tomto domě nachází.

Popis jednotky č.933/103 dle „Prohlášení vlastníka":
jednotka č.933/103 je nebytový prostor – plynová kotelna (8104/03/684-933 Bbč./Ma), umístěný v 1.podzemním a 1.nadzemním podlaží. Celková plocha jednotky je 47,0 m^2. Podíl na společných částech domu a pozemku činí 470/23512.

Jednotka č.933/103 sestává z :	kotelna v 1.PP	34,1 m^2
	místnost se zásobníkem TUV v 1.NP	12,9 m^2
	celkem	47,0 m^2

Stavebně technický stav nebytové jednotky č.933/103, je znalcem hodnocen jako :
Nebytová jednotka č.933/103 je umístěna v 1.NP + 1.PP domu. Vybavení jednotky (tzn. vybavení kotelny + zásobník TUV) je ve vlastnictví SVJ. Prodejnost jednotky (obvyklá cena) na standardním realitním trhu v ČR je znalcem hodnocena, a to vzhledem k aktuálnímu stavebně technickému stavu a vzhledem k současné situaci na realitním trhu, jako problémová. Obecně však lze konstatovat, že prodejnost nemovitosti vždy závisí na nastavení výše prodejní ceny.

3.3.3. ANALÝZA KOMERČNÍ ATRAKTIVITY

Hodnocení komerční atraktivnosti předmětné nemovitosti znalcem :

Pozitiva : 1) Praha je hlavním městem ČR, kvalitní lokalita v centru části Holešovice

Negativa : 2) Stavebně technický stav jednotky je znalcem hodnocen jako aktuálně vyžadující provedení úplné rekonstrukce

Celkové hodnocení komerční atraktivnosti z pohledu znalce :
Znalec konstatuje, že výše uvedená ustanovení zásadním způsobem snižují komfort užívání a dále zásadním způsobem snižují komerční atraktivitu jednotky č.933/103

4. POSUDEK

4.1. POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

4.1.1. ANALÝZA NEJLEPŠÍHO A NEJVÝNOSNĚJŠÍHO VYUŽITÍ

Znalec uvádí, že metod, technik a procedur sloužících k indikaci obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitostí je neuzavřený počet, volba vhodného postupu vždy spočívá na znalci samém a je závislá na zkušenostech znalce, jeho profesní vyspělosti a samozřejmě je závislá na podmínkách a okolnostech, v nichž se ocenění provádí. Jednotlivé techniky mohou mít celou řadu variant a mohou být spolu nejrůznějším způsobem kombinovány. Jednotlivé metody vychází ze základního obecného oceňovacího modelu a systematicky se odvíjejí od tří hlavních přístupů k oceňování, tzn. že v jejich řazení je obecný, avšak pevný řád.

Analýza nejlepšího a nejvýnosnějšího využití má pro stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitosti klíčový význam. Tato analýza musí vycházet z platných územně plánovacích podmínek – územní plán i v závislosti na širších souvislostech okolí. Při ocenění je důležitým aspektem analýza všech variant možného využití nemovitosti. Analýza nejlepšího a nejvýnosnějšího využití eliminuje možnost, kdy vlastníkem nemovitosti z jakýchkoliv důvodů nedochází k maximálnímu využití komerčního potenciálu daného objektu. Záměrné nevyužití komerčního potenciálu daného objektu nemá vliv na obvyklou cenu/tržní hodnotu nemovitosti, a to do okamžiku, kdy lze rozhodné parametry měnit.

Jako nejlepší a nejvýnosnější využití předmětné nemovitosti je znalcem stanoveno:

Nebytová jednotka: využití k účelům dle kolaudace. Tato varianta je znalcem v posudku posuzována a je vypracována odpovídající analýza

4.1.2. CENA SJEDNANÁ /TRŽNÍ HODNOTA ..... nebytová jednotka č.933/103

Nebytová jednotka č.933/103 (celková výměra užitné plochy je 47,0 m^2), umístěná v 1.NP + 1.PP v budově č.p.933, stojící na pozemku p.č.464, a to včetně ideálního spoluvlastnického podílu 470/23512 na společných částech budovy č.p.933, a dále včetně ideálního spoluvlastnického podílu 470/23512 na pozemku p.č.464, a to vše v obci Praha, k.ú.Holešovice, okres Hl.m.Praha

