ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky : **061364/2025**

Znalec : Ing. Jan Beneš IČ : 67381235
Za Strahovem 387/41
169 00 Praha 6

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

Zadavatel posudku : Bytové družstvo Náš domov IČ : 25109359
U Uranie 1301/19
170 00 Praha 7

Předmět posudku : **nebytová jednotka č.1301/1** (velikost : celková užitná plocha 147,20 m^2), umístěná v 1.NP+1.PP
a dále
nebytová jednotka č.1301/5 (velikost : celková užitná plocha 25,70 m^2), umístěná v 1.NP
a dále
nebytová jednotka č.1301/30 (velikost : celková užitná plocha 29,50 m^2), umístěná v 6.NP
a dále
nebytová jednotka č.1301/31 (velikost : celková užitná plocha 27,70 m^2), umístěná v 1.NP,
a to vše v budově č.p.1301, stojící na pozemku p.č.706, a to vždy včetně ideálního spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p.1301, a to vždy včetně ideálního spoluvlastnického podílu na pozemku p.č.706, a to vše v obci Praha, k.ú. Holešovice, okres hl.m. Praha

(U Uranie 1301/19, Praha 7)

Účel posudku : **Stanovení obvyklé ceny /tržní hodnoty výše uvedených předmětných nemovitostí**

Oceněno ke dni : 1.srpna 2025

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 38 stran + přílohu (27 stran)
V Praze, dne 1.srpna 2025



Obsah

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

1. Zadání znaleckého posudku 4
2. Výčet podkladů 4
3. Nález 7
4. Posudek 19
5. Odůvodnění 35
6. Závěr 36

D) Konzultant a důvod jeho přibrání 37
E) Odměna nebo náhrada nákladů znalce 37
F) Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku 37
G) Znalecké doložka 38
H) Seznam příloh 38

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.

.....

Ing. Jan Beneš
jan.benesch@seznam.cz
tel. +420603892542

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.1301/1** (velikost : celková užitná plocha 147,20 m^2), umístěné v 1.NP+1.PP a dále **nebytové jednotky č.1301/5** (velikost : celková užitná plocha 25,70 m^2), umístěné v 1.NP a dále **nebytové jednotky č.1301/30** (velikost : celková užitná plocha 29,50 m^2), umístěné v 6.NP a dále **nebytové jednotky č.1301/31** (velikost : celková užitná plocha 27,70 m^2), umístěné v 1.NP, a to vše v budově č.p.1301, stojící na pozemku p.č.706, a to vždy včetně ideálního spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p.1301, a to vždy včetně ideálního spoluvlastnického podílu na pozemku p.č.706, 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 zákon (zákon o oceňování majetku), v účinném znění, a to ke dni ocenění 1.srpna 2025

1.2. Účel znaleckého posudku

Účelem oceňovací analýzy je stanovení **obvyklé ceny /tržní hodnoty předmětných nemovitostí, tj. nebytové jednotky č.1301/1** (velikost : celková užitná plocha 147,20 m^2), umístěné v 1.NP+1.PP a dále **nebytové jednotky č.1301/5** (velikost : celková užitná plocha 25,70 m^2), umístěné v 1.NP a dále **nebytové jednotky č.1301/30** (velikost : celková užitná plocha 29,50 m^2), umístěné v 6.NP a dále **nebytové jednotky č.1301/31** (velikost : celková užitná plocha 27,70 m^2), umístěné v 1.NP, a to vše v budově č.p.1301, stojící na pozemku p.č.706, a to vždy včetně ideálního spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p.1301, a to vždy včetně ideálního spoluvlastnického podílu na pozemku p.č.706, 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 zákon (zákon o oceňování majetku), v účinném znění, a to ke dni ocenění 1.srpna 2025, a to pro interní potřeby zadavatele.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádné 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 Bytového družstva Náš domov, na vypracování znaleckého posudku
- informace a podklady poskytnuté zadavatelem
- veřejně dostupné informace realitních kanceláří, zdroj internet
- databáze Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitostí www.inem.cz
- Prohlášení vlastníka, §5, zákona č.72/1994Sb. ze dne 20.08.1996
- PRE – odpověď na výzvu k nápravě, zn. S20100, ze dne 3.10.2024
- 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.370/2024Sb. s účinností od 1.1.2025

- databáze cen sjednaných viz. zdroj Katastrální úřad
- 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 15.července 2025 za účasti pana Hudce (předseda představenstva)

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 (www.inem.cz) 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.1301/1** (velikost : celková užitná plocha 147,20 m²), umístěnou v 1.NP+1.PP v budově č.p.1301, stojící na pozemku p.č.706, a to vždy včetně ideálního spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p.1301, a to vždy včetně ideálního spoluvlastnického podílu na pozemku p.č.706, 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.

Popis obce :
Praha je hlavní město a současně největší město Česka, zároveň je 13. nejlidnatějším městem Evropské unie. Leží mírně na sever od středu Čech na řece Vltavě, uvnitř Středočeského kraje, jehož je správním centrem, ale není jeho součástí, jelikož je podle zákona č. 347/1997 Sb. samostatným samosprávným celkem. Je sídlem velké části státních institucí a množství dalších organizací a firem. Sídlí zde prezident republiky, parlament, vláda, ústřední státní orgány a jeden ze dvou vrchních soudů. Mimoto je Praha sídlem řady dalších úřadů, jak ústředních, tak i územních samosprávných celků; sídlí zde též ústředí většiny politických stran, hnutí a iniciativ a centrály téměř všech církví, náboženských a dalších sdružení s celorepublikovou působností registrovaných v České republice.
Praha se rozkládá na území 496 km² a žije zde okolo 1,4 milionu obyvatel, v pražské metropolitní oblasti žije zhruba 2,1 milionu obyvatel.
Praha je vysoce ekonomicky vyspělým a bohatým regionem s vysokou životní úrovní, přičemž tímto vyniká nejen nad české, ale i nad evropské standardy. V roce 2019 z indexu kvality života vyplynulo, že Praha má druhou nejlepší kvalitu života v Česku. Podle statistik Eurostatu je devátým nejbohatším regionem v Evropě. HDP na obyvatele v Praze dosahuje 171 % průměru celé Evropské unie (HDP na obyvatele Česka dosahuje pouze 80 %). V Praze sídlí celkem 12 univerzit (vysokých škol univerzitního typu).

Doprava :

Praha je hlavním dopravním uzlem v Česku a významnou křižovatkou ve střední Evropě. Má rozsáhlou dopravní infrastrukturu. Pražský železniční uzel je centrem dálkové i příměstské osobní dopravy. Velká pražská nákladová nádraží jsou v útlumu, avšak v Uhříněvsi vzniklo největší kontejnerové překladiště ve střední Evropě. Letiště Václava Havla je hlavním pražským letištěm.
Přímo centrem Prahy vede severojižní magistrála, která navazuje na dálnici D1. Postupně jsou dobudovávány vnější Pražský okruh a vnitřní Městský okruh, jehož součástí je i největší městský tunelový komplex v Evropě Blanka. Oba okruhy se staví od 80. let a jejich dostavba nabírá zpoždění. Hlavními dálkovými silničními tahy využívanými také k příměstské dopravě jsou dálnice D1 (Brno, Ostrava), D5 (Plzeň), dálnice D1 (Brno, Ostrava), D5 (Plzeň), D8 (Ústí nad Labem) a D11 (Hradec Králové). Automobilová doprava v centru a v přilehlých čtvrtích je regulována modrými zóny placeného stání a především u okrajových stanic metra jsou zřizována odstavná parkoviště P+R.

Praha je obsluhována letištěm Václava Havla, které patří k nejvytíženějším a největším ve střední a východní Evropě, v roce 2017 přepravilo 15 milionů cestujících. Základnu zde mají největší české letecké společnosti a to Smartwings a České aerolinie. Na území Prahy se dále nachází vojenské letiště Kbely a dále rekreační sportovní letiště Letňany a Točná. Poblíž se nachází také letiště Vodochody, u kterého se uvažovalo o rozšíření.

(zdroj Wikipedie + Google)

Místní šetření znalce proběhlo 15.července 2025 a na místním šetření byla znalcem kontrolována předmětná nemovitost z pohledu všech rozhodných skutečností a parametrů.

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.370/2024Sb. s účinností od 1.1.2025.)

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

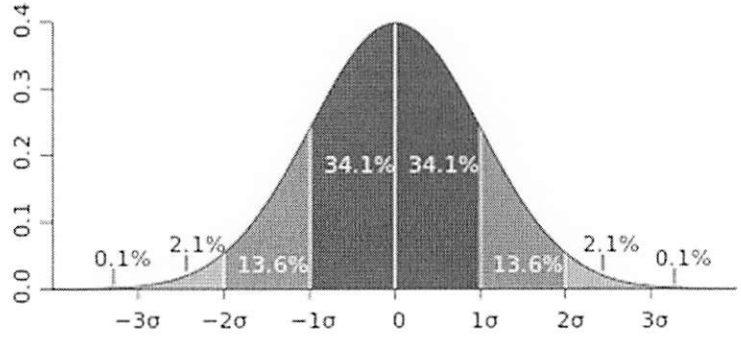
objektivní skutečností. Hodnota je obecně chápána jako odhad ceny, který je platný za určitých podmínek. Je to názor na nejpravděpodobnější cenu či ekonomické užitky z držení aktiva (majetku a závazků). Hodnota se může, ale nemusí rovnat ceně. Typy cen seřazené podle časové souslednosti, tj. nabízené, 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 účinném 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 předmětných nemovitostí, tj. **nebytové jednotky č.1301/1** (velikost : celková užitná plocha 147,20 m^2), umístěné v 1.NP+1.PP a dále **nebytové jednotky č.1301/5** (velikost : celková užitná plocha 25,70 m^2), umístěné v 1.NP a dále **nebytové jednotky č.1301/30** (velikost : celková užitná plocha 29,50 m^2), umístěné v 6.NP a dále **nebytové jednotky č.1301/31** (velikost : celková užitná plocha 27,70 m^2), umístěné v 1.NP, a to vše v budově č.p.1301, stojící na pozemku p.č.706, a to vždy včetně ideálního spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p.1301, a to vždy včetně ideálního spoluvlastnického podílu na pozemku p.č.706, 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 a v daném čase, tzn. ve vztahu k aktuálnímu předmětu ocenění.

Zdroj : veřejně dostupné realitní servery

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:

(§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.370/2024Sb. s účinností od 1.1.2025.)

(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,

Ocenění je provedené multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita užitná plocha oceňované nemovitosti.

3.3. Výčet zpracovaných dat

3.3.1. Vlastnictví

Vlastnické právo k nebytovým jednotkám č.1301/1, č.1301/5, č.1301/30, č.1301/31 je zapsáno podle údajů z katastru nemovitostí na LV č. 1388 pro obec Praha, k.ú. Holešovice, okres Hl.m.Praha

3.3.2. Stručný popis nemovitosti

Nebytové jednotky č.1301/1, č.1301/5, č.1301/30, č.1301/31 jsou situované ve vícebytovém domě č.p.1301, který se nachází v k.ú. Holešovice, obec Praha, ulice „U Uranie".

Všechny nebytové jednotky č.1301/1, č.1301/5, č.1301/30, č.1301/31 jsou k datu ocenění pronajaté, obsazené nájemcem a uživatelem užívané. Nájemní vztahy jsou, dle sdělení p.Hudce, vypověditelné ve standardních lhůtách, a to s výjimkou nebytové jednotky č.1301/31. Celková výměra užitné plochy všech nebytových jednotek, byla znalcem převzata z dokumentu „Prohlášení vlastníka")

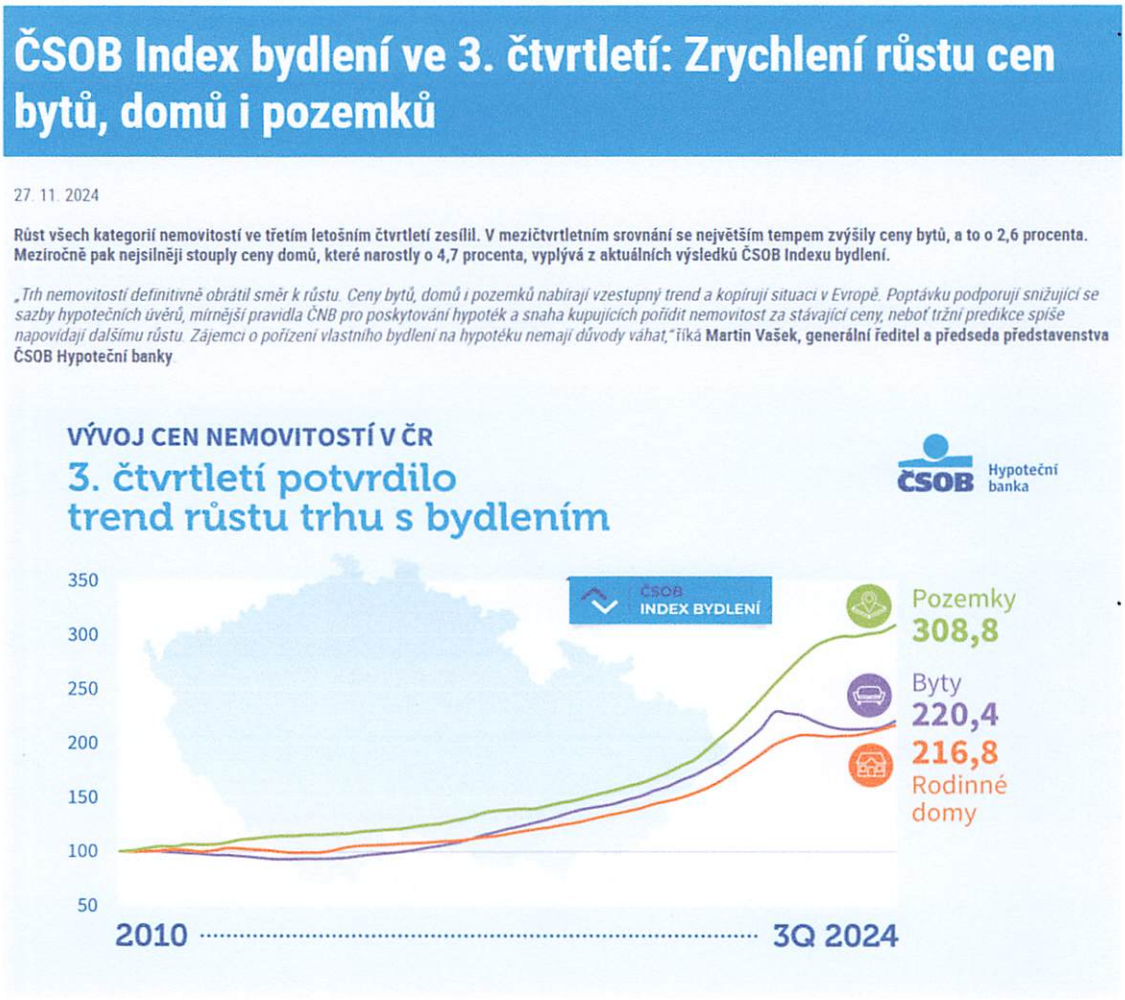
Jednotka č.1301/1 je nebytový prostor a je umístěna v úrovni 1.NP, v úrovni 1.PP jsou umístěné prostory pivního sklepa. Jednotka je užívaná jako restaurace „V domově"
Jednotka č.1301/5 je nebytový prostor a je umístěna v úrovni 1.NP, jednotka je užívaná k účelům bydlení.
Jednotka č.1301/30 je nebytový prostor a je umístěna v úrovni 6.NP, jednotka je užívaná k účelům bydlení
Jednotka č.1301/31 je nebytový prostor a je umístěna v úrovni 1.NP, jednotka je užívaná PRE.

