

ZNALECKÝ POSUDEK Č. 2113-16/2025

Účel ocenění	Určení tržní hodnoty objektů na pozemku parc.č. 4455/9, v k.ú. Horní Počernice, obec Praha. Pozemek je zapsaný na LV č. 2794, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Jedná se o původní „zařízení staveniště“ specifikované jako Tesko objekt a ocelokolna na pozemku parc.č. 4455/9 v k.ú. Horní Počernice. Předmětné objekty nejsou zapsané v katastru nemovitostí. Účelem znaleckého posudku je převod (prodej) předmětu ocenění.
Obor, odvětví, specifikace	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specifikace ocenění nemovitých věcí
Ocenění k datu	28.1.2025 – den místního šetření
Objednavatel znaleckého posudku	Městská část Praha 20 Odbor hospodářské správy a investic Jívanská 647, 193 21 Praha – Horní Počernice IČ: 00240192, DIČ: CZ00240192 Objednávka č. O/120/2025/0003
Zhotovitel znaleckého posudku	APELEN Valuation a.s. znalecká kancelář sídlem Nad Okrouhlikem 2372/14, 182 00 Praha 8 IČ: 248 17 953, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 23001
Počet vyhotovení	posudek je vyhotoven ve dvou výtiscích a v elektronické podobě
Počet stran	35 stran textu včetně titulní strany ve formě A4 a 7 stran příloh
Datum a místo zpracování	17. února 2025, Praha
Zpracovali	

OBSAH

1	ÚVOD	4
1.1	PROHLÁŠENÍ ZNALCE	4
1.2	OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY	4
1.3	ZÁKLADNÍ ZÁSADY APLIKOVANÉ PŘI ZPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	5
2	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	6
2.1	ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE A ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU.....	6
2.2	PŘEDMĚT OCENĚNÍ	6
2.3	PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU.....	6
3	NÁLEZ	8
3.1	INFORMACE O NEMOVITÉ VĚCI	8
3.2	VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE	8
3.3	MÍSTNÍ ŠETŘENÍ	8
3.4	VĚCNÁ PRÁVA SLOUŽÍCÍ VE PROSPĚCH NEMOVITOSTÍ	8
3.5	VĚCNÁ PRÁVA ZATĚŽUJÍCÍ NEMOVITOSTI	8
3.6	POZNÁMKY A DALŠÍ OBDOBNÉ ÚDAJE	9
3.7	RIZIKA.....	9
3.8	CELKOVÝ POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ	9
4	ANALÝZA TRHU.....	14
5	METODY OCENĚNÍ	19
5.1	ZPŮSOB OCENĚNÍ	19
5.2	NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP	20
5.3	POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP	21
5.4	VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP	21
6	POSUDEK	22
6.1	OCENĚNÍ	22
7	REKAPITULACE	32
8	ZÁVĚR	33
8.1	CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY	33
8.2	ODPOVĚĎ	33
9	ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	34
10	PŘÍLOHY	35

SEZNAM TABULEK

Tabulka č. 1: Podklady pro vypracování znaleckého posudku	6
Tabulka č. 2: Základní informace o předmětných nemovitých věcech	8
Tabulka č. 3: Meziroční vývoj spotřebitelských cen (Inflace)	17
Tabulka č. 4: Rekapitulace	32

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek č. 1: Mapa okolí.....	11
Obrázek č. 2: Katastrální mapa + ortofoto	12
Obrázek č. 3: Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy	12

SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1: ČSOB index– pozemky	16
Graf č. 2: ČSOB index– vývoj cen nemovitostí	17

1 ÚVOD

1.1 Prohlášení znalce

Jakožto znalecká kancelář v oboru ekonomika, tímto prohlašujeme, že zpracovaný znalecký posudek zohledňuje všechny nám známé skutečnosti, které mohly ovlivnit uvedené závěry nebo stanovenou hodnotu předmětu ocenění. Rovněž prohlašujeme, že v současné době ani v blízké budoucnosti nebudeme mít účast ani prospěch z vlastnického práva k předmětů ocenění, kterých se tento znalecký posudek týká. Výkon znalecké činnosti, ani naše další aktivity, ani honorář za vypracování tohoto znaleckého posudku, nezávisí na dosažených závěrech nebo stanovených hodnotách.

1.2 Obecné předpoklady a omezující podmínky

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

1. Znalecká kancelář vychází z vlastních databází, obecně dostupných informací a z informací a prohlášení o pravosti a platnosti všech podkladů předložených objednavatelem.

Znalecká kancelář tudíž neodpovídá zejména za:

- a) pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňovaným movitým i nemovitým věcem;
 - b) pravost a platnost práv k cizím věcem a nájemním vztahům k nim, jejichž existence měla nebo mohla mít vliv na provedené ocenění.
2. Znalecká kancelář vychází z toho, že informace získané z podkladů předložených objednavatelem jsou věrohodné a správné a nejsou tudíž ve všech případech ověřovány z hlediska jejich přesnosti a úplnosti. Předpokládáme, že od data ocenění do data vydání tohoto znaleckého posudku nedošlo k žádným skutečnostem, které by měly významný dopad na hodnotu a nebyly by ve znaleckém posudku zohledněny.
 3. Znalecká kancelář nepřebírá odpovědnost za případné změny v tržních podmínkách, ke kterým může dojít po datu vydání tohoto znaleckého posudku.
 4. Informace a data potřebná k vyhotovení tohoto znaleckého posudku byla čerpána z veřejných zdrojů, z předložených znaleckých posudků, od zúčastněných a posuzovaných společností – viz seznam podkladů dále v textu. Znalec předpokládá, že veškeré tyto zdroje jsou spolehlivé a věrohodné.
 5. Tento znalecký posudek smí být použit pouze pro daný účel. Posudek nesmí být ani jako celek ani jeho jednotlivé stránky kopírován nebo rozmnožován pro jiné účely bez písemného souhlasu znalce.
 6. Zjištěné hodnoty a závěry jsou relevantní pouze pro daný účel ocenění, a mohou se lišit od jakékoli v minulosti nebo budoucnosti dosažené ceny při transakci s daným majetkem.