Tabulka č. 1 Referenční výběr srovnatelných nemovitostí (realizované transakce) na aktuálním realitním trhu v obci Praha, k.ú.Holešovice 04/2026

.....www.cenovamapa.cz

Seznam kupních cen nebytových prostor v poptávané lokalitě (adresní místo stavby), ze kterých je určen medián obvyklé ceny nebytového prostoru (uvedena výše):

Místnosti	Plocha (m^2)	Cena (Kč/m^2)	Kupní cena (Kč)	Adresa	Stáří stavby	Konstr. stavby	Řízení (kup. listina)	Datum transakce	Vzdálenost (m)
	47	28 710	1 349 381	Havanská 255/11 Bubeneč, Praha 7	1919	Cihla	V-64910/2025-101	10.2025	1 km
	28	27 291	764 148	Ovenecká 315/32 Bubeneč, Praha 7	1999	Cihla	V-51612/2025-101	8.2025	2 km
	45	20 641	928 866	Terronská 709/8 Bubeneč, Praha 6	1945	Cihla	V-43920/2025-101	7.2025	1 km
	41	20 641	846 300	Terronská 709/8 Bubeneč, Praha 6	1945	Cihla	V-43920/2025-101	7.2025	1 km
	28	20 641	578 993	Terronská 709/8 Bubeneč, Praha 6	1945	Cihla	V-43920/2025-101	7.2025	1 km

Úprava mediánu dle odborného názoru znalce :

Komerční atraktivita .... horší	.....	1,11
(Terronská 709/8, Bubeneč, Praha 6 x Šmeralova 933/24, Praha 7)		
20.641,-Kč/m^2 x 1,111	.....	22.932,-Kč/m^2
Zaokrouhleno	.....	23.000,-Kč/m^2

Cena sjednaná cena simulovaného nebytového prostoru v daném místě a okolí do 3 km, je stanovena z vybraných reálných kupních cen (Kč/m²) bytů z listin katastru nemovitostí u podobných domů, z nejbližšího okolí analyzovaného místa. Celková cena je vypočtena na základě zadání parametrů nemovitosti: užitná plocha, dispozice, stav, konstrukce budovy a další.

Statistické parametry

Konečná cena (medián po úpravě znalcem)	23.000 Kč/m²
Minimum:	20.641 Kč/m²
Maximum:	28.710 Kč/m²
Počet měření:	5

CENA SJEDNANÁ

nebytových prostor, stanovená na základě doložených transakcí prodej/koupě v databázi Katastrálního úřadu pro Hl.m.Praha :

(zaokrouhleno) ..... **23.000 Kč/m²**

Základní jednotka stanovená pro oceňovací analýzu je výše dosažené ceny/hodnoty za m² užitné plochy oceňované nemovitosti. Ocenění je provedené multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita užitná plocha oceňované nemovitosti.

Cena/hodnota je vypočtena statistickým zpracováním vybraných reálných kupních smluv realizovaných u podobných nemovitostí, z nejbližšího okolí analyzovaného místa. Celková cena je vypočtena na základě zadání parametrů nemovitosti: užitná plocha, dispozice, stav, konstrukce budovy a další.

Medián po úpravě hodnoty dle odborného názoru znalce ..... 23.000,- Kč/m²

Znalec konstatuje :

Dle odborného názoru znalce dojde k protnutí nabídky a poptávky předmětné nemovitosti v úrovni :

upravená jednotková SJEDNANÁ cena **23.000,- Kč/m²**

Při porovnávání cen srovnatelných nemovitostí si je nutné uvědomit, že se jedná převážně o nabídku jednotek po provedených rekonstrukcích, tzn. jedná se o nemovitosti zrekonstruované, a to i ve zrekonstruovaných bytových domech. Dále je nutné uvažovat, že inzerovaná nabídková cena v nabídce realitních kanceláří nebývá v naprosté většině případů, vyjma velmi lukrativních objektů, dosahována. Nabídkové ceny, které jsou inzerované realitními kancelářemi je potřeba uvažovat pro danou lokalitu a daný typ nemovitosti ve výrazně snížené hodnotě.

Odborná úvaha znalce o stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty musí zohledňovat veškeré vlivy, které mají na obvyklou cenu/tržní hodnotu vliv (§ 2, odst.2, zákona č.151/1997 Sb.). Tyto vlivy jsou uvažované i v oceňovací vyhlášce MF ČR, kterými jsou stanovené ceny zjištěné (administrativní).