Objekt domu je přístupný z místní zpevněné komunikace „U Uranie“. Jedná se o lokalitu, která je situovaná ve stabilizované lokalitě městské části Holešovice. Tato lokalita se vyznačuje dobrou dopravní dostupností. Znalec konstatuje střední komerční atraktivitu této lokality. K domu č.p.1301 je možnost automobilové dopravy. Rezidenti mají možnost parkování v rámci vyhrazených parkovacích míst v ulici a sousedních komunikací. Návštěvníci (nerezidenti) mají možnost parkování v rámci omezených parkovacích kapacit obslužných komunikací. Docházkové podmínky jsou znalcem hodnocené jako velmi dobré. Občanská vybavenost je v místě dostupná. Městská hromadná doprava (tram, bus) je v sousedství domu č.p.1301.

Budova č.p.1301 je v průměrném stavebně technickém stavu, který odpovídá stáří domu. V domě je osazen osobní výtah. Stavebně technický stav nebytových jednotek je znalcem hodnocen jako průměrný, umožňující jejich plnohodnotné užívání. Stavebně technický stav domu a jednotek a dále poloha domu zásadním způsobem ovlivňují obvyklou cenu/tržní hodnotu jednotek, které se v tomto domě nachází.

Prodejnost nebytových jednotek na standardním realitním trhu v ČR je znalcem hodnocena, a to vzhledem zejména k poloze a k současné situaci na realitním trhu, jako dobrá. Obecně však je nutné konstatovat, že prodejnost každé jednotky vždy závisí na nastavení požadované výše úhrady.

3.3.3. Vývoj cen nemovitostí dle HB index



Odborný názor znalce :

Znalec konstatuje, a to na základě analýzy realitního trhu, pro předmětné nemovitosti, **růst cenové hladiny v rozpětí roků 2023 až 2025**

3.3.4. Komerční atraktivnost nemovitosti

Hodnocení komerční atraktivnosti předmětné nemovitosti znalcem :

Pozitiva : 1) Hl.m.Praha je hlavním městem ČR.
2) Stavebně technický stav nebytových jednotek je znalcem hodnocen jako průměrný, umožňující jejich plnohodnotné užívání.

Negativa : 1) Nebytová jednotka č.1301/31 je užívána PRE, a to pro umístění technologického zařízení. Dle sdělení p.Hudce je nájemní vztah komplikovaný a neumožňuje vypověditelnost.
(viz. dopis PRE – odpověď na výzvu k nápravě, zn. S20100, ze dne 3.10.2024)

Celkové hodnocení z pohledu znalce : nemovitosti průměrné komerční atraktivnosti

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:

Nebytové jednotky: využití k účelům komerce. Tato varianta je znalcem v posudku posuzována a je vypracována odpovídající analýza

4.1.2. Cena sjednaná/tržní hodnota ..... nebytová jednotka č.1301/1

Tabulka č. 1 Referenční výběr srovnatelných nemovitostí (realizované transakce) na aktuálním realitním trhu v hl.m.Praha 08/2025

nebytová jednotka č.1301/1 ..... účel užití RESTAURACE

Druh nem.	Užitná plocha / typ stavby	Kupní cena Kč/m²	Adresa	Řízení (kupní listina)	Datum transakce
č.1 nebyt	144 m² / smíšená/ velmi dobrý	72.920,-	Pha3, Koněvova 1214/89, celková cena 10.500.000 Kč	V-44971/2023-101	08/2023

Hodnocení znalce			
Lokalita	..... obdobná	.....	1,00
Komerční atraktivnost	..... obdobná	.....	1,00
Stavebně technický stav	..... lepší	.....	0,95
Průchodnost zákazníků	..... obdobná	.....	1,00
Vývoj ceny 2023 - 2025	..... růst ceny	.....	1,15 (HB index)
Cena sjednaná	..... uzavřená transakce	..... 08/2023	..... **79.660,- Kč/m²**

č.2 nebyt	66m²/ cihla/ před rekonstrukcí	96.825,-	Pha3, Husitská 187/60 celková cena 6.390.500 Kč	V-14546/2025-101	03/2025
Hodnocení znalce					
Lokalita ..... obdobná 1,00					
Komerční atraktivnost ..... obdobná 1,00					
Stavebně technický stav ..... horší 1,05					
Průchodnost zákazníků ..... obdobná 1,00					
Vývoj ceny 2025 - 2025 ..... obdobná 1,00					
Cena sjednaná ..... uzavřená transakce ..... 03/2025 ..... **101.670,- Kč/m²**					
MEDIÁN					
č.3 nebyt	321 m² / cihla/ velmi dobrý	109.000,-	Pha6, Gogolova 228/8 celková cena 34.912.000 Kč	V-57025/2024-101	10/2024
Lokalita ..... lepší 0,90					
Komerční atraktivnost ..... obdobná 1,00					
Stavebně technický stav ..... lepší 0,95					
Průchodnost zákazníků ..... horší 1,10					
Vývoj ceny 2024 - 2025 ..... růst ceny ..... 1,07 (HB index)					
Cena sjednaná ..... uzavřená transakce ..... 10/2023 ..... **109.700,- Kč/m²**					
nebyt	**1 m² / cihla**	**101.670,- Kč/m²**	**Medián CENY SJEDNANÉ nebytové jednotky v dané lokalitě**		
			s 95% pravděpodobností leží odhadovaná cena v úrovni : 101.670,- Kč/m² nebytové prostory ve stavebně technickém stavu dobrém, vnitřní prostor v domě		

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.

Zdroj dat: Katastr nemovitostí

Statistické parametry:

Medián: 101.670,- Kč/m²
Konečná cena (medián) 101.670,- Kč/m²
Minimum: 79.660,- Kč/m²
Maximum: 109.700,- Kč/m²
Počet měření: 3
s 95% pravděpodobností leží odhadovaná cena v úrovni cca 101.670,- Kč/m²
Počet okolních nemovitostí pro srovnání: 3

Medián po úpravě hodnoty dle odborného názoru znalce ..... 101.670,- Kč/m²

Znalec konstatuje :

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

upravená jednotková SJEDNANÁ cena **101.670,- Kč/m²**

odůvodnění : k datu ocenění je stavebně technický stav nebytových jednotek je znalcem hodnocen jako průměrný, umožňující jejich plnohodnotné užívání..

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.1301/1 (velikost : celková užitná plocha 147,20 m²), umístěné v 1.NP+1.PP v budově č.p.1301, stojící na pozemku p.č.706, a to vždy včetně ideálního spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p.1301, a to vždy včetně ideálního spoluvlastnického podílu na pozemku p.č.706, 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 :

výměra	**147,20**	**m²**
cca	**101.670,-**	**Kč/m²**
tzn.	**14.965.824,-**	**Kč**

4.1.3. Cena sjednaná/tržní hodnota ..... nebytové jednotky č.1301/5, č.1301/30, č.1301/31

Tabulka č. 2 **Referenční výběr srovnatelných nemovitostí (realizované transakce) na aktuálním realitním trhu v hl.m.Praha 08/2025**

nebytová jednotka č.1301/5, č.1301/30, č.1301/31 ..... účel užití bydlení, kancelář, atd.

Druh nem.	Užitná plocha / typ stavby	Kupní cena Kč/m²	Adresa	Řízení (kupní listina)	Datum transakce
č.1 nebyt	46 m² / smíšená/ velmi dobrý	111.960,-	Pha7, Veverkova 459/3, celková cena 5.150.000 Kč	V-20895/2024-101	04/2024
Hodnocení znalce Lokalita ..... obdobná ..... 0,95 Komerční atraktivnost ..... obdobná ..... 1,00 Stavebně technický stav ..... lepší ..... 0,95 Vývoj ceny 2024 - 2025 ..... růst ceny ..... 1,07 (HB index) **Cena sjednaná** ..... uzavřená transakce ..... 04/2024 ..... **108.120,- Kč/m²**					
č.2 nebyt	72 m² / cihla/ dobrý	104.150,-	Pha5, Kováků 856/8 celková cena 7.499.000 Kč	V-60127/2024-101	10/2024
Lokalita ..... obdobná ..... 1,00 Komerční atraktivnost ..... obdobná ..... 1,00 Stavebně technický stav ..... obdobný ..... 1,00 Vývoj ceny 2024 - 2025 ..... růst ceny ..... 1,07 (HB index) **Cena sjednaná** ..... uzavřená transakce ..... 10/2023 ..... **111.440,- Kč/m²** **MEDIÁN**					
č.3 nebyt	39m²/ cihla/ dobrý	143.940,-	Pha7, Kamenická 626/38 celková cena 5.500.000 Kč	V-14546/2025-101	03/2025
Hodnocení znalce Lokalita ..... obdobná ..... 1,00 Komerční atraktivnost ..... obdobná ..... 1,00 Stavebně technický stav ..... obdobný ..... 1,00 Vývoj ceny 2025 - 2025 ..... obdobná ..... 1,00 **Cena sjednaná** ..... uzavřená transakce ..... 03/2025 ..... **136.740,- Kč/m²**					
nebyt	**1 m² / cihla**	**111.440,- Kč/m²**	**Medián CENY SJEDNANÉ nebytové jednotky v dané lokalitě**		
			s 95% pravděpodobností leží odhadovaná cena v úrovni : 111.440,- Kč/m² **nebytové prostory ve stavebně technickém stavu dobrém, vnitřní prostor v domě**		

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.

Zdroj dat: Katastr nemovitostí

Statistické parametry:
Medián: 111.440,- Kč/m²
Konečná cena (medián) 111.440,- Kč/m²
Minimum: 108.120,- Kč/m²
Maximum: 136.740,- Kč/m²
Počet měření: 3
s 95% pravděpodobností leží odhadovaná cena v úrovni cca 111.440,- Kč/m²
Počet okolních nemovitostí pro srovnání: 3

Medián po úpravě hodnoty dle odborného názoru znalce ..... 111.440,- Kč/m²

Znalec konstatuje :

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

upravená jednotková SJEDNANÁ cena 111.440,- Kč/m²

odůvodnění : k datu ocenění je stavebně technický stav nebytových jednotek je znalcem hodnocen jako průměrný, umožňující jejich plnohodnotné užívání..

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 :

Jednotka č.1301/5 je nebytový prostor a je umístěna v úrovni 1.NP, jednotka je užívaná k účelům bydlení.
Jednotka č.1301/30 je nebytový prostor a je umístěna v úrovni 6.NP, jednotka je užívaná k účelům bydlení
Jednotka č.1301/31 je nebytový prostor a je umístěna v úrovni 1.NP, jednotka je užívaná PRE.

Obvyklá cena /tržní hodnota předmětné nemovitosti, tj. nebytové jednotkyč.1301/5 (velikost : celková užitná plocha 25,70 m²), umístěné v 1.NP v budově č.p.1301, stojící na pozemku p.č.706, a to vždy včetně ideálního spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p.1301, a to vždy včetně ideálního spoluvlastnického podílu na pozemku p.č.706, 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 :

výměra	**25,70**	**m²**
cca	**111.440,-**	**Kč/m²**
tzn.	**2.864.008,-**	**Kč**

Obvyklá cena /tržní hodnota předmětné nemovitosti, tj. nebytové jednotkyč.1301/30 (velikost : celková užitná plocha 29,50 m²), umístěné v 6.NP v budově č.p.1301, stojící na pozemku p.č.706, a to vždy včetně ideálního spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p.1301, a to vždy včetně ideálního spoluvlastnického podílu na pozemku p.č.706, 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 :

výměra	**29,50**	**m²**
cca	**111.440,-**	**Kč/m²**
tzn.	**3.287.480,-**	**Kč**

Obvyklá cena /tržní hodnota předmětné nemovitosti, tj. nebytové jednotkyč.1301/31 (velikost : celková užitná plocha 27,70 m²), umístěné v 1.NP v budově č.p.1301, stojící na pozemku p.č.706, a to vždy včetně ideálního spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p.1301, a to vždy včetně ideálního spoluvlastnického podílu na pozemku p.č.706, 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 :

	výměra	**27,70**	**m²**
(20% standardní ceny)	**cca**	**22.288,-**	**Kč/m²**
	tzn.	**617.378,-**	**Kč**

Znalec konstatuje :
Prostor je užíván PRE. Nájemní vztah je definován jako komplikovaný a neumožňuje vypověditelnost.

(viz. dopis PRE – odpověď na výzvu k nápravě, zn. S20100, ze dne 3.10.2024)

4.1.4. 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.370/2024Sb. s účinností od 1.1.2025

4.1 Stavební pozemek dle § 2 (ocenění dle cenové mapy)

Oceněno podle § 2 vyhlášky.

4.1.1 Popis

pozemek p.č.706, k.ú.Holešovice, obec Praha ideální spoluvlastnický podíl pro jednotku č.1301/1, k.ú.Holešovice

4.1.2 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 2 vyhlášky)

Základní cena za m^2 stavebního pozemku	= Kč	18.000,-
Cena za celou výměru 519.00 m^2	= Kč	9.342.000,-
Započtení spoluvl.podílu 1472/17225	= Kč	798.341,02
Stavební pozemek dle § 2 (ocenění dle cenové mapy)	Cena celkem Kč	798.341,-

4.2 Stavební pozemek dle § 2 (ocenění dle cenové mapy)

Oceněno podle § 2 vyhlášky.