1.3 Základní zásady aplikované při zpracování znaleckého posudku

Při zpracování tohoto posudku jsme aplikovali základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů. Jedná se především o následující zásady:

1. Dle našeho názoru ocenění nezávisle, nestranně a komplexně přihlíží ke všem známým relevantním skutečnostem, ke kterým mohlo být při jeho zpracování přihlédnuto (zásada komplexnosti).
2. Znalecký posudek považujeme za úplný, neboť dle našeho mínění obsahuje veškeré náležitosti, které zabezpečují jednoznačně transparentní a plně použitelný výstup (zásada úplnosti).
3. Znalecký posudek je vnitřně konzistentní. Dle našeho názoru byly při zpracování tohoto posudku použity postupy a metody v souladu s obecnými předpoklady a principy (zásada vnitřní konzistence).
4. Prohlašujeme, že v současné době nemáme a ani v budoucnu neočekáváme účast na zainteresovaných subjektech, nejsme v zaměstnaneckém nebo jakémkoliv jiném závislém poměru k účastněným osobám, nemáme žádné ani budoucí zájmy na nemovitosti, která je předmětem ocenění v rámci posudku, a prohlašujeme, že nemáme žádný osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu ocenění (zásada nezávislosti a nestrannosti).
5. Dle našeho mínění je ocenění opakovatelné, což znamená, že je kýmkoliv přezkoumatelné. Vzhledem k transparentním a obecně známým postupům může objednavatel tohoto posudku přezkoumat použitý postup při ocenění (zásada opakovatelnosti ocenění).
6. V tomto posudku byly důvodně a odůvodněně použity takové metodické postupy, které byly vhodné, přiměřené a plně vyhovující relevantním informacím, které jsme měli k dispozici (zásada důvodnosti a odůvodněnosti).
7. Zdroje, z nichž bylo čerpáno pro účely tohoto posudku, byly považovány za věrohodné (zásada spolehlivosti).

2 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

2.1 Odborná otázka zadavatele a účel znaleckého posudku

Určení tržní hodnoty objektů na pozemku parc.č. 4455/9, v k.ú. Horní Počernice, obec Praha. Pozemek je zapsaný na LV č. 2794, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Jedná se o původní „zařízení staveniště“ specifikované jako Tesko objekt a ocelokolna na pozemku parc.č. 4455/9 v k.ú. Horní Počernice.

Znalecký posudek je vypracován za účelem převodu (prodeje) nemovitých věcí.

2.2 Předmět ocenění

Předmětem ocenění jsou objekty specifikované jako:

- Objekt TESKO na pozemku parc.č. 4455/9, o rozměrech 30 x 6 m
- Objekt ocelokolna na pozemku parc.č. 4455/9 o rozměrech 10 x11 m

Stavby nejsou zaspané v KN, nacházejí se na pozemku parc.č. 4455/9, v k.ú. Horní Počernice, obec Praha. **Předmětem ocenění jsou pouze stavby/objekty bez pozemku parc.č. 4455/9.**

2.3 Podklady pro vypracování znaleckého posudku

V následující tabulce č. 1 jsou uvedeny základní podklady použité při vypracování znaleckého posudku.

Tabulka č. 1: Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1.	Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 2794, k.ú. Horní Počernice, ze dne 28.1.2025
2.	Katastrální mapa dostupná dálkovým přístupem přes nahlížení do KN.
3.	Znalecký posudek č. 639-20/2009, zpracoval [REDAKCE], dne 14.10.2009
4.	Místní šetření provedené dne 28.1.2025 – zaměření objektů, fotodokumentace
5.	Informace získané od objednavatele ocenění včetně podkladů - Potvrzené místní šetření dne 11.6.2001 a informace o objektech - Částečná dokumentace – půdorys objektu, ze dne 11/1979
6.	Územní plán hl. m. Prahy
7.	Územně identifikační registr ČR
8.	Data z katastru nemovitostí včetně listin – kupní smlouvy apod.

9.	Inzerce realitních kanceláří a databáze znalce.
10.	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění.
11.	K datu ocenění byla účinná Vyhláška MF č. 434//2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997Sb.
12.	Program pro ocenění NEMExpres AC, vyhotovený PLUTO-OLT, spol. s r.o. Paříkova 9/910, Praha 9.
13.	Meziroční vývoj spotřebitelských cen (Inflace) dostupné přes www.czso.cz
14.	Vývoj cen jednotlivých nemovitých věcí (ČOSB index)
15.	Digitální povodňový plán ČR a povodňová mapa ze systému NEMO REPORT
16.	Georeport – informace o vybraném území
17.	Objednávka č. O/120/2025/0003 Městská část Praha 20

3 NÁLEZ

3.1 Informace o nemovité věci

V následující tabulce č. 2 jsou uvedeny základní informace o předmětných nemovitých věcech.

Tabulka č. 2: Základní informace o předmětných nemovitých věcech

Specifikace předmětu ocenění	Budova TESKO, ocelová hala na pozemku parc.č. 4455/9
Kraj	Hlavní město Praha
Okres	Hlavní město Praha
Obec	Praha
Katastrální území	643777 Horní Počernice
Počet obyvatel	1 357 326

3.2 Vlastnické a evidenční údaje

K datu ocenění je vlastníkem předmětných nemovitých věcí Městská část Praha – Horní Počernice na základě předávací zprávy ze dne 16.6.1995.

Předmět ocenění není zapsaný v katastru nemovitostí.

3.3 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 28.1.2025 – Byla provedena prohlídka předmětu ocenění, zaměření a pořízena fotodokumentace.

3.4 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí

Bez zápisu.

3.5 Věcná práva zatěžující nemovitosti

Bez zápisu.

3.6 Poznámky a další obdobné údaje

Bez zápisu.

3.7 Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí

ANO Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář: Předmět ocenění stojí na pozemku parc.č. 4455/9, k.ú. Horní Počernice.

Předmět ocenění není řádně zapsán v katastru nemovitostí.

Není zajištěn přístup z veřejné komunikace.

Stavby jsou na pozemcích jiného vlastníka:

~~Vlastnické právo~~

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

3.8 Celkový popis nemovitých věcí

Lokalita: Předmět ocenění se nachází v katastrálním území Horní Počernice na okraji katastrálního území, mimo zastavěné území. Jedná se o bývalé objekty ZS podél Pražského okruhu, dostupné z ulice Do Svěprav.

