

Znalecký ústav České Budějovice s.r.o.

znalecká kancelář v oboru ekonomika

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 23/101/2025

Odhad obvyklého nájemného za užívání části pozemku p.č. 4000/1 dle LV č. 6606 v
k.ú. Vinohrady, obec Praha, okr. Hl. m. Praha

Znalecký ústav České Budějovice s.r.o.
se sídlem Kostelní 1287/6, 370 01 České Budějovice

T: 608 977 288 E: info@znaleckyustav.info W: www.znaleckyustav.info
IČ 076 10 327 – zapsaná v oddílu C., vložce číslo 28159
obchodního rejstříku u Krajského soudu v Českých Budějovicích

ÚVODNÍ LIST

Zadavatel:	Fakultní nemocnice Královské Vinohrady IČO: 000 64 173 Šrobárova 50 10034 Praha 10- Vinohrady
Znalecký úkol:	Odhad obvyklého nájemného za užívání části pozemku p.č. 4000/1 dle LV č. 6606 v k.ú. Vinohrady, obec Praha, okr. Hl. m. Praha
Posouzení stanoveno ke dni:	30.9.2025
Datum vypracování:	6.10.2025
Počet vyhotovení:	3 (zadavatel -2 x a archiv ústavu - 1 x)
Počet stran:	22 (z toho 4 strany příloh)
Znalecká kancelář:	Znalecký ústav České Budějovice, s.r.o. Kostelní 1287/6 370 04 České Budějovice
Kontaktní osoby:	Ing. Pavel Vlček, jednatel společnosti

Obecné předpoklady a omezující podmínky

Prohlašujeme, že tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- A. za skutečnosti právního charakteru nepřebíráme žádnou odpovědnost; nebylo provedeno žádné šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti poskytnutých podkladů, včetně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku; předpokládáme, že vlastnické právo k majetku je převoditelné,
- B. převzaté informace z jiných zdrojů, na nichž je založen znalecký posudek, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány, proto neposkytujeme žádné záruky ani nepřebíráme žádnou odpovědnost za přesnost těchto údajů,
- C. nezodpovídáme za změny v tržních podmínkách a nepředpokládáme, že by nějaké významné změny nastaly; výrok uvedený v závěru tohoto znaleckého posudku je relevantní pouze k uvedenému datu posouzení,
- D. tento znalecký posudek byl zpracován pouze za účelem uvedeným v zadání, pro jiné účely a potřeby je použitelný pouze po vyjádření zpracovatele,
- E. hodnota, nebo hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech zde uvedených a jsou platné pouze pro jmenovaný účel, nebo účely.

Obecné podmínky poskytovaných služeb

Služby zajišťované znaleckou kanceláří Znalecký ústav České Budějovice s.r.o. byly provedeny v souladu s uznávanými profesními normami pro znaleckou činnost a oceňování. Pracovali jsme jako nezávislý dodavatel. Platba za naše služby nebyla žádným způsobem závislá na výsledných hodnotách ocenění nebo výroku.

Předpokládali jsme, bez nezávislého ověření, že všechny údaje, které nám byly poskytnuty, jsou přesné. Všechny soubory informací, pracovní materiály a dokumenty zpracované při provádění této zakázky budou naším majetkem. Tyto údaje budeme uchovávat nejméně pět let.

Náš znalecký posudek je platný pouze pro účel v tomto dokumentu stanovený. Jakékoli jiné použití nebo převzetí údajů pro jiný účel je neplatné. Náš znalecký posudek jako celek smíte poskytnout třetím osobám. Vyhrazuje si právo zahrnout osobu zadavatele do seznamu našich klientů.

Budeme, podléhaje příslušným právním předpisům, uchovávat důvěrnost všech našich rozhovorů, dokumentů nám předaných a naší zprávy. Tyto podmínky mohou být změněny pouze písemnou dohodou uzavřenou oběma stranami.