Na základě uvažování výše uvedených vlivů, které odrážejí úvahy reálného realitního trhu, byla znalcem obvyklá cena/tržní hodnota výše užitné plochy, která odpovídá aktuálnímu stavu, stanovena v úrovni :

Obvyklá cena /tržní hodnota předmětné nemovitosti, tj. nebytové jednotkyč.933/103 (velikost : celková užitná plocha 47,0 m²), umístěné v 1.NP + 1.PP v budově č.p.933, stojící na pozemku p.č.464, a to včetně ideálního spoluvlastnického podílu 470/23512 na společných částech budovy č.p.933, a to včetně ideálního spoluvlastnického podílu 470/23512 na pozemku p.č.464, a to vše v obci Praha, k.ú.Holešovice, okres Hl.m.Praha, je vzhledem k poloze a vzhledem k aktuálnímu stavebně technickému stavu, stanovena komparační metodou v úrovni reálně dosažitelné obvyklé ceny/ tržní hodnoty :

	cca	**23.000,- Kč/m²**
47,0 m² x 23.000,- Kč/m²	**tzn.**	**1.081.000,- Kč**

4.1.3. CENA ZJIŠTĚNÁ

Oceňovací předpis: Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č.199/2014, č.345/2015, č.53/2016, č.443/2016, č.457/2017, č.188/2019, č. 488/2020, č. 424/2021 a č. 337/2022 Sb. a č.434/2023Sb. a č. 370/2024 Sb. a č.523/2025 s účinností od 1.1.2026

Stanovení ceny zjištěné není zadavatelem požadováno

4.1.4. REKAPITULACE OCEŇOVACÍ ANALÝZY

Tabulka č. 2 Přehled obvyklé ceny / tržní hodnoty stanovených jednotlivými oceňovacími metodami a stanovení celkové obvyklé ceny / tržní hodnoty

Výnosová hodnota	
Věcná hodnota	-
Komparace jednotka č.933/103	**1.081.000,- Kč**
OBVYKLÁ CENA /TRŽNÍ HODNOTA	**1.081.000,- Kč**
CENA ZJIŠTĚNÁ ..... Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb. a č.188/2019 Sb., č.488/2020 a č.424/2021Sb. a č. 337/2022 Sb. a č.434/2023Sb. a č. 370/2024 Sb. a č.523/2025 s účinností od 1.1.2026	-
Odůvodnění rozdílu obvyklé ceny/ tržní hodnoty a ceny zjištěné	rozdílný způsob ocenění
OBVYKLÁ CENA /TRŽNÍ HODNOTA	**1.081.000,- Kč**

Odůvodnění :

Zpracovatelem je k datu ocenění 15.dubna 2026 konstatována relativní stabilita realitního trhu v segmentu prodejů nebytových prostor. Realitní trh hlásí stabilní úroveň poptávky v Hl.m.Praha.

Oceňování na tržních principech není rigorózní technickou profesí, ale disciplínou, která vedle technického pohledu je založena i na zkušenostech a erudici zpracovatele. Obvyklou cenu/tržní hodnotu je zejména ve složitějších situacích nutné hledat na základě dílčích výsledků a informací. Výsledkem konečné analýzy je snaha o co nejvěrohodnější a nejpádnější odhad hledané výsledné hodnoty. Při sjednocení dílčích výsledků z několika aplikovaných metod do výsledku jediného je zapotřebí klást důraz na ten, který se znalci jeví jako nejpravděpodobnější a nejpádněji podepřený tržními důkazy a zdravým „selským" rozumem.
Konstatovaná obvyklá cena/ tržní hodnota je znalcem považována, k datu ocenění 15.dubna 2026, za výši dosažitelnou v rámci standardního realitního trhu ČR.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Veškeré údaje uváděné v předcházejících kapitolách dávají velmi podrobný obraz o oceňované nemovitosti, a to ať už z hlediska standardu provedeného objektu nebo jeho výnosnosti z hlediska prodeje.

