

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 040604/2025

Stanovení tržní hodnoty pozemků parc. č. 2274/15, 2274/16, 2274/17, 2274/18, 2274/19, 2275/3 a 2275/1 v k. ú. Strašnice, LV č. 2476 ve vlastnictví hlavního města Prahy, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10

Znalecká kancelář: **PKF APOGEO Esteem, a.s.**
Rohanské nábřeží 671/15
186 00 Praha 8
IČO: 261 03 451

Znalec: **Ing. RADKA CHALOUPKOVÁ**
Týřovická 1346/6
153 00 Praha 5
(dále jako „Zhotovitel“)

Zadavatel: **Městská část Praha 10**
Vinohradská 3218/169
101 00 Praha 10 - Vršovice
(dále také jako „Zadavatel“)

Obor: Ekonomika

Odvětví: Oceňování nemovitých věcí

Datum zpracování: **27. 5. 2025**

Posudek obsahuje celkem 60 stran textu včetně titulní strany a příloh. Je vyhotoven v elektronické podobě a uložen v archivu Zhotovitele.



Obsah:

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	5
1.1	Odborná otázka a předmět znaleckého posudku.....	5
1.2	Účel znaleckého posudku.....	5
1.3	Skutečnosti sdělené Zadavatelem, které mohly mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku	5
1.4	Zpracovatelé znaleckého posudku	5
2	VÝČET PODKLADŮ	6
2.1	Použitá literatura.....	7
2.2	Seznam použitých zkratk a pojmů.....	9
3	NÁLEZ	10
3.1	Obecná konfrontace dat a postup	10
3.2	Ověření dat od Zadavatele	10
3.3	Ověření veřejně dostupných dat	11
3.4	Postup posudku a stvrzení.....	11
3.5	Obecné předpoklady a omezující podmínky	12
3.6	Rozhodné datum.....	12
3.7	Vymezení pojmu cena a hodnota	12
3.7.1	Pojmy definice dle Zák. č. 151/1997 Sb.	12
3.7.2	Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS 2025 (vlastní zpracování)	13
4	POSUDEK	15
4.1	Identifikace vlastníka	15
4.1.1	Majetkoprávní vztahy	15
4.2	Popis.....	15
4.2.1	Popis Nemovitosti	16
4.2.1.1	Architektonický popis	16
4.2.1.2	Stavebně technický popis	16
4.2.1.3	Dispozičně provozní řešení	18
4.3	Poloha	18
4.3.1	Využití ploch	21
4.3.2	Dopravní poměry	24
4.3.3	Infrastruktura	24
4.4	Strategická analýza	24
4.4.1	Stavební pozemky	24
4.4.1.1	Předešlý vývoj cen stavebních pozemků v průběhu let 2019-2023	24
4.4.1.2	Aktuální vývoj cen stavebních pozemků v roce 2024.....	25
4.4.1.3	Stanovení koeficientu zdroje stavebních pozemků dle ČSOB Index bydlení - obytná zástavba 28	
4.4.2	Rezidenční nemovitosti.....	30
4.4.2.1	Charakteristika bytového trhu v ČR.....	30
4.4.2.2	Inflace a úroková sazba hypoték	31
4.4.2.3	Další faktory	31
4.4.2.4	Nabídka/poptávka a cenová hladina.....	31
4.4.2.4.1	Dle analýzy ČSOB Indexu bydlení.....	32
4.4.2.4.2	Dle analýzy Deloitte Real Index	34

4.4.2.4.3	Dle Valuo	35
4.4.2.4.4	Ceny bytů na metru v Praze	35
4.4.2.5	Nájemné	36
4.4.2.6	Výnosová míra.....	37
4.5	Metody ocenění	37
4.5.1	Nákladová metoda.....	37
4.5.2	Výnosová metoda	38
4.5.3	Porovnávací metoda	39
4.5.4	Volba metody ocenění	39
4.6	Stanovení hodnoty Předmětu ocenění	40
4.6.1	Stanovení hodnoty stavebních pozemků Nemovitosti metodou porovnávací.....	40
4.6.2	Stanovení celkové hodnoty Nemovitosti metodou odpočtu nákladů	46
5	ODŮVODNĚNÍ	49
5.1	Rekapitulace a formulace závěrečného výroku	49
5.2	Kontrola postupu znalce	50
6	ZÁVĚR	51
7	OSTATNÍ SKUTEČNOSTI	52
8	ZNALCKÁ DOLOŽKA	53
9	PŘÍLOHY	54

Tabulky:

Tabulka 1: Specifikace oceňovaného majetku	5
Tabulka 2: Přehled zkratk a pojmů	9
Tabulka 3: Identifikace Nemovitosti.....	16
Tabulka 4: Indexy a koeficienty zdroje pro ČSOB Index bydlení stavebních pozemků	29
Tabulka 5: Ceny nájemního bydlení ve velkých městech za 4. čtvrtletí 2024 (v Kč)	37
Tabulka 6: Porovnávací analýza Pozemky Nemovitosti	44
Tabulka 7: Stanovení porovnávací hodnoty stavebních pozemků Nemovitosti	46
Tabulka 8: Stanovení porovnávací hodnoty nezastavěného pozemku	46
Tabulka 9: Analýza cen skládkového - 17 09 04 - směsné stavební a demoliční odpady.....	47
Tabulka 10: Stanovení hodnoty Nemovitosti	48

Grafy:

Graf 1: Vývoj cen stavebních pozemků dle ČSOB Index bydlení, Q4 2024	27
Graf 2: Indexy cen stavebních pozemků ČNB ARAD	28
Graf 3: ČSOB index bydlení - bytové jednotky	32
Graf 4: ČSOB index bydlení rodinné domy	33
Graf 5: Skutečné ceny prodaných bytů v ČR	34
Graf 6: Struktura objemu prodeje bytů za období Q4 2024	35

Obrázky:

Obrázek 1: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci ČR.....	19
Obrázek 2: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci obce	19
Obrázek 3: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci městské části.....	20
Obrázek 4: Ortofotomapa Nemovitosti.....	20
Obrázek 5: Výřez z územního plánu obce Praha	21

1 Zadání znaleckého posudku

1.1 Odborná otázka a předmět znaleckého posudku

Tento znalecký posudek byl vypracován ve věci stanovení tržní hodnoty pozemků parc. č. 2274/15, parc. č. 2274/16, parc. č. 2274/17, parc. č. 2274/18, parc. č. 2274/19, parc. č. 2275/3 a parc. č. 2275/1, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území (k. ú.) Strašnice, obec Praha, list vlastnictví (LV) č. 2476 (dále také „Nemovitost“ nebo jako „Předmět ocenění“) ve vlastnictví hlavního města Prahy, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10.

Tabulka 1: Specifikace oceňovaného majetku

	Parcela	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra (m ²)
1.	2274/15	zastavěná plocha a nádvoří, bez č.p./č.ev.	stavba občanského vybavení	246
2.	2274/16	zastavěná plocha a nádvoří, č.p. 1970	bytový dům	125
3.	2274/17	zastavěná plocha a nádvoří, č.p. 1969	bytový dům	124
4.	2274/18	zastavěná plocha a nádvoří, č.p. 1968	bytový dům	173
5.	2274/19	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	884
6.	2275/3	ostatní plocha	zeleň	13
7.	2275/1	ostatní plocha	zeleň	381
Celkem				1 946

Zdroj: zadání Zadavatele.

1.2 Účel znaleckého posudku

Tento znalecký posudek byl vypracován pro interní potřeby Zadavatele, zejména pro potřeby jednání Zastupitelstva Městské části Praha 10 o způsobu dalšího nakládání s majetkem.

1.3 Skutečnosti sdělené Zadavatelem, které mohly mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil Zhotoviteli žádné specifické skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost znaleckého posudku.

1.4 Zpracovatelé znaleckého posudku

Znalecký posudek sestavil následující znalec v oboru ekonomika:

- / Ing. Radka Chaloupková, znalec v odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti, zpracoval celý znalecký posudek.

2 Výčet podkladů

Zhotovitel při zpracování znaleckého posudku vychází z předaných podkladů, veřejně dostupných dat a z informací získaných na místním šetření.

Místní šetření bylo provedeno dne 9. 5. 2025 Zhotovitelem. Zhotovitel prošel oceňovanou nemovitostí, zjistil aktuální stav Nemovitosti a pořídil fotodokumentaci.

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

- / Stavebnětechnické a statické posouzení bytových domů Malínská 1969/3, 1970/5 a Černokostelecká 1968/93, vyhotovené Ing. Antonínem Macháčkem k datu 9. 11. 2007 (dále také jako: „Statický posudek“);
- / Výzva č. II. ze dne 30. 4. 2025, vydaná úřadem MČ Praha 10, odborem stavebním, kterou stavební odbor požaduje doplnit podklady ve věci záměru odstranění stavby označené jako: „Bytový dům o třech sekcích s výměňkovou stanicí a prádelnou - prototyp experimentálního charakteru Praha 10, Strašnice č.p. 1968, 1969, 1970, Černokostelecká 93, Malínská 3, 5 (dále také jako: „Výzva k doplnění podkladů pro povolení odstranění stávajících staveb“);
- / Rozhodnutí o umístění stavby „Bytový dům Černokostelecká - Malínská“, č.j. P10-070712/2010, ze dne 23. 9. 2010 (dále také jako: „Územní rozhodnutí“) a něj navazující usnesení ze dnů 20. 1. 2016 a 18. 6. 2018, kterými byla platnost rozhodnutí o umístění stavby mimo-jiné další usnesení prodloužena;
- / Usnesení ze dne 25. 3. 2025, vydané úřadem MČ Praha 10, odborem stavebním, kterým stavební odbor prodlužuje do 30. 6. 2025 lhůtu k doplnění podkladů nezbytných k dalšímu prodloužení Územního rozhodnutí¹.
- / Další informace sdělená Zadavatelem e-mailovou komunikací, zejména informace týkající se stavu řízení týkajících se územního rozhodnutí k umístění plánovaného bytového domu a řízení týkajícího se odstranění stávajících staveb v rámci Nemovitosti k datu ocenění.

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

- / Částečný výpis katastru nemovitostí, LV č. 2476, k. ú. Strašnice, obec Praha prokazující stav evidovaný k datu 9. 5. 2025;
- / Územní plán obce Praha;
- / Mapa obce Praha;
- / Snímek katastrální mapy;
- / Fotodokumentace z místního šetření.

¹ Dle poskytnutých podkladů, zejm. dle Usnesení ze dne 25. 3. 2025 bylo dne 3. 3. 2020 zahájeno územní řízení. Stavební úřad zjistil, že předložená žádost nemá předepsané náležitosti podle § 86 stavebního zákona a neposkytuje dostatečný podklad pro posouzení umístění navrhované stavby v území. Žadatel byl proto dne 4. 2. 2022 vyzván k doplnění žádosti a z tohoto důvodu bylo též usnesení pod č. j. P10-050958/2022 rozhodnuto o přerušení řízení do 30. 6. 2022.

Zhotovitel použil pouze věrohodné, běžně užívané veřejné zdroje dat, jako jsou data z Ministerstva průmyslu a obchodu ČR, Ministerstva financí ČR, Českého statistického úřadu (ČSÚ), z internetových stránek realitních serverů a z dalších zdrojů zveřejněných na internetu. Zhotovitel čerpal zejména z následujících internetových stránek:

- / <http://www.czso.cz/>
- / <http://www.justice.cz/>
- / <http://www.sreality.cz/>
- / <https://www.mapy.cz/>
- / <https://www.cuzk.cz/>
- / <https://www.cnb.cz/>
- / <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media>
- / <https://www.rtscloud.cz/App/RTS-Data/>
- / <https://www.rts.cz/>
- / <https://depona.cz/cenik/>
- / <https://www.domecek-odpady.cz/kontakty>
- / <https://www.skladka-ekologie.cz/?page=cenik-skladkovani>
- / <https://www.vs-ekoprag.cz/kontakt>
- / <http://www.assmann.cz/kontakt-ni-informace>

2.1 Použitá literatura

- / MALÝ, B. Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha: ČKOM, 2008. 23 s.
- / Přednášky Ing. Bedřicha Malého pro Institut oceňování majetku při VŠE
- / Přednášky Ing. Zbyňka Zazvonila pro Institut oceňování majetku při VŠE
- / ZAZVONIL, Z. Standard ON-1 - Oceňování nemovitostí tržní hodnotou. Praha: Institut oceňování majetku při VŠE, 2013. 22s.
- / ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí, EKOPRESS s.r.o., Praha, 2006, 313 pp.
- / BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. Vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. 790s.
- / DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2020 155s.
- / Standardy bankovních aktivit: Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí. I. Vydání. Pracovní skupina pro oceňování majetku při České bankovní asociaci.
- / Metodika Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) - „Postupy při určování a sjednávání cen“;
- / Analýza společnosti Valuo, název analýzy: Trendy bydlení v ČR: Malé byty zdražují, poptávka po těch velkých klesá, datum analýzy: 11. 12. 2024, dostupné z: <https://blog.valuo.cz/trendy-bydleni-v-cr-male-byty-zdrazuji/>;

- / Arnold Investments. "Praha: Hodnocení prime yield a tržní trendy." Arnold Investments, 2024, <https://www.arnold.investments/location/prague#charts>. Přístup dne 4. prosince 2024.
- / Ceny nájmu 2024: Nájemní bydlení zdražuje ve všech krajích. Realitní kancelář MAXIMA REALITY. <https://www.maxima.cz/blog/ceny-najmu/>
- / ČSOB Index bydlení, ČSOB, dostupné z: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy>;
- / Deoitte: 2024 ESG v realitách <https://www.deloitte.com/cz-sk/cs/Industries/real-estate/research/esg-real-estate-insights.html>
- / Ministerstvo financí: Makroekonomická predikce České republiky listopad 2024 https://www.mfcr.cz/assets/attachments/2024-11-06_Makroekonomicka-predikce-listopad-2024.pdf
- / Nájmy dále zdražily, ukazují data za 4Q 2024. Bydlení Raz Dva. <https://www.bydleni12.cz/najmy-dale-zdrzily-ukazuji-data-za-4q-2024/>
- / Nájmy ke konci roku rekordně vzrostly v celé republice. Ceny půjdou nahoru i v příštím roce. E15.cz <https://www.e15.cz/byznys/reality-a-stavebnictvi/najmy-ke-konci-roku-rekordne-vzrostly-v-cele-republice-ceny-pujdou-nahoru-i-v-pristim-roce-1420938>
- / Přehled investičního trhu, Česká republika, Q1-Q4 2023, Q1-Q4 2024, Colliers;
- / Trend report 2023: Přehled českého realitního trhu. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN), dále také jako „studie ARTN 2023“;
- / Trend report 2024: Přehled českého realitního trhu. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN), dále také jako „studie ARTN 2024“;
- / Valuo © 2025. Ceny bytů v okolí pražského metra 2025: Mapa cen bytů v okolí stanic pražského metra. Dostupné z: <https://blog.valuo.cz/metro-index-2024-bydleni-na-metru-opet-zdrazuje/>
- / Valuo: Ceny bytů v okolí pražského metra 2025 <https://www.valuo.cz/ceny-bytu-na-metru>
- / Rok 2025 přinese oživení realitních trhů v Evropě i v Česku. KNIGHT FRANK, spol. s r.o. <https://knightfrankprostory.cz/blog/rok-2025-prinese-oziveni-realitnich-trhu-v-evrope-i-v-cesku>
- / ČSOB Index bydlení, dostupné z: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy?id=TZ250303>;
- / Databáze časových řad ARAD, dostupné z: <https://www.cnb.cz/arad/-/cs/indicators>;
- / Colliers: Zpráva z 20. 01. 2025 CEE Report | Highlights 2024 and Predictions 2025 <https://www.colliers.com/cs-cz/research/highlights-and-predictions-2025> -
:~:text=,ovliv%C5%88ovat%20po%C5%BEadavky%20n%C3%A1jemc%C5%AF%20a;
- / Hypoindex: Ceny bytů loni vzrostly o silných sedm procent na nový rekord <https://www.hypoindex.cz/clanky/ceny-bytu-loni-vzrostly-o-silnych-sedm-procent-na-novy-rekord/> -

```
:~:~text=Na%20trhu%20s%C2%A0pozemky%20se%20situace,sv%C4%9Btov%C3%BDm%20stran%C3%A1m%20a%20sklonu%20svahu.
```

Legislativa:

- / Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- / Zákon č. 151/1997 Sb., O oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.
- / Zákon č. 254/2019 Sb., O znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech ve znění pozdějších předpisů.
- / Vyhláška č. 503/2020 Sb., O výkonu znalecké činnosti ve znění pozdějších předpisů.
- / Znalecký standard č. 1/2005 Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství.
- / Zákon č. 526/1990 Sb., Zákon o cenách, ve znění pozdějších předpisů.

2.2 Seznam použitých zkratek a pojmů

Následující tabulka uvádí přehled hlavních zkratk a pojmů, použitých v rámci tohoto znaleckého posudku.

Tabulka 2: Přehled zkratk a pojmů

Zkratka	Definice
„k. ú.“	Katastrální území.
„parc. č.“	Parcelní číslo.
„č. p.“	Číslo popisné.
„LV“	List vlastnictví.
„ČNB“	Česká národní banka.
„PP“	Podzemní podlaží.
„NP“	Nadzemní podlaží.
„OP“	Obestavěný prostor.
„IS“	Inženýrské sítě.
„KV“	Konstrukční výška.
„Nemovitosti“ <i>nebo také</i> „Předmět ocenění“	Pozemky parc. č. 2274/15, 2274/16, 2274/17, 2274/18, 2274/19, 2275/3 a 2275/1, včetně součástí a příslušenství, v k. ú. Strašnice, LV č. 2476.
„Statický posudek“	Stavebnětechnické a statické posouzení bytových domů Malínská 1969/3, 1970/5 a Černokostecká 1968/93, vyhotovené Ing. Antonínem Macháčkem k datu 9. 11. 2007

Zdroj: vlastní zpracování.