Obsah**1. Zadání**

- 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele
- 1.2. Účel znaleckého posudku
- 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku
- 1.4. Prohlídka a zaměření

2. Výčet podkladů

- 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat
- 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis
- 2.3. Věrohodnost zdroje dat
- 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

3. Nález

- 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat
- 3.2. Popis postupu při zpracování dat
- 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

4. Znalecký posudek

- 4.1. Ocenění porovnávací metodou
 - 1. část pozemku p.č. 4000/1
- 4.2. Komentář ke stanovení výsledné ceny

5. Závěr

- 5.1. Citace zadané odborné otázky, odpověď

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je stanovit obvyklé nájemné za užívání odhad obvyklého nájemného za užívání části pozemků p.č. 4000/1 o výměře 76 m² dle LV č. 6606 v k.ú. Vinohrady, obec Praha, okr. Hl. m. Praha

1.2. Účel znaleckého posudku

Výsledky znaleckého posudku budou zadavatelem použity pro jednání o změně nájemní smlouvy.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatelem nebyly sděleny skutečnosti, které by měly vliv na přesnost závěru tohoto znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.9.2025 za přítomnosti znalce a zástupce zadavatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Nejlepší a nejvýhodnější využití nemovitosti

Část pozemku p.č. 4000/1 o výměře 76 m² je užívána objekt rychlého občerstvení nájemce s přístupem z komunikací areálu nemocnice oboje v zastavěné oblasti v k.ú. Vinohrady.

Analýza trhu

Vzhledem k uvažovanému nejlepšímu a nejvyššímu využití jako pozemky uzavřeného areálu občanské vybavenosti považují relevantní trh pro tyto nemovitosti trh s objekty občanské vybavenosti a pozemky ve funkčním celku na území města Prahy. Vzhledem ke stavu pozemků předpokládám následné a současné využití objektu využití v souladu se současným stavem užívání případně jako technické zázemí areálu nemocnice. Výhodou je přímý přístup z veřejných komunikací a dopravní dostupnost v širším centru města Prahy, městská část Vinohrady.

Volba metody

Pro oceňované pozemky a stavbu jsme použili metodu **tržního porovnání**. Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nájemného za Nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k pronájmu v blízké lokalitě.

Metoda tak poskytuje relevantní informaci o obvyklém nájemném, za které by Nemovitosti mohly být pronajaty. Při porovnávání se u porovnávaných Nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, dispozice, velikost příslušenství či dopravní dostupnost apod.).

Tyto parametry jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání výše uvedených parametrů a vyhodnocením jejich vlivu korekčními faktory lze stanovit obvyklou výši nájemného dotčených Nemovitostí.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- kopie výpisu KN KÚ Hl. m. Praha LV č. 6606 pro k.ú. Vinohrady, obec Praha, okr. Hl. m. Praha
- kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Vinohrady
- kopie platného Územního plánu Praha- Vinohrady
<https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/>
- databáze hodnot obvyklého nájemného- zjištěná osobně a převzatá z internetových nabídek realitních serverů - aktuální nabídky RK ze serveru www.sreality.cz, www.cuzk.cz a archiv znalce
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém
- informace sdělené vlastníkem - objednatelem

Odborná literatura

Champness, P.	Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
Ort, P.	Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy, LEGES, Praha, 2013
Ort, P.	Oceňování nemovitostí na tržních principech, BIVŠ, Praha, 2007
Ort, P.	Cvičení z oceňování nemovitostí – díl I. BIVŠ, Praha, 2007
Ort, P.	Oceňování nemovitostí a cenové mapy, Dashofer, Praha, 2008
Ort, P.	Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha, 2015
Philips, L.	The Appraisal of Real Estate, Appraisal Institute, Chicago, 2001.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškerá použitá data jsou běžně veřejně dostupná a případně poskytnutá objednatelem.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

V současné době se v ČR cena stanoví dohodou nebo ocenění, podle zvláštního předpisu, což vyplývá z ustanovení zák. č. 529/1990 Sb., o cenách ve znění zák. 135/1997 Sb. a č.151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Cena a hodnota ve vztahu k určení obvyklé tržní hodnoty oceňovaných nemovitých věcí: pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené metody a přístupy.

Cena zjištěná - (administrativní, úřední) je cena zjištěná - vypočtená podle cenového předpisu, v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška). Základním předpisem je zákon o cenách č.526/1990 Sb., jenž stanoví, že cena je peněžní částka, sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji (např. vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim).