Městská část Praha 20: podrobné informace

Obec: Praha

Název městské části: Praha 20

Kód městské části: 538213

Správní obvod Praha 20

Pražský obvod: Praha 9

NUTS4-obvod: -

Finanční úřad: Finanční úřad pro hlavní město Prahu - územní pracoviště pro Prahu 9

Pověřený úřad: Hlavní město Praha

Stavební úřad: Úřad městské části Praha 20 - Stavební úřad

Matriční úřad: Úřad městské části Praha 20 – Matrika

Obec Praha:

Typ úřadu: hlavní město

Kód obce ČSÚ: 554782

Kód obce MMR: 12702 7

Kraj: Hlavní město Praha

Okres: Hlavní město Praha

Obec s rozšířenou působností: Hlavní město Praha

Počet obyvatel: 1267449

Výměra: 49615,7205 ha

Hustota: 2 554,53 ob./km²

Adresa: Mariánské náměstí 2/2

Praha 1-Staré Město

11001 Praha 01

Finanční úřad: viz jednotlivé městské obvody/městské části

Pověřený úřad: Hlavní město Praha

Stavební úřad: viz jednotlivé městské obvody/městské části

Matriční úřad: viz jednotlivé městské obvody/městské části

Počet částí obce: 112

Počet katastrálních území: 112

Počet základních sídelních jednotek: 916

Počet městských částí: 57

Počet ulic: 7668

Počet obyvatel v produktivním věku: 844932

Pošta: ANO

Škola: ANO

Zdravotnické zařízení: ANO

Obrázek č. 1: Mapa okolí



Popis: Předmětem oceněné jsou objekty na pozemku parc.č. 4455/9 v k.ú. Horní Počernice, obec Praha. Pozemek je zapsaný na LV č. 2794. Výměra pozemku je 1948 m², vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, způsobem využití jiná plocha. Předmět ocenění sloužil jako doplňkové stavby „zařízení staveniště“ na základě stavebního povolení odboru výstavby MěNV v Praze 9 – Horních Počernicích ze dne 19.10.1981. K dnešnímu dni zůstala zachována pouze část původních staveb v tomto areálu.

- Objekt Tesko o rozměrech cca 30 x 6 m. Objekt byl vybudován jako zařízení staveniště. Stavba je přízemní, nepodsklepená se sedlovou střechou. Obvodový plášť z desek Izomin tl. 1,9 cm, čedičová rohož tl. 4 cm, latě. Krov dřevěný, krytina vlnitý eternit. Podlahy jsou převážně betonové některé s PVC. Objekt je ve špatném technickém stavu, některé konstrukční prvky po životnosti. Během let došlo k opravám. ***Ocenění je provedeno bez vlivu provedených oprav.***
- Objekt ocelokolna o rozměrech cca 10 x 11 m.

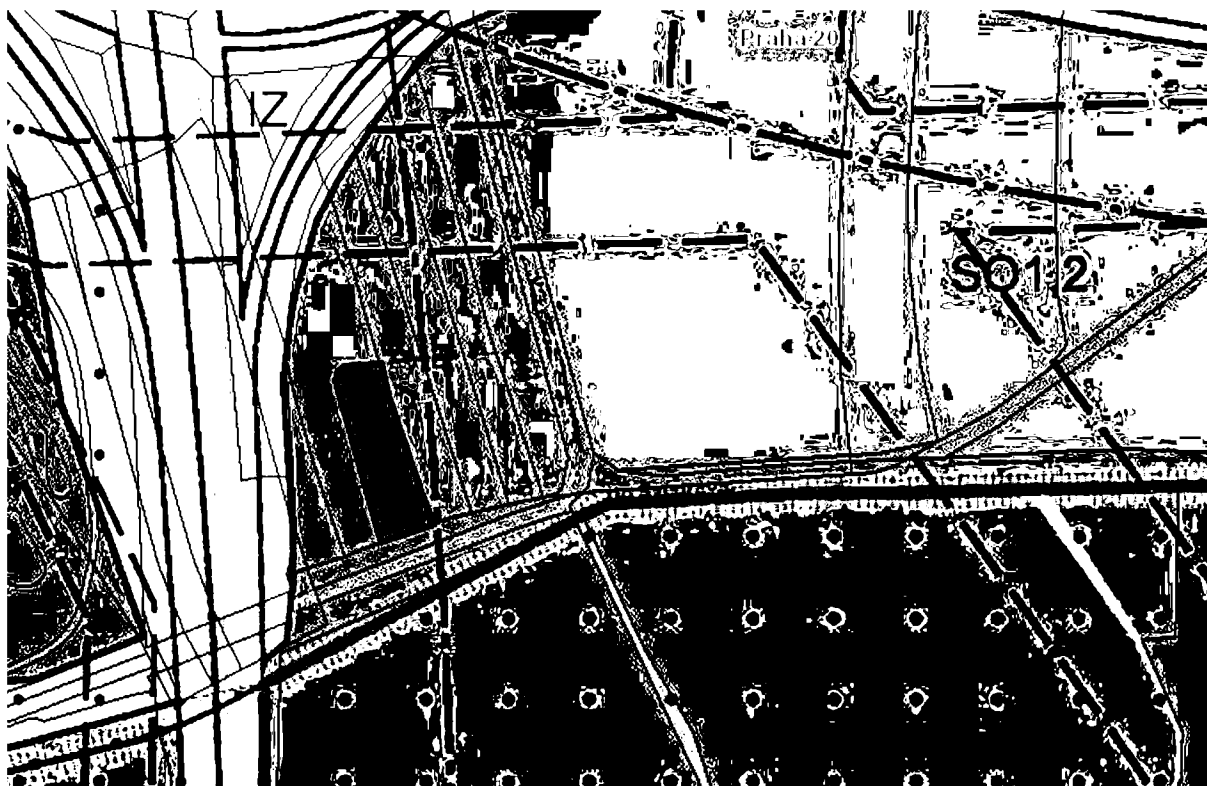
Na místě bylo provedeno přesné zaměření objektů, které je použito v ocenění.

Obrázek č. 2: Katastrální mapa + ortofoto



Dle Územního plánu hl. m. Prahy se předmět ocenění nachází v plochách SO1 – přírodní rekreační plochy.

Obrázek č. 3: Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy



SO1 – přírodní rekreační plochy

Hlavní využití:

Plochy s omezenou zastavitelností sloužící rekreaci, oddechu, naučným, poznávacím a sportovním aktivitám v přírodě, které podstatně nenarušují přírodní charakter území a jejichž hlavní součástí je zeleň.

Přípustné využití:

Zeleň, pobytové louky, nekrytá veřejně přístupná hřiště s vyloučením zařízení stavebního charakteru.

Vodní plochy, dětská hřiště, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: komunikace vozidlové, parkovací a odstavné plochy se zelení, plošná zařízení technické infrastruktury, stavby a zařízení pro provoz a údržbu.

Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

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

SO2 – golfové hřiště

Hlavní využití:

Plochy s omezenou zastavitelností sloužící rekreaci, oddechu, naučným, poznávacím a sportovním aktivitám v přírodě, které podstatně nenarušují přírodní charakter území a jejichž hlavní součástí je zeleň.

Přípustné využití:

Golfové hřiště, zeleň.

Klubová zařízení a stavby a zařízení pro provoz a údržbu, související s hlavním využitím.

Vodní plochy, dětská hřiště, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 250 m², zařízení veřejného stravování, malá ubytovací zařízení, služby, plošná zařízení technické infrastruktury, parkovací a odstavné plochy se zelení, komunikace vozidlové.

Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

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

4 ANALÝZA TRHU

Data dostupná od Hypoteční banky:

Hypoteční banka představila index vývoje cen nemovitostí v České republice v dubnu roku 2011. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky, člena skupiny ČSOB. Samotný HB INDEX je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010, jeho hodnota bude vždy definována s přesností na jedno desetinné místo. Struktura indexu bude z důvodu zachování dlouhodobé kontinuity neměnná. Na přípravě indexu spolupracuje uznávaný odborník z Akademie věd ČR [redacted], který je zároveň odborným garantem výpočtu indexu.

Hypoteční banka, jeden z největších poskytovatelů hypotečních úvěrů na českém trhu, mění název na ČSOB Hypoteční banka (února 2024).

Tiskové zprávy: 19.8.2024

Zdražování nemovitostí nabírá na rychlosti. Ceny rodinných domů ve druhém čtvrtletí stouply mezičtvrtletně o 1,5 procenta a u bytů to bylo dokonce o 0,6 procenta. U obou kategorií to byl nejrychlejší růst od obnovení trendu zvyšování cen. Vyplývá to z aktuálních výsledků ČSOB Indexu bydlení.

„Ceny domů rostly v letošním druhém čtvrtletí už čtvrtý kvartál v řadě, meziroční růst činil 3,2 procenta. Akceleroval i trend mírného růstu cen bytů, nicméně byty jsou stále pod cenových vrcholem z léta 2022. Zájemci o nové bydlení tak mají ještě pořád příležitost využít dobré tržní podmínky, ale nesmí váhat příliš dlouho. Podzim obvykle představuje velmi silnou prodejní fázi roku s tím, jak poptávka ožije po letních dovolených,“ uvádí [redacted], generální ředitel a předseda představenstva ČSOB Hypoteční banky.

Rodinné domy: Dotace rozhýbaly trh

Ceny rodinných domů zrychlily ve druhém čtvrtletí růstové tempo na 1,5 procenta mezikvartálně. Prudší vzestup cen byl naposledy v posledním čtvrtletí 2022. *„Zvýšený zájem byl o rodinné domy na rekonstrukci, který hodně podporuje dotační program Oprav dům po babičce. Tempo růstu objemu prodeje převyšuje hranici 30 procent. Poptávka ale má stále prostor pro růst, protože nyní se prodává v průměru o 900 až 1000 domů měsíčně méně v porovnání s obdobím let 2018*

až 2022. Na druhou stranu stavební náklady jsou stále asi o 30 procent výše než před rokem 2022," uvádí [REDACTED] Nejvíce novostaveb v současnosti vzniká ve Středočeském kraji a v okolí Brna.

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q2/2023	-0,6	206,4/td>	
Q3/2023	+0,3	207,0	
Q4/2023	+0,3	207,6	+3,2 %
Q1/2024	+1,1	209,9	
Q2/2024	+1,5	213,0	

Byty: V centru zájmu jsou paneláky

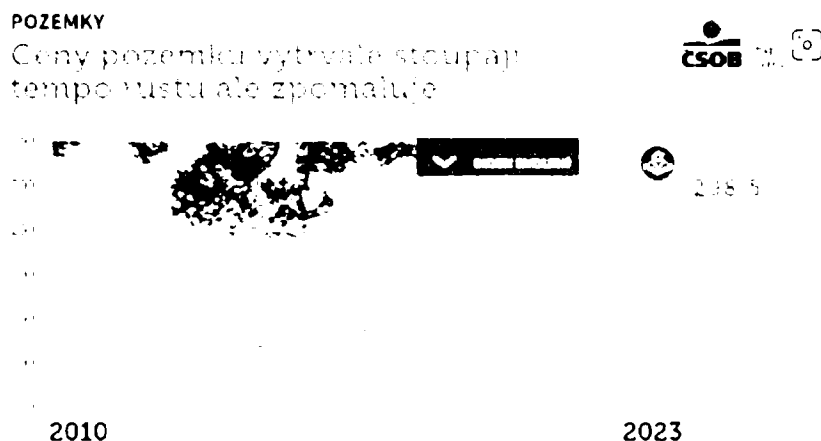
V Moravskoslezském kraji vzrostly ceny bytů mezičtvrtletně dokonce o 3,8 procenta. Dvouprocentní hranici růstu překonaly ve druhém čtvrtletí ceny bytů ještě v Ústeckém a Hradeckém kraji, pouze na Vysočině byty zlevnily. „Vývoj na trhu nejvíce ovlivňují oživující odložená poptávka a růst objemu poskytnutých hypoték. Průměrná prodejní doba bytů se zkrátila na 4 měsíce a 3 dny. Největší zájem měli kupující o byty kategorií 2+kk a 3+kk na sídlištích, které jsou finančně nejdostupnější," shrnuje [REDACTED]

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q2/2023	-2,1	215,7	
Q3/2023	-1,1	213,3	
Q4/2023	-0,2	212,9	-0,4 %
Q1/2024	+0,3	213,5	
Q2/2024	+0,6	214,8	

Pozemky: Poptávka převyšuje nabídku

Také ceny pozemků nadále rostly, a to zejména v důsledku nedostatečné nabídky, zastaralých územních plánů a zaostávající infrastruktury. Zájem kupujících se tak soustředí i na pozemky nacházející se dále od větších měst. Na cenu pozemků mají největší vliv velikost pozemku a jeho tvar, vybavení inženýrskými sítěmi, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, orientace a svažitost. „Jsou poptávány i pozemky v souladu s územním plánem, ale bez možnosti připojení na veřejné inženýrské sítě, protože díky rozvoji technologií už to není vždy nezbytné nutné. V mnohem větší míře se využívá fotovoltaika a domácí čističky, existují i energeticky soběstačné domy," dodává [REDACTED]

Graf č. 1: ČSOB index– pozemky



Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q4/2022	+4,5	278,8	7,2%
Q1/2023	+3,8	289,4	
Q2/2023	+2,0	295,2	
Q3/2023	+1,1	298,5	
Q4/2023	+0,1	298,8	

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q2/2023	+2,0	295,2	+2,5 %
Q3/2023	+1,1	298,5	
Q4/2023	+0,1	298,8	
Q1/2024	+0,7	300,9	
Q2/2024	+0,6	302,7	