3 Nález

3.1 Obecná konfrontace dat a postup

Zhotovitel pro zpracování znaleckého posudku shromažďuje data z veřejně dostupných zdrojů. Zdrojem pro veřejná data jsou vlastní archivy zdrojů Zhotovitele, historické posudky, veřejně dostupné analýzy ministerstev či ČSÚ², Trend report ARTN³ a další veřejně dostupné analýzy trhu nemovitostí zveřejňované jednotlivými profesními organizacemi, které jsou pravidelně aktualizovány na základě vývoje trhu. Tato data jsou vždy konfrontována další rešerší v době zpracování konkrétního znaleckého posudku.

V případě spornosti veřejných dat s daty předanými Zadavatelem dojde k dotazování zdroje veřejné informace, je-li to možné. Pokud se potvrdí správnost veřejného zdroje, případně pokud není pochyb o jeho spornosti, je dále konfrontován Zadavatel. Pokud nadále existuje spornost mezi daty Zadavatele a veřejnými daty, podléhá výběr vyhodnocení znalcem zpracujícím znalecký posudek. Znalec zpravidla dává přednost, s ohledem na definici tržní hodnoty, veřejně dostupným datům.

3.2 Ověření dat od Zadavatele

Zhotovitel za účelem stanovení hodnoty Předmětu ocenění vyžádal od Zadavatele potřebné podklady, u nichž provedl ověření jejich věrohodnosti. Kompletní výčet podkladů je uveden v kapitole 2 Výčet podkladů.

Statický posudek - Jedná se o Stavebnětechnické a statické posouzení bytových domů Malínská 1969/3, 1970/5 a Černokostelecká 1968/93, vyhotovené Ing. Antonínem Macháčkem k datu 9. 11. 2007. Zhotovitel ověřil základní náležitosti tohoto dokumentu, včetně autorství a identifikace posuzované nemovitosti. V rámci ověření si dohledal autora daného posudku v seznamu ČKAIT⁴, kde zjistil, že osoba Ing. Antonín Macháček je zapsána s členským číslem 0004267 v oboru pozemní stavby, přičemž kontaktní adresa uvedená v seznamu odpovídá té, která je uvedena v předloženém dokumentu.

Výzva k doplnění podkladů pro povolení odstranění stávajících staveb - Jedná se o úřední dokument, kterým je žadatel vyzván k doplnění podkladů k povolení odstranění stávajících staveb. Zhotovitel z tohoto podkladu čerpal informace o kontextuální stránce a časové posloupnosti řízení povolení odstranění stávajících staveb v rámci Nemovitosti. Zhotovitel dále ověřil základní náležitosti tohoto dokumentu, jako například označení příslušného úřadu, resp. odboru Městské části Praha 10, který dokument vydal a označení staveb, resp. pozemků v rámci Nemovitosti. Ostatní náležitosti s ohledem na rozsah svého znaleckého oprávnění Zhotovitel nepřezkoumával.

² Český statistický úřad

³ Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí

⁴ Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, dostupné z: <https://www.ckait.cz/autorizovane-osoby>

Územní rozhodnutí - Jedná se o úřední dokument z roku 2010, který v místě Nemovitosti povoloval umístění novostavby bytového domu. Zhotovitel z tohoto podkladu čerpal informace o objektu, jehož umístění bylo povoleno. Zhotovitel dále ověřil základní náležitosti tohoto dokumentu, jako například označení příslušného úřadu, resp. odboru Městské části Praha 10, který dokument vydal a označení staveb, resp. pozemků v rámci Nemovitosti, které byly dokumentem dotčeny. Ostatní náležitosti s ohledem na rozsah svého znaleckého oprávnění Zhotovitel nepřezkoumával.

Usnesení ze dne 25. 3. 2025 - Jedná se o úřední dokument, kterým je prodloužena lhůta k doplnění podkladů nezbytných k obnovení řízení v rámci povolení umístění novostavby bytového domu v místě Nemovitosti. Zhotovitel z tohoto podkladu čerpal informace o kontextuální stránce a časové posloupnosti řízení k povolení umístění stavby. Zhotovitel dále ověřil základní náležitosti tohoto dokumentu, jako například označení příslušného úřadu, resp. odboru Městské části Praha 10, který dokument vydal a označení staveb, resp. pozemků v rámci Nemovitosti, které byly dokumentem dotčeny. Ostatní náležitosti s ohledem na rozsah svého znaleckého oprávnění Zhotovitel nepřezkoumával.

3.3 Ověření veřejně dostupných dat

Částečný výpis z katastru nemovitostí - Jedná se o částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 2476, katastrální území Strašnice, obec Praha vyhotovený ke dni 9. 5. 2024 dálkovým přístupem do katastru nemovitostí. Základní informace uvedené na výpisu z katastru nemovitostí jsou v souladu se skutečným stavem zjištěným při místním šetření. Dále Zhotovitel výpis z katastru nemovitostí nepřezkoumával, nezpozoroval nic nestandardního v souladu s jeho kompetencemi.

Mapa obce Praha - Mapa obce Praha byla Zhotovitelem převzata z internetových stránek mapy.cz. Zhotovitel nepozoroval v mapě nedostatky či zmatečnosti v souladu s jeho kompetencemi, mapa koresponduje se skutečným stavem zjištěným při místním šetření.

Územní plán obce Praha - Zhotovitel čerpal informace z územního plánu obce Praha a neshledal v územním plánu obce nedostatky či zmatečnosti v souladu s jeho kompetencemi.

3.4 Postup posudku a stvrzení

Nejprve bude provedena identifikace vlastníka Předmětu ocenění a budou popsány majetkoprávní vztahy. Informace o vlastnictví a majetkoprávních vztazích budou čerpány z částečného výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 2476, k. ú. Strašnice, obec Praha ze dne 9. 5. 2024.

Pro popis Nemovitosti budou využity informace získané zejména z dokumentu stavebnětechnického a statického posouzení a také na místním šetření. Při popisu polohy a dopravní dostupnosti bude Zhotovitel vycházet z veřejně dostupných informací a mapových aplikací mapy.cz, resp. google maps. Dále bude použita mapa platného územního plánu obce Praha.

Pro analýzu relevantního trhu nemovitostí bude Zhotovitel vycházet z analýzy trhu stavebních pozemků zpracované od ČSOB⁵, dále z přehledu českého realitního trhu společnosti ARTN 2024 a z odborných analýz společností Colliers, Cushman & Wakefield a dalších.

Na základě popisu přístupů používaných při oceňování nemovitého majetku bude stanovena vhodná metoda ocenění a bude stanovena hodnota nemovitého majetku.

3.5 Obecné předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Posudek je použitelný pouze pro účely, které jsou vymezeny v kapitole 1.2 Účel znaleckého posudku a závěry v něm uvedené nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům.
2. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto tržního ocenění mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu ocenění.
3. Zhotovitel konstatuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na předmětu ocenění v rámci tohoto posudku ani na zúčastněných osobách a současně neexistuje žádný osobní zájem nebo zaujatost v souvislosti s výsledným oceněním.
4. Pokud Zhotovitel využívá informace vydané po datu ocenění, jsou relevantní ve vztahu ke stanovení hodnoty Předmětu ocenění a pouze tak zpřesňují realie dané k rozhodnému datu.
5. Místní šetření Nemovitosti bylo provedeno Zhotovitelem dne 9. 5. 2025, přičemž Zadavatelem nebylo umožněno provést místní šetření interiéru budov, které jsou součástí Nemovitosti. Zhotovitel předpokládá, že mezi datem ocenění, tj. 9. 5. 2025 a datem k němuž byl vydán poskytnutý Statický posudek, tj. 9. 11. 2007 nedošlo na budovách v rámci Nemovitosti ke změnám interiérových částí, které by měly pozitivní dopad do hodnoty Nemovitosti.

3.6 Rozhodné datum

Za rozhodné datum stanovení hodnoty Předmětu ocenění je považováno datum 9. 5. 2025.

3.7 Vymezení pojmu cena a hodnota

3.7.1 Pojmy definice dle Zák. č. 151/1997 Sb.

Pojmem **cena obvyklá** se rozumí cena definovaná dle §2, odst. 2 Zák. č. 151/1997 Sb. v platném znění následovně:

⁵

Dostupné z: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy?id=TZ250303>

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Dle §2, odst. 3 Zák. č. 151/1997 Sb. v odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou dle §2, odst. 4 Zák. č. 151/1997 Sb. se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Resp., pojmem hodnota se rozumí také tržní hodnota dle standardů IVS 2025⁶, kde:

„Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by měly být aktivum nebo závazek směněny k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní.“

3.7.2 Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS 2025 (vlastní zpracování)

- / „...odhadovaná částka...“ - odpovídá ceně vyjádřené v penězích, která by byla zaplacená za aktivum v transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery,
- / „...by měly být majetek nebo služba směněny...“ - odráží skutečnost, že hodnota majetku nebo služby je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena,
- / slovy „...ke dni ocenění...“ je vyjádřen požadavek časově závislé hodnoty k danému datu,
- / „...ochotným kupujícím...“ - kupující je ke koupi motivován, ale nikoliv nucen,
- / „...ochotný prodávající...“ - prodávající není příliš dychtivý ani nucený prodávat za každou cenu,

⁶International Valuation Standards 2025, str. 24-25 (General Standards - IVS 102 Bases of Value).

- / „...v souladu s principem tržního odstupu...“ - určuje transakci mezi stranami, které mezi sebou nemají konkrétní nebo zvláštní vztah (např. mateřské a dceřiné společnosti nebo pronajímatele a nájemce),
- / slovy „...po náležitém marketingu...“ se rozumí, že aktivum bylo vystaveno na trhu nejvhodnějším způsobem, aby se dispozice s ním uskutečnila za nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou v souladu s definicí tržní hodnoty,
- / formulace „...kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě...“ předpokládá, že jak ochotný kupující, tak ochotný prodávající jsou přiměřeně informováni o povaze a charakteristikách aktiva, o skutečných a potenciálních způsobech jeho využití a o stavu trhu k datu ocenění,
- / „...a nikoli v tísní...“ - obě strany jsou motivovány transakci provést, ale žádná ze stran není k jejímu dokončení tlačena nebo nenáležitě nucena.

4 Posudek

4.1 Identifikace vlastníka

Dle výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 2476, katastrální území Strašnice, obec Praha vyhotoveného ke dni 9. 5. 2025 je Nemovitost ve vlastnictví:

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1.

Se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce:

Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 100 00 Praha 10.

4.1.1 Majetkoprávní vztahy

Dle výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 2476, katastrální území Strašnice, obec Praha ze dne 9. 5. 2025 nejsou v části B1 (věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti) uvedena k Nemovitosti žádná oprávnění.

Dle výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 2476, katastrální území Strašnice, obec Praha ze dne 9. 5. 2025 jsou v části C (věcná práva zatěžující nemovitost) uvedena k Nemovitosti uvedena následující omezení:

- / Věcné břemeno (podle listiny) umístění stavby plynárenského zařízení, právo přístupu a vjezdu za účelem zajištění provozu, údržby, oprav a stavebních úprav a provádět úpravy za účelem výměny, modernizace nebo zlepšení výkonnosti, včetně odstranění, dle článku III. a GP 3905-102/2015;
- / Věcné břemeno (podle listiny) právo umístění a provozování rozvodného tepelného zařízení, blíže specifikováno v článku 8. souhlasného prohlášení, dle g. pl. 3741-20/2014.

Detail k výše uvedeným omezením je k nahlédnutí viz Příloha č. 1, Zhotovitel současně konstatuje, že výše uvedená omezení jsou bez dopadu do tržní hodnoty.

4.2 Popis

Předmětnou Nemovitost tvoří pozemky parc. č. 2274/15, součástí je stavba bez č. p./č. ev.; parc. č. 2274/16, součástí je stavba č. p. 1970; parc. č. 2274/17, součástí je stavba č. p. 1969; parc. č. 2274/18, součástí je stavba č. p. 1968; parc. č. 2274/19; parc. č. 2275/3 a parc. č. 2275/1, vše k. ú. Strašnice, obec Praha, o celkové výměře 1 946 m², jak je zapsáno na LV č. 2476. Pozemky v rámci Nemovitosti tvarově připomínají obdélník, v rámci něhož se nachází pozemek parc. č. 2275/2 cizího vlastníka. Pozemky obklopují ulice Černokostelecká, Malínská a Kounická v pražských Strašnicích.

Tabulka 3: Identifikace Nemovitosti

Parc. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2274/15	246	zastavěná plocha a nádvoří, bez č.p./č.ev.	stavba občanského vybavení	památkově chráněné území
2274/16	125	zastavěná plocha a nádvoří, č.p. 1970	bytový dům	památkově chráněné území
2274/17	124	zastavěná plocha a nádvoří, č.p. 1969	bytový dům	památkově chráněné území
2274/18	173	zastavěná plocha a nádvoří, č.p. 1968	bytový dům	památkově chráněné území
2274/19	884	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	památkově chráněné území
2275/3	13	ostatní plocha	zeleň	-
2275/1	381	ostatní plocha	zeleň	památkově chráněné území
Celkem	1 946			

Zdroj: Výpis z katastru nemovitostí, vlastní zpracování.

V rámci Nemovitosti se nacházejí tři na sebe přiléhající bytové domy - v současné době bez využití, které byly postaveny v roce 1960 jako experimentální konstrukce nevyhovující současným požadavkům na bydlení.

4.2.1 Popis Nemovitosti

V následujících kapitolách Zhotovitel provede podrobný popis budovy v rámci Nemovitosti Strašnice.

4.2.1.1 Architektonický popis

Půdorysně je objekt řešen jako soubor tří, respektive čtyř propojených nepodsklepených budov tvořící blokový celek ve tvaru písmene „U“. Jednotlivé budovy jsou pravidelného, obdélníkového tvaru a mají ploché střechy. Budovy se vstupy situovanými směrem k chodníku leží vzájemně v jedné rovině přiléhající k ulicím Černokostelecká a Malínská. Nižší budova má 2 plnohodnotné nadzemních podlaží, přičemž ostatní budovy v rámci Nemovitosti mají 5 nadzemních podlaží.

4.2.1.2 Stavebně technický popis

Popis stavebně-technického řešení objektu⁷

Budovy jsou založeny na železobetonových patkách pod nosnými ocelovými sloupy a pasech pod cihlovými stěnami. Nosný systém budovy tvoří ocelové sloupy a štítové schodišťové zdivo vyzděné z cihel. Konstruktivní systém objektu je tedy smíšený. Stropní konstrukce je tvořena vodorovně uloženými monolitickými železobetonovými deskami o tloušťce 120 mm, které jsou podepřeny jednak hlavicemi sloupů, jednak uložením do zdiva, čímž zajišťují ztužení stavby v příčném i podélném směru.

⁷ S ohledem na skutečnost, že Zhotoviteli nebylo umožněno provést místní šetření uvnitř budov, které jsou součástí Nemovitosti, čerpal Zhotovitel popis stavebně-technického řešení objektu z poskytnutého Statického posudku, který byl vyhotoven Ing. Antonínem Macháčkem k datu 9. 11. 2007.

Odolnost vůči vodorovným silám je zajištěna zejména obvodovým zdívkem, schodišťovými šachtami, tuhými krabicovými konstrukcemi a zčásti i stěnami se zeslabením v místech dveřních a okenních otvorů. U budov jsou montovány pouze obvodové okenní panely, zatímco vnitřní nosné konstrukce tvoří zděné příčky, bytová jádra a lehké mezipokojové stěny.

Základová konstrukce vychází z pásů a patek pod cihelnými stěnami a ocelovými sloupy. V oblasti mezi základovými prvky je situován průchozí kanál (kolektor), který slouží k vedení instalačních rozvodů a rozvodů vytápění.

Osová rozteč nosných sloupů činí $3,3 \times 3,3$ m. Konstrukční výška podlaží je 2 700 mm, z čehož 120 mm tvoří monolitická železobetonová stropní deska a 30 mm podlahová skladba. Světla výška podlaží dosahuje 2 500 mm. Vyzdívané části štítů a průčelí navazujících na bytové prostory byly v minulosti dodatečně zateplený heraklitovými deskami připevněnými na dřevěný rošt kotvený do zdiva.

Vodorovné vyztužení je řešeno dřevěnými okenními rámy, připevněnými ke svislým ocelovým prvkům. Fasádní panely jsou tvořeny vnějším sklem, tepelnou izolací z pěnového polystyrenu a vnitřní dřevěnou lisovanou deskou. Okenní panely jsou ve střední části opatřeny dvojsklem. V přízemí jsou v okenních panelech ve spodní části původní skleněné výplně nahrazeny deskami z umakartu.

Vnitřní dvouramenná schodiště mají schodišťová ramena svařena z ohýbaných ocelových plechů pro stupně a schodnic z otevřených tenkostěnných „C“ profilů. Podlahové krytiny tvoří PVC nebo dlažba, v obytných místnostech byly použity parketové tabule položené na zvukově izolační vrstvě z rozdrčené lisované kůry.

Příčky uvnitř bytů jsou tvořeny lehkou montovanou konstrukcí ze sendvičových panelů, které jsou z vnější strany opláštěny lisovanými dřevěnými deskami a zevnitř vyplněny organickou drtí. Bytová jádra jsou prefabrikovaná a s ohledem na původní systém teplovzdušného vytápění byla situována tak, aby jejich prostory bylo možné přirozeně větrat směrem do fasády.

V rámci rekonstrukcí objektu bylo teplovzdušné vytápění u všech tří bytových domů nahrazeno teplovodními podokenními radiátory napojenými na zdroj tepla z přistavěné centrální kotelny. Současně bylo provedeno zateplení zdiva štítů a průčelí navazujících na bytové prostory, a to heraklitovým obkladem připevněným na dřevěný rošt kotvený do zdiva. Později byly rovněž vyměněny původní instalace rozvodů teplé a studené vody v instalačních šachtách za nové.