Porovnávací, srovnávací, též komparativní metoda - je založena na tržním principu srovnání hodnoty oceňované nemovité věci s cenami obdobných nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, které byly v nedávné době nabízeny či realizovány na trhu realit. Porovnávací hodnota se rovná ceně podobné nemovité věci dosažené na volném trhu se zohledněním odlišností a časového posunu. Porovnání oceňovaných nemovitých věcí se tedy uskutečňuje na základě průzkumu trhu realit, přičemž je nutné brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovité věci podobné a jejich odlišnost poté vyjádřit v ceně.

Obvyklá cena (obecná, tržní) - Obvyklou cenou se podle zák. č. 151/1997 Sb., rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 rozumí zejména majetkové vztahy, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k nim.

Vztah administrativní a obvyklé ceny

Stanovení ceny dle legislativního předpisu a ceny založené na tržních principech je v některých aspektech shodné a v jiných diametrálně odlišné. Shodná je skutečnost, že se znalec zabývá stejnými objekty zkoumání. Odlišnost je však ve způsobu zkoumání oceňované nemovité věci. Při určení administrativní ceny je třeba, aby znalec aplikoval legislativní předpis pro účel, který je předem stanoven. Jiná situace ovšem nastává v případě stanovení obvyklé ceny objektu, kdy není znalec vázán žádným právním předpisem, má v podstatě volnou působnost v rámci definice obvyklé ceny. Vychází především ze svých zkušeností, znalostí a jedná na základě svého nejlepšího svědomí. Neměla by nastat situace, že hodnota indikovaná na tržních principech bude shodná s cenou administrativní, a to hlavně proto, že cenový předpis nezohledňuje všechny cenotvorné faktory a situace na trhu nemovitých věcí.

Výnosová hodnota (též "kapitalizovaná míra zisku", "kapitalizovaný zisk")

Součet diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z nemovitosti. Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. Označuje se C_v .

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota C_v vypočte podle vzorce:

$$C_v = \frac{\text{zisk z nájmu nemovitosti za rok}}{\text{úroková míra v \% za rok}} \times 100 \%$$

Problematická je zde výše úrokové míry, zejména v období inflace. Pro výpočet ceny nemovitosti je nutno vycházet z nájemného, není možno použít jako výnos zisk z podniku v nemovitosti umístěného; v takovém případě by se jednalo o ocenění podniku, tzn. včetně technologie, know-how, ceny ochranných známek atp., tedy vč. goodwillu.

Vyjádření hodnoty nemovitostí pomocí úrokové míry však není možno považovat za zcela věrohodné zejména v období vyšší inflace, kdy navíc není do budoucna známo, jak se nájemné bude vyvíjet. Je zřejmé, že věcná hodnota staveb bude závislá na vývoji cen stavebních dodávek. Např. při 10 % meziroční inflaci cen stavebních prací vzroste pořizovací cena staveb o 10 %; odpočteme-li opotřebení stavby za jeden rok o 2 %, vzroste reprodukční cena stavby jen inflací o 8 %. Není tedy teoreticky třeba dosahovat žádného zisku, a přesto cena stavby roste rychleji, než jistina + úroky v peněžním ústavu. Problémem však zůstává likvidita- okamžitá prodejnost nemovitosti za reprodukční cenu.

V zákonu o oceňování majetku obdobou této ceny je tzv. "**cena zjištěná výnosovým způsobem**" - § 2 odst. 3:

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)

Někdy bývá označováno NPV (Netto Present Value - čistá současná hodnota).

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Z informačního serveru CUZK byly zjištěny kupní ceny dříve obchodovaných nemovitostí co do výměry a způsobu využití srovnatelných objektů a následně z nich byla vyhodnocena cena v místě a čase obvyklá.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získané informace z realitních serverů jsou vyhodnoceny a upraveny redukčními koeficienty, aby bylo dosaženo (co nejvíce přiblíženo) stavu odpovídajícího posuzované nemovitosti.

K₁ – koeficient lokality

Koeficient vyjadřuje vhodnost a atraktivitu lokality posuzovaných a porovnávaných nemovitostí. V koeficientu je brán zřetel na vzdálenost ke středu města, občanské vybavenosti, příhodnost a komfort lokality k trvalému bydlení, aj.