O ČSOB Indexu bydlení

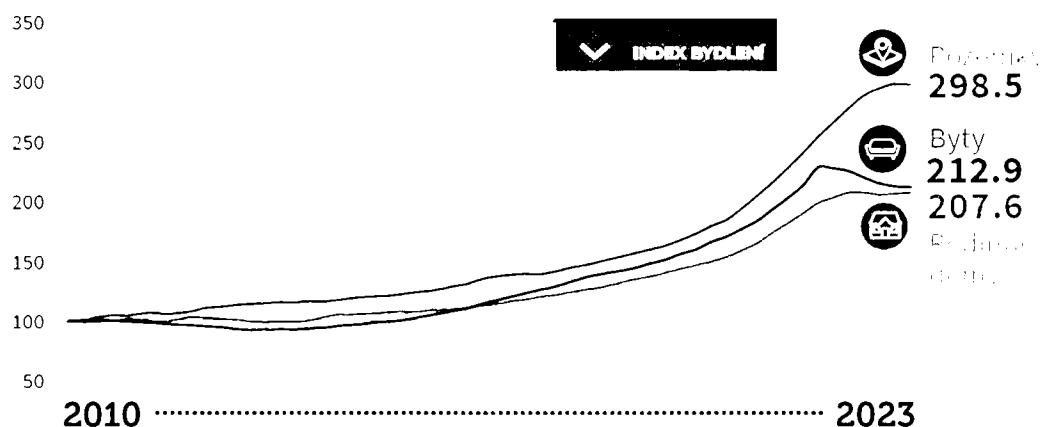
ČSOB Index bydlení sleduje vývoj cen nemovitostí v České republice od dubna 2011 a je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti skupiny ČSOB. Původně se nazýval HB Index, změna názvu souvisí se změnami směřujícími k vytvoření ucelené nabídky finančních služeb pod jednou střechou a se silným brandem ČSOB.

Zdroj: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy?id=TZ240819>

Graf č. 2: ČSOB index– vývoj cen nemovitostí

VÝVOJ CEN NEMOVITOSTÍ V ČR

Rok 2023 přinesl levnější byty i domy,
ceny pozemků dále rostou



Zdroj: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy?id=TZ240221>

Meziroční míra inflace:

Na následující tabulce je uvedena meziroční míra inflace: Meziroční míra inflace vyjádřená přírůstkem indexu spotřebitelských cen ke stejnému měsíci předchozího roku vyjadřuje procentní změnu cenové hladiny ve vykazovaném měsíci daného roku proti stejnému měsíci předchozího roku.

Tato míra inflace je vhodná ve vztahu ke stavovým veličinám, které měří změnu stavu mezi začátkem a koncem období bez ohledu na průběh vývoje během tohoto období. Bere se v úvahu při propočtech reálné úrokové míry, reálného zvýšení cen majetku, valorizací apod.

Tabulka č. 3: Meziroční vývoj spotřebitelských cen (Inflace)

Prosinec daného roku										
2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
0,6	1,0	2,8	2,2	1,7	5,4	3,6	1,0	2,3	2,4	2,4
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1,4	9,1	1,1	2,1	2,4	2,0	3,3	2,3	6,6	15,8	6,9

Zdroj: https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace

Byla provedena analýza trhu v dané lokalitě.

Pro provedené analýze není možné předmět ocenění ocenit porovnávacím přístupem, neboť v dané lokalitě ani v podobné není dostatek vzorků pro porovnání. Jedná se o specifický objekt, který nemá na trhu dostatek vzorků pro porovnání. Proto je přistoupeno k ocenění dle cenových předpisů a je určena cena zjištěná, která supluje tržní hodnotu. Druhým předmětem ocenění je ocelokolna. Byla provedena analýza trhu a oceněno dle cenového předpisu a porovnání. Dané sklady/ haly se prodávají kolem 1000,- Kč/m² užité plochy při výšce skladu kolem 4 m.

5 METODY OCENĚNÍ

5.1 Způsob ocenění

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Obvyklá cena se dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb.

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

Určení obvyklé ceny dle § 1a oceňovací Vyhlášky:

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- a. výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b. srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c. určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d. úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e. výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- f. určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

Tržní hodnota podle § 2 zákona o oceňování

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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Určení tržní hodnoty dle § 1b oceňovací Vyhlášky:

1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví Vyhláška.

5.2 Nákladový přístup

Nákladová metoda je způsobem zjištění věcné hodnoty. Výsledkem postupů založených na nákladovém přístupu je nákladová (věcná) hodnota nemovité věci. Prvním krokem nalezení věcné hodnoty je zjištění reprodukční pořizovací ceny, která je totožná s cenou výchozí. Výchozí cena totiž vyjadřuje cenu nové stavby, a to bez odpočtu opotřebení, jehož míru je zapotřebí stanovit a od výchozí ceny odečíst pro zjištění věcné hodnoty.

- Nákladová hodnota staveb vyjadřuje náklady na podmiňující výrobu nových staveb upravené o znehodnocení, vyjadřující rozdíly stavu mezi novostavbou a stavbou oceňovanou.
- Odhad nákladů na pořízení pozemků se většinou používá postup porovnávací.

5.3 Porovnávací přístup

Tato metoda je založena na porovnání oceňované nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu a jsou známe, popř. jsou pro srovnání použity nabídkové ceny srovnatelných nemovitých věcí v obdobných lokalitách. Informace jsou čerpány z veřejně dostupných zdrojů. Tato metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně dosažitelné ceně oceňované nemovité věci v případě jejího prodeje na trhu s nemovitými věcmi. V rámci této metody je nutné provést analýzu všech cenotvorných faktorů pro odvození výsledné ceny. Porovnány mohou být nemovité věci pouze stejného charakteru, umístěné v obdobné či stejné lokalitě.

5.4 Výnosový přístup

Výnosový přístup vychází z principu očekávání (anticipace). Předpokládá, že účastníci trhu mohou mimo jiné měřit hodnotu nemovitých věcí prostřednictvím budoucího prospěchu, který by jim mohly přinášet. Při měření prospěchu účastníci přihlížejí vedle jeho výše i k jeho délce, časovému průběhu, spolehlivosti, stabilitě, pravidelnosti i možným rizikům, že se předpokládaná očekávání nenaplní.

Výsledkem postupů založených na výnosovém přístupu je výnosová hodnota nemovitých věcí. Vyjadřuje schopnost nemovitých věcí vytvářet výnos (příjem) a využívá se zejména v případech, kdy nemovitost slouží nebo může sloužit k získání příjmů z pronájmu. Je založena na koncepci časové hodnoty peněz a relativního rizika investice. U stabilizovaných, tj. tzv. trvale dosažitelných výnosů je výnosová hodnota rovna kapitalizované míře čistých výnosů z pronájmu:

$$V = \frac{CV}{P} \cdot 100$$

kde: CV = čistý výnos z ročního nájemného, P = míra kapitalizace

Nájemné uvažované ve výnosové hodnotě musí být stanoveno jako nájemné v daném místě a čase obvyklé, tj. takové, kterého je možno na trhu v prostorách obdobného typu a velikosti v dané lokalitě skutečně dosáhnout.