Současný stav⁸

Budovy v rámci Nemovitosti jsou ve zřetelně zanedbaném technickém stavu. Nosné ocelové prvky opláštění jsou silně zkorodované, pravděpodobně vlivem dlouhodobého působení kondenzační vlhkosti a zatékání v místě jejich kotvení k železobetonovým stropním deskám. Zároveň chybí jakákoli protipožární ochrana nosných ocelových sloupů, které nejsou nijak chráněny proti účinkům požáru. Instalační šachty bytových jader nejsou požárně zabezpečené - není zamezeno šíření ohně mezi byty. Chybí utěsnění mezer mezi rozvody v úrovni stropních desek.

Dle Statického posudku poskytnutého Zadavatelem je zcela nevyhovující stav lehkého opláštění, včetně jeho ocelové konstrukce a uchycení ke stropním deskám. Fasádní omítky jsou místy uvolněné a hrozí jejich opadávání, což ohrožuje bezpečnost v okolí. Železobetonové balkonové desky jsou poškozené zatékáním a karbonatací betonu, což může dle Statického posudku vést i k narušení nosné výztuže.

Stávající technický stav vyžaduje kompletní rekonstrukci nebo demolici. V současné době nevyhovuje současným požadavkům na bydlení, má vážné nedostatky v oblasti požární bezpečnosti a statické spolehlivosti některých konstrukcí.

4.2.1.3 Dispozičně provozní řešení

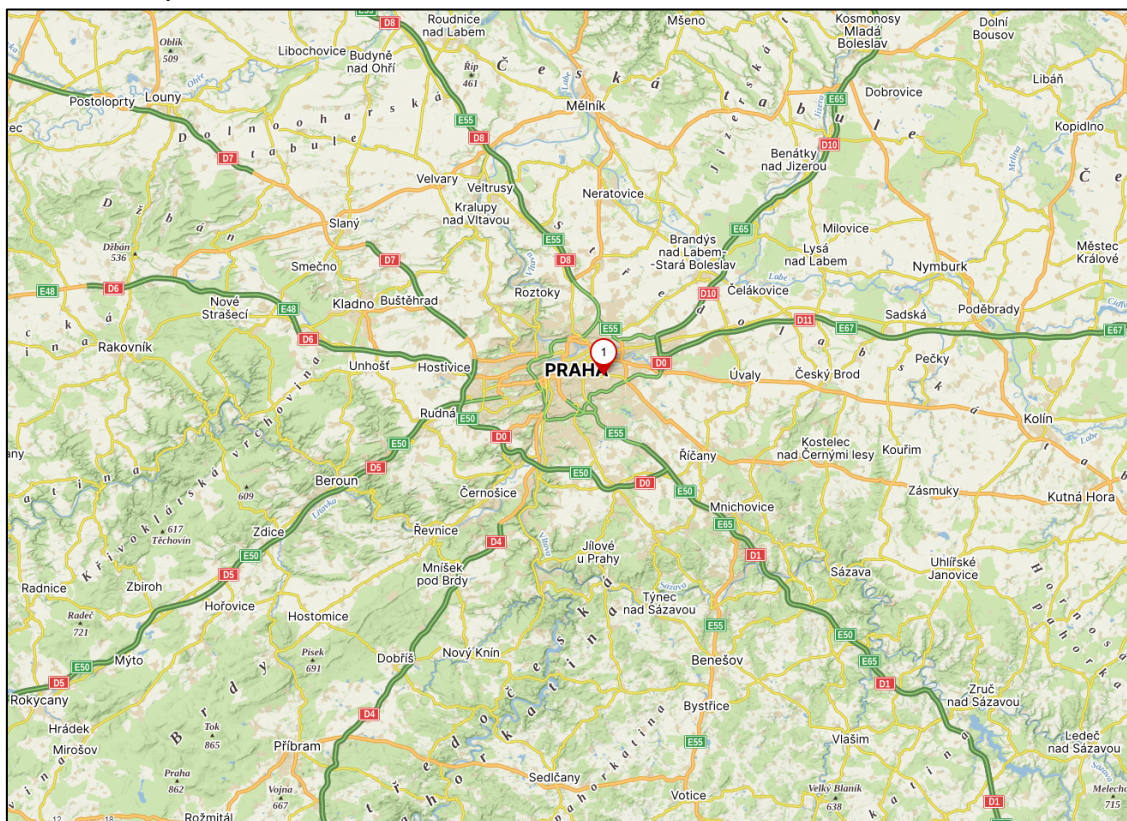
K datu místního šetření je objekt kompletně prázdný. Dříve sloužil jako ubytovací prostory rozložené na čtyřech nadzemních podlažích (2 - 5NP). V každém patře mají jednotlivé domy po dvou bytech. V přízemích byly umístěny kočárkárny, společné skladovací prostory bytů a byty pro zaměstnance domovní správy. Nemovitost nedisponuje žádnými vlastními parkovacími stání.

4.3 Poloha

Oceňovaná Nemovitost se nachází v obci Praha v městské části Praha - 10 Strašnice, ve východní části obce u křižovatky ulic Černokostelecká a Malínská. Nemovitost je lokalizována v obytné zástavbě s plnou občanskou vybaveností. Lokalita Nemovitosti nabízí dobré napojení na hlavní městské radiály, potažmo na dálniční síť. V bezprostřední blízkosti se nachází tramvajová zastávka Zborov - Strašnické divadlo (cesta do centra města do 20 min), nejbližší stanice metra je vzdálenosti 1,3 km. V docházkové vzdálenosti je možné nalézt také sportovní a kulturní zařízení. Přístup k oceňovanému majetku je možný z pozemní komunikace na sousedním pozemku. Objekt je součástí čtvrti s převážně bytovou zástavbou.

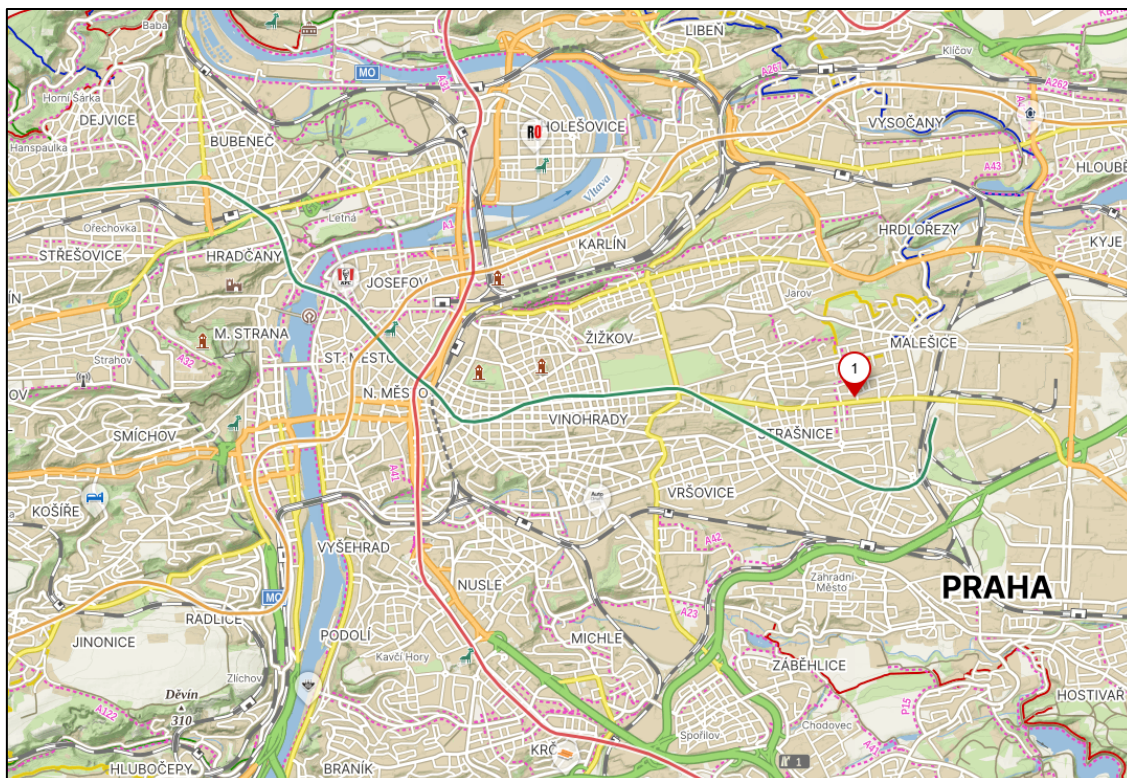
⁸ S ohledem na skutečnost, že Zhotoviteli nebylo umožněno provést místní šetření uvnitř budov, které jsou součástí Nemovitosti, čerpal Zhotovitel popis současného stavu částečně z informací získaných v rámci místního šetření a částečně z poskytnutého Statického posudku, který byl vyhotoven Ing. Antonínem Macháčkem k datu 9. 11. 2007.

Obrázek 1: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci ČR



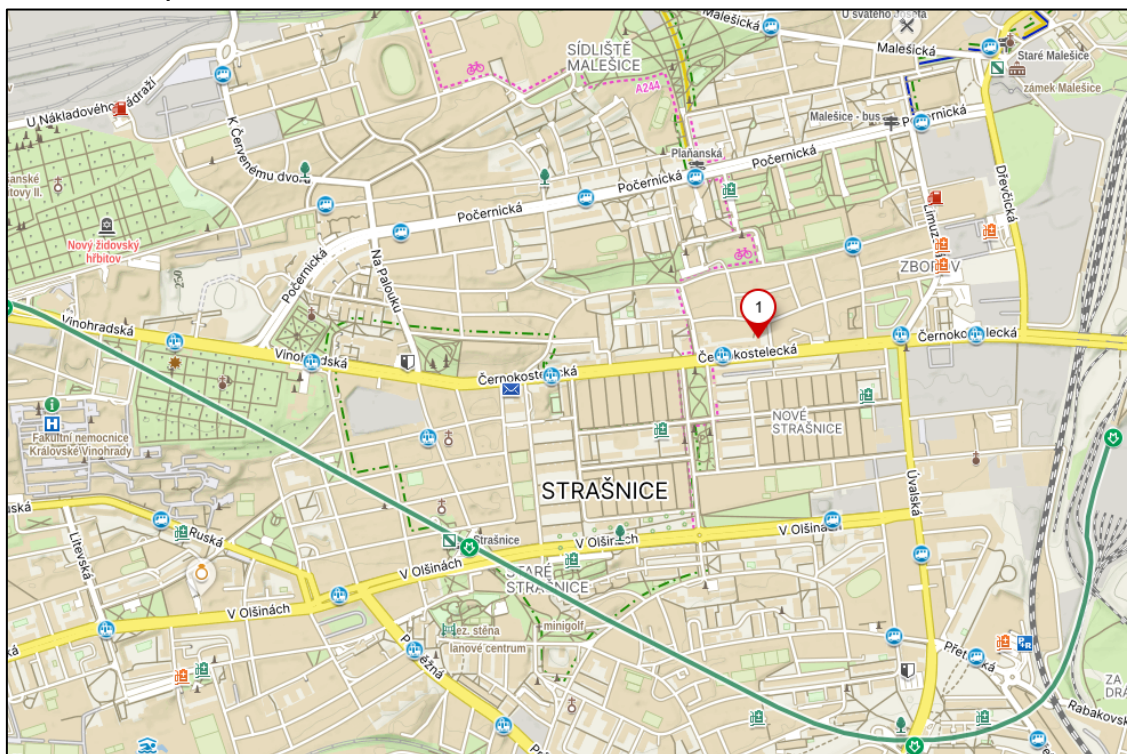
Zdroj: www.mapy.cz.

Obrázek 2: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci obce



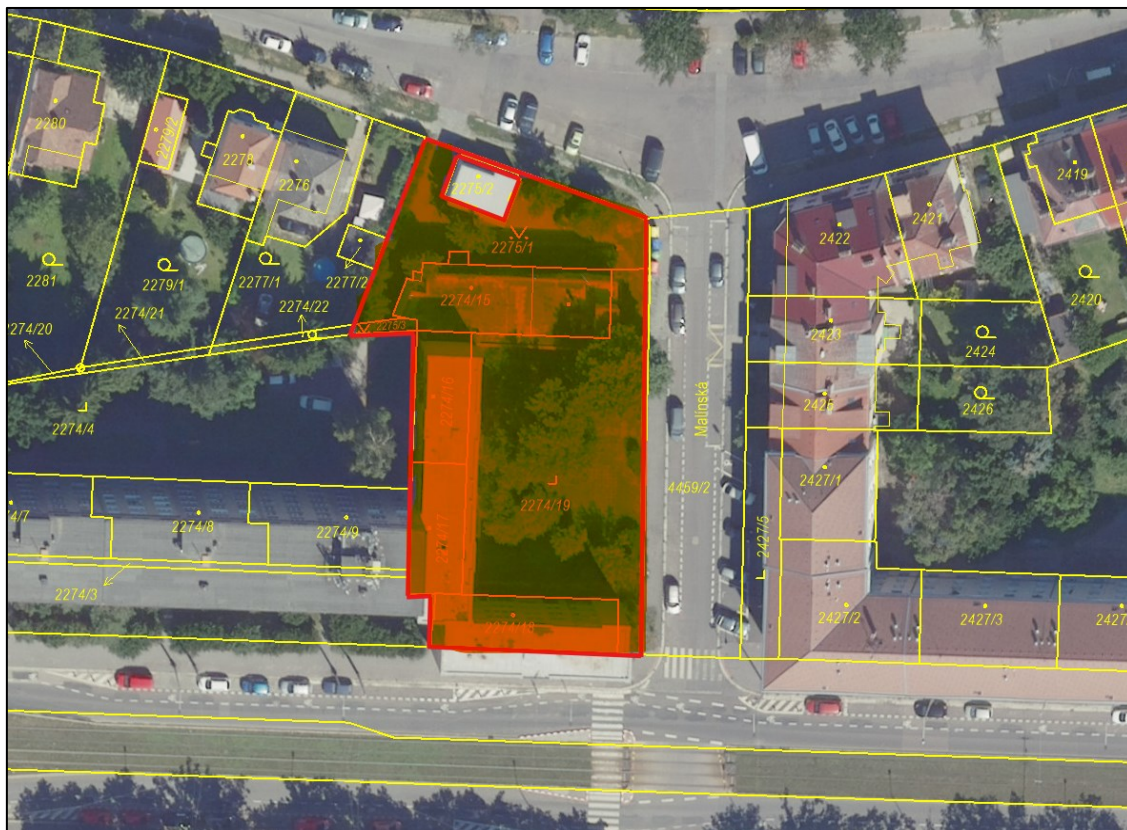
Zdroj: www.mapy.cz.

Obrázek 3: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci městské části



Zdroj: www.mapy.cz.

Obrázek 4: Ortofotomapa Nemovitosti

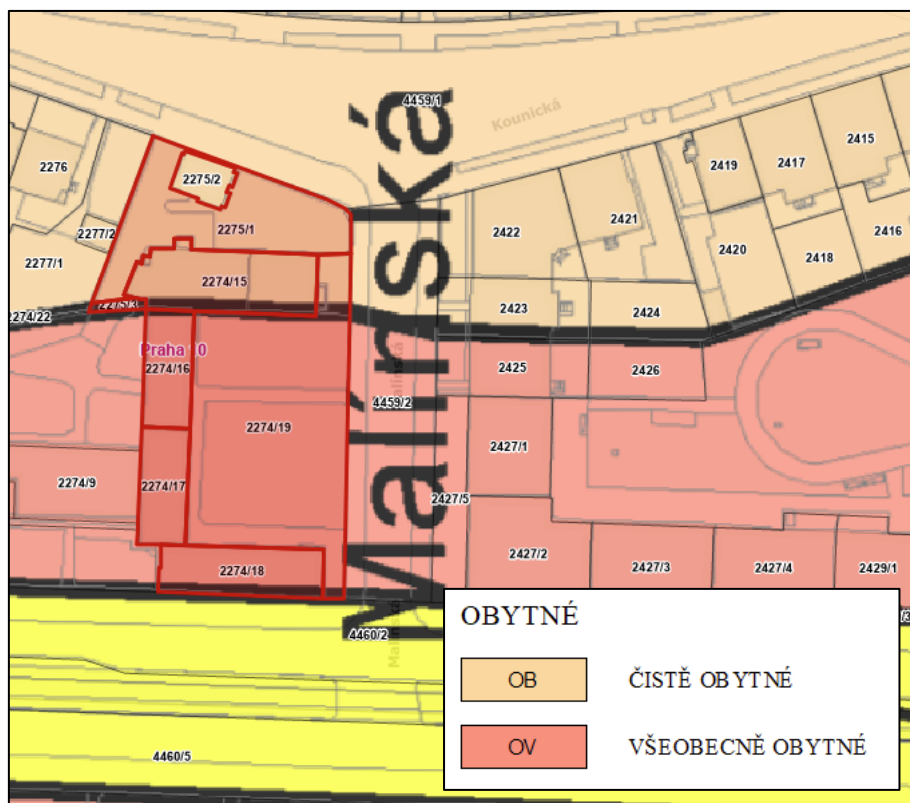


Zdroj: <http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz>.

4.3.1 Využití ploch

Nemovitost se dle územního plánu nachází částečně na ploše OB - čistě obytné a částečně také na ploše OV - všeobecně obytné.

Obrázek 5: Výřez z územního plánu obce Praha



Zdroj: územní plán obce Praha⁹.

⁹ Dostupné z: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/>

OB - čistě obytné

Hlavní využití:

- / Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

- / Byty v nebytových domech.
- / Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.
- / Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

- / Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Podmíněně přípustné využití:

- / Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.
- / Dále lze umístit: Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin
- / Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků.
- / Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

- / Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

OV - všeobecně obytné**Hlavní využití:**

- / Plochy pro bydlení s možností umístování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Přípustné využití:

- / Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech.
- / Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m², zařízení veřejného stravování.
- / Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

- / Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.
- / Dále lze umístit: vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví.
- / Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

- / Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

4.3.2 Dopravní poměry

Dopravní dostupnost k Nemovitosti je velmi dobrá, nejbližší zastávka MHD (tramvaj) se nachází pouze 2 minuty chůze na ulici Černokostelecká, autobusová zastávka je vzdálena cca 300 m, nejbližší stanice metra je pak vzdálenosti 1,3 km. Cca 2 km od Nemovitosti se nachází železniční stanice Praha-Zahradní Město. Hlavní pozemní komunikace z ulice Vršovická vede přímo do hlavního centra Prahy. Velmi dobré je i napojení na Městský okruh a hlavní městské radiály.