Cena stanovená komparační metodou je odrazem reálných cen srovnatelných nemovitostí na reálném realitním trhu. Při jejím stanovení byla respektována maximální snaha o zachování objektivnosti při modelování všech vstupních parametrů, které mají ekonomickou podstatu. Znalcem jsou uvažovány výrazně konzervativní hodnoty současného realitního trhu. Při stanovení obvyklé ceny / tržní hodnoty, je znalcem brána v úvahu situace na trhu nemovitostí k datu ocenění. Závěrečná obvyklá cena/ tržní hodnota, je znalcem považována, k dané době, za cenu dosažitelnou na standardním realitním trhu v ČR.
Toto ocenění bylo zpracováno v souladu s normami a zásadami profesionální etiky, podle nejlepšího vědomí a svědomí zpracovatele, na základě jemu dostupných informací.
Nemovitost byla při výpočtu uvažována jako prostá dluhu.
Věcná břemena na předmětné nemovitosti váznoucí byla znalci objednatelem sdělena.
Toto ocenění má platnost max. 1 rok, případně do změny rozhodujících podmínek, za kterých bylo toto ocenění vypracováno.

Znalec konstatuje, že aktuálně platné znění Zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku stanovuje závazně určit obvyklou cenu na základě cen sjednaných.

Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů („zákon o oceňování majetku") v účinném znění

Obvyklá cena

§ 2, odst.2, citace : .... Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné či obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně

prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné, nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.**

Při ocenění předmětných nemovitostí, tzn. nebytové jednotky č.933/103 (velikost : celková užitná plocha 47,0 m^2), umístěné v 1.NP + 1.PP v budově č.p.933, stojící na pozemku p.č.464, a to včetně ideálního spoluvlastnického podílu 470/23512 na společných částech budovy č.p.933, a dále včetně ideálního spoluvlastnického podílu 470/23512 na pozemku p.č.464, a to vše v obci Praha, k.ú.Holešovice, okres Hl.m.Praha, obvyklou cenou/ tržní hodnotou, bylo znalcem vycházeno z dikce § 2, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v účinném znění.

5.2. KONTROLA POSTUPU

Znalec provedl kontrolu postupu a závěru oceňovací analýzy dle ustanovení vyhlášky MS ČR č.503/2020 Sb., §52, písm. a) až e)

- Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a oceňovací předpisy
- Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a oceňovacím předpisům
- Zpracování dat vychází z oceňovacích předpisů
- Postup při oceňování byl lege artis
- Na základě výpočtu v souladu se zněním Zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákon (zákon o oceňování majetku), v účinném znění, a to ke dni ocenění 15.dubna 2026, byla stanovena obvyklá cena/tržní hodnota předmětné nemovitosti

6. ZÁVĚR – odpověď znalce na odbornou otázku zadavatele

znaleckého posudku :

Stanovená obvyklá cena /tržní hodnota

předmětné nemovitosti, tj. nebytové jednotky č.933/103 (velikost : celková užitná plocha 47,0 m²), umístěné v 1.NP + 1.PP v budově č.p.933, stojící na pozemku p.č.464, a to včetně ideálního spoluvlastnického podílu 470/23512 na společných částech budovy č.p.933, a dále včetně ideálního spoluvlastnického podílu 470/23512 na pozemku p.č.464, a to vše v obci Praha, k.ú.Holešovice, okres Hl.m.Praha,
a to ke dni ocenění (tj. ke dni 15.dubna 2026)
v celkové výši je :

Kč 1.081.000,- **(23.000,- Kč/m² užitné plochy)**

==========

Slovy: **Jeden Milion Osmdesát Jeden Tisíc** Kč

[redacted]

6.1. PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Podmínky správnosti znaleckého posudku jsou podrobně popsány v textu znaleckého posudku a v přílohách znaleckého posudku. Porovnávací způsob je založen na úsudku a erudici znalce. Obvyklá cena/tržní hodnota se pohybuje kolem určené částky.

Znalec při zpracování znaleckého posudku pracoval v souladu s obecně uznávanými postupy a standardy, vztahujícími se k ocenění nemovitostí, které však zahrnují i vytváření odborných předpokladů a odborných predikcí, a to zejména při očekávaném chování kupujícího, nájemce apod., nebo odhadu vývoje realitního trhu. Ve smyslu ust. §41, odst.5, vyhlášky č.503/2020Sb. o výkonu znalecké činnosti a dle §28, odst.5, zákona č.254/2019Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, znalec uvádí, že z logiky zkoumané věci nelze se 100% jistotou činit závěry o skutečném stavu a prostředí, v němž se věc nachází.

D) Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

E) Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna.

F) Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

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

G) Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky, pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.
Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 028149/2026.

otisk pečeti

Ing. Jan BENEŠ
z oboru Ekonomika
eňování nemovitých věcí

.....