V praxi se používají především dvě metody založené na výnosovém principu:

- Metoda DCF (diskontovaných peněžních toků) – spočívá v predikci vývoje výnosů a nákladů spojených s oceňovanou nemovitou věcí a v jejich následném diskontování (převodu) peněžních toků na současnou hodnotu. Proces diskotance se odehrává v několika fázích a je při něm uvažováno se sérií jednotlivých budoucích výnosů rozložených v čase.
- Metoda přímé kapitalizace – spočívá ve stanovení čistého stabilizovaného výnosu při zohlednění nákladů a v jeho podělení kapitalizační mírou.

6 POSUDEK

6.1 Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Horní Počernice
Počet obyvatel:	1 384 732

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Negativní - Dle ÚP SO1 - přírodní rekreační plochy Dle ÚP hl.m. Prahy se jedná o plochy SO 1,2 - přírodní rekreační plochy, golfová hřiště. Hlavní využití: Plochy s omezenou zastavitelností sloužící rekreaci, oddechu, naučným, poznávacím a sportovním aktivitám v přírodě, které podstatně nenarušují přírodní charakter území a jejichž hlavní součástí je zeleň.	I	-0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Praha nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,712$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,590$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Bez zástavby	IV	-0,01
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,08
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po neuzpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,03
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,10
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,03
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Přístup přes pozemky jiného vlastníka, stavba na cizím pozemku.	I	-0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,280$$

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = 0,199$

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = 0,165$

- 1) Objekt TESKO na pozemku parc.č. 4455/9, k.ú. Horní Počernice, obec Praha, objekt není zapsán v KN.

K datu ocenění není dostatek vzorků pro porovnání, které by charakterizovaly předmět ocenění lokalitou, velikostí, vlastnostmi a stavu předmětu ocenění. Pro určení tržní hodnoty je přistoupeno k ocenění dle oceňovacích předpisů – cenou zjištěnou, která supluje tržní hodnotu.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

F. budovy administrativní

dřevěná na bázi dřevní hmoty

122

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	6,11*30,86	=	188,55

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	188,55 m ²	2,67 m	503,43
Součet	188,55 m ²		503,43

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

503,43 / 188,55

= 2,67 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

188,55 / 1

= 188,55 m²**Obestavěný prostor**

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(6,11*30,86)*(2,92)	=	550,58 m ³
zastřešení	(6,11*30,86)*(1,00/2)	=	94,28 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	550,58 m ³
zastřešení	Z	94,28 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		644,86 m ³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Svislé konstrukce	P	17,40	50	0,46	4,00
2. Svislé konstrukce	P	17,40	50	0,46	4,00

3. Stropy	P	9,30	100	0,46	4,28
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	P	2,10	100	0,46	0,97
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,90	100	0,46	3,17
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,30	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	C	1,80	100	0,00	0,00
10. Schody	C	2,90	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	P	5,20	50	0,46	1,20
13. Okna	P	5,20	50	0,46	1,20
14. Povrchy podlah	P	3,20	100	0,46	1,47
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,20	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,90	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 55,96

Koeficient vybavení K₄: 0,5596

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílů

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	8,20	100,00	0,46	3,77	6,73	45	150	30,00	2,0190
2. Svislé konstrukce	P	17,40	50,00	0,46	4,00	7,15	45	80	56,25	4,0219
2. Svislé konstrukce	P	17,40	50,00	0,46	4,00	7,15	45	45	100,00	7,1500
3. Stropy	P	9,30	100,00	0,46	4,28	7,65	45	80	56,25	4,3031
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	13,05	45	70	64,29	8,3898
5. Krytiny střech	P	2,10	100,00	0,46	0,97	1,73	45	45	100,00	1,7300
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	1,07	45	45	100,00	1,0700
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,90	100,00	0,46	3,17	5,66	45	50	90,00	5,0940
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	5,54	45	50	90,00	4,9860
13. Okna	P	5,20	50,00	0,46	1,20	2,14	45	50	90,00	1,9260
13. Okna	P	5,20	50,00	0,46	1,20	2,14	45	45	100,00	2,1400
14. Povrchy podlah	P	3,20	100,00	0,46	1,47	2,63	45	45	100,00	2,6300
15. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	7,51	45	45	100,00	7,5100
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	10,19	45	45	100,00	10,1900

18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	5,72	45	45	100,00	5,7200
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	5,54	45	45	100,00	5,5400
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	3,04	45	45	100,00	3,0400
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100,00	1,00	3,00	5,36	45	45	100,00	5,3600

Opotřebení: 82,8 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	1,0290
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9550
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	1,0865
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,5596
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1100
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	6 259,08
Plná cena: $644,86 \text{ m}^3 * 6 259,08 \text{ Kč/m}^3$	=	4 036 230,33 Kč
Koeficient opotřebení: $(1 - 82,8 \% / 100)$	*	0,172
	=	694 231,62 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Morální opotřebení nelze uplatnit v plné výši 5 % protože celkové snížení ceny stavby vlivem opotřebení nesmí přesáhnout 85 % z ceny stavby.

Srážka za morální opotřebení: $694 231,62 * 2 \% =$ - 13 884,63 Kč

Nákladová cena stavby CS_N = 680 346,99 Kč

Koeficient pp * 0,165

Cena stavby CS = 112 257,25 Kč

Objekt TESKO na pozemku parc.č. 4455/9, k.ú. Horní Počernice, obec Praha = 112 257,25 Kč

Praha, objekt není zapsán v KN. - cena zjištěná

- 2) Objekt ocelokolna – skladová hala na pozemku parc.č. 4455/9, k.ú. Horní Počernice, obec Praha

Skladová hala na pozemku parc.č. 4455/9, k.ú. Horní Počernice, obec Praha



Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12 (jiná stavba § 23): S. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce: kovová

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	10,52*10,026	=	105,47

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	105,47 m ²	3,50 m	369,15
Součet	105,47 m²		369,15

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $369,15 / 105,47 = 3,50$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $105,47 / 1 = 105,47$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	$(10,52*10,026)*(3,50)$	=	369,16 m ³
střecha	$(10,52*10,026)*(0,819/2)$	=	43,19 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	369,16 m ³
střecha	Z	43,19 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		412,35 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	13,20	100	0,46	6,07
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	C	13,80	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	4,20	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	2,90	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00