4.3.3 Infrastruktura

Nemovitost je napojena na vedení elektrického proudu. V těsné blízkosti vedou ostatní IS, tj. vodovod, kanalizace a plynovod. Přes pozemky Nemovitosti prochází také vedení teplovodu.

4.4 Strategická analýza

V následujících kapitolách Zhotovitel provede analýzu relevantního segmentu trhu, konkrétně segmentu stavebních pozemků a kancelářských prostor.

4.4.1 Stavební pozemky

Vývoj cen stavebních pozemků mezi 2. čtvrtletím 2010 a 4. čtvrtletím 2024 nejlépe zobrazuje tzv. „ČSOB Index bydlení“ od ČSOB hypoteční banky. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti ČSOB Hypoteční banky. ČSOB INDEX BYDLENÍ je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Samotný ČSOB INDEX BYDLENÍ je sledován za celou Českou republiku. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010.

V následujících odstavcích bude popsán vývoj cen stavebních pozemků, a to od roku 2019 do čtvrtého čtvrtletí roku 2024.

4.4.1.1 Předešlý vývoj cen stavebních pozemků v průběhu let 2019-2023

Ke konci roku 2019 dochází k trvalému mírnému růstu cen stavebních pozemků. Meziroční nárůst cenové hladiny stavebních pozemků činí cca 8,35 %. Poptávka po pozemcích dlouhodobě přesahuje nabídku, nejdražším typem jsou pak malé pozemky do 500 m² ve městech a přilehlých lokalitách. Přetrvává i zájem o pozemky ve vzdálenějším okolí krajských měst. Cenu pozemku nejvíce ovlivňuje dopravní dostupnost, dosah služeb a přístup k veřejným inženýrským sítím. Zájem je ale i o pozemky bez možnosti připojení k inženýrským sítím, které jsou alternativně řešeny studnami, čističkami vod a dalšími technickými možnostmi.

V roce 2020 pokračuje u stavebních pozemků dlouhodobý převis poptávky nad nabídkou, čímž roste i jejich cenová hladina. Meziroční růst stavebních pozemků činí cca 9,29 %. Nabídku stavebních pozemků brzdí pomalý proces změny územních plánů. Stejně jako u rodinných domů je vyšší zájem i o pozemky ve větších vzdálenostech od krajských měst a roste poptávka o ty pro rekreaci.

Pozemky zaznamenaly v roce 2021 největší růst ze všech tří segmentů nemovitostí, a to o cca 23,22 %. Za nárůstem stojí dlouhodobý převis poptávky nad nabídkou, kterou zpomalují zastaralé územní plány i nedostatečné kapacity inženýrských sítí, jejichž náklady na zavedení navíc také zdražují. S rostoucí cenou roste zájem o pozemky i v lokalitách vzdálených od velkých měst. Díky převisu poptávky se i více prodávají pozemky, které nejsou primárně určeny pro výstavbu, především pro spekulace.

V roce 2022 si stavební pozemky vlivem nedostatku pozemků a stabilní poptávce udržují stejnou růstovou dynamiku. Meziročně stavební pozemky zaznamenaly nárůst o 22,2 %. Vlivem růstu cenové hladiny stavebních pozemků je zaznamenán rostoucí zájem o lokality hůře dostupné a vzdálenější od velkých měst. Růst nabídky stále brzdí zastaralé územní plány, nedostatečná infrastruktura a rostoucí náklady na zasítování. Projevuje se zájem i o pozemky, které mají určitá omezení pro klasickou stavbu rodinného domu, ale umožňují výstavbu „mobilheimu“ nebo objektu pro přechodné bydlení (objekt s číslem evidenčním).

Růst cen pozemků dle analýzy ČSOB Index bydlení pokračuje nadále i v roce 2023, tempo růstu nicméně výrazně zpomalilo. Meziroční růst cen pozemků činí 7,2 %. Nestále platí fakt, že poptávka po pozemcích převyšuje nabídku, a to i kvůli nepružnému územnímu plánování a nepřipravené infrastruktuře. Pokračuje rovněž trend vyššího zájmu o pozemky ve vzdálenějších lokalitách od velkých měst, i v tomto případě hraje roli hlavně jejich obecně rostoucí cena.

4.4.1.2 Aktuální vývoj cen stavebních pozemků v roce 2024

V prvním čtvrtletí roku 2024 dle ČSOB Indexu bydlení pokračoval růst cen stavebních pozemků, a to mezičtvrtletně o 0,7 % a meziročně o 4 %. Důvodem byl dlouhodobý převis poptávky nad nabídkou, který se projevoval zvýšeným zájmem o pozemky ve vzdálenějších lokalitách. Klíčovými faktory ovlivňujícími cenu zůstaly velikost, tvar, vybavenost inženýrskými sítěmi, dopravní dostupnost a občanská vybavenost. V druhém čtvrtletí roku 2024 ceny pozemků dál rostly, i když mírnějším tempem, s mezičtvrtletním nárůstem 0,6 % a meziročním růstem 2,5 %. Stále platilo, že nabídku brzdí zastaralé územní plány a nedostatečná infrastruktura. Kupující se proto častěji zaměřovali i na pozemky bez připojení k inženýrským sítím, přičemž moderní technologie, jako solární energie či domácí čistírny, umožňovaly jejich plnohodnotné využití. V třetím čtvrtletí roku 2024 dle ČSOB Indexu bydlení poptávka po stavebních pozemcích nadále převyšovala nabídku. Mezičtvrtletní růst dosáhl 2 %, meziročně ceny vzrostly o 3,5 %. Zájem kupujících se nadále

posouval do vzdálenějších oblastí, přičemž dostupnost inženýrských sítí už nehrála tak zásadní roli jako dříve díky rostoucí oblibě energeticky soběstačných domů.

Podle dat ČSOB Indexu bydlení ve čtvrtém čtvrtletí 2024 tržní hodnota stavebních pozemků dále vzrostla - mezikvartálně o 1,4 % a meziročně o 4,8 %. Ceny pozemků tak koncem roku 2024 opět dosáhly rekordní úrovně, podobně jako celé odvětví nemovitostí zaznamenávající plošný růst cen.

Dle Hypoindex¹⁰ se situace na trhu stavebních pozemků zásadně nemění - poptávka dlouhodobě výrazně převyšuje nabídku a ceny neustále stoupají. Nabídku navíc tlumí zastaralé územní plány a nedostatečná kapacita inženýrských sítí, kupující proto hledají parcely i ve vzdálenějších lokalitách mimo velká města. Na odbyt jdou dokonce i stavební pozemky bez možnosti připojení na síť, protože díky moderním technologiím jako fotovoltaika, domácí čističky vody či ostrovní systémy to již není nezbytně nutné.

Zpráva „*CEE Report - Highlights 2024 and Predictions 2025*“¹¹ od společnosti Colliers potvrzuje, že rezidenční trh zůstal v roce 2024 robustní navzdory vysokým úrokovým sazbám - počet realitních transakcí výrazně vzrostl a objevily se rekordně vysoké záměry k nákupu nemovitostí. Trvajících silná poptávka ze strany kupujících tak přetrvává i v podmínkách dražších hypoték. Developeři reagují přípravou nových projektů, avšak další rozsah výstavby bude záviset na urychlení stavebního řízení a zlepšení infrastrukturní vybavenosti území.

ČSOB Hypoteční banka již na začátku roku 2024 signalizovala, že období poklesu cen nemovitostí definitivně skončilo, a zájemcům o koupi nemovitosti by nedoporučovala další odkládání rozhodnutí o pořízení bydlení. Podmínky financování se totiž postupně zlepšují a realitní trh na jaře tradičně ožívá, takže poptávka (a tím i ceny) budou nadále spíše růst než klesat. Pokud

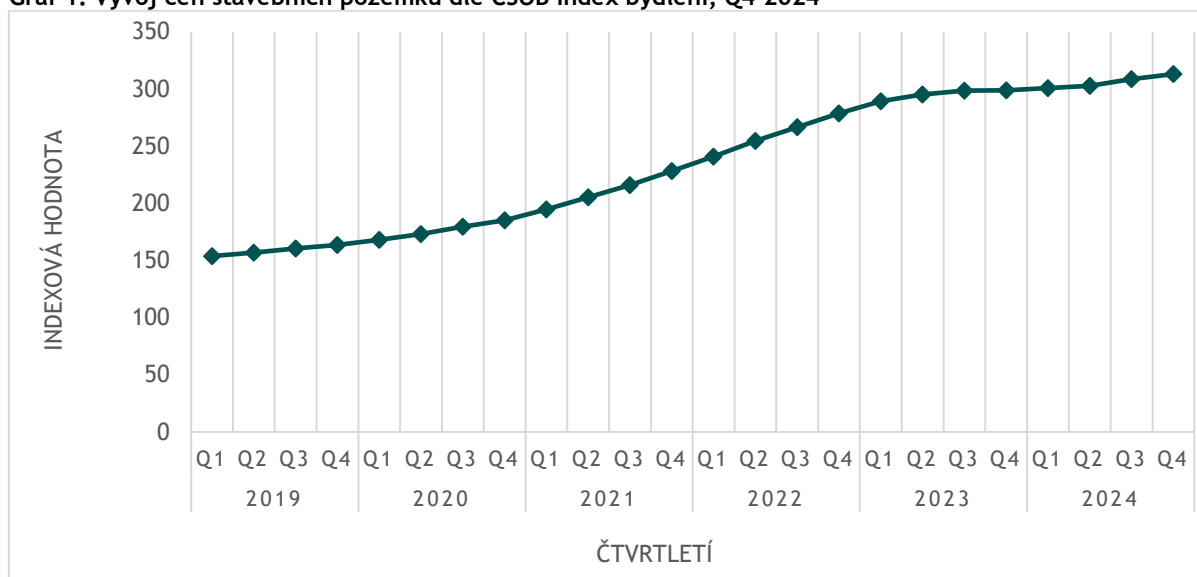
¹⁰Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/ceny-bytu-loni-vzrostly-o-silnych-sedm-procent-na-novy-rekord/#:~:text=Na%20trhu%20s%C2%A0pozemky%20se%20situace,sv%C4%9Btov%C3%BDm%20stran%C3%A1m%20a%20sklonu%20svahu>

¹¹Dostupné z: <https://www.colliers.com/cs-cz/research/highlights-and-predictions-2025#:~:text=,ovliv%C5%88ovat%20po%C5%BEadvky%20n%C3%A1jemc%C5%AF%20a>

nedojde k výraznému navýšení nabídky (například zrychlením povolování nové výstavby), lze očekávat pokračování pozvolného růstu cen stavebních pozemků i v roce 2025.

Následující graf znázorňuje vývoj indexové hodnoty dle ČSOB Index bydlení stavebních pozemků od prvního čtvrtletí roku 2019 do čtvrtého čtvrtletí roku 2024.

Graf 1: Vývoj cen stavebních pozemků dle ČSOB Index bydlení, Q4 2024



Zdroj: vlastní zpracování dle ČSOB Hypoteční banka¹².

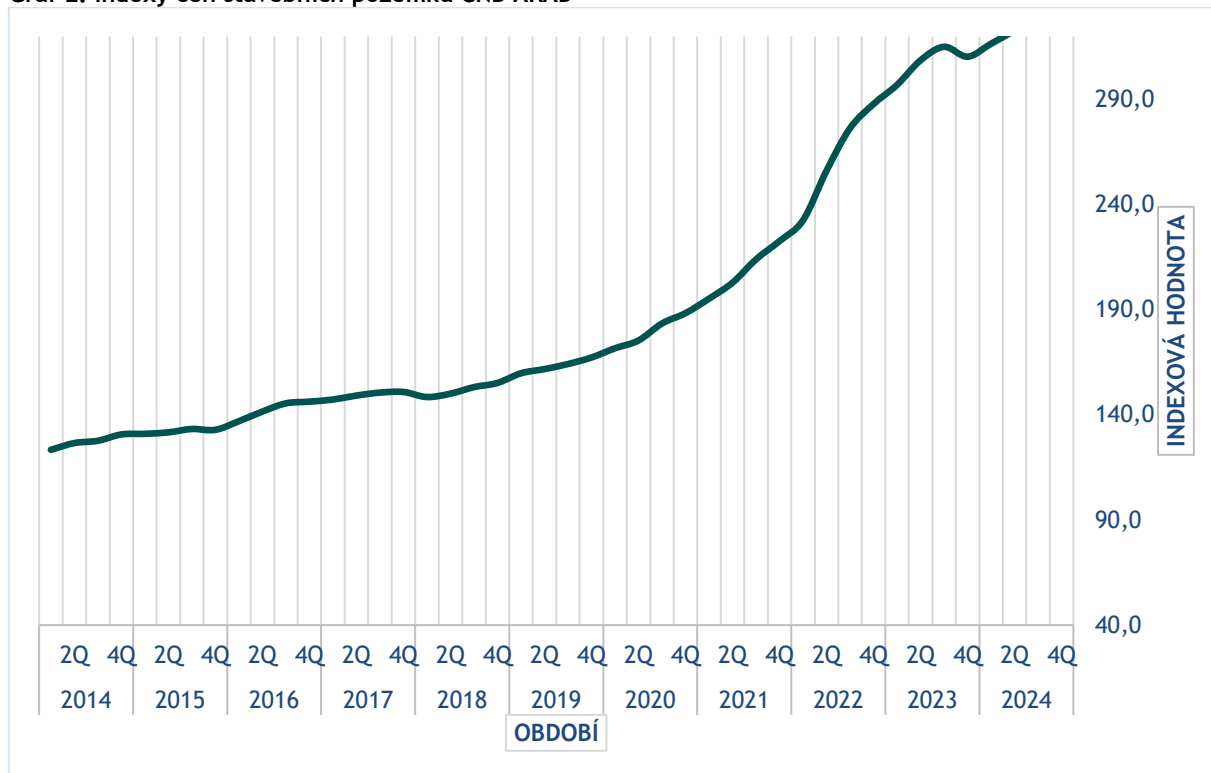
Alternativně sleduje vývoj cen samostatných pozemků česká národní banka (ČNB) na základě indexů cen stavebních pozemků. Zdrojem dat je v tomto případě Český statistický úřad vycházející z daňových přiznání a z údajů realitních kanceláří, developerů, katastrálních a stavebních úřadů. Tato data vycházejí z veškerých realizovaných transakcí ve sledovaném období. Extrémní hodnoty jsou vyloučeny. Cenové indexy jsou kalkulovány na bázi Laspeyresova vzorce. V některých případech může tento index poskytovat vyšší přesnost vývoje cen, jelikož je zde více diverzifikovaná datová základna.

Vývoj cen samostatných stavebních pozemků je dle databáze ARAD vykazuje rostoucí tendenci. V roce 2022 vrostly meziročně ceny samostatných stavebních pozemků o 29,28 %, v roce 2023 o 8 %. V prvních třech čtvrtletích roku 2024 rostou ceny stavebních pozemků průměrným mezičtvrtletním tempem ve výši 2,06 %.

Indexy cen stavebních pozemků za období od roku 2014 do třetího čtvrtletí roku 2024 dle databáze ARAD jsou znázorněny v následujícím grafu.

¹² Dostupné z: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy?id=TZ240819>

Graf 2: Indexy cen stavebních pozemků ČNB ARAD



Zdroj: vlastní zpracování dle databáze časových řad ARAD, ČNB.

4.4.1.3 Stanovení koeficientu zdroje stavebních pozemků dle ČSOB Index bydlení - obytná zástavba

Pro stanovení hodnoty Nemovitosti byly využity transakce, proto zde Zhotovitel uvádí přepočten cen realizovaných prodejů na cenovou úroveň k datu ocenění, tj. k datu 9. 5. 2025, tj. Q2 2025. Zhotovitel pro přepočten na cenovou úroveň k datu ocenění použil ČSOB Index bydlení, jelikož dle Zhotovitele nejlépe popisují vývoj cen stavebních pozemků.

Přepočtenou cenu Zhotovitel stanovil vynásobením realizované ceny a koeficientem zdroje vypočteným pro jednotlivé kvartály příslušného roku, kdy došlo ke transakci. Koeficient zdroje Zhotovitel stanovil pomocí následujícího vzorce:

$$\text{Koeficient zdroje} = \frac{\text{Index období, pro které je cena zjišťována}}{\text{Index období, pro které je cena známa}}$$

Pro poslední dvě období Q1 a Q2 2025 byl Zhotovitelem stanoven index kalkulovaný odhadem jako průměr posledních čtyř mezičtvrtletních změn cen pozemků dle ČSOB Index bydlení, tj. průměr za období Q1/2024 až Q4/2024, aby s ohledem na datum ocenění výsledná hodnota reflektovala aktuální růst cen pozemků.

Tabulka 4: Indexy a koeficienty zdroje pro ČSOB Index bydlení stavebních pozemků ¹³

Období		Index	Koeficient přepočtu
2025	Q2	320,5	1,00
	Q1	316,8	1,01
2024	Q4	313,1	1,02
	Q3	308,8	1,04
	Q2	302,7	1,06
	Q1	300,9	1,07
2023	Q4	298,5	1,07
	Q3	298,5	1,07
	Q2	295,2	1,09
	Q1	289,4	1,11
2022	Q4	278,8	1,15
	Q3	266,8	1,20
	Q2	254,6	1,26
	Q1	240,9	1,33
2021	Q4	228,2	1,40
	Q3	215,9	1,48
	Q2	205,5	1,56
	Q1	194,8	1,65
2020	Q4	185,2	1,73
	Q3	179,5	1,79
	Q2	173,1	1,85
	Q1	168,2	1,91
2019	Q4	163,5	1,96
	Q3	160,5	2,00
	Q2	156,9	2,04
	Q1	153,9	2,08
2018	Q4	150,9	2,12
	Q3	147,5	2,17
	Q2	145,4	2,20
	Q1	142,5	2,25
2017	Q4	139,8	2,29
	Q3	138,8	2,31
	Q2	137,8	2,33
	Q1	135,4	2,37
2016	Q4	131,2	2,44
	Q3	128,8	2,49
	Q2	125,9	2,55
	Q1	124,7	2,57

¹³ Při výpočtu není použito zaokrouhlování.