4.2.1 Popis

pozemek p.č.706, k.ú.Holešovice, obec Praha ideální spoluvlastnický podíl pro jednotku č.1301/5, k.ú.Holešovice

4.2.2 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 2 vyhlášky)

Základní cena za m^2 stavebního pozemku	= Kč	18.000,-
Cena za celou výměru 519.00 m^2	= Kč	9.342.000,-
Započtení spoluvl.podílu 257/17225	= Kč	139.384,27
Stavební pozemek dle § 2 (ocenění dle cenové mapy)	Cena celkem Kč	139.384,-

4.3 Stavební pozemek dle § 2 (ocenění dle cenové mapy)

Oceněno podle § 2 vyhlášky.

4.3.1 Popis

pozemek p.č.706, k.ú.Holešovice, obec Praha ideální spoluvlastnický podíl pro jednotku č.1301/30, k.ú.Holešovice

4.3.2 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 2 vyhlášky)

Základní cena za m^2 stavebního pozemku	= Kč	18.000,-
Cena za celou výměru 519.00 m^2	= Kč	9.342.000,-
Započtení spoluvl.podílu 295/17225	= Kč	159.993,61
Stavební pozemek dle § 2 (ocenění dle cenové mapy)	Cena celkem Kč	159.994,-

4.4 Stavební pozemek dle § 2 (ocenění dle cenové mapy)

Oceněno podle § 2 vyhlášky.

4.4.1 Popis

pozemek p.č.706, k.ú.Holešovice, obec Praha ideální spoluvlastnický podíl pro jednotku č.1301/31, k.ú.Holešovice

4.4.2 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 2 vyhlášky)

Základní cena za m^2 stavebního pozemku	= Kč	18.000,-
Cena za celou výměru 519.00 m^2	= Kč	9.342.000,-
Započtení spoluvl.podílu 277/17225	= Kč	150.231,29
Stavební pozemek dle § 2 (ocenění dle cenové mapy)	Cena celkem Kč	150.231,-

4.5 Nebytové prostory v budovách

Oceněno podle § 21, přílohy č.8 vyhlášky.

4.5.1 Popis

Nebytová jednotka č.1301/1, k.ú.Holešovice

4.5.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1122
SKP: 46.21.12.2..1
Typ podle účelu užití: K - budovy vícebytové (netypové)
Druh konstrukce: Zděné

4.5.3 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby K4 = 1 + (0.54 * n).

Všechny konstrukce a vybavení mají standardní vybavení a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.00) = 1.0000

4.5.4 Opotřebení stavby

Při stáří 0 let a životnosti 1 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 60%.

4.5.5 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka je vyšší než nabídka	3	0.06
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
5. Ostatní neuvedené Vlivy zvyšující cenu	3	0.30
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Význam obce Znak není posuzován	-	1.00

8. Poloha obce Znak není posuzován	-	1.00
9. Občanská vybavenost obce Znak není posuzován	-	1.00
Celkem 1. až 5. znak		0.36

It = (1 + SUMA(Ti)) x T6 x T7 x T8 x T9 = (1 + 0.36) x 1 = 1.360

4.5.6 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Rezidenční zástavba	1	0.04
3. Poloha pozemku v obci Střed obce - centrum obce	1	0.03
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	1	0.00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	1	0.00
6. Dopravní dostupnost k pozemku Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	6	0.00
7. Osobní hromadná doprava Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,	3	0.00
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti Výhodná - pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	4	0.08
9. Obyvatelstvo Bezproblémové okolí	2	0.00
10. Nezaměstnanost Průměrná nezaměstnanost	2	0.00
11. Vlivy ostatní neuvedené Vlivy zvyšující cenu	3	0.30
Celkem *		0.45

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

Ip = (1 + SUMA(Pi)) x P1 = (1 + 0.45) x 1 = 1.450

4.5.7 Výpočet ceny objektu (§ 21 vyhlášky)

Základní cena za m² podlahové plochy	= Kč	7.095,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 0.9390
K4: podle vybavení stavby		x 1.0000
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 1.2300
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 3.1120
pp: koeficient dle trhu a polohy pp = It x Ip = 1.360 x 1.450		x 1.9720
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	50.288,61
Cena za celou podlahovou plochu 147.20 m²	= Kč	7.402.483,39
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	7.402.483,39
Snížení ceny za opotřebení 60%	- Kč	4.441.490,03
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	2.960.993,36
Nebytové prostory v budovách	Cena celkem Kč	2.960.993,-

4.6 Nebytové prostory v budovách

Oceněno podle § 21, přílohy č.8 vyhlášky.

4.6.1 Popis

Nebytová jednotka č.1301/5, k.ú.Holešovice

4.6.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1122
SKP: 46.21.12.2..1
Typ podle účelu užití: K - budovy vícebytové (netypové)
Druh konstrukce: Zděné

4.6.3 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby K4 = 1 + (0.54 * n).

Všechny konstrukce a vybavení mají standardní vybavení a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.00) = 1.0000

4.6.4 Opotřebení stavby

Při stáří 0 let a životnosti 1 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 60%.

4.6.5 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka je vyšší než nabídka	3	0.06
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
5. Ostatní neuvedené Vlivy zvyšující cenu	3	0.30
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Význam obce Znak není posuzován	-	1.00
8. Poloha obce Znak není posuzován	-	1.00
9. Občanská vybavenost obce Znak není posuzován	-	1.00
Celkem 1. až 5. znak		0.36

It = (1 + SUMA(Ti)) x T6 x T7 x T8 x T9 = (1 + 0.36) x 1 = 1.360

4.6.6 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	1.00

Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.04
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	1	0.03
Střed obce - centrum obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	6	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti		
7. Osobní hromadná doprava	3	0.00
Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	4	0.08
Výhodná - pro pozemek se stavbou s komerční využitelností		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	3	0.30
Vlivy zvyšující cenu		
Celkem *		0.45

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

Ip = (1 + SUMA(Pi)) x P1 = (1 + 0.45) x 1 = 1.450

4.6.7 Výpočet ceny objektu (§ 21 vyhlášky)

Základní cena za m² podlahové plochy	= Kč	7.095,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 0.9390
K4: podle vybavení stavby		x 1.0000
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 1.2300
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 3.1120
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.9720
pp = It x Ip = 1.360 x 1.450		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	50.288,61
Cena za celou podlahovou plochu 25.70 m²	= Kč	1.292.417,28
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	1.292.417,28
Snížení ceny za opotřebení 60%	- Kč	775.450,37
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	516.966,91
Nebytové prostory v budovách	Cena celkem Kč	516.967,-

4.7 Nebytové prostory v budovách

Oceněno podle § 21, přílohy č.8 vyhlášky.

4.7.1 Popis

Nebytová jednotka č.1301/30, k.ú.Holešovice

4.7.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1122
SKP: 46.21.12.2..1
Typ podle účelu užití: K - budovy vícebytové (netypové)
Druh konstrukce: Zděné

4.7.3 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby K4 = 1 + (0.54 * n).

Všechny konstrukce a vybavení mají standardní vybavení a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.00) = 1.0000

4.7.4 Opotřebení stavby

Při stáří 0 let a životnosti 1 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 60%.

4.7.5 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	3	0.06
Poptávka je vyšší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	5	0.00
Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		
5. Ostatní neuvedené	3	0.30
Vlivy zvyšující cenu		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		
Celkem 1. až 5. znak		0.36

It = (1 + SUMA(Ti)) x T6 x T7 x T8 x T9 = (1 + 0.36) x 1 = 1.360

4.7.6 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.04
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	1	0.03
Střed obce - centrum obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	6	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti		
7. Osobní hromadná doprava	3	0.00
Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	4	0.08
Výhodná - pro pozemek se stavbou s komerční využitelností		

9. Obyvatelstvo Bezproblémové okolí	2	0.00
10. Nezaměstnanost Průměrná nezaměstnanost	2	0.00
11. Vlivy ostatní neuvedené Vlivy zvyšující cenu	3	0.30
Celkem *		0.45

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

Ip = (1 + SUMA(Pi)) x P1 = (1 + 0.45) x 1 = 1.450

4.7.7 Výpočet ceny objektu (§ 21 vyhlášky)

Základní cena za m^2 podlahové plochy	= Kč	7.095,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 0.9390
K4: podle vybavení stavby		x 1.0000
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 1.2300
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 3.1120
pp: koeficient dle trhu a polohy pp = It x Ip = 1.360 x 1.450		x 1.9720
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	50.288,61
Cena za celou podlahovou plochu 29.50 m^2	= Kč	1.483.514,-
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	1.483.514,-
Snížení ceny za opotřebení 60%	- Kč	890.108,40
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	593.405,60
Nebytové prostory v budovách	Cena celkem Kč	593.406,-

4.8 Nebytové prostory v budovách

Oceněno podle § 21, přílohy č.8 vyhlášky.

4.8.1 Popis

Nebytová jednotka č.1301/31, k.ú.Holešovice

4.8.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1122
SKP: 46.21.12.2..1
Typ podle účelu užití: K - budovy vícebytové (netypové)
Druh konstrukce: Zděné

4.8.3 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby K4 = 1 + (0.54 * n).

Všechny konstrukce a vybavení mají standardní vybavení a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.00) = 1.0000

4.8.4 Opotřebení stavby

Při stáří 0 let a životnosti 1 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 60%.

4.8.5 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti

1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka nižší než nabídka	1	-0.06
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
5. Ostatní neuvedené Vlivy snižující cenu	1	-0.30
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Význam obce Znak není posuzován	-	1.00
8. Poloha obce Znak není posuzován	-	1.00
9. Občanská vybavenost obce Znak není posuzován	-	1.00
Celkem 1. až 5. znak		-0.36

It = (1 + SUMA(Ti)) x T6 x T7 x T8 x T9 = (1 + -0.36) x 1 = 0.640

4.8.6 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Rezidenční zástavba	1	0.04
3. Poloha pozemku v obci Střed obce - centrum obce	1	0.03
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	1	0.00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	1	0.00
6. Dopravní dostupnost k pozemku Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	6	0.00
7. Osobní hromadná doprava Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,	3	0.00
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti Výhodná - pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	4	0.08
9. Obyvatelstvo Bezproblémové okolí	2	0.00
10. Nezaměstnanost Průměrná nezaměstnanost	2	0.00
11. Vlivy ostatní neuvedené Vlivy zvyšující cenu	3	0.30
Celkem *		0.45

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

Ip = (1 + SUMA(Pi)) x P1 = (1 + 0.45) x 1 = 1.450

4.8.7 Výpočet ceny objektu (§ 21 vyhlášky)

Základní cena za m² podlahové plochy	= Kč	7.095,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 0.9390
K4: podle vybavení stavby		x 1.0000
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 1.2300
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 3.1120
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.9280
pp = It x Ip = 0.640 x 1.450		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	23.665,23
Cena za celou podlahovou plochu 27.70 m²	= Kč	655.526,87
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	655.526,87
Snížení ceny za opotřebení 60%	- Kč	393.316,12
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	262.210,75
Nebytové prostory v budovách	Cena celkem Kč	262.211,-

REKAPITULACE

1) Stavební pozemek dle § 2 (ocenění dle cenové mapy)	Kč	798.341,-
... ideál.spoluvlast.podíl pozemku p.č.706 pro jednotku č.1301/1		
2) Stavební pozemek dle § 2 (ocenění dle cenové mapy)	Kč	139.384,-
... ideál.spoluvlast.podíl pozemku p.č.706 pro jednotku č.1301/5		
3) Stavební pozemek dle § 2 (ocenění dle cenové mapy)	Kč	159.994,-
... ideál.spoluvlast.podíl pozemku p.č.706 pro jednotku č.1301/30		
4) Stavební pozemek dle § 2 (ocenění dle cenové mapy)	Kč	150.231,-
... ideál.spoluvlast.podíl pozemku p.č.706 pro jednotku č.1301/31		
5) Nebytové prostory v budovách č.1301/1	Kč	2.960.993,-
6) Nebytové prostory v budovách č.1301/5	Kč	516.967,-
7) Nebytové prostory v budovách č.1301/30	Kč	593.406,-
8) Nebytové prostory v budovách č.1301/31	Kč	262.211,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	5.581.527,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	5.581.530,-

Slovy: Pětmilionůpětsetosmdesátjedentisícpětsettřicet Kč

4.1.5. Rekapitulace oceňovací analýzy

Tabulka č. 3 **Přehled obvyklé ceny / tržní hodnoty stanovených jednotlivými oceňovacími metodami a stanovení celkové obvyklé ceny / tržní hodnoty**

Výnosová hodnota	
Věcná hodnota	-
OBVYKLÁ CENA /TRŽNÍ HODNOTA Komparace jednotka č.1301/1	**14.965.824,- Kč**
OBVYKLÁ CENA /TRŽNÍ HODNOTA Komparace jednotka č.1301/5	**2.864.008,- Kč**
OBVYKLÁ CENA /TRŽNÍ HODNOTA Komparace jednotka č.1301/30	**3.287.480,- Kč**
OBVYKLÁ CENA /TRŽNÍ HODNOTA Komparace jednotka č.1301/31	**617.378,- 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.370/2024Sb. s účinností od 1.1.2025	5.581.530,- Kč
Odůvodnění rozdílu obvyklé ceny/ tržní hodnoty a ceny zjištěné	rozdílný způsob ocenění

Odůvodnění :

Zpracovatelem je k datu ocenění 1.srpna 2025 konstatována relativní stabilita realitního trhu v segmentu prodejů komerčních prostor. Realitní trh hlásí stabilní úroveň poptávky po komerčních prostorách 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 1.srpna 2025, 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 nebyla 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.

Při ocenění předmětných nemovitostí, 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.