20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 52,67

Koeficient vybavení K₄: 0,5267

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	13,20	100,00	0,46	6,07	11,52	45	100	45,00	5,1840
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100,00	1,00	30,40	57,71	45	80	56,25	32,4619
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	13,29	45	70	64,29	8,5441
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	5,51	45	50	90,00	4,9590
12. Vrata	S	3,00	100,00	1,00	3,00	5,70	45	45	100,00	5,7000
14. Povrchy podlah	S	2,90	100,00	1,00	2,90	5,51	45	45	100,00	5,5100
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,76	45	45	100,00	0,7600

Opotřebení: 63,1 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]: = 2 231,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10): * 1,0320

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP): * 0,9826

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP): * 0,9000

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu): * 0,5267

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 3,0980

Základní cena upravená [Kč/m³]: = 3 986,80

Plná cena: 412,35 m³ * 3 986,80 Kč/m³ = 1 643 956,98 Kč

Koeficient opotřebení: (1- 63,1 % /100) * 0,369

= 606 620,13 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Srážka za morální opotřebení: 606 620,13 * 5 % = - 30 331,01 Kč

Nákladová cena stavby CS_N = 576 289,12 Kč

Koeficient pp * 0,165

Cena stavby CS = 95 087,70 Kč

Skladová hala na pozemku parc.č. 4455/9, k.ú. Horní Počernice, obec Praha - cena zjištěná = 95 087,70 Kč

- 3) Objekt ocelokolna – skladová hala na pozemku parc.č. 4455/9, k.ú. Horní Počernice, obec Praha

Tržní ocenění majetku

Porovnávací hodnota

Oceňovaná nemovitá věc



Užitná plocha:	110,00 m ²
Zastavěná plocha:	110,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Hala 1
Popis: Plechová montovaná hala
 š 6 x d 8 m
 výška boku 3,5m
 barva RAL 9006 (stříbrná)
 sedlová střecha RAL 5010 (modrá)
 dvoukřídlá vrata š 3 x v 3,3m, RAL 5010
 6 x okno 2 x 1 m polykarbonát
 elektroinstalace
 osvětlení

Užitná plocha: 48,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,75
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Realitní inzerce

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
85 000	48,00	1 771	0,58	1 027

Název: Hala 2
Popis: Prodáme montovanou ocelovou trubkovou halu.
 Rozměry 30x6x3,5m
 V ceně jsou střešní i obvodové plechy + okapy a svody.
 Obvodové plechy jsou trapézové rozměru 400 x 85 cm výška vlny 4 cm.

Střešní jsou ve tvaru stříšky viz foto šířka 85 cm a výška vlny 5 cm.

Poskládáno a spáskováno na paletách.

Užitná plocha: 180,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Realitní inzerce

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
150 000	180,00	833	0,90	750

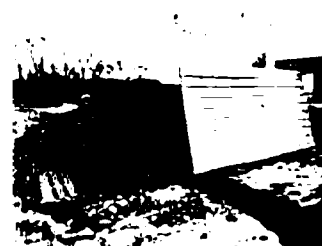
Název: Hala 3

Popis: Prodám obloukovou halu 26 x 18m, plus 1x vrata 4 x 4m, 2x opláštění čela haly, (vše co je na foto). hala, sklad, přístřešek, ocelová konstrukce, montovaná konstrukce, ocelová hala, montovaná hala.

Užitná plocha: 468,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realitní inzerce

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
395 000	468,00	844	0,85	717

Název: Hala 4

Popis: Prodám plechovou halu.

Hala je kompletně rozebraná a připravená k odvozu.

Rozměry: 10x18 výška 4m a vrchní části opláštění 1,5m (celková váha 4,3t)

Materiál opláštění je hliník.

Užitná plocha: 180,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Realitní inzerce

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
279 000	180,00	1 550	0,72	1 116

Minimální jednotková porovnávací cena	717 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	903 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 116 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Stanovená jednotková cena	900 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	110,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	99 000 Kč

Porovnávací hodnota předmětu ocenění je určena ve výši 99 000,- Kč.

7 REKAPITULACE

Výsledná ocenění rekapituluje následující tabulka.

Tabulka č. 4: Rekapitulace

Specifikace		Hodnota
1) Objekt TESKO na pozemku parc.č. 4455/9, k.ú. Horní Počernice, obec Praha – zjištěná cena	=	112 257,- Kč
2) Skladová hala na pozemku parc.č. 4455/9, k.ú. Horní Počernice, obec Praha – zjištěná cena	=	95 088,- Kč
3) Skladová hala na pozemku parc.č. 4455/9, k.ú. Horní Počernice, obec Praha – porovnávací hodnota	=	99 000,- Kč
Objekt TESKO na pozemku parc.č. 4455/9, k.ú. Horní Počernice, obec Praha – Tržní hodnota po zaokrouhlení	=	112 000,- Kč
Skladová hala na pozemku parc.č. 4455/9, k.ú. Horní Počernice, obec Praha – Tržní hodnota po zaokrouhlení	=	99 000,- Kč
CELKEM	=	211 000,- Kč

Výsledná tržní hodnota je učena u objektu Tesko na základě ceny zjištěné, které supluje tržní hodnotu a u objektu skladové haly na základě porovnání.

8 ZÁVĚR

8.1 Citace zadané odborné otázky

Určení tržní hodnoty objektů na pozemku parc.č. 4455/9, v k.ú. Horní Počernice, obec Praha. Pozemek je zapsaný na LV č. 2794, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Jedná se o původní „zařízení staveniště“ specifikované jako Tesko objekt a ocelokolna na pozemku parc.č. 4455/9 v k.ú. Horní Počernice.

8.2 Odpověď

Na základě předložených podkladů, při použití uvedených postupů, při plnění přijatých předpokladů je tržní hodnota předmětu ocenění – Tesko objekt a ocelokolna na pozemku parc.č. 4455/9 v k.ú. Horní Počernice, obec Praha, určena ve výši

211 000,- Kč.