Období		Index	Koeficient přepočtu
2015	Q4	123	2,61
	Q3	121	2,65
	Q2	119,4	2,68
	Q1	116,8	2,74

Zdroj: vlastní zpracování dle ČSOB Index bydlení.

4.4.2 Rezidenční nemovitosti

Kapitola se věnuje analýze aktuální situace na českém realitním trhu, konkrétně pak segmentu rezidenčních nemovitostí. Zaměřuje se na popis a hodnocení klíčových faktorů, které ovlivňují vývoj cen bytů a rodinných domů, a mapuje hlavní trendy, které formují nabídku a poptávku na bytovém trhu v České republice. Předložená data vycházejí především z detailní analýzy společnosti Colliers, ČSOB Indexu bydlení za čtvrté čtvrtletí roku 2024, a zároveň jsou doplněna relevantními informacemi a statistikami společnosti Valuo. Kapitola také reflektuje další významné faktory, jako jsou změny hypotečních sazeb, inflace, ESG trendy a vliv daňové politiky, jež významně formují rezidenční sektor.

4.4.2.1 Charakteristika bytového trhu v ČR

Dle tiskové zprávy ČSOB Indexu bydlení z 3. března 2025 se český rezidenční trh v roce 2024 definitivně vrátil k plošnému růstu. Ceny všech kategorií nemovitostí meziročně vzrostly, přičemž největší nárůst zaznamenaly bytové jednotky, které se ve 4. čtvrtletí 2024 zdražily mezikvartálně o 3,4 %. Tento vývoj překonal předchozí cenové maximum z třetího čtvrtletí 2022. Celkově se ceny bytů za celý rok 2024 zvýšily o 7 %. Silná poptávka vedla k dalšímu zkrácení doby prodeje, která dosahovala v průměru 3,8 měsíce. Dle analýzy společnosti Colliers za Q4 2024 byla investiční aktivita na českém trhu s rezidenčními nemovitostmi stabilní a vykazovala známky zotavení po předchozím útlumu.

Dle ČSOB Indexu bydlení byly největší mezičtvrtletní růsty cen bytů zaznamenány v Moravskoslezském kraji (+4,6 %), dále v Ústeckém a Královéhradeckém kraji, kde ceny vzrostly přes 4 %. V Praze a Středočeském kraji se růst cen pohyboval těsně pod touto hranicí. Oživení hypotečního trhu, který meziročně zaznamenal nárůst objemu o více než 80 %, dále podpořilo růst poptávky po vlastnickém bydlení. Dle ČSOB Indexu bydlení se na trhu s novostavbami projevoval konstantní růst cenové hladiny, kdy každá další etapa výstavby v Praze a Brně zdražila o zhruba 5 %. Největší poptávka byla po malometrážních bytech do 45 m², které táhly nadprůměrný růst celého trhu.

Celkově lze rok 2024 považovat za období stabilizace a návratu k růstu cen rezidenčních nemovitostí napříč všemi segmenty. Poptávka zůstala silná, přičemž oživení hypotečního trhu a institucionální investice do nájemního bydlení naznačují dlouhodobou důvěru v tento sektor.

4.4.2.2 Inlace a úroková sazba hypoték

Dle Makroekonomické predikce Ministerstva financí ČR se meziroční inflace ve 4. čtvrtletí 2024 pohybovala kolem 3 %, což představovalo výrazné zpomalení oproti předchozím rokům. Celoroční průměrná inflace dosáhla 2,4 %, což bylo nejnižší tempo růstu cen za posledních šest let. Tento pokles byl způsoben především snížením cen energií, stabilizací nákladů na bydlení a slabší spotřebitelskou poptávkou. Zároveň však přetrvával cenový růst v sektoru služeb, který byl ovlivněn růstem mezd a nákladů spojených s bydlením.

Dle Fincentrum Hypoindexu došlo ve 4. čtvrtletí 2024 k postupnému poklesu hypotečních sazeb, přičemž průměrná nabídková sazba hypoték klesla ke konci roku na 5,2 %. Některé banky začaly zlevňovat své produkty - například Česká spořitelna snížila sazby u fixací na 4,89 % u 5leté fixace. Reálné sazby u nově poskytnutých hypoték se po více než dvou letech dostaly pod hranici 5 %, což vedlo k oživení poptávky po úvěrech na bydlení. Objem nově sjednaných hypoték v říjnu meziročně vzrostl o 64 %, přičemž banky evidovaly silnější zájem především o fixace na 5 let. Přestože ČNB v roce 2024 postupně snižovala základní úrokovou sazbu, banky tento pokles promítaly do svých nabídek pomaleji, a rozdíl mezi sazbami ČNB a hypotečními sazbami zůstával vyšší než v předchozích letech.

4.4.2.3 Další faktory

Dle studie ARTN 2024 vzrostla daň z nemovitostí ve 3. čtvrtletí 2024 v průměru o 80 % v důsledku vládního konsolidačního balíčku. Ve 4. čtvrtletí 2024 některé obce upravily místní koeficienty a snížily daňové zatížení. Výše koeficientu se pohybuje mezi 0,5 až 5, což způsobuje rozdíly v daňové zátěži napříč regiony. Přestože daň zůstává výraznou nákladovou položkou, v některých obcích došlo ke zmírnění jejího dopadu.

Dalším faktorem ovlivňujícím realitní trh je rostoucí důraz na principy ESG (Environmental, Social, and Governance). Dle analýzy Cushman & Wakefield investoři stále více zohledňují environmentální aspekty při rozhodování o nákupu nemovitostí, a tím roste poptávka po energeticky úsporných budovách splňujících přísnější ekologické normy. Tento trend ovlivňuje ceny novostaveb i hodnotu starších nemovitostí, které vyžadují modernizaci. Dle zprávy Deloitte "2024 ESG v realitách" realitní sektor čelí tlaku klimatických změn a regulatorních požadavků. Deloitte i Cushman & Wakefield se shodují, že nové legislativní změny zvýší tlak na vlastníky nemovitostí, což se odrazí v cenové hladině i investiční atraktivitě trhu.

4.4.2.4 Nabídka/poptávka a cenová hladina

Analýzou nabídky a poptávky se zabývá několik zdrojů, Zhotovitel zde uvádí závěry uvedené v analýze ČSOB Indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky a závěry uvedené v článcích od společnosti Valuo.

4.4.2.4.1 Dle analýzy ČSOB Indexu bydlení

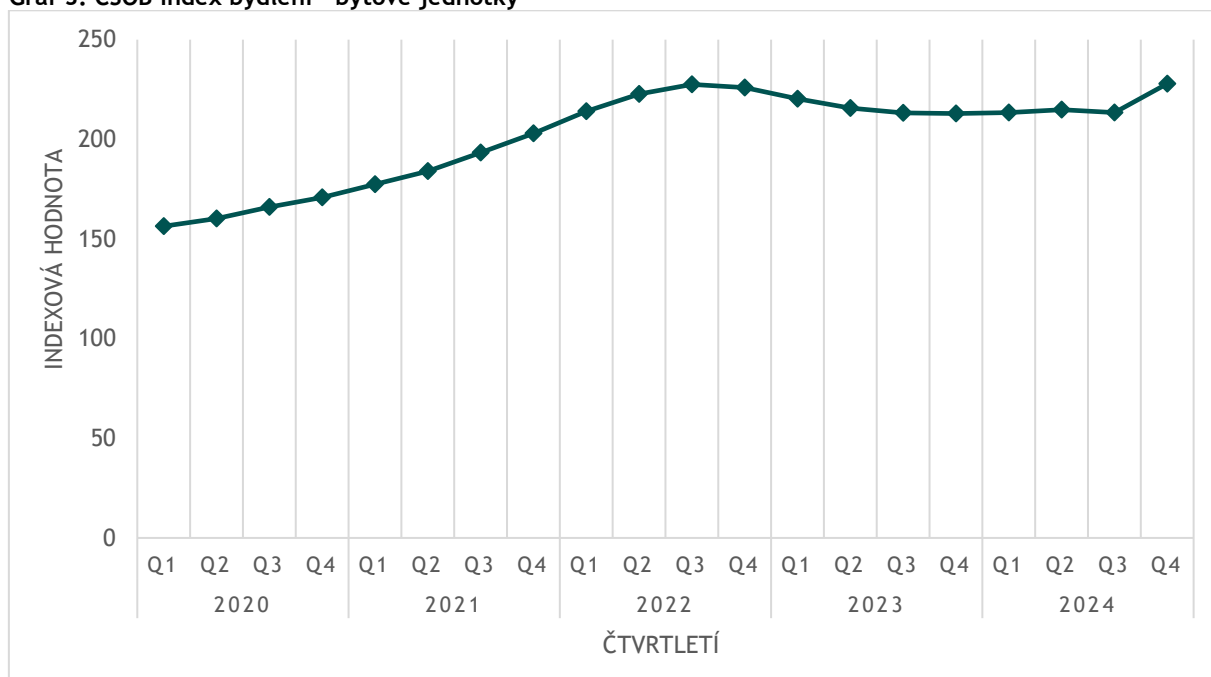
Bytové jednotky

Dle údajů ČSOB Indexu bydlení¹⁴ od ČSOB Hypoteční banky byl ve 4. čtvrtletí 2024 nejsilnější mezičtvrtletní růst cen bytů zaznamenán v Moravskoslezském kraji (+4,6 %). Výrazný růst nad 4 % se projevil i v krajích Ústeckém a Královéhradeckém, zatímco ve Středočeském kraji a Praze se růst cen pohyboval těsně pod touto hranicí. Celkově ceny bytů v Q4 2024 vzrostly mezikvartálně o 3,4 % a meziročně o 7 %, což odpovídá hodnotě indexu 227,9 bodu.

Hypoteční trh zaznamenal více než 80% meziroční nárůst objemu sjednaných úvěrů, což podpořilo silnou poptávku po bytech. Rostoucí reálné příjmy domácností a odložená poptávka po nemovitostech vedly k tomu, že kupující se snažili získat bydlení co nejdříve, což dále tlačilo na růst cen. Nabídka starších bytů se však postupně vyčerpává, zatímco trh novostaveb v Praze a Brně ožívuje. Každá další etapa výstavby zdražila v průměru o 5 %, přičemž největší poptávka byla po bytech do 45 m², které zaznamenaly nadprůměrný cenový růst.

Následující graf znázorňuje vývoj cenové hladiny - ČSOB indexu bydlení - bytových jednotek v období od roku 2019 do čtvrtého čtvrtletí roku 2024.

Graf 3: ČSOB index bydlení - bytové jednotky



Zdroj: vlastní zpracování dle ČSOB index bydlení.

¹⁴ ČSOB Index bydlení (dříve HB index) je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti ČSOB Hypoteční banky. ČSOB index bydlení je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Samotný ČSOB index bydlení je sledován za celou Českou republiku. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010.

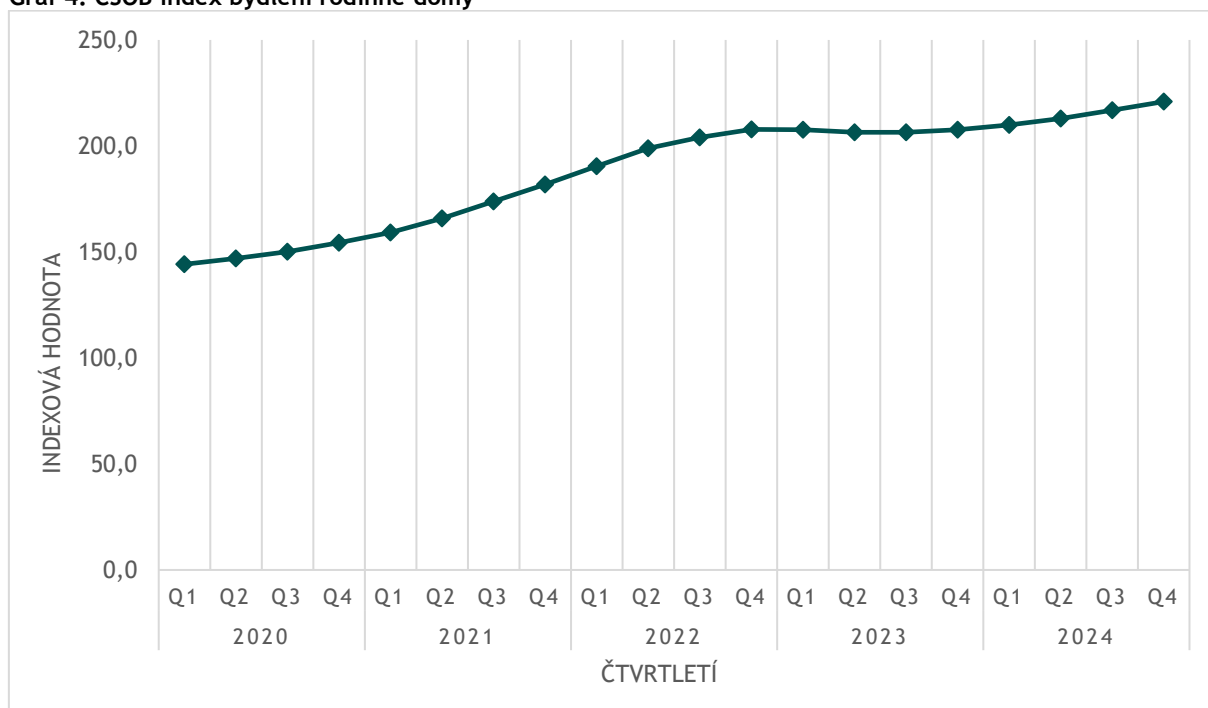
Rodinné domy

Dle ČSOB Indexu bydlení pokračoval růst cen rodinných domů i ve 4. čtvrtletí 2024, přičemž mezičtvrtletně se zvýšily o 2,8 %. Meziročně tak ceny rodinných domů vzrostly o 5,2 %. Nejvyšší růst byl zaznamenán ve Středočeském kraji a v okolí Brna, kde poptávku podporovala dobrá dopravní dostupnost a stabilizace cen stavebních materiálů.

Trh rodinných domů ovlivnily i změny v dotačních programech - například program „Oprav dům po babičce“ vedl k vyššímu zájmu o nemovitosti určené k rekonstrukci. Kupující zároveň více než dříve zohledňují energetickou náročnost budov, což vede k větší poptávce po nízkoenergetických domech a modernizovaných objektech s nízkými provozními náklady. Oproti bytům zůstává nabídka rodinných domů stabilnější, což brzdí rychlejší růst cen v tomto segmentu.

Následující graf znázorňuje vývoj cenové hladiny - ČSOB indexu bydlení - rodinných domů v období od roku 2020 do čtvrtého čtvrtletí roku 2024.

Graf 4: ČSOB index bydlení rodinné domy



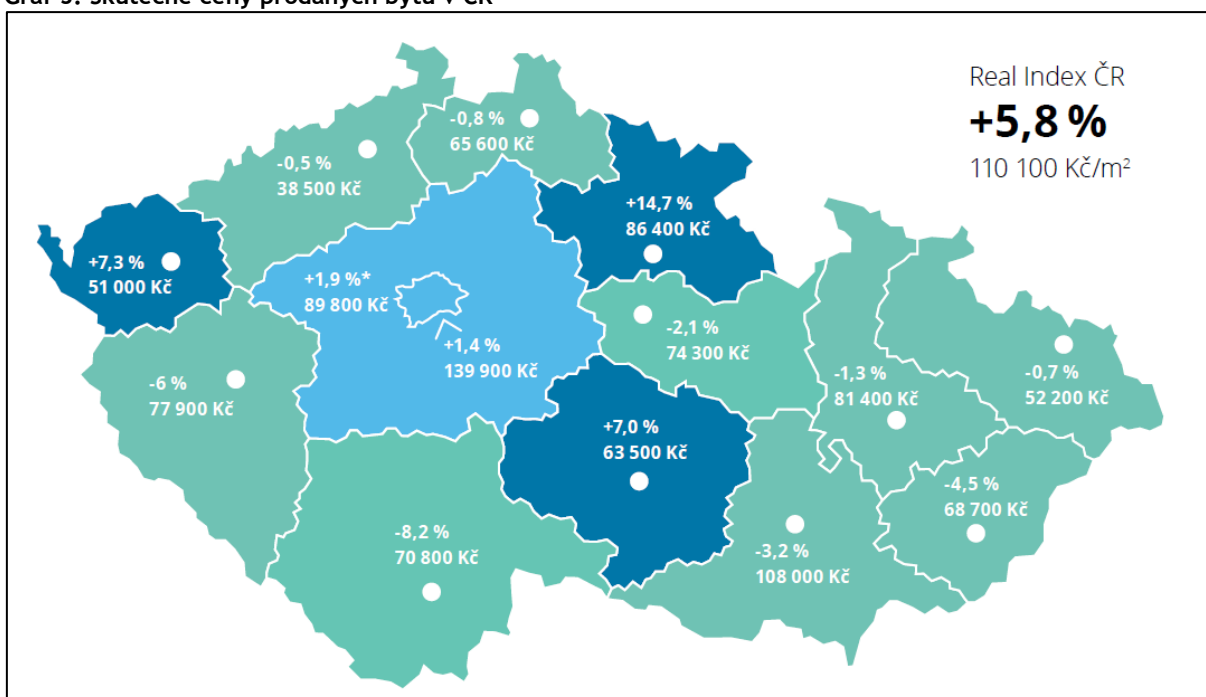
Zdroj: vlastní zpracování dle ČSOB indexu bydlení.