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.**

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 1.srpna 2025, byla stanovena obvyklá cena/tržní hodnota předmětné nemovitosti

6. ZÁVĚR

6.1. Odpověď znalce na odbornou otázku zadavatele znaleckého posudku :

Stanovená obvyklá cena /tržní hodnota

předmětných nemovitostí, tj. nebytové jednotky č.1301/1 (velikost : celková užitná plocha 147,20 m^2), umístěné v 1.NP+1.PP a dále **nebytové jednotky č.1301/5** (velikost : celková užitná plocha 25,70 m^2), umístěné v 1.NP a dále **nebytové jednotky č.1301/30** (velikost : celková užitná plocha 29,50 m^2), umístěné v 6.NP a dále **nebytové jednotky č.1301/31** (velikost : celková užitná plocha 27,70 m^2), umístěné v 1.NP, a to vše v budově č.p.1301, stojící na pozemku p.č.706, a to vždy včetně ideálního spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p.1301, a to vždy včetně ideálního spoluvlastnického podílu na pozemku p.č.706, a to vše v obci Praha, k.ú. Holešovice, okres hl.m. Praha,
a to ke dni ocenění (tj. ke dni 1.srpna 2025)
v **celkové výši** **je :**

OBVYKLÁ CENA /TRŽNÍ HODNOTA Nebytová jednotka č.1301/1	**14.965.824,- Kč** (jednotk. cena 101.670,- Kč/m^2)
OBVYKLÁ CENA /TRŽNÍ HODNOTA Nebytová jednotka č.1301/5	**2.864.008,- Kč** (jednotk. cena 111.440,- Kč/m^2)
OBVYKLÁ CENA /TRŽNÍ HODNOTA Nebytová jednotka č.1301/30	**3.287.480,- Kč** (jednotk. cena 111.440,- Kč/m^2)
OBVYKLÁ CENA /TRŽNÍ HODNOTA Nebytová jednotka č.1301/31	**617.378,- Kč** (jednotk. cena 22.288,- Kč/m^2)

.....

Ing. Jan Beneš
jan.benesch@seznam.cz
tel. +420603892542

6.2. 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 061364/2025.

otisk pečeti



.....

V Praze, dne 1.srpna 2025

vypracoval: Ing. Jan Beneš
IČ : 673 81 235
Za Strahovem 41
169 00, Praha 6

kontakt: tel. 603 892 542
jan.benesch@seznam.cz

H) Seznam příloh

1) Údaje Katastrálního úřadu (LV, CMP)
2) Fotodokumentace
3) Report databáze – ceny sjednané (www.inem.cz)

PŘÍLOHY

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *28.05.2025 00:00:00*

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **730122 Holešovice** List vlastnictví: **1119**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A	*Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
	Vlastnické právo		
	Artamonov Denis, U Uranie 1301/19, Holešovice, 17000 Praha 7	**840514/9929**	**98/3445**
	Bečan Martin, U libeňského pivovaru 1336/9, Libeň, 18000 Praha 8	**620401/2254**	**94/3445**
SJ	**Begić Nijaz JUDr. a Begić Amra Mgr., Jankovcova 1587/8, Holešovice, 17000 Praha 7**	**590901/1702** **676115/1760**	**853/17225**
	Bytové družstvo Náš domov, U Uranie 1301/19, Holešovice, 17000 Praha 7	**25109359**	**3178/17225**
SJ	**Chalupa Ivo a Chalupová Jana, Zahradní 343, Telč-Podolí, 58856 Telč**	**481008/440** **535530/171**	**466/17225**
	Der Jitka, U Uranie 1301/19, Holešovice, 17000 Praha 7	**815808/0678**	**544/17225**
	Dunn Astley-Corbett Frederick William Francis, U Uranie 1301/19, Holešovice, 17000 Praha 7	**861216/4363**	**508/17225**
	Ebr Tomáš Ing., U Uranie 1301/19, Holešovice, 17000 Praha 7	**831210/0005**	**502/17225**
SJ	**Furiš Martin a Furišová Hana Mgr., Hraniční 384, Přední Ptákovice, 38601 Strakonice**	**690908/5678** **705406/1674**	**551/17225**
SJ	**Gross David Dipl. MBA a Gross Lucie Mgr., Poupětova 869/10, Holešovice, 17000 Praha 7**	**780711/4315** **795310/3125**	**103/3445**
SJ	**Havelka Karel a Havelková Zdeňka, U Uranie 1301/19, Holešovice, 17000 Praha 7**	**530714/087** **525627/277**	**879/17225**
	Hornák Vladimír, U Uranie 1301/19, Holešovice, 17000 Praha 7	**720524/2165**	**504/17225**
	Jechová Marie, U Uranie 1301/19, Holešovice, 17000 Praha 7	**766125/1741**	**461/17225**
	Kautská Klára Ing., Havlíčkova 443, 43902 Cítoliby	**846103/0446**	**457/17225**
	Kobr Oldřich, U Uranie 1301/19, Holešovice, 17000 Praha 7	**660714/0683**	**482/17225**
SJ	**Kohout Ivan a Kohoutová Marta, U Uranie 1301/19, Holešovice, 17000 Praha 7**	**620126/0890** **635512/0530**	**514/17225**
SJ	**Krbec Milan a Krbcová Gabriela, U Uranie 1301/19, Holešovice, 17000 Praha 7**	**560724/2432** **585128/1876**	**44/1325**
	Kropáček Jan, U Uranie 1301/19, Holešovice, 17000 Praha 7	**720309/2908**	**98/3445**
	Kuzníková Ludmila Mgr., U Uranie 1301/19, Holešovice, 17000 Praha 7	**455203/076**	**102/3445**
SJ	**Malimánek Pavel a Malimánková Ludmila, Kpt. Stránského 997/1, Černý Most, 19800 Praha 9**	**610715/1358** **655327/2319**	**539/17225**
	Mol Josef, U Uranie 1301/19, Holešovice, 17000 Praha 7	**440122/420**	**456/17225**
	Pašková Jarmila, U Uranie 1301/19, Holešovice, 17000 Praha 7	**315311/109**	**37/1325**
	Plichtová Jana, U Uranie 1301/19, Holešovice, 17000 Praha 7	**386126/069**	**471/17225**
	Skalický Petr, U Uranie 1301/19, Holešovice, 17000 Praha 7	**721004/0035**	**538/17225**
	Somrová Naděžda, U Uranie 1301/19, Holešovice, 17000 Praha 7	**545415/1109**	**18/689**
	Šlápota Jaromír, U Uranie 1301/19, Holešovice, 17000 Praha 7	**590302/1641**	**92/3445**
	Uzunov Radi, Trakia 1, Veliko Tarnovo, Bulharská republika	**861231**	**68/1325**

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B *Nemovitosti*

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *28.05.2025 00:00:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **730122 Holešovice** List vlastnictví: **1119**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
706	**519**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**památkově chráněné území**

Na pozemku stojí stavba: **Holešovice, č.p. 1301, byt.dům**

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy	*Způsob využití*	*Na parcele*	*Způsob ochrany*
Holešovice, č.p. 1301	**byt.dům**	**706**	**památkově chráněné území**

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*na LV*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*	*Podíl na jednotce*
1301/1	**jiný nebytový prostor**	**1388**	**byt.z.**	**1472/17225**	
Spoluvlastníci	**25109359; Bytové družstvo Náš domov**				
1301/2	**byt**	**2395**	**byt.z.**	**572/17225**	
Spoluvlastníci	**560724/2432 585128/1876; Krbec Milan a Krbcová Gabriela**				
1301/3	**byt**	**17306**	**byt.z.**	**466/17225**	
Spoluvlastníci	**481008/440 535530/171; Chalupa Ivo a Chalupová Jana**				
1301/4	**byt**	**17302**	**byt.z.**	**450/17225**	
Spoluvlastníci	**545415/1109; Somrová Naděžda**				
1301/5	**jiný nebytový prostor**	**1388**	**byt.z.**	**257/17225**	
Spoluvlastníci	**25109359; Bytové družstvo Náš domov**				
1301/6	**byt**	**2396**	**byt.z.**	**853/17225**	
Spoluvlastníci	**590901/1702 676115/1760; Begić Nijaz JUDr. a Begić Amra Mgr.**				
1301/7	**byt**	**17303**	**byt.z.**	**538/17225**	
Spoluvlastníci	**721004/0035; Skalický Petr**				
1301/8	**byt**	**2397**	**byt.z.**	**490/17225**	
Spoluvlastníci	**840514/9929; Artamonov Denis**				
1301/9	**byt**	**17300**	**byt.z.**	**457/17225**	
Spoluvlastníci	**846103/0446; Kautská Klára Ing.**				
1301/10	**byt**	**2398**	**byt.z.**	**470/17225**	
Spoluvlastníci	**620401/2254; Bečan Martin**				
1301/11	**byt**	**2399**	**byt.z.**	**508/17225**	
Spoluvlastníci	**861216/4363; Dunn Astley-Corbett Frederick William Francis**				
1301/12	**byt**	**1388**	**byt.z.**	**877/17225**	
Spoluvlastníci	**25109359; Bytové družstvo Náš domov**				
1301/13	**byt**	**2400**	**byt.z.**	**539/17225**	
Spoluvlastníci	**610715/1358 655327/2319; Malimánek Pavel a Malimánková Ludmila**				
1301/14	**byt**	**2401**	**byt.z.**	**490/17225**	
Spoluvlastníci	**720309/2908; Kropáček Jan**				
1301/15	**byt**	**17305**	**byt.z.**	**456/17225**	
Spoluvlastníci	**440122/420; Mol Josef**				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *28.05.2025 00:00:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **730122 Holešovice** List vlastnictví: **1119**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby
Část obce, č. budovy *Způsob využití* *Na parcele* *Způsob ochrany*

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*na LV*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*	*Podíl na jednotce*
1301/16	**byt**	**2402**	**byt.z.**	**471/17225**	
Spoluvlastníci	**386126/069; Plichtová Jana**				
1301/17	**byt**	**17301**	**byt.z.**	**510/17225**	
Spoluvlastníci	**455203/076; Kuzníková Ludmila Mgr.**				
1301/18	**byt**	**4175**	**byt.z.**	**879/17225**	
Spoluvlastníci	**530714/087 525627/277; Havelka Karel a Havelková Zdeňka**				
1301/19	**byt**	**2403**	**byt.z.**	**544/17225**	
Spoluvlastníci	**815808/0678; Der Jitka**				
1301/20	**byt**	**2404**	**byt.z.**	**502/17225**	
Spoluvlastníci	**831210/0005; Ebr Tomáš Ing.**				
1301/21	**byt**	**17313**	**byt.z.**	**460/17225**	
Spoluvlastníci	**590302/1641; Šlápota Jaromír**				
1301/22	**byt**	**2405**	**byt.z.**	**481/17225**	
Spoluvlastníci	**315311/109; Pašková Jarmila**				
1301/23	**byt**	**2406**	**byt.z.**	**514/17225**	
Spoluvlastníci	**620126/0890 635512/0530; Kohout Ivan a Kohoutová Marta**				
1301/24	**byt**	**2407**	**byt.z.**	**884/17225**	
Spoluvlastníci	**861231; Uzunov Radi**				
1301/25	**byt**	**17307**	**byt.z.**	**551/17225**	
Spoluvlastníci	**690908/5678 705406/1674; Furiš Martin a Furišová Hana Mgr.**				
1301/26	**byt**	**17304**	**byt.z.**	**504/17225**	
Spoluvlastníci	**720524/2165; Hornák Vladimír**				
1301/27	**byt**	**2408**	**byt.z.**	**461/17225**	
Spoluvlastníci	**766125/1741; Jechová Marie**				
1301/28	**byt**	**2409**	**byt.z.**	**482/17225**	
Spoluvlastníci	**660714/0683; Kobr Oldřich**				
1301/29	**byt**	**4181**	**byt.z.**	**515/17225**	
Spoluvlastníci	**780711/4315 795310/3125; Gross David Dipl. MBA a Gross Lucie Mgr.**				
1301/30	**jiný nebytový prostor**	**1388**	**byt.z.**	**295/17225**	
Spoluvlastníci	**25109359; Bytové družstvo Náš domov**				
1301/31	**jiný nebytový prostor**	**1388**	**byt.z.**	**277/17225**	
Spoluvlastníci	**25109359; Bytové družstvo Náš domov**				

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**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *28.05.2025 00:00:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **730122 Holešovice** List vlastnictví: **1119**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Vlastnictví jednotek**
  Povinnost k
  Stavba: Holešovice, č.p. 1301

  Listina **Prohlášení vlastníka budovy V9 11496/1996.**
  POLVZ:595/1997 Z-11300595/1997-101

- **Změna výměr obnovou operátu**
  Povinnost k
  Parcela: 706

- **Vznik společenství vlastníků prokázán**
  Společenství vlastníků U Uranie 1301/19, IČO: 22642901
  Povinnost k
  Stavba: Holešovice, č.p. 1301

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu* - **Bez zápisu**

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

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 13.06.2025 09:53:13

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít 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/.

Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2025



Katastrální území

Název: Holešovice

Parcela

Číslo parcely: 706

Cena 2025

Mapový list: 34

Cena: 18000 Kč/m^2

Skupina: 1677

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

1.1.2025

Vytištěno dne: 27.07.2025




V DOMOVĚ
Gambrinus


DOMOVE





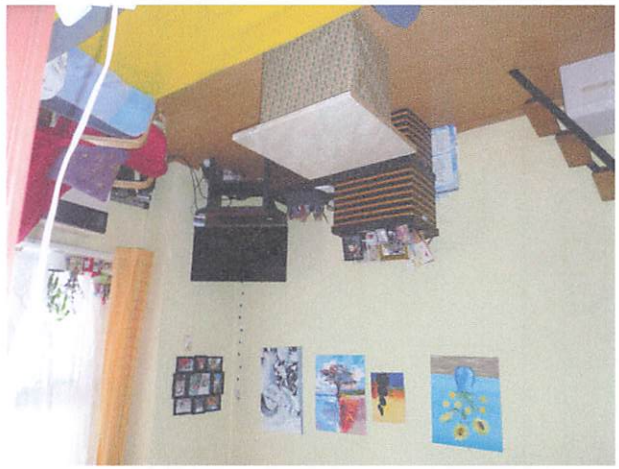















Sbírka listin

Lidové bytové družstvo Praha 7 IČO: 48030597 Praha 7, U Uranie 20/1475 -2-

Datum: 9.9.96
Místo: Praha 7
Č.J.: 329/96

Obec:	Pol. výk. změn
Holešovice	595/97
Poř. číslo	Došlo dne
V9 - 1149	96/96

PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA
S 5 zákona č. 72/1994 Sb.

Obsah :
- A) Popis budovy
- B) Vymezení jednotek v budově
- C) Určení společných částí budovy
- D) Úprava práv k pozemku
- E) Práva a závazky budovy
- F) Hospodaření domu
- G) Pravidla pro správu společných částí domu a určení správce
- H) Příloha

Schválil : Dne : 7. 8. 1996

Představenstvo LBD Praha 7 Razítko:

Lidové bytové družstvo Praha 7 IČO: 48030597 Praha 7, U Uranie 20/1475 -1-

A) POPIS BUDOVY (S 5 odst. 3 písm. a)

[PH HOLES1301/1D]

1. Lidové bytové družstvo Praha 7
se sídlem U Uranie 20/1475, Praha 7
IČO: 48030597
je vlastníkem budovy a pozemku:

Číslo popisné	Číslo parcelní	Číslo orientační
1301	706	19

ulice: U Uranie 19/1301
obec: Praha 7
název katastrálního území: HOLESOVICE
plocha stavební parcely: 522 m²,
nabývací titul:
Usnesení shromáždění delegátů LBD Praha ze dne 18.listopadu 1992, kde bylo rozhodnuto o rozdělení LBD Praha na nástupnická družstva, z nichž jedním je LBD Praha 7, které vzniklo zápisem do Obchodního rejstříku dne 18.ledna 1993. Notářský zápis z celopražského shromáždění delegátů LBD Praha pod č.j. 4 N 1564/92, 4 NZ 1337/92 z 18.listopadu 1992 sepsala státní notářka pro Prahu 4, Praha 4, Na Strži 40.