(slovy: dvě stě jedenáct tisíc korun českých)

V Praze dne 17. února 2025

9 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří APELEN Valuation a.s. jmenovanou rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 27.6.2011, č.j. MSP 257/2011 v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění:

- Oceňování podniků a jejich částí
- Oceňování věcí movitých
- Oceňování nemovitostí
- Oceňování nehmotného majetku
- Oceňování finančního majetku
- Oceňování jmění a čistého obchodního majetku, zejména pro účely přeměn společností jejich fúzí, rozdělením, převodem jmění na společníka či při změně právní formy
- Vypracovávání znaleckých zpráv o přeměnách společností, posouzení výše vypořádacích podílů
- Stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu
- Oceňování pohledávek a závazků
- Posouzení výše protiplnění při procesech přechodu všech účastnických cenných papírů na jediného společníka a nabídkách převzetí
- Oceňování hodnoty majetku nabývaného od zakladatele, akcionáře nebo jiné osoby stanovené zákonem
- Přezkoumávání zprávy o vztazích mezi propojenými osobami
- Vyčíslování náhrady škody
- Vypracovávání znaleckých posudků dle právních předpisů o insolvenci

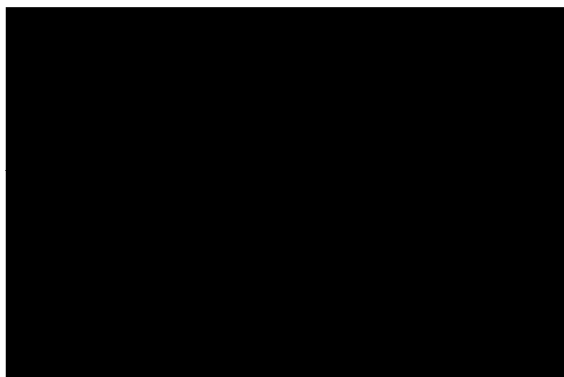
zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých kanceláří vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR.

Prohlašujeme, že si jsme vědomi následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, a to ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2113-16/2025 znaleckého deníku.

Znalec nepřibral konzultanta, odměna znalce je stanovena dle právních předpisů a vyúčtována.

V Praze dne 17. února 2025



Člen představenstva

10 PŘÍLOHY

Číslo přílohy	Příloha
1.	Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 2794, k.ú. Horní Počernice, ze dne 28.1.2025
2.	Katastrální mapy dostupné dálkovým přístupem
3.	Fotodokumentace

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.01.2025 00:00:00

Okres:

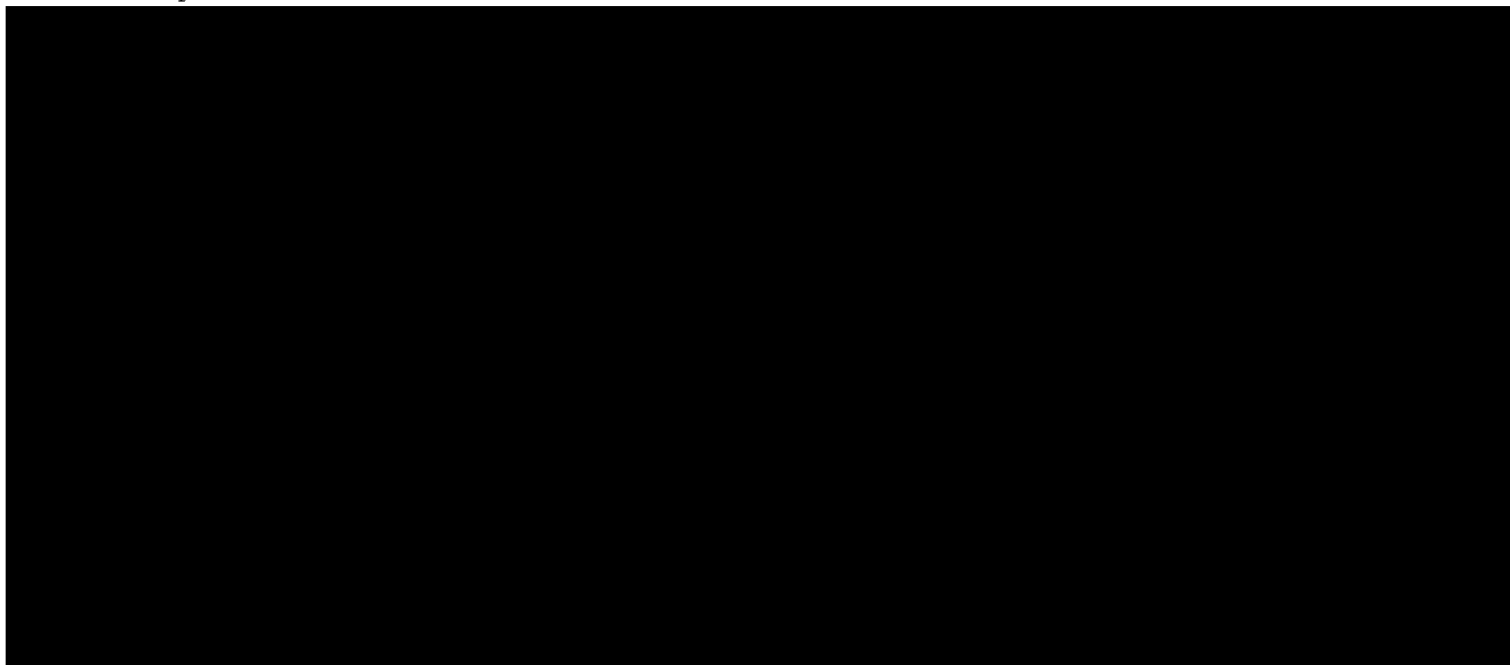
Obec: 554782 Praha

Kat.území: 643777 Horní Počernice

List vlastnictví: 2794

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		



ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

4455/9

1948 ostatní plocha

jiná plocha

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí pozemkového úřadu 682/1994.

POLVZ:454/1994

Z-8200454/1994-101

Pro:



o Rozhodnutí pozemkového úřadu 979/1997.

POLVZ:257/1998

Z-8200257/1998-101

Pro:



Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.01.2025 00:00:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 643777 Horní Počernice

List vlastnictví: 2794

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

-
- o Usnesení soudu o dědictví 26 D-661/2000 895 ze dne 31.10.2016. Právní moc ke dni 08.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2017 10:22:24. Zápis proveden dne 07.07.2017.

V-44938/2017-101

Pro:

-
- o Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví 34 D-2038/2017 -107 ze dne 24.01.2018. Právní moc ke dni 24.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2018 10:06:50. Zápis proveden dne 27.02.2018.

V-7666/2018-101

Pro:

-
- o Usnesení soudu o dědictví 37 D-35/2020 -75 ze dne 24.06.2020. Právní moc ke dni 24.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2020 09:45:33. Zápis proveden dne 13.08.2020.

V-36283/2020-101

Pro:

-
- o Smlouva kupní NZ 1796/2020 ze dne 17.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2020 10:28:21. Zápis proveden dne 13.10.2020.

V-55048/2020-101

Pro:

-
- o Usnesení soudu o dědictví 26 D-456/2021 -110 ze dne 29.07.2021. Právní moc ke dni 29.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2021 10:18:39. Zápis proveden dne 10.08.2021.

V-58302/2021-101

Pro:

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.01.2025 00:00:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 643777 Horní Počernice

List vlastnictví: 2794

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

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

Vyhotoveno: 06.02.2025 12:31:05

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/>.