4.4.2.4.2 Dle analýzy Deloitte Real Index

Bytové jednotky

Dle Deloitte Real Index Q4 2024 „Skutečné ceny prodaných bytů v ČR“¹⁵ dosáhla průměrná realizovaná cena bytů hodnoty 110 100 Kč/m², to představuje mezičtvrtletní nárůst o 5,8 %. Nejvyšší růst cen byl zaznamenán u developerských projektů v Praze, kde průměrná cena dosáhla 144 700 Kč/m², zatímco panelové byty se prodávaly průměrně za 112 200 Kč/m². V Praze činila průměrná cena realizovaných prodejů 139 900 Kč/m², přičemž nejvýraznější růst byl evidován v městských částech Praha 2 (+11,6 %), Praha 8 (+7,6 %) a Praha 7 (+7,2 %), zatímco pokles cen byl zaznamenán v Praze 6 (-9,6 %) a Praze 1 (-4,2 %).

Graf 5: Skutečné ceny prodaných bytů v ČR

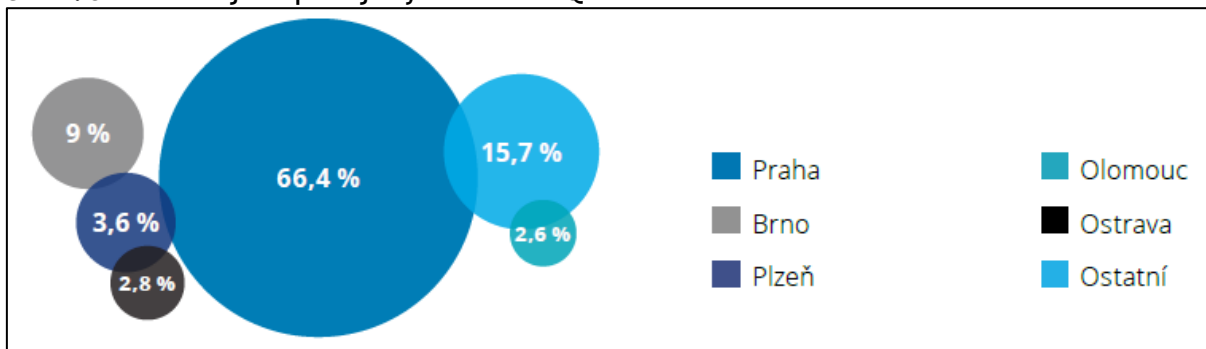


Zdroj: Deolitte: Deolitte Real Index Q4 2024, Skutečné ceny prodaných bytů v ČR.

Analýza struktury objemu prodejů bytů za období Q4 2024 dle dat společnosti Deloitte ukazuje, že největší podíl na trhu s rezidenčními nemovitostmi jednoznačně drží Praha, kde proběhlo celkem 66,4 % všech transakcí. Druhou nejvýznamnější lokalitou je Brno s 9 %, následované Plzní s podílem 3,6 %. Dalšími významnými městy jsou Ostrava a Olomouc s 2,8 %, respektive 2,6 %. Transakce v ostatních městech ČR pak představují souhrnně 15,7 % trhu. Z uvedených údajů jasně vyplývá dominantní pozice Prahy, kde jsou obchodní aktivity výrazně vyšší oproti dalším regionálním městům.

¹⁵ Real Index ČR udává % změnu průměrné ceny realizovaných prodejů bytů oproti předchozímu období (Q3 2024) v krajských městech. Cena za m² ve sledovaném čtvrtletí, realizované prodeje v krajských městech. Údaje se týkají prodejů bytů zapsaných v katastru nemovitostí v podobě kupních smluv.

Graf 6: Struktura objemu prodejů bytů za období Q4 2024



Zdroj: Deolitte: Deolitte Real Index Q4 2024, Skutečné ceny prodaných bytů v ČR.

Z hlediska struktury prodejů tvořily „prvo-prodeje“ novostaveb **155 086 Kč/m²**, zatímco „přeprodeje“ dosáhly průměrné ceny **144 886 Kč/m²**. Vyšší cenové hladiny u novostaveb odrážejí stále vysokou poptávku po moderním bydlení a lepší technické vybavenosti. Deloitte rovněž upozorňuje na pokračující regionální rozdíly, kdy v některých krajských městech ceny rostly rychleji než celostátní průměr, zejména v Olomouci a Brně.

4.4.2.4.3 Dle Valuo

Podle analýzy trhu s byty v České republice zpracované společností Valuo, která zkoumala prodeje zapsané v katastru nemovitostí za poslední tři roky, jsou malé byty nejžádanější kategorií. Jejich ceny za metr čtvereční jsou v porovnání s průměrem vyšší o 10 % až 70 %, přičemž v Praze je tento rozdíl kolem 25 %. Tento trend je patrný napříč celou republikou a ukazuje na silnou poptávku po menších bytech.

Dále společnost Valuo zmiňuje, že bytový trh v České republice v roce 2024 pokračoval v růstu, přičemž průměrné ceny bytů v krajských městech vzrostly o 9 % a mimo ně o 7,8 %. Výrazně se zvyšoval význam developerských projektů, jejichž ceny v některých lokalitách překročily až 180 000 Kč/m². Nejvyšší ceny byly tradičně v krajských městech, kde průměrná cena bytu dosáhla 95 000 Kč/m² (včetně developerských projektů až 106 000 Kč/m²). Mimo krajská města se průměrná cena pohybovala kolem 49 000 Kč/m², včetně developerských projektů 53 000 Kč/m².

V segmentu bytů byly nejprodávanější malé byty do 54 m², a to především v krajských městech, kde byla silná poptávka díky jejich dostupnosti. Cihlové byty dominovaly v krajských městech s průměrnou cenou 107 000 Kč/m², zatímco panelové byty měly větší podíl v menších obcích, kde jejich průměrná cena činila 45 000 Kč/m². Rok 2024 potvrdil stabilizaci realitního trhu s rostoucí rolí developerských projektů, což představuje klíčový trend pro další období.

4.4.2.4.4 Ceny bytů na metru v Praze

Za posledních sedm let vzrostly ceny bytů v okolí trasy metra A o 68 %, z původních 79 000 Kč/m² na více než 130 000 Kč/m². Tento dlouhodobý růst potvrzuje trvalý zájem o bydlení v blízkosti metra, zejména zelené trasy. Analýza se zaměřila na byty v osobním vlastnictví o velikosti 80 m²

po kompletní rekonstrukci, nacházející se maximálně 1 km od nejbližší stanice metra. Výsledky ukazují, že rok 2023 přinesl růst cen bytů v okolí většiny stanic, přestože stále nedosahují úrovní z počátku roku 2022.

Podle analýzy „Metro index 2025“ společnosti Valuo pokračoval růst cen bytů v okolí pražských stanic metra i v roce 2025. Nejvyšší ceny tradičně zaznamenávají stanice v historickém centru města, přičemž absolutně nejdražší lokalitou je okolí stanice Staroměstská, kde průměrná cena dosáhla 209 765 Kč/m², což představuje meziroční růst o 17 %. Výrazný cenový růst zaznamenaly také byty v okolí stanic Dejvická (+28 %), Nemocnice Motol (+35 %) a Vyšehrad (+20 %).

Trasa A si nadále udržuje svou prestiž a nejvyšší cenovou hladinu, přičemž stanice Malostranská a Můstek vykazují průměrné ceny nad hranicí 177 000 Kč/m². Cenová hladina na trase C zůstává nejnižší, avšak i zde došlo k významnému růstu, zejména u stanic Hlavní nádraží (171 778 Kč/m², +11 %) a Muzeum (162 460 Kč/m², +14 %). Trasa B zaznamenala největší cenový nárůst v okolí stanice Florenc, kde se cena zvýšila o 19 % na 158 993 Kč/m².

Tato data potvrzují dlouhodobý trend rostoucího zájmu o bydlení v blízkosti metra, který je způsoben vysokou dostupností těchto lokalit.

4.4.2.5 Nájemné

Dle analýzy společnosti Maxima Reality a dat realitního serveru Bezrealitky nájemné v roce 2024 výrazně rostlo napříč celou Českou republikou. Nejvyšší nájemy byly zaznamenány tradičně v Praze, kde průměrná cena ve čtvrtém kvartálu dosáhla 367 Kč za m², což odpovídá přibližně 22 020 Kč měsíčně za byt o velikosti 60 m². Meziročně pražské nájemy vzrostly o 10 %. Podobný trend byl patrný i v Brně a Středočeském kraji, kde nájemy dosáhly v průměru 285 Kč/m² a 260 Kč/m². Důvodem rostoucích nájmů byl zejména vysoký zájem způsobený nedostupností hypoték a nedostatkem volných bytů na trhu.

Výraznou dynamiku růstu nájemného potvrdila také analýza portálu UlovDomov.cz, podle které ke konci roku 2024 ceny nájmů meziročně vzrostly dvouciferným tempem téměř ve všech krajích ČR. Nejvyšší nárůst nájemného zaznamenal Olomoucký kraj s meziročním růstem o 34 %. V Praze byl růst nájemného 16 %, průměrná cena bytu dispozice 2+kk činila přibližně 21 410 Kč měsíčně. V Brně vzrostlo nájemné dokonce o 24 % s průměrnou cenou za 2+kk okolo 17 160 Kč. Silnou poptávku potvrzuje vysoký počet zájemců o jednotlivé inzeráty, kdy v Praze připadalo na jeden byt až 108 zájemců, v Brně až 60. Rozdíl mezi měsíčními náklady na pronájem a vlastnictví bytů se rovněž prohluboval - vlastní bydlení v Praze a Brně bylo v průměru dvakrát dražší než nájemné, což potvrzuje Index společnosti UlovDomov.cz.

Nájemné tak i nadále zůstává významným ekonomickým tématem, kdy domácnosti za něj vynakládají více než třetinu svého příjmu, a jeho růstový trend se očekává i v následujícím období, což by mohlo být částečně korigováno připravovanou výstavbou obecních a soukromých projektů v dalších letech.

Tabulka 5: Ceny nájemního bydlení ve velkých městech za 4. čtvrtletí 2024 (v Kč)

	1+1	1+kk	2+1	2+kk	3+1	3+kk
Praha	16 568	15 650	21 577	21 410	27 375	31 438
Brno	14 110	12 776	17 015	17 155	21 184	22 468
Ostrava	8 906	7 969	11 515	13 066	14 987	18 438
Plzeň	10 718	9 881	12 633	14 189	16 514	19 177
Olomouc	10 305	10 127	13 615	15 426	17 228	20 371

Zdroj: Statistiky společnosti UlovDomov.cz na základě mediánů cen, vlastní zpracování.

4.4.2.6 Výnosová míra

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

Pro třetí kvartál roku 2024 uvádí investičně poradenská společnost Arnold Investments prime yield rezidenčních nemovitostí v Praze ve výši 4,50 % a v Brně 5,50 %. Pro regiony pak uvádí Arnold Investments prime yield ve výši 6,20 %.¹⁶

V rezidenčním sektoru očekáváme v příštím roce růst, ať už se jedná o ceny vlastnického bydlení či výše nájemného, které se může meziročně zvýšit o 5-10 %. Růst cen bude nadále prohlubovat nízkou dostupnost vlastnického bydlení, naopak podpoří rozvoj bydlení nájemního.

4.5 Metody ocenění

Hodnotu nemovitosti lze stanovit na základě několika obecně používaných metod. Na jedné straně je volba metody závislá na účelu ocenění (k jakému účelu je hodnota zjišťována), na straně druhé je však nezbytné přihlídnout k charakteristikám oceňované nemovitosti (např. druh a využití nemovitosti).

V následujícím textu je uveden stručný popis základních charakteristik jednotlivých metod ocenění nemovitostí.

4.5.1 Nákladová metoda

Nákladová metoda stanovuje náklady na reprodukci určitého majetku se způsobem využití a hodnotou podobnou oceňovanému majetku. Při stanovení hodnoty majetku touto metodou se nejprve stanoví tzv. reprodukční hodnota, která udává, za kolik by se dal obdobný majetek pořídit k datu ocenění. Zjištěná výchozí cena se upraví o míru opotřebení, které zohledňuje ekonomickou i morální zastaralost, a výsledná hodnota je věcnou hodnotou. K věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků.

¹⁶ Zhotovitel při zpracování použil nejaktuálnější dostupné údaje, jelikož data za 4. čtvrtletí 2024 nebyla v době zpracování ještě publikována, byla použita data za 3. čtvrtletí 2024.

Výpočet reprodukční hodnoty stavby je prováděn např. pomocí technicko - hospodářských ukazatelů, nákladových kalkulací, podrobného položkového rozpočtu apod.

Výše opotřebení staveb se stanoví v % na základě celkového stavu stavby s přihlédnutím zejména ke stáří stavby, předpokládané životnosti, údržbě, provedeným stavebním změnám a opravám, závadám a způsobu užívání.

4.5.2 Výnosová metoda

Základem pro odvození tržní hodnoty nemovitosti výnosovou metodou je stanovení reálného výnosu, efektu pro vlastníka. Ocenění se sestává ze stanovení výše tohoto reálného výnosu, zohlednění faktorů ovlivňujících předpokládaný vývoj v budoucnosti a stanovení současné hodnoty těchto výnosů.

Tato skupina metod vychází z důsledného využití poznatku, že hodnota statku je určena očekávaným užitekem pro jeho držitele. U hospodářských statků, ke kterým patří i nemovitost, jsou tímto užitekem očekávané příjmy. Výnosové ocenění odpovídá na otázku ohledně ocenění nemovitosti bezprostředně. Při hledání tržní hodnoty musíme klást otázku, jaké výnosy u oceňované nemovitosti očekává příslušný trh. Při subjektivním oceňování zjišťujeme, jaké výnosy očekává konkrétní subjekt.

Výnosové ocenění by mělo být provedeno u všech nemovitostí, které dosahují nebo mohou dosahovat výnosů z nájemného, zejména u nemovitostí s provozními prostory.

Základem pro výpočet je stanovení předpokládaných provozních výnosů, které vlastník nemovitosti očekává. Je důležité zvážit, zda hrozí možný výpadek nájemného a zohlednit tuto skutečnost do předpokládaných výnosů. Předpokládané výnosy se sníží o fixní i variabilní náklady související s provozem nemovitosti. U fixních nákladů se jedná zejména o daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti, u variabilních nákladů jsou to náklady na správu nemovitostí, drobné opravy a údržbu.

Kromě nákladů na drobné opravy je nutné zohlednit obnovovací investice na průběžnou výměnu stavebních komponentů s krátkodobější životností, které se opotřebovávají a zastarávají rychleji než stavba sama (např. střešní krytina, podlahové krytiny, povrchové úpravy, zařizovací předměty, aj.)

Výslednou hodnotu (čistý provozní výnos) nemovitosti získáme diskontováním rozdílu mezi výnosy a náklady. Diskontní sazba přepočítává budoucí hodnotu čistého provozního výnosu na současnou hodnotu a zároveň zohledňuje také rizikovost spojenou s dosažením tohoto výnosu. Diskontní sazbu můžeme také chápat jako náklad na vložený kapitál, respektive očekávanou výnosnost, kterou investor požaduje za investovaný kapitál.

4.5.3 Porovnávací metoda

Porovnávací metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s podobnými nemovitostmi, které byly v nedávné době obchodovány.

U porovnávaných nemovitostí se při porovnání uvažuje s mnoha faktory (např. poloha, tvar, využití dle územního plánu, velikost, technický stav, způsob využití atd.). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Obecně platí, že v případě, kdy je hodnota koeficientu rovna jedné, odpovídá úroveň kritéria porovnávané nemovitosti oceňované nemovitosti. Pokud je hodnota koeficientu větší než jedna, je kritérium porovnávané nemovitosti horší než u oceňované nemovitosti. A naopak, pokud je hodnota koeficientu nižší než jedna, je v tomto kritériu porovnávaná nemovitost hodnocena jako lepší než oceňovaná nemovitost. V případě hodnocení velikosti nemovitosti platí princip, že jednotková cena s nižší výměrou roste, a naopak s vyšší výměrou klesá¹⁷. V případě rozlehlejší/větší výměry porovnávané nemovitosti, než je oceňovaná nemovitost, bude koeficient větší než jedna, a naopak, je-li porovnávaná nemovitost menší, než oceňovaná nemovitost bude koeficient velikosti menší než jedna.

Porovnávané nemovitosti jsou analyzovány, v porovnání jsou vzorky upraveny korelačními koeficienty tak, aby byla zohledněna specifika a rozdílnost oceňované nemovitosti. Porovnávané nemovitosti jsou objektivizovány i koeficientem zdroje (resp. stářím dané transakce), který zohledňuje vývoj cen transakcí v čase nebo nabídkovým koeficientem, který upravuje nabízenou cenu o předpokládanou míru snížení hodnoty, na niž by se pravděpodobně dohodl potenciální kupující s vlastníkem. Na základě porovnávací analýzy při zohlednění vlivu faktorů lze stanovit jednotkovou cenu, z níž je následně odvozena výsledná hodnota oceňovaného majetku. Obecně platí, že při sudém počtu vzorků pro porovnání je pro stanovení výsledné jednotkové ceny vhodné použít medián z upravených jednotkových cen vzorů pro porovnání, naopak u lichého počtu vzorků pro porovnání je vhodné pro stanovení výsledné jednotkové ceny použít průměr.

4.5.4 Volba metody ocenění

Pro stanovení hodnoty Předmětu ocenění Zhotovitel podle typu nemovitosti a jejího využití zvolil následující metody ocenění:

- / Stanovení hodnoty stavebních pozemků Nemovitosti metodou porovnávací;
- / Stanovení celkové hodnoty Nemovitosti metodou odpočtu nákladů;

Dle názoru Zhotovitele uvedené metody daného typu nemovitosti nejlépe reflektují aktuální situaci na trhu nemovitostí.

¹⁷ S výjimkou zemědělských pozemků, u kterých princip funguje zpravidla obráceně.