2. Budova a pozemek jsou zapsány na katastrálním úřadu v:
Praha-město, Legerova 69, Praha 1
v katastru nemovitostí pro obec: Praha 7
a katastrální území: HOLESOVICE
na listu vlastnictví č.: 273

3. Celkový počet bytových jednotek: 27

d) WC mísa s nádrží	1 ks
e) směšovací baterie	2 ks
f) listovní schránka	1 ks
g) zvonek	1 ks
h) plynová karma	1 ks
i) WAW (GAMAT)	2 ks

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace:
potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace, odpady apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

Jednotka je ohraničena:
a) vstupními dveřmi do jednotky , vč. zárubně
b) hlavním uzavíracím ventilem rozvodu plynu a elektroměrem pro danou jednotku.
c) hlavní uzavírací armaturou rozvodu vody (pokud jednotka nemá vlastní uzavírací armaturu rozvodu vody je ohraničena místem napojení rozvodu ze společného svislého rozvodu vody. Slouží-li daný rozvod vody pro více jednotek nebo jimi prochází, je celý tento rozvod ve spoluvlastnictví dotčených jednotek) .

K vlastnictví jednotky dále patří:
a) podlahová krytina a stropní vystrojení prostor v místnostech bytu
b) nenosné příčky
c) vnitřní dveře a vnitřní okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken, příslušejících k bytu
d) vnitřní el. rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky) od elektroměru pro danou jednotku.

K vlastnictví jednotky č.: 1301/29 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 515/17225 na společných částech budovy.

28. Jednotka č. 1301/01 je nebytový prostor,
sloužící jako Restaurace, umístěný v podlaží: 1.NP
PH HOLES1301/01N
Celková plocha jednotky s příslušenstvím je 147.2 m².

Jednotka č. 1301/01 se skládá z:

Kuchyně	11.0 m²
Pivní sklep 1.PP	34.4 m²
Salónek	15.1 m²
Výčep	24.2 m²
Jídelna	32.9 m²
Koupelna	4.7 m²
WC	0.9 m²
Komora	10.0 m²
Sklad	5.0 m²
WC	9.0 m²

Vybavení náležející k jednotce :

a) PET (plynové etážové topení)	1 ks
b) radiátory PET	6 ks
c) umyvadlo	3 ks
d) WC mísa s nádrží	2 ks
e) směšovací baterie	3 ks
f) pisoár	3 ks
g) plynová karma	1 ks

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace:
potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace, odpady apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

Jednotka je ohraničena:
a) vstupními dveřmi do jednotky , vč. zárubně
b) hlavním uzavíracím ventilem rozvodu plynu a elektroměrem pro danou jednotku.
c) hlavní uzavírací armaturou rozvodu vody (pokud jednotka nemá vlastní uzavírací armaturu rozvodu vody je ohraničena místem napojení rozvodu ze společného svislého rozvodu vody. Slouží-li daný rozvod vody pro více jednotek nebo jimi prochází, je celý tento rozvod ve spoluvlastnictví dotčených jednotek) .

K vlastnictví jednotky dále patří:
a) podlahová krytina a stropní vystrojení prostor v místnostech jednotky
b) nenosné příčky
c) vnitřní dveře a vnitřní okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken, příslušejících k jednotce
d) vnitřní el. rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky) od elektroměru pro danou jednotku.

K vlastnictví jednotky č.: 1301/01 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 1472/17225 na společných částech budovy.

29. Jednotka č. 1301/05 je nebytový prostor,
sloužící jako Nebytová jednotka, umístěný v podlaží: 1.NP
PH HOLES1301/05N
Celková plocha jednotky s příslušenstvím je 25.7 m².

Jednotka č. 1301/05 se skládá z:

Místnost	15.1 m²
Předsíň	5.1 m²
Spíž	0.9 m²
Koupelna	3.7 m²
WC	0.9 m²
Balkon	1.6 m²
(plocha balkonu se nezapočítává do celkové podlahové plochy jednotky)	

Vybavení náležející k jednotce :

a) umyvadlo	1 ks
b) WC mísa s nádrží	1 ks
c) listovní schránka	1 ks
d) zvonek	1 ks

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace:
potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace, odpady apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

Jednotka je ohraničena:
a) vstupními dveřmi do jednotky , vč. zárubně
b) hlavním uzavíracím ventilem rozvodu plynu a elektroměrem pro danou jednotku.
c) hlavní uzavírací armaturou rozvodu vody (pokud jednotka nemá vlastní uzavírací armaturu rozvodu vody je ohraničena

místem napojení rozvodu ze společného svislého rozvodu vody. Slouží-li daný rozvod vody pro více jednotek nebo jimi prochází, je celý tento rozvod ve spoluvlastnictví dotčených jednotek) .

K vlastnictví jednotky dále patří:
a) podlahová krytina a stropní vystrojení prostor v místnostech bytu
b) nenosné příčky
c) vnitřní dveře a vnitřní okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken, příslušejících k bytu
d) vnitřní el. rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky) od elektroměru pro danou jednotku.

K vlastnictví jednotky č.: 1301/05 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 257/17225 na společných částech budovy.

30. Jednotka č. 1301/30 je nebytový prostor, sloužící jako Nebytová jednotka, umístěný v podlaží: 6.NP
PH HOLES1301/30N
Celková plocha jednotky s příslušenstvím je 29.5 m².

Jednotka č. 1301/30 se skládá z:

Místnost	29.5 m²

Vybavení náležející k jednotce :

a) kamna na tuhá paliva	1 ks
b) umyvadlo	1 ks
c) zvonek	1 ks

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace: potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace, odpady apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

Jednotka je ohraničena:
a) vstupními dveřmi do jednotky , vč. zárubně
b) hlavním uzavíracím ventilem rozvodu plynu a elektroměrem pro danou jednotku.
c) hlavní uzavírací armaturou rozvodu vody (pokud jednotka nemá vlastní uzavírací armaturu rozvodu vody je ohraničena místem napojení rozvodu ze společného svislého rozvodu vody. Slouží-li daný rozvod vody pro více jednotek nebo jimi prochází, je celý tento rozvod ve spoluvlastnictví dotčených jednotek) .

K vlastnictví jednotky dále patří:
a) podlahová krytina a stropní vystrojení prostor v místnostech jednotky
b) nenosné příčky
c) vnitřní dveře a vnitřní okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken, příslušejících k jednotce
d) vnitřní el. rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky) od elektroměru pro danou jednotku.

K vlastnictví jednotky č.: 1301/30 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 295/17225 na společných částech budovy.

31. Jednotka č. 1301/31 je nebytový prostor,
sloužící jako Nebytová jednotka, umístěný v podlaží: 1.NP
PH HOLES1301/31N
Celková plocha jednotky s příslušenstvím je 27.7 m².

Jednotka č. 1301/31 se skládá z:
Místnost 27.7 m²

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace:
potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace, odpady apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

Jednotka je ohraničena:
a) vstupními dveřmi do jednotky , vč. zárubně
b) hlavním uzavíracím ventilem rozvodu plynu a elektroměrem pro danou jednotku.
c) hlavní uzavírací armaturou rozvodu vody (pokud jednotka nemá vlastní uzavírací armaturu rozvodu vody je ohraničena místem napojení rozvodu ze společného svislého rozvodu vody. Slouží-li daný rozvod vody pro více jednotek nebo jimi prochází, je celý tento rozvod ve spoluvlastnictví dotčených jednotek) .

K vlastnictví jednotky dále patří:
a) podlahová krytina a stropní vystrojení prostor v místnostech jednotky
b) nenosné příčky
c) vnitřní dveře a vnitřní okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken, příslušejících k jednotce
d) vnitřní el. rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky) od elektroměru pro danou jednotku.

K vlastnictví jednotky č.: 1301/31 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 277/17225 na společných částech budovy.

VŠECHNY JEDNOTKY JSOU VE VÝLUČNÉM VLASTNICTVÍ:
Lidového bytového družstva Praha 7

C) URČENÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ BUDOVY (§ 5 odst. 3 písm. c, d)

1. Společnými částmi budovy jsou:
části určené pro společné užívání ve smyslu §2 písm.e), zákona č.72/94 Sb.

Společnými částmi domu jsou zejména:
a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí
b) střecha
c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce
d) vchody
e) schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí
f) rozvody kanalizace, vody a plynu včetně uzavíracích ventilů, společné televizní antény (STA), domovní elektroinstalace a rozvody telekomunikací
g) komíny
h) oplocení
i) společné technické zařízení

H) PŘÍLOHA

Přílohou tohoto prohlášení jsou schémata půdorysů všech podlaží určující polohu jednotek a společných částí domu s údaji o podlahových plochách jednotek a společných částí domu.

V Praze 7 dne 20.08.96

Lidové bytové družstvo Praha 7
IČO: 48030597
Praha 7, U Uranie 20/1475

.....J. Kostelecká.....
Ing.Marie Kostelecká
místopředseda představenstva

.....
Miroslav Sláma
člen představenstva

Jako podklad je využíván vzor prohlášení, který navrhl kolektiv autorů Svazu českých a moravských bytových družstev. Vzor prohlášení byl odsouhlasen Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním.
Tisk: program BUDOVA, s. č.:0059501000, DomServis Praha
Praha 4, Kloboučnická 11a

Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 144 m^2, Koněvova č.p. 1214/89, Praha, okres Hlavní město Praha

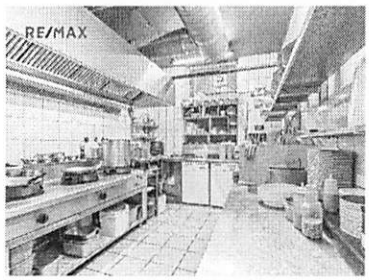
Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Koněvova č.p. 1214/89, Praha, okres Hlavní město Praha	**Cena dle KS**	10 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	25.08.2023	**Číslo řízení**	V-44971/2023-101
Druh komerční nemovitosti	Restaurace	**Kanalizace**	Veřejná kanalizace
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	**Plyn**	Plynovod
Stav	Velmi dobrý	**Stav objektu**	Velmi dobrý
Konstrukce	Smíšená	**Užitná plocha**	144 m^2
Typ objektu	Přízemní		

Nabízíme k prodeji restauraci o celkové ploše 144 m^2 na pražském Žižkově. Zavedenou restauraci s kapacitou 50 míst, naleznete na hlavní třídě v ulici Koněvova s vysokou průchodností a se stálou klientelou s okolních kanceláří a rezidentních bytů. Ve vstupní části se nacházejí místa k sezení s barovým pultem, následuje zázemí kuchyně a přípravné části. K restauraci také náleží skladovací prostor o velikosti 12m^2 V současné době je zde dlouhodobý nájemce, který si udržuje stálou klientelu kolem obědů a rozvoz během celého dne. Restaurace se prodává bez vybavení ale lze po domluvě veškeré(či nějaké) vybavení odkoupit. Prostor lze také předělat za minimální náklady na obchodní prostor či kancelář.

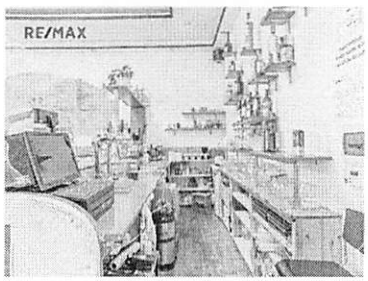
Fotodokumentace

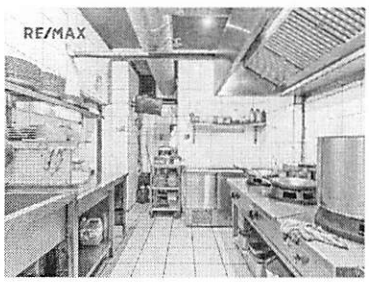












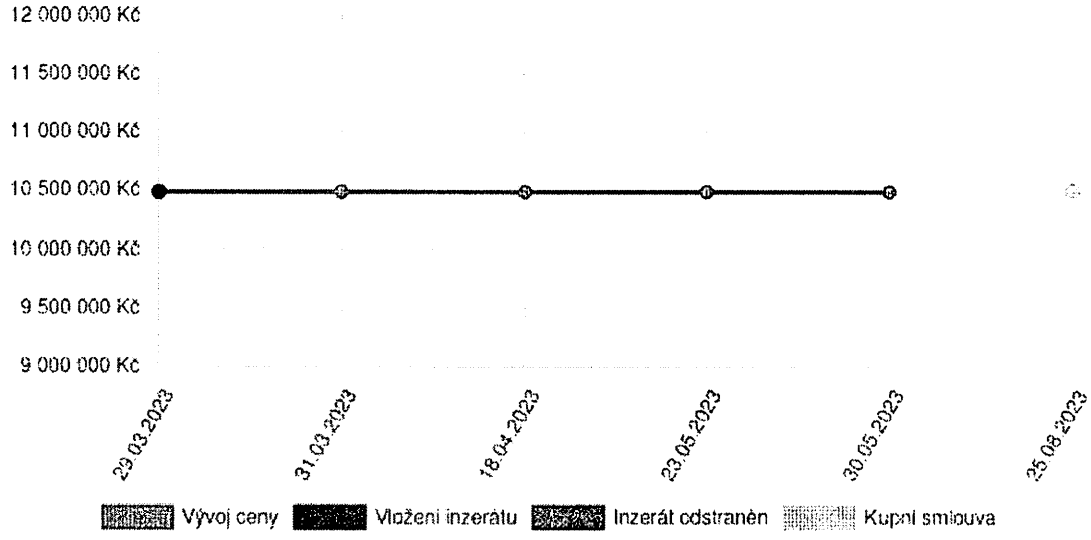
Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-44971/2023-101 **Datum podání:** 25.08.2023 **Datum zplatnění:** 19.09.2023 **Cena:** 10 500 000 Kč