V Praze, dne 15.dubna 2026

vyp[redacted]

kon[redacted]

H) Seznam příloh

1) Údaje Katastrálního úřadu (LV)
2) Fotodokumentace
3) Report databáze – ceny sjednané

PŘÍLOHY

Jednotka č. 933/102 je nebytový prostor - sklad, umístěný v 1.podzemním podlaží o celkové ploše .....67.8 m^2
skládá se z místností:

Pojmenování místnosti	Podlahová plocha m^2
Sklad	20.7
Sklad	37.2
Kancelář	9.9
CELKEM	67.8

vybavení jednotky:

topné těleso
domácí telefon
zvonek

Součástí nebytové jednotky je veškerá vnitřní instalace (rozvody ÚT, elektroinstalace), podlahová krytina, osvětlení, vnitřní dveře a okna, vstupní dveře a vnitřní strany vnějších oken Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, vstupními dveřmi a vnitřní stranou vnějších oken.

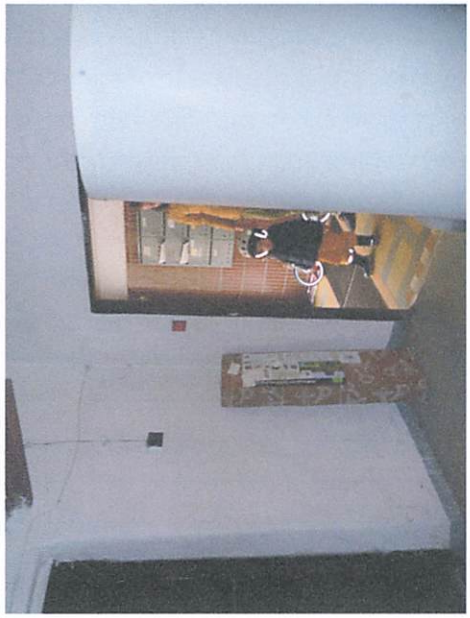
Spoluvlastnický podíl na společných částech budovy je 678/23512

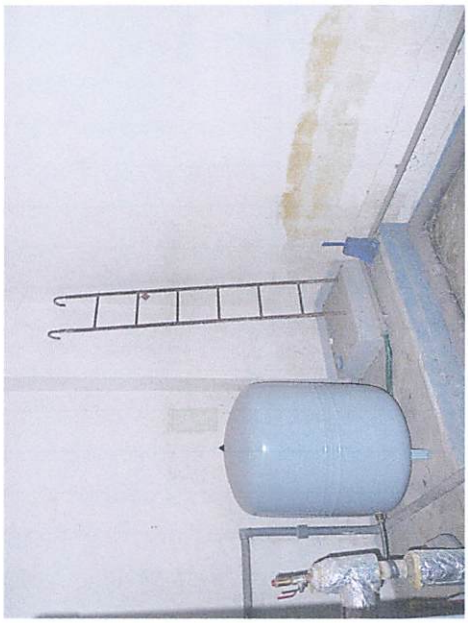
Jednotka č. 933/103 je nebytový prostor – plynová kotelna (8104/03/684-933 Bbč./Ma), umístěný v 1.podzemním a 1. nadzemním podlaží o celkové ploše .....47.0 m^2
skládá se z místností:

Pojmenování místnosti	Podlahová plocha m^2
Kotelna v 1PP	34.1
místnost se zásobníkem TUV v 1NP	12.9
CELKEM	47.0

Součástí nebytové jednotky je veškerá vnitřní instalace: (rozvody ÚT, rozvody plynu, vody, elektroinstalace), podlahová krytina, osvětlení, vstupní dveře a vnitřní strany vnějších dveří. Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, vstupními dveřmi a vnitřní stranou vnějších dveří.