4.6 Stanovení hodnoty Předmětu ocenění

V následujících kapitolách jsou stanoveny hodnoty Předmětu ocenění, a to v následujícím pořadí, tj. dle jednotlivých bodů zadání tohoto znaleckého posudku:

1. Stanovení hodnoty stavebních pozemků Nemovitosti (tj. bez staveb);
2. Stanovení hodnoty Nemovitosti.

4.6.1 Stanovení hodnoty stavebních pozemků Nemovitosti metodou porovnávací

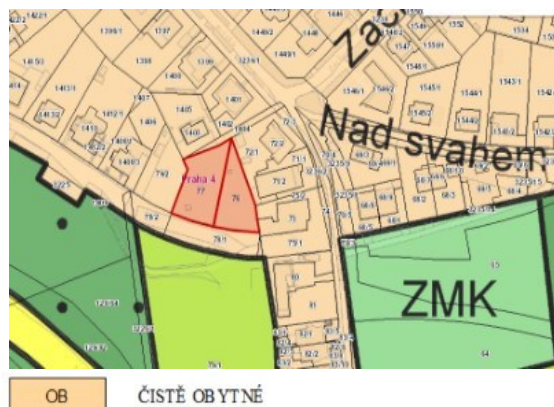
Hodnota stavebních pozemků Nemovitosti bude stanovena pomocí porovnávací metody Oceněny jsou pouze pozemky, bez staveb na nich umístěných. Porovnávací metoda je založena na porovnání nemovitosti s realizovanými prodeji v obdobných lokalitách.

Porovnávané nemovitosti byly analyzovány, v porovnání byly vzorky upraveny korekčními koeficienty tak, aby byla zohledněna specifika a rozdílnost oceňované nemovitosti. Porovnávané nemovitosti byly objektivizovány i koeficientem zdroje (resp. stářím dané transakce), který zohledňuje vývoj cen transakcí v čase. Na základě porovnávací analýzy při zohlednění vlivu faktorů lze stanovit jednotkovou cenu, z níž je následně odvozena výsledná hodnota oceňovaného majetku.

Pro porovnání čerpal Zhotovitel údaje o realizovaných prodejích z veřejné databáze katastru nemovitostí. Kritériem pro vyhledávání vhodných vzorků pro porovnání bylo využití plochy dle územního plánu a lokalita. Pro porovnání byly použity 4 vzorky, základní informace o vybraných porovnávaných nemovitostech jsou uvedeny níže.

Vzorek č. 1

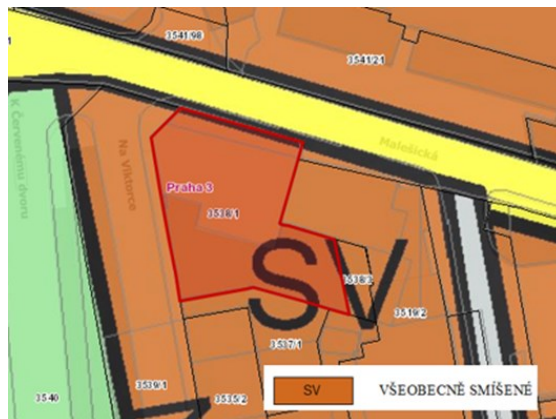
Jedná se o uskutečněný prodej pozemků o celkové výměře 1 249 m², které se nachází v obci Praha, městská část Praha 4 - Krč. Konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 76 a parc. č. 77, k. ú. Krč, obec Praha. Pozemky jsou zalesněny. Inženýrské sítě přímo u pozemku nejsou dostupné. Dle současně platného územního plánu hl. města Prahy se pozemky nachází na plochách čistě obytných. Číslo řízení prodeje pozemků je V-94402/2021. Pozemky byly prodány jako jeden funkční celek v prosinci 2021 za 19 984 000 Kč.



Zdroj: cuzk.cz.

Vzorek č. 2

Jedná se o uskutečněný prodej pozemku parc. č. 3538/1 o výměře 881 m², který se nachází v obci Praha, městská část Praha 3 - Žižkov. Na pozemku se nachází pozůstatky obvodových stěn stavby a náletové dřeviny. Dle územního plánu hl. města Prahy se pozemky nachází na plochách SV - všeobecně smíšené. Číslo řízení prodeje pozemků je V-22003/2022-101. Pozemek byl prodán v březnu 2022 za 21 900 000 Kč.



Zdroj: cuzk.cz.

Vzorek č. 3

Jedná se o uskutečněný prodej pozemků o celkové výměře 1 526 m², který se nachází v obci Praha, městská část Praha 7 - Holešovice. Konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 457/4, parc. č. 457/1 a parc. č. 457/2, k.ú. Holešovice, obec Praha. Pozemky se nacházejí na nezpevněné ploše a jsou částečně zalesněny. Inženýrské sítě u pozemku jsou dostupné. Dle současně platného územního plánu hl. města Prahy se pozemky nachází na plochách pro všeobecně smíšené využití a na území izolační zeleně. Číslo řízení prodeje pozemků je V-13591/2022-101. Pozemky byly prodány jako jeden funkční celek v únoru 2022 za 18 300 000 Kč.



Zdroj: cuzk.cz.

Vzorek č. 4

Jedná se o uskutečněný prodej pozemků o celkové výměře 4 364 m², který se nachází v obci Praha, městská část Praha 5 - Jinonice. Konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 953/3 a parc. č. 953/4, k.ú. Jinonice, obec Praha. Pozemky se nacházejí na zpevněné ploše a jsou využívány jako parkoviště. Inženýrské sítě přímo na pozemku nejsou dostupné. Dle současně platného územního plánu hl. města Prahy se pozemky nachází na plochách pro všeobecně smíšené využití. Číslo řízení prodeje pozemků je V-69940/2022-101. Pozemky byly prodány jako jeden funkční celek v listopadu 2022 za 57 924 928 Kč.

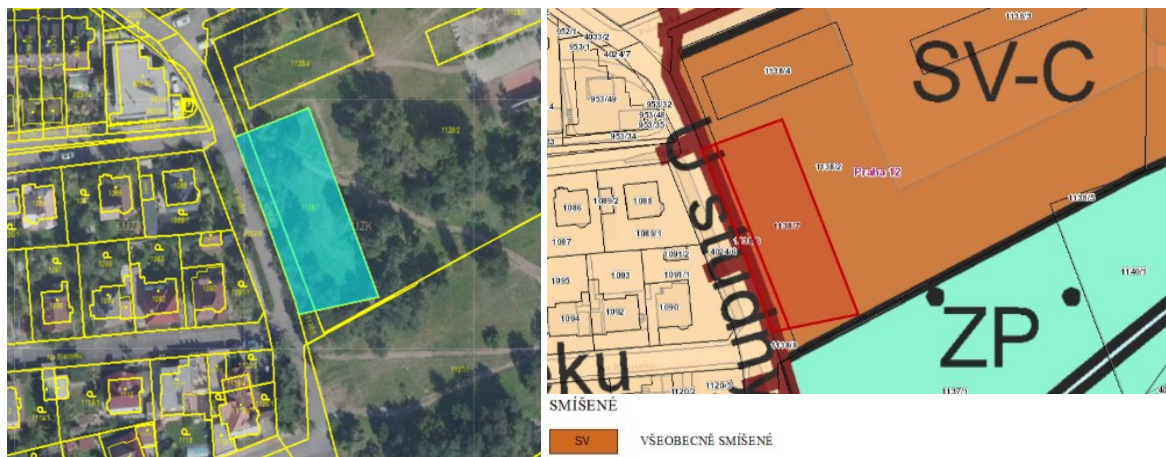


Zdroj: cuzk.cz.

Vzorek č. 5

Jedná se o uskutečněný prodej pozemků o celkové výměře 1 384 m², které se nachází v obci Praha, městská část Praha 12 - Modřany. Konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 1138/7 a parc. č. 1138/6, k. ú. Modřany, obec Praha. Pozemky se nacházejí na nezpevněné ploše a jsou částečně zalesněny. Inženýrské sítě u pozemku jsou dostupné. Dle současně platného územního plánu hl. města Prahy

se pozemky nachází na plochách pro všeobecně smíšené využití. Číslo řízení prodeje pozemků je V-67887/2021-101. Pozemky byly prodány jako jeden funkční celek v září 2021 za 20 800 000 Kč.



Zdroj: cuzk.cz.

Tabulka 6: Porovnávací analýza Pozemky Nemovitosti¹⁸

Oceňovaná nemovitost: Pozemky Černokostelecká a Malinská, Praha 10 - Strašnice			x	x	x	Černokostelecká/Malinská, 10100 Praha 10 - Strašnice	Rovinatý, pravidelného tvaru	Bezproblémový, v bezprostřední blízkosti veřejných komunikací	1 946 m ²	Velmi dobrá, v místě MHD - tram, dobré napojení na pražský okruh	Všechny	Předpoklad nezastavěného pozemku; v minulosti vydáno ÚR, k datu ocenění řízení pozastaveno - nutno doplnit podklady; řízení k povolení demolice pozastaveno - nutno doplnit podklady	většinově plochy OV - všeobecně obytné	22 621 Kč/m ²
VZORKY			Realizovaná jednotková cena (Kč/m ²)	Zdroj	Přepočtená cena (Kč/m ²)	Poloha	Tvar a sklon	Přístup k pozemku	Velikost pozemku	Dopravní dostupnost	Inženýrské sítě	Omezení a stavební připravenost	Využití dle ÚP	Celkem (Kč/m ²)
Porovnávané vzorky	1	Rozárčina, Praha 4 - Krč	16 000	Realizace Q4/2021	22 473 Kč	Obdobná	Obdobný (pravidelného tvaru, rovinatý)	Horší (přes okolní pozemky)	Menší (1 249 m ²)	Mírně horší	Mírně horší	Mírně horší (zalesněno)	Obdobné (OB - čistě obytné)	27 185
	Koef.			1,40		1,00	1,00	1,10	0,95	1,05	1,05	1,05	1,00	1,21
	2	Na Viktorce, Praha 3 - Žižkov	24 858	Realizace Q1/2022	33 073	Lepší	Obdobný (pravidelného tvaru, rovinatý)	Obdobný	Menší (881 m ²)	Obdobná	Obdobné	Obdobné	Mírně lepší (SV - všeobecně smíšené)	25 450
	Koef.			1,33		0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	0,77

¹⁸ Při výpočtech není použito zaokrouhlování. Zaokrouhlení na celé číslo je použito pouze při výpočtu průměru jednotkové ceny Pozemky Nemovitosti.

Oceňovaná nemovitost: Pozemky Černokostelecká a Malinská, Praha 10 - Strašnice			x	x	x	Černokostelecká/Malinská, 10100 Praha 10 - Strašnice	Rovinatý, pravidelného tvaru	Bezproblémový, v bezprostřední blízkosti veřejných komunikací	1 946 m ²	Velmi dobrá, v místě MHD - tram, dobré napojení na pražský okruh	Všechny	Předpoklad nezastavěného pozemku; v minulosti vydáno ÚR, k datu ocenění řízení pozastaveno - nutno doplnit podklady; řízení k povolení demolice pozastaveno - nutno doplnit podklady	většinově plochy OV - všeobecně obytné	22 621 Kč/m ²
VZORKY			Realizovaná jednotková cena (Kč/m ²)	Zdroj	Přepočtená cena (Kč/m ²)	Poloha	Tvar a sklon	Přístup k pozemku	Velikost pozemku	Dopravní dostupnost	Inženýrské sítě	Omezení a stavební připravenost	Využití dle ÚP	Celkem (Kč/m ²)
	3	Pod Dráhou, Praha 7 - Holešovice	11 992	Realizace Q1/2022	15 955	Lepší	Obdobný (pravidelného tvaru, rovinatý)	Obdobný	Obdobná (1 526 m ²)	Obdobná	Obdobné	Mírně horší (částečně zalesněno)	Mírně horší (SV - všeobecně smíšené, IZ - izolační zeleň)	15 832
	Koef.			1,33		0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05	0,99
	4	Klikatá, Praha 5 - Jinonice	13 273	Realizace Q4/2022	15 259	Horší	Obdobný (pravidelného tvaru, rovinatý)	Obdobný	Větší (4 364 m ²)	Mírně horší	Mírně horší	Obdobné	Mírně lepší (SV - všeobecně smíšené)	20 218
	Koef.			1,15		1,10	1,00	1,00	1,15	1,05	1,05	1,00	0,95	1,32
	5	U Studny, Praha 12 - Modřany	15 029	Realizace Q3/2021	22 311	Horší	Obdobný (pravidelného tvaru, rovinatý)	Obdobný	Menší (1 384 m ²)	Mírně horší	Mírně horší	Obdobné	Mírně lepší (SV - všeobecně smíšené)	24 420
	Koef.			1,48		1,10	1,00	1,00	0,95	1,05	1,05	1,00	0,95	1,09

Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní výpočty

V párové analýze byla zohledněna výše uvedená kvantitativní a kvalitativní cenotvorná kritéria. Na základě této analýzy Zhotovitel stanovuje porovnávací hodnotu stavebních pozemků Nemovitosti ve výši 22 621 Kč/m².

Tabulka 7: Stanovení porovnávací hodnoty stavebních pozemků Nemovitosti

Jednotková cena	Plocha	Celková hodnota
(Kč/m ²)	(m ²)	(tis. Kč)
22 621	1 946	44 020 466

Zdroj: vlastní zpracování

Porovnávací hodnota stavebních pozemků Nemovitosti činí 44 020 tis. Kč.

4.6.2 Stanovení celkové hodnoty Nemovitosti metodou odpočtu nákladů¹⁹

Zhotovitel se pokoušel vyhledat podobné realizované transakce nahlížením do veřejného rejstříku katastru nemovitostí (konkrétně náhledem na nemovitosti se zapsanými cenovými údaji pomocí mapové aplikace katastru nemovitostí), rešerší historických nabídek a prodejů skrze realitní servery a dále přes databázi nemovitostí na webových stránkách inem.cz, obsahující historické inzeráty.

S ohledem na specifičnost Nemovitosti nebylo možné určit cenu obvyklou, jelikož nebylo možné dohledat dostatečný počet relevantních vzorků srovnatelných transakcí pro ocenění. Oceňovaná nemovitost je svým rozsahem a účelem využití a technickým stavem natolik specifická, že její srovnávání se vzdáleně podobnými nemovitými věcmi by vedlo k nepřesnému výsledku ocenění.

Pro stanovení hodnoty Nemovitosti bude použita metoda odpočtu nákladů. Metoda odpočtu nákladů je metoda ocenění nemovitosti, při které se stanoví hodnota pozemku jako nezastavěného (volného, nezatíženého), a následně se odečtou náklady na odstranění specifických překážek, jako je demolice stávajících staveb nebo sanace ekologické zátěže. Tímto způsobem se dosáhne čisté hodnoty pozemku. V anglické literatuře je tato metoda často označována jako "Cost-to-Cure Method".

Prvním krokem je stanovení hodnoty nezastavěného pozemku. Pro stanovení hodnoty nezastavěného pozemku Zhotovitel vychází ze závěrů porovnávací analýzy provedené v rámci kapitoly 4.6.1. Výslednou hodnotu nezastavěného pozemku pro potřeby stanovení hodnoty Nemovitosti zobrazuje tabulka níže.

Tabulka 8: Stanovení porovnávací hodnoty nezastavěného pozemku

Jednotková cena	Plocha	Celková hodnota
(Kč/m ²)	(m ²)	(Kč)
22 621	1 946	44 020 466

Zdroj: vlastní zdroj.

¹⁹ Jedná se prakticky o kompilaci metod porovnávací a nákladové.

Druhým krokem je stanovení nákladů na demolici.

Obestavěný prostor budovy byl Zhotovitelem stanoven na základě údajů o zastavěné ploše jednotlivých budov, celkového počtu jejich pater a odhadované konstrukční výšce (KV) jednotlivých pater, přičemž v případě budov s č.p. 1968, č.p. 1969 a č.p. 1969, vše k.ú. Strašnice, uvažoval Zhotovitel s KV = 2,7 m, kterou čerpal ze Statického posudku. V případě budovy bez č.p./č.e., která je součástí pozemku parc. č. 2274/15, k.ú. Strašnice, tuto Zhotovitel získal odborným odhadem a činí 8,0 m. Dle výše pospaného rámcového propočtu činí obestavěný prostor veškerých budov v rámci Nemovitosti 7 665 m³.

S ohledem na stáří a typ konstrukce, kdy se jedná o konstrukci s kombinací nosných svislých konstrukcí z oceli a cihel kombinovaných s vodorovnými nosnými konstrukcemi ze železobetonu, odhaduje Zhotovitel na základě svých odborných znalostí a zkušeností poměr konstrukce na obestavěném prostoru cca do 20 %. Tento poměr zahrnuje nejen svislé nosné prvky, ale i stropní desky, schodiště, základy a další železobetonové komponenty, které přispívají k celkové hmotnosti a objemu konstrukce. Zhotovitel při stanovení poměru konstrukce na obestavěném prostoru vychází současně také z empirických zkušeností s rozpočty demolice budov, kdy podíl konstrukcí je zpravidla do 20 %. Použití podílu konstrukcí 20 % také odráží konzervativní přístup, který zajišťuje, že jsou zohledněny všechny potenciální náklady spojené s demolicí.

Podle ceníků vydávaných společnostmi RTS náklady na demolici budov mechanizací, železobetonové konstrukce s poměrem konstrukce do 20 % činí 504 Kč/m³. Poměr konstrukce na obestavěném prostoru je cca 20 %, což znamená, že objem suti je cca 20 % z obestavěného prostoru. Přepočtový poměr množství odpadu z demolice je 1 m³ = 1,6 tuny²⁰.

Podle ceníků vydávaných společnostmi RTS náklady na vodorovné přemístění suti na skládku do 6 000 m činí 418 Kč/t, náklady na uložení suti na skládku bez zhutnění jsou 14 Kč/t.