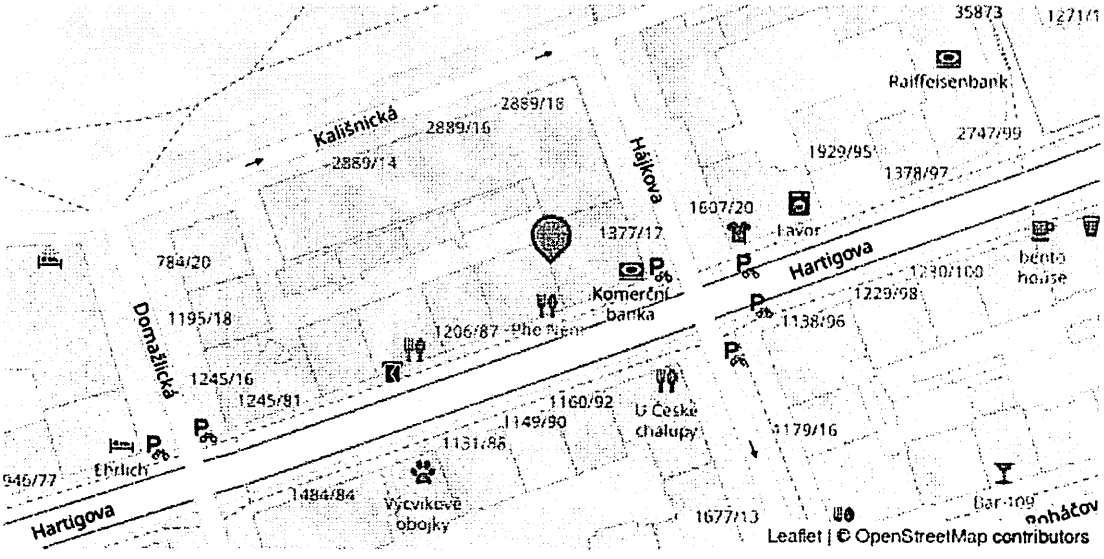
Nemovitosti v transakci

Nebytový prostor / kancelář, Hartigova č.p. 1214/89, Praha, okres Hlavní město Praha
Konstrukce: smíšená, **Plocha pozemku:** 483 m^2
jednotka č. 12140101, jiný nebytový prostor v budově č.p. 1214, část obce Žižkov, na parcele 427 Žižkov (součástí je stavba č.p. 1214, část obce Žižkov), podíl na společných částech domu a pozemku 1439/13286

Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 66 m^2, Husitská č.p. 187/60, Praha, okres Hlavní město Praha

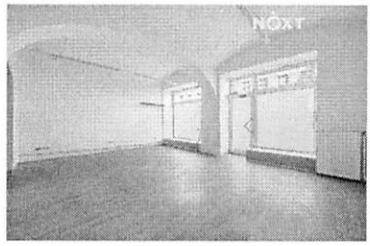
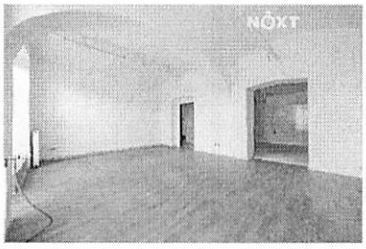
Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

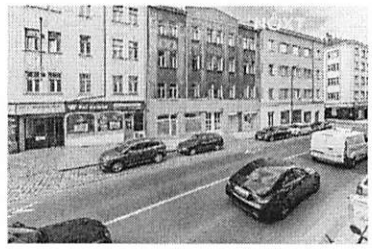
Lokalita	Husitská č.p. 187/60, Praha, okres Hlavní město Praha	**Cena dle KS**	6 390 500 Kč
Právní účinky ke dni	07.03.2025	**Číslo řízení**	V-14546/2025-101
Druh komerční nemovitosti	Obchodní prostor	**Voda**	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Vybaveno**	Ne
Garáž	Ne	**Parkovací místo**	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	5	**Výtah**	Ne
Elektřina	230V	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Před rekonstrukcí	**Stav objektu**	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Cihlová	**Plocha pozemku**	75 m^2
Užitná plocha	66 m^2	**Podlahová plocha**	75 m^2
Podlaží bytu	2	**Poloha nemovitosti**	Centrum obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	**Dostupnost dopravy**	Vlak, Dálnice, Silnice, Autobus
Typ objektu	Patrový		

Vážení klienti, v exkluzivním zastoupení majitele nabízíme k prodeji komerční prostory ve stavu před rekonstrukcí, v srdci pražského Žižkova, v přízemí činžovního domu v ulici Husitská, o podlahové ploše 75 m2. Tato komerční jednotka disponuje dvěma velkými propojenými prostory pro obchodní činnost (prodej, služby apod.) a prostory pro patřičné zázemí. Podlahová plocha je 75 m2 a užitná plocha celé jednotky je 66 m2. Jednotka je ideální pro využití například jako prodejna, kadeřnictví, kanceláře atd. atd.. Nebo jako investice s možností pronájmu. V lokalitě se nachází kompletní občanská vybavenost a služby, včetně mateřských škol, základních škol a prestižní Vysoké školy Ekonomické v Praze. Díky strategické poloze je lokalita dobře dostupná pomocí veřejné dopravy a nabízí snadný přístup do centra města i do ostatních částí Prahy. V docházkové vzdálenosti je metro, vlakové i autobusové nádraží. V okolí najdete krásné parky a moderní sportoviště, které poskytují prostor pro volnočasové aktivity. Součástí naší nabídky je kompletní servis, tedy právní služby a zajištění všech potřebných dokumentů, pomoc se zajištěním financování, pojištění nemovitosti i domácnosti, přepisy energií. V případě zájmu mě neváhejte kontaktovat a domluvíme se na osobní prohlídce. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N108254.

Fotodokumentace





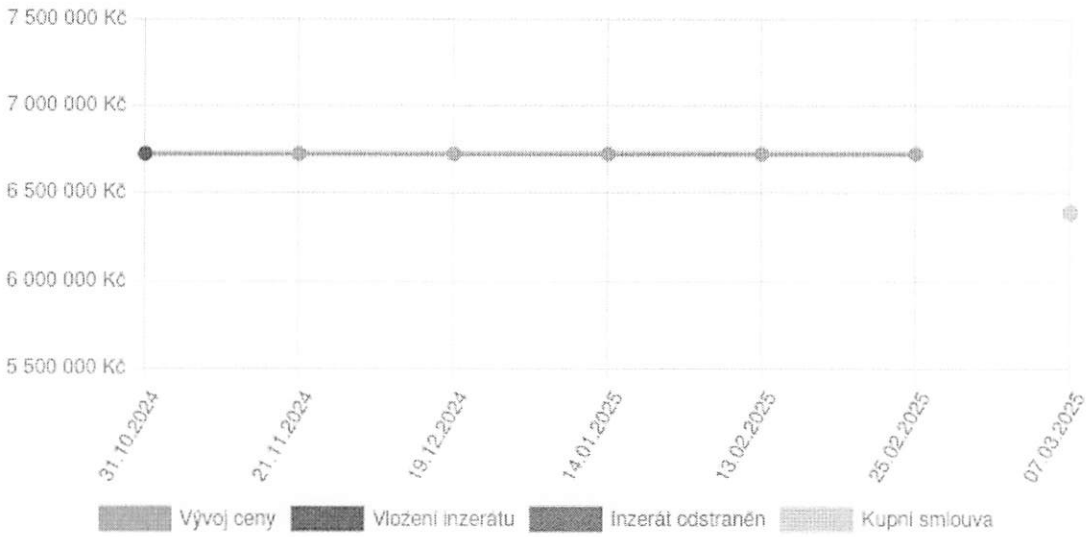
Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-14546/2025-101 **Datum podání:** 07.03.2025 **Datum zplatnění:** 28.04.2025 **Cena:** 6 390 500 Kč

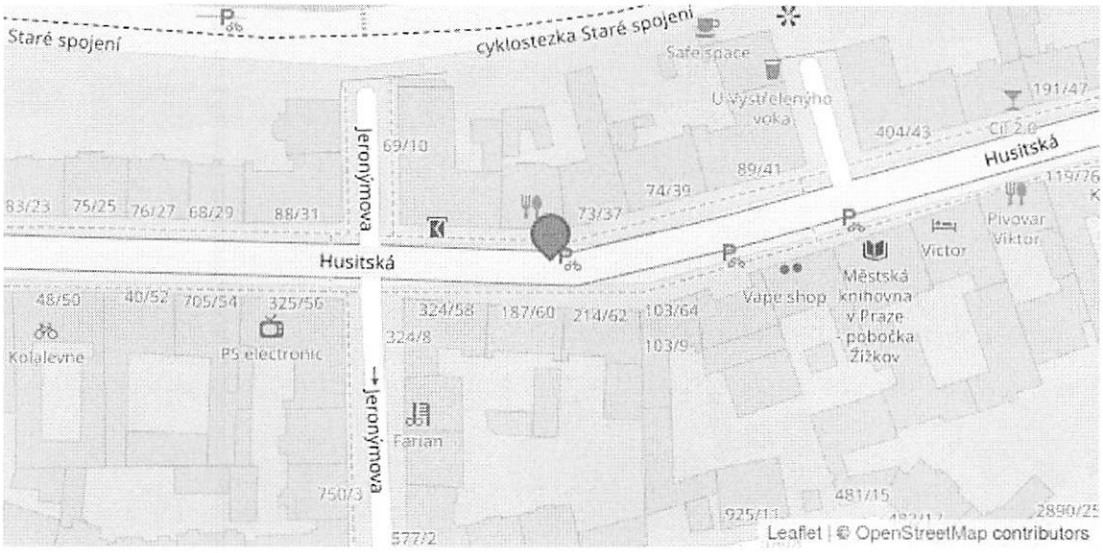
Nemovitosti v transakci

Nebytový prostor / kancelář, Husitská č.p. 187/60, Praha, okres Hlavní město Praha
Konstrukce: smíšená, **Plocha pozemku:** 495 m^2
jednotka č. 1870015, jiný nebytový prostor v budově č.p. 187, část obce Žižkov, na parcele 578 Žižkov (součástí je stavba č.p. 187, čst obce Žižkov), podíl na společných částech domu a pozemku 747/9015

Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



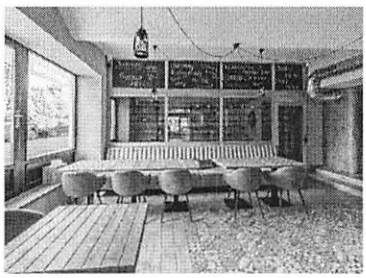
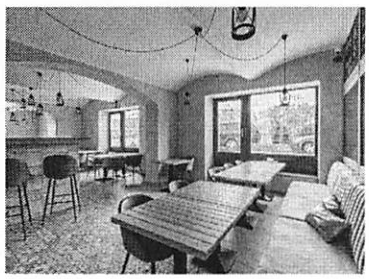
Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 321 m^2, Gogolova č.p. 228/8, Praha, okres Hlavní město Praha

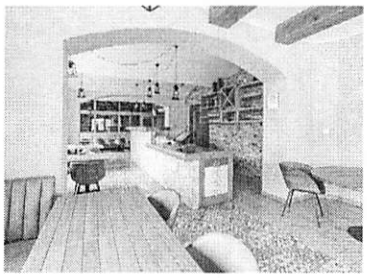
Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

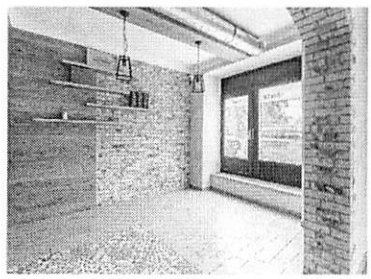
Lokalita	Gogolova č.p. 228/8, Praha, okres Hlavní město Praha	**Cena dle KS**	34 912 000 Kč
Právní účinky ke dni	01.10.2024	**Číslo řízení**	V-57025/2024-101
Druh komerční nemovitosti	Restaurace	**Vlastnictví**	Osobní
Voda	Vodovod	**Kanalizace**	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	4	**Výtah**	Ano
Elektřina	230V	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Velmi dobrý	**Konstrukce**	Cihlová
Užitná plocha	321 m^2	**Podlaží bytu**	1
Poloha nemovitosti	Centrum obce	**Dostupnost dopravy**	Tramvaj, Metro, Dálnice, Silnice, Vlak, Letiště, Autobus
Typ objektu	Patrový		

Nabízíme ke koupi krásný obchodní prostor vhodný pro restauraci, kavárnu či vinárnu s celkovou plochou 321,3 m2 v perfektní lokalitě u Chotkových sadů (park Letná) s výhledem na Kramářovu vilu, Bílkovu Vilu, a park kolem Letohrádku královny Anny, přesto v pěší dostupnosti Pražského hradu. Skvělá je také dostupnost MHD díky tramvajové zastávce Chotkovy sady. Celý dům prošel kompletní, citlivou a vkusnou rekonstrukcí, nově byl vybudován také výtah. Objekt má celkem 4NP a 1PP.