K₂ – dopravní dostupnosti

Koeficient zohledňuje stav dostupnosti automobilem, MHD, železnicí, dopravní infrastrukturu- tedy silnice I. až II. třídy, dostupnost dálnice atd.

K₃- stavebně – technického stavu

Koeficient zohledňuje stavebně-technický stav. V koeficientu jsou váženy zejména stavební prvky dlouhé životnosti, které jsou finančně náročnější na výměnu. V případě domů se jedná zejména o technický stav vnitřní instalace, povrchy podlah, vnitřní vybavení společných prostor, střešní krytinu, fasády, omítky, aj.

K₄ – koeficient příslušenství

Tento koeficient sleduje rozdíly ve vybavenosti porovnatelných nemovitostí a nemovitosti posuzované v podobě vybavení movitým zařízením. Dále koeficient vyjadřuje rozdíl v příslušenství v podobě vedlejších staveb (garáží, stodoly, kolny, ...).

K₅ – koeficient velikosti užitné plochy

Koeficient zohledňuje velikost užitné plochy dané nemovitosti. V případě vyjádření proporcionality zastavěné plochy se jedná zejména o vyjádření klesající jednotkové ceny s přibývajícím výměrou, a to díky realizaci úspor z rozsahu při výstavbě tak i při údržbě stavby.

K₆ – koeficient velikosti pozemku

Koeficient zohledňuje velikost zahrady příslušející k dané nemovitosti. V případě vyjádření proporcionality zastavěné plochy se jedná zejména o vyjádření klesající jednotkové ceny s přibývajícím výměrou, a to díky realizaci úspor z rozsahu při výstavbě tak i při údržbě stavby.

K₇ – koeficient názoru znalce

Koeficient zohledňuje jiné vlivy působící na cenu vyjádřené názorem zpracovatele.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Fakultní nemocnice Královské Vinohrady, Šrobárova 1150/50, Vinohrady, 10000 Praha 10	

viz přílohy

Základní informace

Název předmětu ocenění: část pozemku p.č. 4000/1
Adresa předmětu ocenění: Ruská, Nad Primaskou
100 34 Praha - Vinohrady
LV: 6606
Kraj: Hl. m. Praha
Okres: Hl. m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vinohrady

Místopis

Vinohrady (do roku 1960 Královské Vinohrady) jsou od roku 1922 městská čtvrť a katastrální území hlavního města Prahy. Leží východně od Nového Města, na severu sousedí se Žižkovem, na východě se Strašnicemi, na jihu s Vršoviciemi a na jihozápadě s Nuslemi. Vinohrady jsou oblíbená, zelená rezidenční čtvrť se secesními budovami.

Dokumentace a skutečnost

K ocenění byla předložena částečná stavebně právní dokumentace.

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná část pozemku p.č. 4000/1 o výměře 76 m² je zastavěna objektem rychlého občerstvení s terasou v centru areálu nemocnice s přístupem z vnitroareálové zpevněné komunikace.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění porovnávací metodou

1. Část pozemku p.č. 4000/1

Stanovení obvyklého měsíčního nájemného části pozemku p.č. 4000/1 o výměře 76 dle LV č. 6606 v ul. Ruské, v k.ú. Vinohrady, obec Praha, okr. Hl. m. Praha.