Spoluvlastnický podíl na společných částech budovy je 470/23512

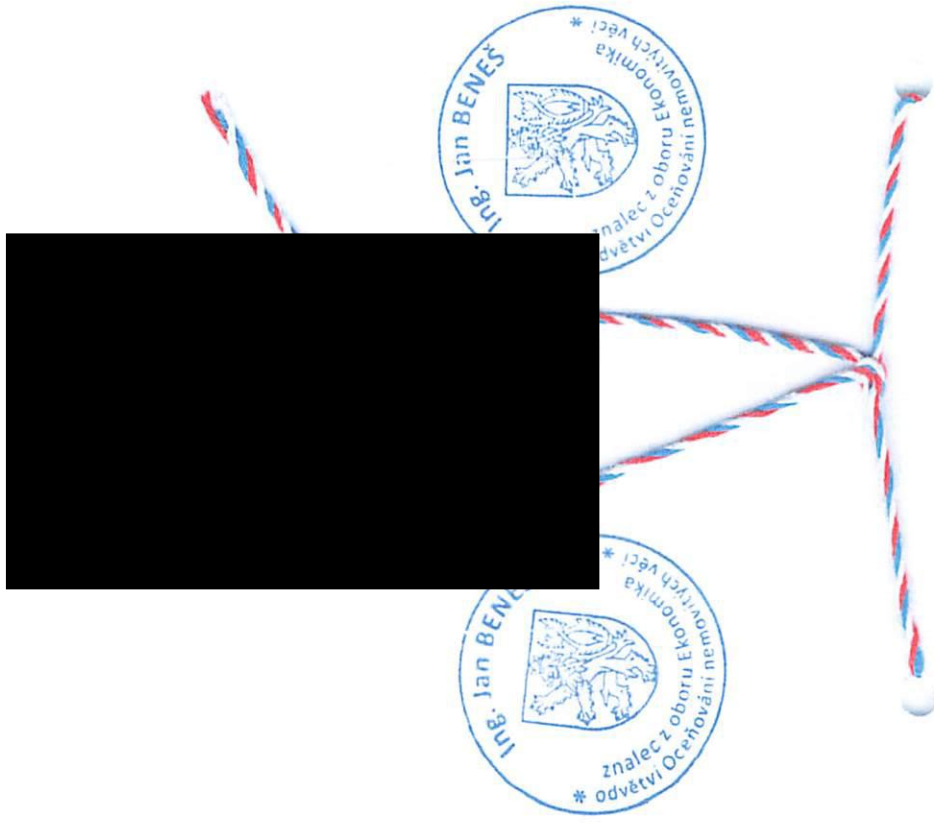







Seznam kupních cen nebytových prostor v poptávané lokalitě (adresní místo stavby), ze kterých je určen medián obvyklé ceny nebytového prostoru (uvedena výše):

Místnosti	Plocha (m^2)	Cena (Kč/m^2)	Kupní cena (Kč)	Adresa	Stáří stavby	Konstr. stavby	Řízení (kup. listina)	Datum transakce	Vzdálenost (m)
	47	**28 710**	**1 349 381**	Havanská 255/11 Bubeneč, Praha 7	1919	Cihla	V-64910/2025-101	10.2025	1 km
	28	**27 291**	**764 148**	Ovenecká 315/32 Bubeneč, Praha 7	1999	Cihla	V-51612/2025-101	8.2025	2 km
	45	**20 641**	**928 866**	Terronská 709/8 Bubeneč, Praha 6	1945	Cihla	V-43920/2025-101	7.2025	1 km
	41	**20 641**	**846 300**	Terronská 709/8 Bubeneč, Praha 6	1945	Cihla	V-43920/2025-101	7.2025	1 km
	28	**20 641**	**578 993**	Terronská 709/8 Bubeneč, Praha 6	1945	Cihla	V-43920/2025-101	7.2025	1 km


Ing. Jan BENEŠ
znalec z oboru Ekonomika
odvětví Oceňování nemovitých věcí
znalec z oboru Ekonomika
odvětví Oceňování nemovitých věcí

DODATEK č. 060276/2026

k původnímu Znaleckému posudku č.028149/2026

Znalec	:	Ing. Jan Beneš [redacted]	IČ : 67381235
Obor/odvětví/ specializace	:	obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí	
Zadavatel posudku	:	MČ Praha 7 U Průhonu 1338/38 170 00 Praha 7	IČ : 00063754
Předmět posudku	:	**nebytová jednotka č.933/103 (velikost : celková užitná plocha 47,0 m²), umístěná v 1.NP + 1.PP v budově č.p.933, stojící na pozemku p.č.464, a to včetně ideálního spoluvlastnického podílu 470/23512 na společných částech budovy č.p.933, a dále včetně ideálního spoluvlastnického podílu 470/23512 na pozemku p.č.464, a to vše v obci Praha, k.ú.Bubeneč, okres Hl.m.Praha** (adresa : Šmeralova 24, Praha 7)	
Účel posudku	:	**Stanovení obvyklé ceny /tržní hodnoty výše uvedené předmětné nemovitosti**	
Oceněno ke dni	:	15.dubna 2026	
Číslo vyhotovení	:	1/2	