Výši skládkovného Zhotovitel určil jako průměrnou cenu dle ceníků jednotlivých skládek, Zhotovitel vycházel z ceníkových cen celkem 5 společností. Srovnávané ceny jsou uvedeny níže.

Tabulka 9: Analýza cen skládkovného - 17 09 04 - směsné stavební a demoliční odpady

Skládka	Cena (Kč/t)	
Domeček - odpady s.r.o.	4 000	bez DPH
DE.PO.NA Praha, s.r.o.	3 700	bez DPH
Ekologie s.r.o.	2 815	bez DPH
VS-Ekoprag s.r.o.	2 950	bez DPH
SIEGL Petr s.r.o.	1 550	bez DPH
Průměr	3 003	bez DPH

Zdroj: vlastní zpracování.

²⁰ Orientační přepočtová tabulka množství odpadů, Česká informační agentura životního prostředí. Dostupné z: https://www.cenia.cz/wp-content/uploads/2019/02/Prepoctova_tabulka_07_2000_aktualizace_2016.pdf

Průměrná cena skládkovného směsných stavebních a demoličních odpadů činí 3 003,00 Kč bez DPH/t.

Celkové náklady na demolici jsou součtem nákladů na demolici, přemístění suti, uložení suti a skládkovného. Výpočet celkových nákladů na demolici včetně skládkovného a následné určení hodnoty Nemovitosti zobrazuje tabulka níže.

Tabulka 10: Stanovení hodnoty Nemovitosti

Náklady demolice			
Obestavěný prostor	(A)	7 665,00	m ³
Demolice budov mechanizací, ŽB, konstr. do 20 %	(B)	504	Kč/m ³
Náklady demolice	(C = A x B)	3 863 160	Kč
Poměr konstrukce na obestavěném prostoru	(D)	20,00	%
Objem suti	(E= D x A)	1 533,00	m ³
Přepočtový poměr množství odpadu z demolice	-	1 m ³ = 1,6 tuny	-
Hmotnost suti	(F= E x 1,6)	2 452,80	t
Vodorovné přemístění suti na skládku do 6000 m	(G)	418,00	Kč/t
Náklady na přemístění suti na skládku	(H = F x G)	1 025 270,40	Kč
Uložení suti na skládku bez zhutnění	(I)	14,00	Kč/t
Náklady na uložení suti na skládku bez zhutnění	(J = F x I)	34 339,20	Kč
Skládkovné	(K)	3 003,00	Kč/t
Náklady na skládkovné	(L = F x K)	7 365 758,40	Kč
Náklady demolice celkem	(M = C + H + J + L)	12 288 528,00	Kč
Hodnota pozemku bez budov	(N)	44 020 466,00	Kč
Hodnota Nemovitosti	(O = N-M)	31 731 938,00	Kč

Zdroj: vlastní zpracování.

Výsledná tržní hodnota Nemovitosti činí 31 732 tis. Kč.

5 Odůvodnění

5.1 Rekapitulace a formulace závěrečného výroku

Při vypracování tohoto znaleckého posudku vzal Zhotovitel v úvahu všechny podstatné faktory a rizika, která ovlivňují či mohou ovlivňovat výslednou hodnotu.

Předmět ocenění

Tento znalecký posudek byl vypracován ve věci určení tržní hodny pozemků parc. č. 2274/15, parc. č. 2274/16, parc. č. 2274/17, parc. č. 2274/18, parc. č. 2274/19, parc. č. 2275/3 a parc. č. 2275/1, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území (k. ú.) Strašnice, obec Praha, list vlastnictví (LV) č. 2476, ve vlastnictví hlavního města Prahy, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10.

Účel ocenění

Tento znalecký posudek byl vypracován pro interní potřeby Zadavatele, zejména pro potřeby jednání Zastupitelstva Městské části Praha 10 o způsobu dalšího nakládání s majetkem.

Použitý způsob ocenění

Hodnota Předmětu ocenění byla stanovena následujícími metodami:

- / Stanovení hodnoty stavebních pozemků Nemovitosti metodou porovnávací;
- / Stanovení celkové hodnoty Nemovitosti metodou odpočtu nákladů;

Výsledek ocenění

Tržní hodnota Předmětu ocenění k datu ocenění 9. 5. 2025 činí 31 732 tis. Kč

5.2 *Kontrola postupu znalce*

V rámci stanovení hodnoty nemovitého majetku byl nejprve vypracován popis nemovitostí. Pro popis aktuálního stavu byly využity informace získané na místním šetření. Popis polohy a dopravní dostupnosti vychází z veřejně dostupných informací, především mapových aplikací mapy.cz, resp. Google Maps. Pro popis využití ploch čerpal Zhotovitel z informací z platného územního plánu obce. Dále byly popsány majetkoprávní vztahy z výpisu katastru nemovitostí.

Z veřejně dostupných dat byly shromážděny informace o vývoji relevantního trhu (analýza ČSOB Index Bydlení, ARTN Trend Report 2024, předmětné odborné analýzy společností Colliers a Cushman & Wakefield), dle kterých byla vypracována strategická analýza.

Hodnota Předmětu ocenění byla rozdělena dle jednotlivých bodů zadání znaleckého posudku, hodnota jednotlivých bodů byla stanovena následovně.

- a) Hodnota stavebních pozemků Nemovitosti byla stanovena pomocí porovnávací metody. Pro porovnávací metodu byla určena jednotková cena pro pozemky na základě porovnání s podobnými realizovanými transakcemi v obdobné (širší) lokalitě se shodným využitím dle územního plánu. Zhotovitel použil 5 vzorků pro porovnání, přičemž rozdíly v poloze, přístupu k pozemku, velikosti, napojení na inženýrské sítě atd. byly zohledněny korekčními koeficienty tak, aby byla zachycena specifická oceňovaná nemovitost. Rozdíl v cenové úrovni byl zohledněn pomocí koeficientu přepočtu vycházejícího vývoje růstu cen stavebních pozemků. Výsledná porovnávací hodnota pozemků Nemovitosti byla stanovena vynásobením celkové výměry a stanovenou jednotkovou cenou.
- b) Hodnota Nemovitosti byla stanovena metodou odpočtu nákladů. Nejprve byla určena hodnota pozemků Nemovitosti jako nezastavěných a poté byly odečteny náklady spojené s odstraněním stávajících staveb. Náklady na demolicí byly stanoveny dle ceníků společnosti RTS a vlastní analýzy cen skládkového a zahrnovaly náklady na demolicí, přemístění suti na skládku a skládkové. Po odečtení těchto nákladů od hodnoty pozemku byla určena výsledná hodnota Nemovitosti.

6 Závěr

Na základě použitých podkladů a předpokladů uvedených v tomto znalecké posudku dospěl Zhotovitel k závěru, že tržní hodnota pozemků parc. č. 2274/15, parc. č. 2274/16, parc. č. 2274/17, parc. č. 2274/18, parc. č. 2274/19, parc. č. 2275/3 a parc. č. 2275/1, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území (k. ú.) Strašnice, obec Praha, list vlastnictví (LV) č. 2476, ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, k datu ocenění 9. 5. 2025 činí:

31 732 tis. Kč

(Slovy: třicet jedna milionů sedm set třicet dva tisíc korun českých)

7 Ostatní skutečnosti

- (i.) Zhotovitel k vypracování tohoto znaleckého posudku nepřibral konzultanta.
- (ii.) Odměna Zhotovitele byla stanovena na základě smluvního ujednání.

8 Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán Ing. Radkou Chaloupkovou, znalcem zapsaným v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti. Znalec vykonává svoji činnost v rámci znalecké kanceláře PKF APOGEO Esteem, a.s., která je zapsaná v seznamu znaleckých kanceláří vedeném Ministerstvem spravedlnosti v oboru Ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění:

oceňování movitých věcí (včetně strojů, přístrojů, zařízení, motorových vozidel, výpočetní techniky), oceňování nemovitostí (včetně budov, bytů a nebytových prostor, pozemků, stanovení výše nájemného) a práv k nemovitostem (zástav, břemen), oceňování podniků (včetně práv podniků, práv k podnikům, veškerých položek aktiv a pasiv podniků, prodeje a nájmu podniků), oceňování obchodního jmění při přeměnách (fúze, převod jmění na společníka, rozdělení, změna právní formy), včetně přezkoumání a posuzování přeměn obchodních společností z ekonomického hlediska, vyhotovení znaleckých zpráv o fúzi, výpočtu výměnných poměrů, oceňování podnikatelských rizik, škod.

Znalecký úkon je zapsán v elektronické evidenci posudků pod číslem položky 040604/2025.

Znalecký posudek vyhotovila a případná vysvětlení podá:

Otisk znalecké pečeti znalce:



.....
Ing. Radka Chaloupková
znalec v oboru ekonomika

Podpis za znaleckou kancelář:



.....
Ing. Pavel Tůma, Ph.D.
předseda představenstva

Otisk znalecké pečeti znalecké kanceláře:

V Praze dne 27. 05. 2025

9 Přílohy

Příloha č. 1: Částečný výpis katastru nemovitostí, LV č. 2476, k. ú. Strašnice, obec Praha
prokazující stav evidovaný k datu 9. 5. 2025

Příloha č. 2: Fotodokumentace Nemovitosti ze dne 9. 5. 2025

Příloha č. 1: Částečný výpis katastru nemovitostí, LV č. 2476, k. ú. Strašnice, obec Praha prokazující stav evidovaný k datu 9. 5. 2025

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ			
prokazující stav evidovaný k datu 09.05.2025 00:00:00			
Okres:		Obec: 554782 Praha	
Kat.území: 731943 Strašnice		List vlastnictví: 2476	
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě			
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1		00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce			
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10		00063941	
ČÁSTEČNÝ VÝPIS			
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití
2274/15	246	zastavěná plocha a nádvoří	památkově chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb.			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2274/15			
2274/16	125	zastavěná plocha a nádvoří	památkově chráněné území
Součástí je stavba: Strašnice, č.p. 1970, byt.dům			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2274/16			
2274/17	124	zastavěná plocha a nádvoří	památkově chráněné území
Součástí je stavba: Strašnice, č.p. 1969, byt.dům			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2274/17			
2274/18	173	zastavěná plocha a nádvoří	památkově chráněné území
Součástí je stavba: Strašnice, č.p. 1968, byt.dům			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2274/18			
2274/19	884	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr
2275/1	381	ostatní plocha	zeleně
2275/3	13	ostatní plocha	zeleně
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu			
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů			
Typ vztahu			
o Věcné břemeno (podle listiny)			
umístění stavby planárenského zařízení			
právo přístupu a vjezdu za účelem zajištění provozu, údržby, oprav a stavebních úprav a provádět úpravy za účelem výměny, modernizace nebo zlepšení výkonnosti, včetně odstranění, dle článku III. a GP 3905-102/2015			
Oprávnění pro			
Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu			
Pražská plynárenská, a.s., U plynárny 500/44, Michle,			
14000 Praha 4, RČ/IČO: 27403505			
Povinnost k			
Parcela: 2275/1			
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná č.sml.2016/OMP/0018 ze dne 11.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2016 12:40:07. Zápis proveden			
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR			
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.			
strana 1			

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 09.05.2025 00:00:00	
Okres:	Obec: 554782 Praha
Kat.území: 731943 Strašnice	List vlastnictví: 2476
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
Typ vztahu	
dne 22.02.2016. Pořadí k 28.01.2016 12:40 V-6129/2016-101	
o Věcné břemeno (podle listiny) právo umístění a provozování rozvodného tepelného zařízení, blíže specifikováno v článku 8. souhlasného prohlášení, dle g. pl. 3741-20/2014 Oprávnění pro Pražská teplárenská a.s., Radlická 364/152, Radlice, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 45273600 Povinnost k Parcela: 2274/19, Parcela: 2275/1	
Listina Souhlasné prohlášení o vzniku práva ze zákona č.sml. 2017/OMP/1467 ze dne 22.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.05.2018 10:07:51. Zápis proveden dne 18.06.2018.	
Pořadí k 23.05.2018 10:07 V-34847/2018-101	
D Poznámky a další obdobné údaje	
Typ vztahu	
o Změna výměr obnovou operátu Povinnost k Parcela: 2274/16, Parcela: 2274/17, Parcela: 2274/18, Parcela: 2274/19, Parcela: 2275/1	
Plomby a upozornění - Bez zápisu	
E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu	
Listina	
o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 §3 odst.1. POLVZ:1437/2000 Pro: Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10 HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 Z-4301437/2000-101 RČ/IČO: 00063941 00064581	
o Ohlášení města o svěřeni majetku městské části Č.j.:P10-059614/2007 ze dne 28.05.2007. Pro: Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10 Z-52197/2007-101 RČ/IČO: 00063941	
o Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) P10-055038/2007 ze dne 31.05.2007. Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 Z-52197/2007-101 RČ/IČO: 00064581	
o Protokol o rozdělení majetku dle zák. čis. 172/1991Sb. -PVZ 550/1996.	
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101. strana 2	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.05.2025 00:00:00

Okres: Obec: 554782 Praha
 Kat.území: 731943 Strašnice List vlastnictví: 2476
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Z-67605/2008-101
 Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581
 Praha 1
 Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 00063941
 Praha 10
 o Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) ze dne 02.12.2008.
 Z-2440/2009-101
 Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581
 Praha 1
 o Ohlášení města o svěřeni majetku městské části P10-034139/2010 ze dne 29.04.2010.
 Z-36514/2010-101
 Pro: Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 RČ/IČO: 00063941
 Praha 10
 o Smlouva kupní ze dne 23.07.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.10.2012.
 V-44266/2012-101
 Pro: Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 RČ/IČO: 00063941
 Praha 10
 HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 00064581
 Praha 1

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

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: 15.05.2025 14:51:56

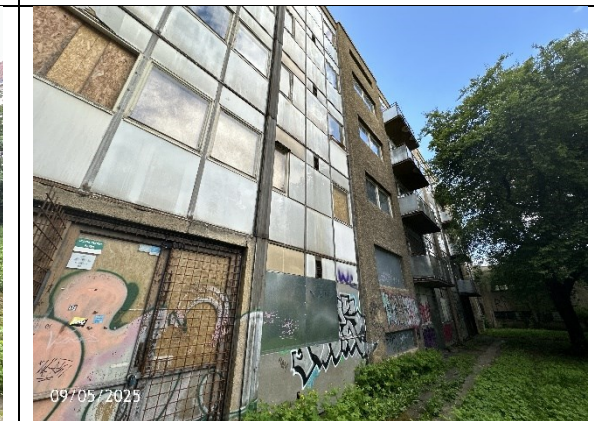
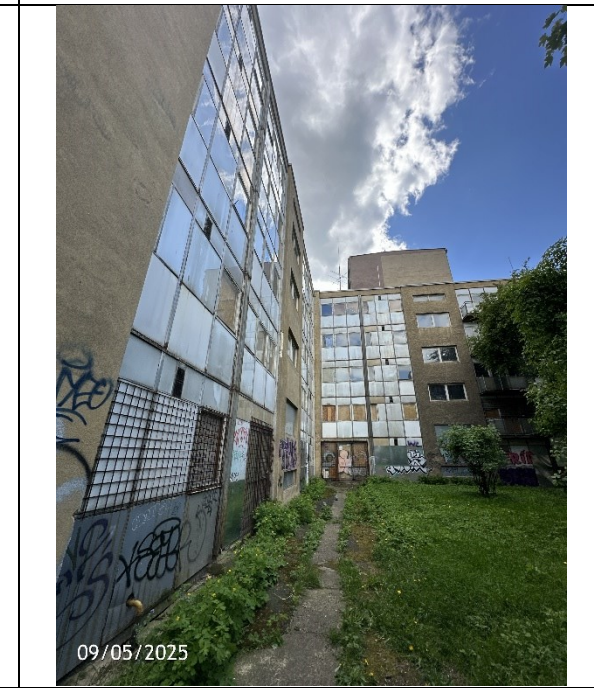
Podpis, razítko:

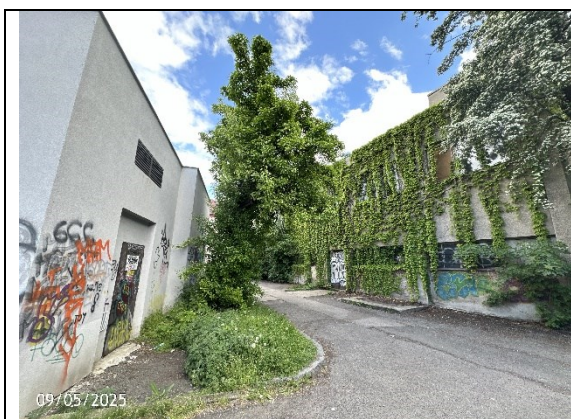
Řízení PÚ:

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/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
 strana 3

Příloha č. 2: Fotodokumentace Nemovitosti ze dne 9. 5. 2025

	
Pohled na budovu s č.p. 1968 z ulice Černokostelecká	Pohled na budovu s č.p. 1970 ze sousedního pozemku parc. č. 2274/4
	
Pozemek parc. č. 2274/19	Pohled na budovu s č.p. 1969 z pozemku parc. č. 2274/19
	
Pohled na budovu s č.p. 1970 z pozemku parc. č. 2274/19	Pohled na budovy s č.p. 1968 a č.p. 1969 z pozemku parc. č. 2274/19

	
Vpravo budova bez č.p./č.e., která je součástí pozemku parc. č. 2274/15	Budova bez č.p./č.e., která je součástí pozemku parc. č. 2274/15
	
Budova bez č.p./č.e., která je součástí pozemku parc. č. 2275/2 cizího vlastníka - k ní zajištěn přístup přes Nemovitosti pomocí věcného břemene	Budova č.p. 1968
	
Budova č.p. 1970	Fasáda objektu

 09/05/2025	 09/05/2025
Budova bez č.p./č.e., která je součástí pozemku parc. č. 2274/15	Budova č.p. 1968
 09/05/2025	 09/05/2025
Fasáda objektu - detail na opotřebená okna	Fasáda objektu - trhliny

Zdroj: podklady získané místním šetřením Nemovitosti