Pronájem pozemku Kolbenova Praha- Hloubětín https://www.sreality.cz/detail/pronajem/pozemek/ostatni- pozemky/praha-hloubetin-kolbenova/1511847244 Pronájem zpevněné plochy v areálu SKD Trade Vysočany. Nájem garantujeme do 31. 12. 2029. Díky pronájmu přímo od majitele získává nájemce ty nejvýhodnější podmínky, neplatí žádnou provizi a uzavření nájemní smlouvy může být velmi rychlé. Hlavní výhody areálu: - Výborná dostupnost MHD - Ostraha - Přístup 24/7 Výměra pozemku 300 m² Měsíční nájemné 15 000,- Kč/měs	
komerční pozemek Praha- Záběhlice https://www.sreality.cz/detail/pronajem/pozemek/ostatni- pozemky/praha-zabehlice-zabehlicka/1155195724 Nabízím pronájem komerčního pozemku, který může sloužit pro parkování automobilů, stavební a zemědělské techniky, parkování lodě, stavební dvůr. Pozemek je oplocený s vlastní vjezdovou bránou. Výborná lokalita , Jižní spojka 2 min autem, zast. bus 188,108 v pěší vzdálenosti. Vjezd na pozemek je přes most, omezená nosnost a šířka vozidla. Parkování v atraktivní lokalitě vhodné pro podnikatele a menší firmy. Výměra pozemku 490 m² Měsíční nájemné 14 700,- Kč/měs	
Pozemek komerční pozemek Praha 8 https://www.sreality.cz/detail/pronajem/pozemek/komerc ni/praha-liben-davidkova/2398258508 Pronájem pozemku o velikosti 559 m² v ulici Davídkova, Praha 8 –Horní Libeň. Pozemek se nachází nedaleko magistrály Liberecká, nemocnice Bulovka, metra Ládví, tramvajové a autobusové zastávky. Pozemek je oplocený. Na pozemku je k dispozici elektřina, vodovodní a kanalizační přípojka. Od pozemku je velice dobré spojení do centra Prahy (cca 8 min. do centra). Vhodné pro parkování, zázemí firmy, autobazar apod. Výměra pozemku 559 m² Měsíční nájemné 25 000,- Kč/měs	

Komerční pozemek Praha 4- Háje https://www.sreality.cz/detail/pronajem/pozemek/komercni/praha-haje-kvetnoveho-vitezstvi/4156925260 Neoplocený zatravněný pozemek k pronájmu. Rozloha 300m². Objekt se nachází v atraktivní a strategické lokalitě města se skvělou dostupností do centra. Ideální pro showroom např. Kontejnerových domů, kanceláří a podobně, případně parkoviště. Přípojka na elektřinu možná. V těsné blízkosti squash centra a kontejnerových skladů Výměra pozemku 300 m² Měsíční nájemné 18 000,- Kč/měs	
Komerční pozemek Praha - Bubeneč https://www.sreality.cz/detail/pronajem/pozemek/komercni/praha-bubenec-papirenska/1323398220#fullscreen=false Nabízíme k pronájmu pozemek o rozloze 200 m² ke komerčnímu využití v lokalitě Bubeneč. Objekt se nachází v atraktivní a strategické lokalitě města se skvělou dostupností do centra. Na pozemku se z většiny nachází zpevněná plocha - betonové panely nebo zeleň. Uzavřený areál Automatická brána Výměra pozemku 200 m² Měsíční nájemné + služby 16 000,- Kč/měs	

Realizované nájmy pozemků v k.ú. Vinohrady a okolí

	označení pozemku	výměra pozemků	nabídkové nájemné měsíčně	jednotkové nájemné měsíčně
1	pronájem pozemku Kolbenova, Praha-Hloubětín	300	15 000,00 Kč	50,00 Kč
2	komerční pozemek Praha- Záběhlce	490	14 700,00 Kč	30,00 Kč
3	komerční pozemek Praha 8	559	25 000,00 Kč	44,72 Kč
4	komerční pozemek Praha 4- Háje	300	18 000,00 Kč	60,00 Kč
5	komerční pozemek Praha- Bubeneč	200	16 000,00 Kč	80,00 Kč

		Vzorky				
		1	2	3	4	5
k1 ... koeficient lokality	slovně	Vzorek je v tomto ohledu lepší	Vzorek je v tomto ohledu lepší	Vzorek je v tomto ohledu lepší	Vzorek je v tomto ohledu lepší	Vzorek je v tomto ohledu lepší
	číselně	1,40	1,40	1,50	1,40	1,40
k2 ... koeficient součástí a příslušenst ví	slovně	Vzorek je v tomto ohledu lepší	Vzorek je v tomto ohledu lepší	Vzorek je v tomto ohledu lepší	Vzorek je v tomto ohledu lepší	Vzorek je v tomto ohledu lepší
	číselně	1,05	1,05	1,08	1,05	1,05
k3 ... koeficient stavu využitelnos ti	slovně	Vzorek je v tomto ohledu lepší	Vzorek je v tomto ohledu lepší	Vzorek je v tomto ohledu lepší	Vzorek je v tomto ohledu lepší	Vzorek je v tomto ohledu lepší
	číselně	1,60	1,60	1,70	1,60	1,60
k4 ... koeficient příslušenst ví a služeb	slovně	Vzorek je v tomto ohledu lepší	Vzorek je v tomto ohledu lepší	Vzorek je v tomto ohledu lepší	Vzorek je v tomto ohledu lepší	Vzorek je v tomto ohledu lepší
	číselně	1,10	1,10	1,15	1,10	1,10
k5 ... koeficient velikosti pozemku	slovně	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný
	číselně	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		Celková korekce				
		2,587	2,587	3,167	2,587	2,587