Fotodokumentace





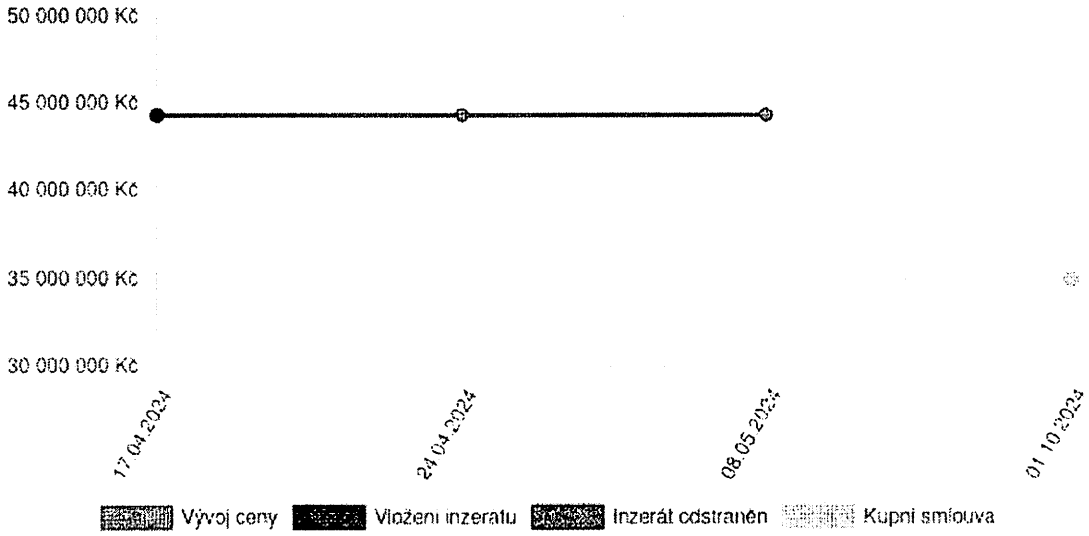
Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-57025/2024-101 **Datum podání:** 01.10.2024 **Datum zplatnění:** 22.10.2024 **Cena:** 34 912 000 Kč

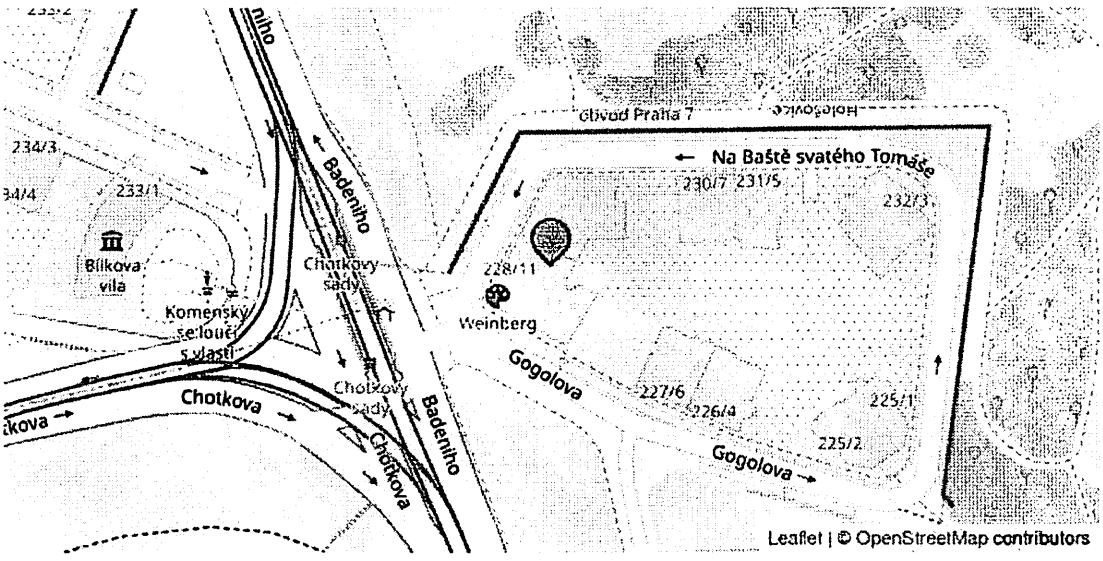
Nemovitosti v transakci

Byt, Gogolova č.p. 228/8, Praha, okres Hlavní město Praha
Konstrukce: smíšená, **Velikost:** 321 m^2, **Plocha pozemku:** 380 m^2
jednotka č. 2280201, byt v budově č.p. 228, část obce Hradčany, na parcele 677 Hradčany (součástí je stavba č.p. 228, čst obce Hradčany), podíl na společných částech domu a pozemku 2018/11464

Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



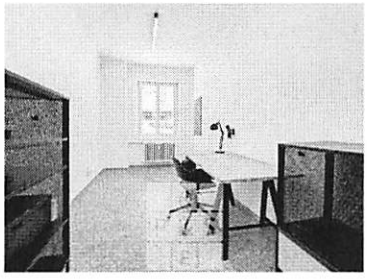
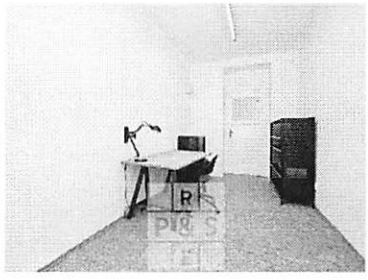
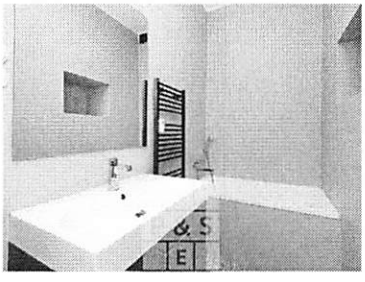
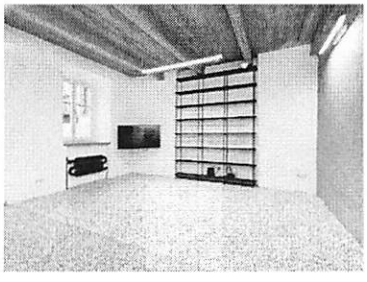
Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 46 m^2, Veverkova č.p. 459/3, Praha, okres Hlavní město Praha

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Veverkova č.p. 459/3, Praha, okres Hlavní město Praha	**Cena dle KS**	5 150 000 Kč
Právní účinky ke dni	11.04.2024	**Číslo řízení**	V-20895/2024-101
Druh komerční nemovitosti	Kancelář	**Poznámka k ceně**	včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu
Voda	Místní zdroj	**Kanalizace**	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	**Počet nadzemních podlaží domu**	7
Výtah	Ano	**Elektřina**	230V
Energetický štítek (PENB)	E - Nehospodárná	**Stav**	Dobrý
Stav objektu	Velmi dobrý	**Konstrukce**	Cihlová
Užitná plocha	48 m^2	**Podlahová plocha**	46 m^2
Poloha nemovitosti	Centrum obce	**Příjezdová cesta**	Betonová
Dostupnost dopravy	Autobus, Vlak, Silnice, Dálnice	**Typ objektu**	Patrový

Nabízíme nadstandardní prostor k bydlení nebo komerčním účelům v lukrativní části Prahy 7. Bytová jednotka se nachází v přízemí s výhledem do ulice a klidného vnitrobloku. Dispoziční řešení bytu: prostorný pokoj s kuchyňským koutem, ložnice, koupelna s vanou, samostatné WC, předsíň a sklepní koje. Vysoké stropy dodávají bytu na vzdušnosti a velmi pozitivní atmosféře. Dispozice bytu zajišťuje dostatek prostoru a pohodlí pro jednotlivce nebo sdílenou kancelář či komerční prostor. Kompletní občanská vybavenost - školy a školky, služby, supermarket v dochozí vzdálenosti. V okolí domu množství zeleně (Letná, Stromovka), ale zároveň vynikající dostupnost do centra Prahy, MHD metro Vltavská a tramvaj číslo (1,5,8,12,14,25,26) pouhé dvě minuty chůze od domuzajice. Přijďte na prohlídku a velmi rádi Vám byt osobně představíme.

Fotodokumentace

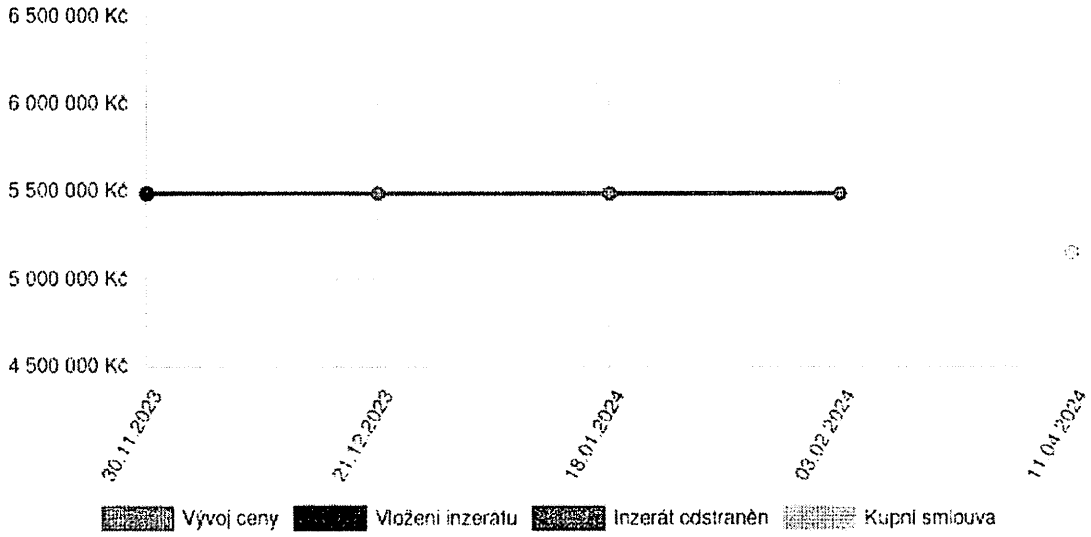

Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-20895/2024-101 **Datum podání:** 11.04.2024 **Datum zplatnění:** 03.05.2024 **Cena:** 5 150 000 Kč

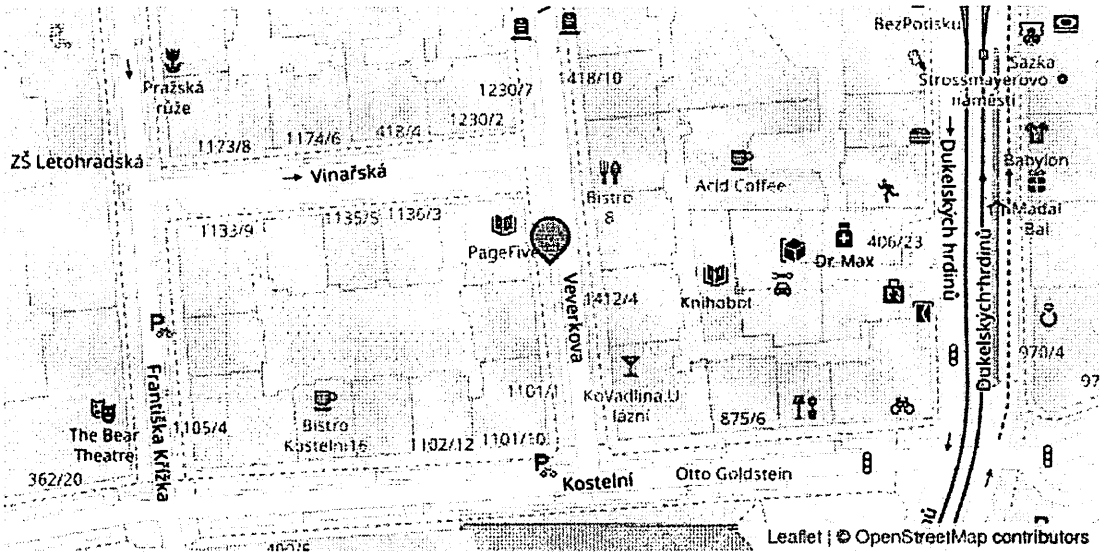
Nemovitosti v transakci

Byt, Veverkova č.p. 459/3, Praha, okres Hlavní město Praha
Konstrukce: smíšená, **Velikost:** 46 m^2, **Plocha pozemku:** 299 m^2
jednotka č. 4590002, byt v budově č.p. 459, část obce Holešovice, na parcele 2051 Holešovice, podíl na společných částech domu a pozemku 4610/132947

Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



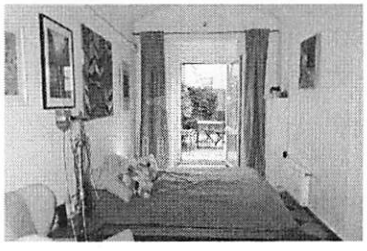
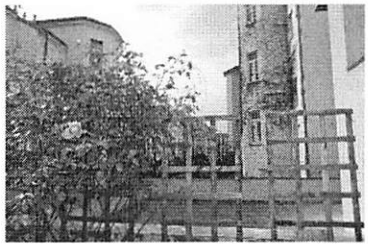
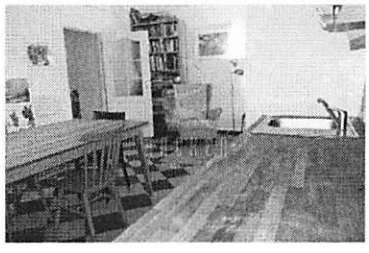
Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 72 m^2, Kováků č.p. 856/8, Praha, okres Hlavní město Praha

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Kováků č.p. 856/8, Praha, okres Hlavní město Praha	**Cena dle KS**	7 499 000 Kč
Právní účinky ke dni	15.10.2024	**Číslo řízení**	V-60127/2024-101
Druh komerční nemovitosti	Jiné	**Poznámka k ceně**	Cena včetně odměny a právního servisu včetně provize RK
Vybaveno	Ano	**Počet nadzemních podlaží domu**	5
Výtah	Ne	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Dobrý	**Stav objektu**	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	**Užitná plocha**	72 m^2
Podlahová plocha	72 m^2	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Dálnice, Vlak, Silnice, Autobus	**Typ objektu**	Patrový

Nabízíme k prodeji komerční prostory, 72 m^2, Praha 5 - Smíchov, ul. Kováků. Komerční prostor se nachází v lukrativní čtvrti nad Novým Smíchovem. Je vkusně vybaven jako byt a i se tak dlouhodobě využívá. Skládá se z velkého obývacího pokoje s kuchyní, jídelnou a relaxační zónou. Dvěma francouzskými okny je východ na terasu s malou zahrádkou ve vnitrobloku s východní orientací. Na středu jednotky za současným kuchyňským koutem je vybudována koupelna a WC. Na druhé straně jsou dvě větší místnosti pod úrovní ulice, jedna je nyní ložnicí a druhá jako sklad. Přednosti: - vlastní zahrada 48 m^2 výlučně určená k užívání majitelem jednotky - součástí ceny je projekt pro stavební povolení s nabytím právní moci k úpravě dispozice a změnu užívání na bytovou jednotku - ulice v sousedství nové čtvrti Smíchov City nad Radlickou ul.. Ve Smíchov City vedle Anděla a nového \"Terminálu nádraží\" najdou jeho obyvatelé na jednom místě vše, co potřebují ke spokojenému životu: nabídku pracovních příležitostí, obchody, restaurace, služby, občanskou vybavenost, jako například školu, lékařskou péči, možnosti kulturního i sportovního vyžití i zelené plochy k relaxaci. Prohlídky realizujeme po konzultaci v nejkratším termínu. Třída G - Mimořádně nehospodárná – Energetický štítek budovy (PENB) nebyl dodán.