Znalecký posudek byl vypracován ve 2 originálních vyhotoveních, z nichž všechna 2 vyhotovení obdrží zadavatel.
Znalecký posudek je dále v samostatném vyhotovení uložen i v archivu znalce.
Celkem DODATEK obsahuje 2 strany

V Praze, dne 21.července 2026

A) Odůvodnění vypracování DODATKU č.060276/2026

Znalec konstatuje, že z důvodu administrativní a písařské chyby znalce, byl vypracován dne 21.července 2026 DODATEK č.060276/2026, a to k původnímu Znaleckému posudku č.028149/2026 ze dne 15.dubna 2026

Znalec konstatuje, že administrativní a písařská chyba znalce spočívá v chybně uvedeném názvu katastrálního území, kdy chybně bylo znalcem uvedeno k.ú."Holešovice". Správný název katastrálního území je k.ú."Bubeneč".
Znalec tímto úkonem mění v původním Znaleckém posudku č.028149/2026 ze dne 15.dubna 2026 všechny názvy katastrálního území na „Bubeneč"

Všechny ostatní části a závěry Znaleckého posudku č.028149/2026 ze dne 15.dubna 2026, zůstávají v platnosti v plném znění

B) Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

C) Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna.

D) Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

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

E) Znalecká doložka

DODATEK č.060276/2026 k původnímu Znaleckému posudku č.028149/2026 ze dne 15.dubna 2026 jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky, pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.
Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 060276/2026.

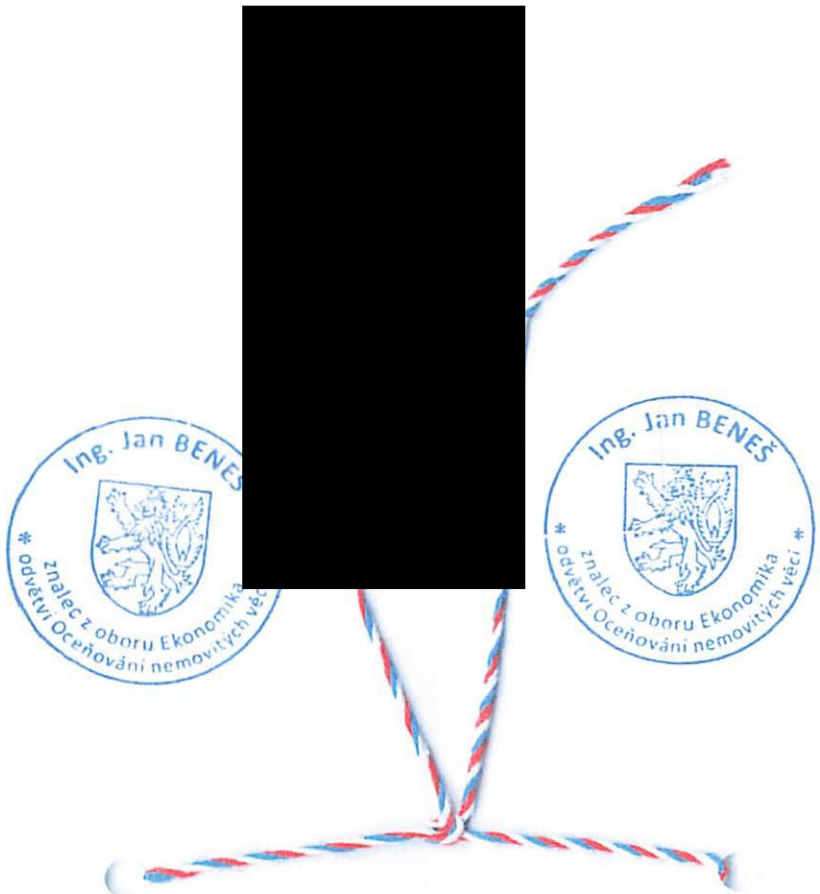
otisk pečeti



[redacted]

V Praze, dne 21.července 2026 vypracoval

kontakt: [redacted]


Ing. Jan BENEŠ
znalec z oboru Ekonomika
odvětví Oceňování nemovitých věcí
Ing. Jan BENEŠ
znalec z oboru Ekonomika
odvětví Oceňování nemovitých věcí