Tabulka 2: Výsledky analýzy dat

Vzorek č.	plocha pozemků [m ²]	Jednotková cena [Kč]	Celková korekce	UJC [Kč]
1	300	50,00 Kč	2,587	129,36 Kč
2	490	30,00 Kč	2,587	77,62 Kč
3	559	44,72 Kč	3,167	141,64 Kč
4	300	60,00 Kč	2,587	155,23 Kč
5	200	80,00 Kč	2,587	206,98 Kč

průměr:	142,17 Kč
---------	-----------

max	206,98 Kč
min	77,62 Kč
dolní kvartil	129,36 Kč
průměr JC (Kč/m²)	142,17 Kč
horní kvartil	155,23 Kč
plocha části pozemku p.č.4000/1 S (m ²)	76
hodnota měsíčního nájemného = JC * S	10 804,54 Kč
Roční nájemné	129 654,54 Kč

4.2. Komentář ke stanovení výsledné ceny

Hodnota obvyklého nájemného odpovídá substituci dosažitelného nájemného v místě a čase obvyklé předmětné nemovitosti. Je stanovena na základě srovnání obdobných srovnatelných komerčních pozemků v místě (Praze 10- Vinohrady a okolí) a čase, tedy stanovení tzv. tržní hodnoty porovnávací, která odpovídá hodnotě skutečně dosažitelné trhem (nejobektivnější metoda, ostatní hodnoty jsou počítány pouze pro orientaci) současně bylo přihlédnuto mj. i k následujícím skutečnostem ovlivňujícím tržní cenu:

- (1) lokalita, technický stav, vybavení pozemků;
- (2) jedná se o pozemky ve funkčním celku s areálem nemocnice
- (3) v současném stavu je nemovitost co do vybavenosti na úrovni standardu odpovídající době ocenění.
- (5) v reálná hodnota v místě a čase byla porovnána i se srovnatelnými nájemnými komerčních pozemků, které byly nalezeny na portálu realitních kanceláří a byly nebo budou v krátké době obchodovány.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky, odpověď

Pro stanovení obvyklého nájemného zpracovatel použil porovnávací metodou, kdy při výpočtu bylo kalkulováno s výše zmíněnými parametry (lokalita, využitelnost, podlažnost, stavební provedení, rozloha užitné plochy, vybavenost, způsob užívání atd.) a pomocí redukčních koeficientů je vypočtena jednotková cena nájemného vycházející z aktuálních realitních nabídek srovnatelných v Praze.

Hodnota obvyklého ročního nájemného části pozemku p.č. 4000/1 o výměře 76 m² dle LV č. 6606 v k.ú. Vinohrady, obec Praha, okr. Hl. m. Praha činí

10 800,- Kč/měsíčně

(Slovy: desettisíc osmset korun českých/měsíčně)

Neprováděl jsem žádná 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 plně pochopeny po přečtení následujících příloh, předpokladů a omezujících podmínek a obecných podmínek poskytnutých služeb.

OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY A PŘEDPOKLADY

1.

Nebylo provedeno žádné šetření a převzata žádní odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tedy prodejné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.

2.

Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá, nebo části této zprávy jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo vydáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

3.

Údaje o rozměrech pozemků, budov a staveb byly získány naším šetřením, z projektové dokumentace nebo z veřejných evidencí jako je Katastr nemovitostí a nebyly ve všech případech ověřovány. Popisy pozemků, budov a staveb jsou uvedeny pouze pro identifikační účely a neměly by sloužit k účelu převodu majetku nebo být podkladem k jiné právní listině bez příslušného ověření.