Fotodokumentace



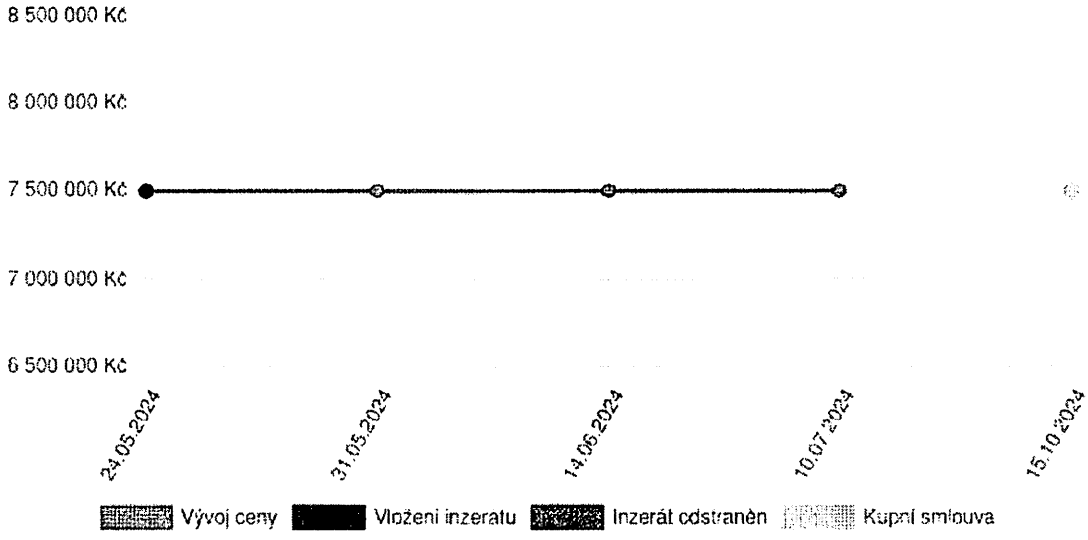

Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-60127/2024-101 **Datum podání:** 15.10.2024 **Datum zplatnění:** 06.11.2024 **Cena:** 7 499 000 Kč

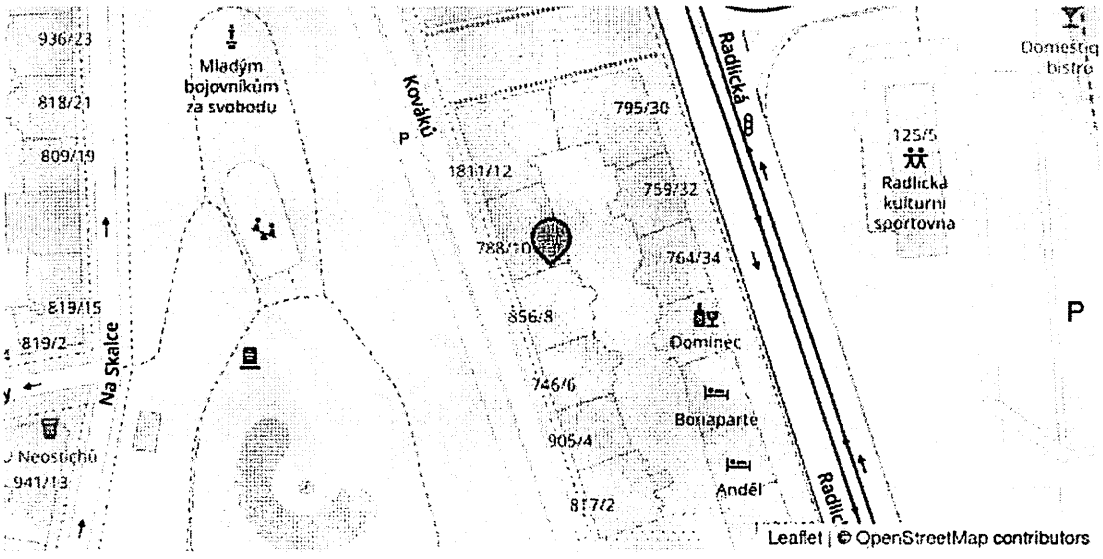
Nemovitosti v transakci

Nebytový prostor / kancelář, Kováků č.p. 856/8, Praha, okres Hlavní město Praha
Konstrukce: smíšená, **Plocha pozemku:** 361 m^2
jednotka č. 8560001, jiný nebytový prostor v budově č.p. 856, část obce Smíchov, na parcele 2226 Smíchov, podíl na společných částech domu a pozemku 718/8715

Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



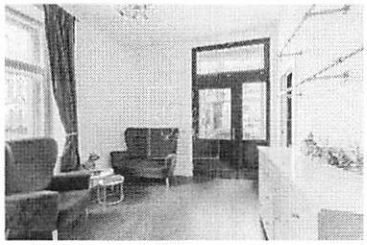
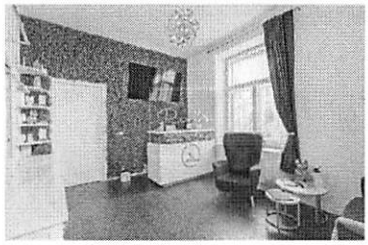
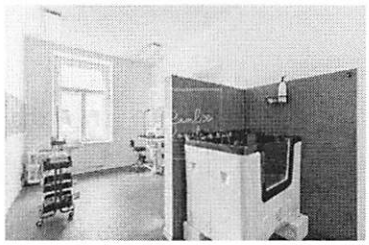
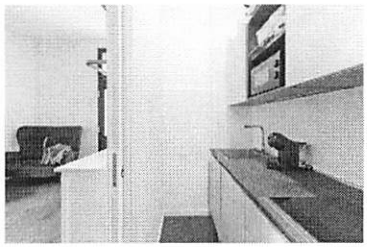
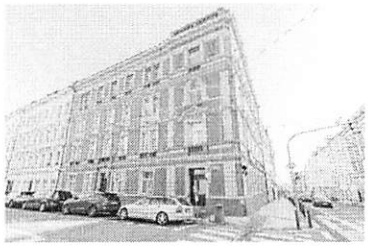
Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 39 m^2, Kamenická č.p. 626/38, Praha, okres Hlavní město Praha

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Kamenická č.p. 626/38, Praha, okres Hlavní město Praha	**Cena dle KS**	5 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	25.03.2025	**Číslo řízení**	V-18388/2025-101
Druh komerční nemovitosti	Obchodní prostor	**Poznámka k ceně**	včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize
Voda	Vodovod	**Kanalizace**	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	**Garáž**	Ne
Parkovací místo	Ne	**Počet nadzemních podlaží domu**	4
Výtah	Ano	**Elektřina**	230V
Energetický štítek (PENB)	D - Méně úsporná	**Stav**	Velmi dobrý
Stav objektu	Dobrý	**Konstrukce**	Cihlová
Užitná plocha	39 m^2	**Vytápění**	Ústřední vytápění
Podlaží bytu	1	**Poloha nemovitosti**	Centrum obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	**Typ objektu**	Patrový

Nabízíme k prodeji nebytový prostor o výměře 38 m2, situovaný v samém centru žádané lokality Prahy 7. Tento prostor se nachází v přízemí dobře udržovaného domu a představuje ideální příležitost pro podnikatele, kteří hledají perfektní zázemí pro svůj projekt či investici s dlouhodobým potenciálem. Interiér je velmi prakticky uspořádán a zahrnuje moderně zařízenou kuchyň. Součástí prostoru je také koupelna s toaletou, což zajišťuje maximální komfort pro personál i zákazníky. Díky své velikosti a členění se nabízí široké možnosti využití - vhodné pro kosmetické a masážní salony, kanceláře, showroom, služby spojené s péčí o tělo nebo jiné podnikatelské záměry. Prostor je situován v centru Prahy 7 s vynikající dostupností a vysokou frekvencí lidí. Lokalita se vyznačuje výbornou občanskou vybaveností, v okolí se nachází kavárny, restaurace, obchody, kulturní zařízení i další služby, což zajišťuje stálý příliv potenciálních zákazníků. Výborné dopravní spojení zajišťuje rychlý přístup do centra města a k hlavním dopravním tepnám Prahy. Velká výhoda tohoto prostoru je jeho variabilita - díky svému uspořádání a rozměrům je možné ho přizpůsobit konkrétním potřebám vašeho podnikání. Prostor je také skvělou investicí do budoucna, neboť lokalita Prahy 7 patří k vyhledávaným a dynamicky se rozvíjejícím oblastem s rostoucí hodnotou nemovitostí. Tento prostor má vše, co potřebujete pro úspěšný start nebo rozvoj vašeho podnikání v atraktivní lokalitě hlavního města. Součástí prodeje je sklepní kóje - 6.2 m2. Pozn.: Tento prostor je pronajatý do 17.7.2025.

Fotodokumentace

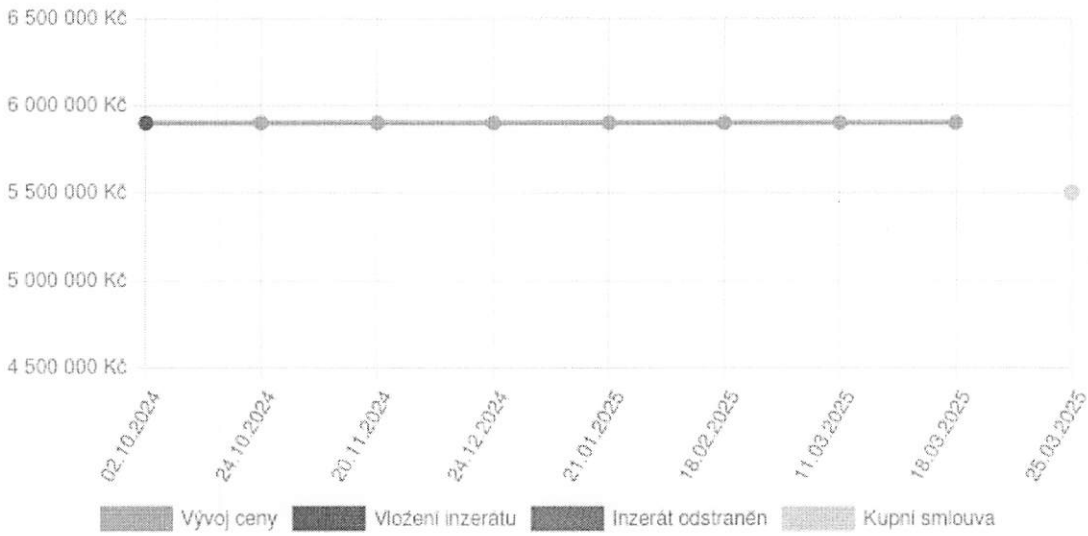
Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-18388/2025-101 **Datum podání:** 25.03.2025 **Datum zplatnění:** 16.04.2025 **Cena:** 5 500 000 Kč

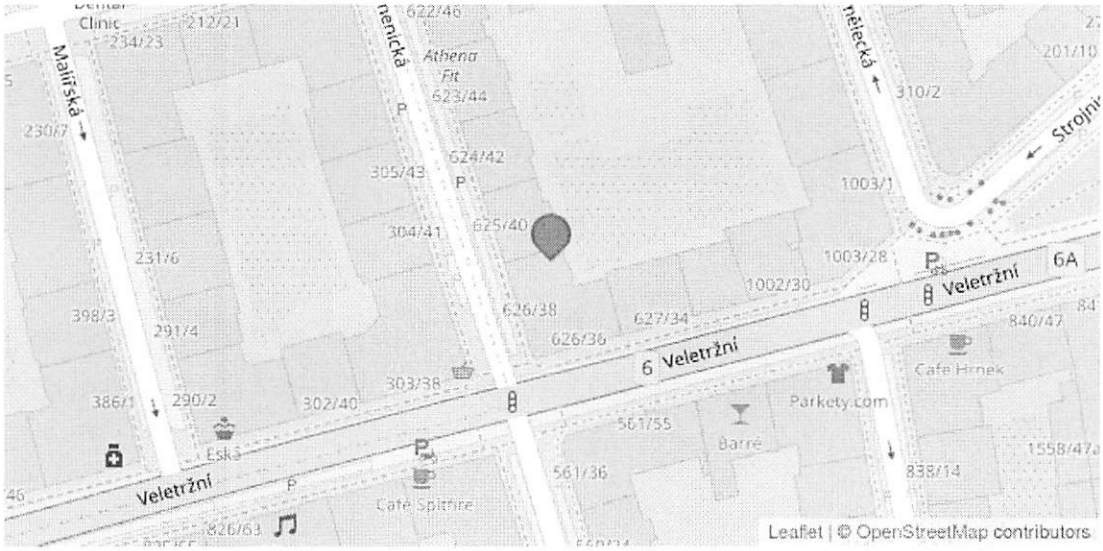
Nemovitosti v transakci

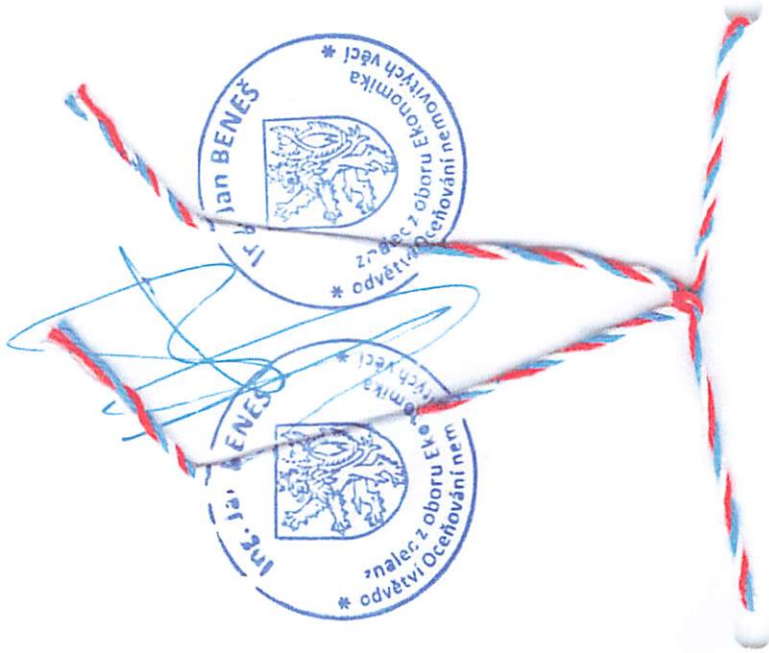
Nebytový prostor / kancelář, Kamenická č.p. 626/38, Praha, okres Hlavní město Praha
Konstrukce: smíšená, **Plocha pozemku:** 448 m^2
jednotka č. 6260102, jiný nebytový prostor v budově č.p. 626, část obce Holešovice, na parcele 1601 Holešovice (součástí je stavba č.p. 626, čst obce Holešovice), podíl na společných částech domu a pozemku 383/15674

Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení




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