4.

Prověření oceňovaného majetku bylo provedeno pouze nedestruktivními metodami bez použití sond, apod. Při prohlídce zaznamenány viditelné patologické jevy a jiné nedostatky, pokud existovaly. Závěry uvedené ve Zprávě o ocenění předpokládají, že oceňovaný majetek neobsahuje takové materiály jako azbest, močovino-formaldehydová pojiva a izolace nebo jiné potenciálně škodlivé nebo nebezpečné materiály, které mohou v případě jejich přítomnosti nepříznivě ovlivnit hodnotu majetku. Stejně tak nebyly provedeny žádné půdní rozbor, geologické studie nebo studie vlivu na životní prostředí.

5.

Nebere se žádná zodpovědnost 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 datu ocenění.

6.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

7.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný souhlas se všemi aplikovatelnými státními zákony a nařízeními.

8.

Tato zpráva byla vypracována pouze za účelem zjištění tržné hodnoty pro případný prodej majetku na volném trhu, popřípadě pro účely uvedené v úvodu této zprávy.

9.

Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, souhlasu, povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění pro jakoukoli potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty obsažený v této zprávě.

10.

Zjištěná objektivní tržní hodnota je platná pro finanční strukturu platnou k datu ocenění.

OSVĚDČENÍ

Prohlášení

Případné návrhy znalce/odhadce uváděné v tomto znaleckém posudku, odborném vyjádření nebo v podobném dokumentu, nejsou radou ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb. (NOZ), ale osobním názorem.

Vyjádření ve smyslu GDPR

Zadavatel tohoto znaleckého posudku bere na vědomí, že zpracovatel pro účely zpracování znaleckých posudků, odborných vyjádření nebo obdobných elaborátů shromažďuje, ověřuje a rovněž archivuje osobní informace o zadavatelích, jako jsou jejich osobní údaje a kontaktní informace (adresa, apod.).

Tato kolekce dat je prováděna z důvodu ověření totožnosti zadavatele a současně a v souvislosti s tím, že tato data jsou druhotnou součástí znaleckých posudků, odborných vyjádření a obdobných elaborátů, které musí znalec evidovat a archivovat. Tato povinnost mu vyplývá ze zákona a z pokynů Ministerstva spravedlnosti ČR, a dále pak pro případ jejich vyžádání třetí osobou, včetně orgánů veřejné moci. Pro takové případy i nadále zůstává v platnosti, že zhotovitel je vázán vůči zadavateli mlčenlivostí, a znalecký posudek, odborné vyjádření nebo obdobný elaborát, může třetí osobě vydat jen s jeho písemným souhlasem.

Zadavatel převzetím znaleckého posudku, odborného vyjádření nebo podobného dokumentu vyjadřuje souhlas se zpracováním jeho osobních a kontaktních informací v evidenci zhotovitele.

Zadavatel se zavazuje k aktualizaci dat, zejména svých kontaktních informací.

Zadavatel na základě písemné žádosti má právo být z této evidence zhotovitele po uplynutí nezbytně nutné doby vymazán.

Zhotovitel zpracovává pouze takové osobní údaje, kterých povaha nepředstavuje vysoké riziko pro práva a svobody fyzických osob.

Já níže podepsaný, tímto osvědčuji, že:

1.

V současné době ani v blízké budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z majetku, který je předmětem zpracovaného znaleckého posudku.

2.

Zpracovaný posudek zohledňuje všechny mě známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadované hodnoty.

3.

Při zpracování posudku byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržního ocenění, tak, jak jsou uvedeny na zvláštním listě.

4.

Při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že mně předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné

V Českých Budějovicích, dne 6. října 2025

Znalecký ústav České Budějovice s.r.o.

Ing. Pavel Vlček

Jednatel

Autorská práva

Tento znalecký posudek využívá ochrany autorského zákona (Zákon č. 121/2000 Sb. – v platném znění), tudíž žádná část textu tohoto znaleckého posudku nesmí být žádným způsobem přenášena v jakékoliv podobě a formě, kopírována, reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů, bez předchozího svolení zhotovitele.

V Českých Budějovicích, dne 6. října 2025

Tento znalecký posudek pro podepsanou znaleckou kancelář zpracoval a případně může v souladu s ustanovením § 22 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v platném znění, osobně stvrdit jeho správnost a podat žádaná vysvětlení znalec Ing. Pavel Vlček. Ke zpracování nebyl přizván žádný konzultant.

Prohlašujeme ve smyslu ust. § 127a občanského soudního řádu, že jsme si vědomi následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

V Českých Budějovicích, dne 6. října 2025

Znalecký ústav České Budějovice s.r.o.

Ing. Pavel Vlček
jednatel

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Tento znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, dříve jmenovanou jako znalecký ústav zapsaný dle ustanovení § 21, odst. 2 zákona 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů Rozhodnutím Ministra spravedlnosti České republiky ze dne 31. ledna 2019 pod č.j. MSP-47/2019-OINS-SZN/1 do I. oddílu seznamu znaleckých ústavů v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro:

- ceny a odhady nemovitostí

Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod číslem 23/101/2025. Odměnu a náhradu nákladů účtuji na základě připojené likvidace.

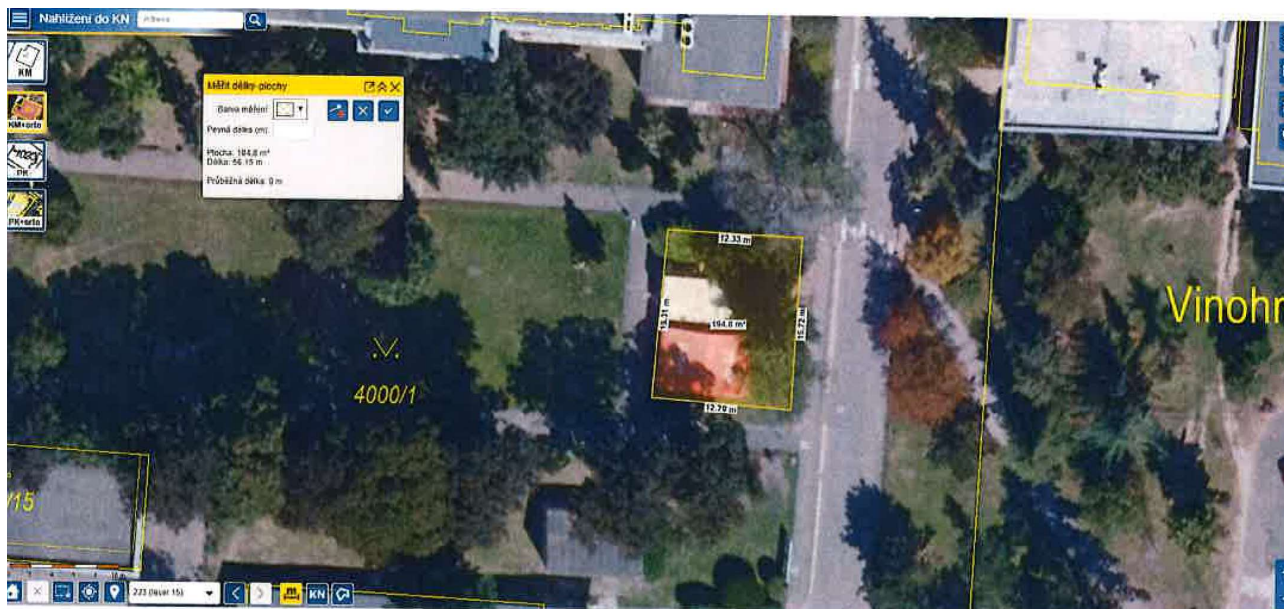
Znalecký ústav České Budějovice s.r.o.

Ing. Pavel Vlček
jednatel

**PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 22/101/2025**

počet stran A4 v příloze:

Mapy	2
Kopie části územního plánu	1
Fotogalerie	1



Část pozemku p.č. 4000/1

Nemovitosti dle LV č. 6606 v k.ú. Vinohrady

Mapa oblasti

