

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 6974 / 124 / B / 2022



Předmět posudku	Budova č.p. 691 včetně příslušenství a pozemku p.č. 10/109 v hl. m. Praze, katastrálním území Letňany, ulice Stará Náves
Druh posudku	Obvyklá cena, cena zjištěná
Obor a odvětví	Ekonomika – Oceňování nemovitých věcí
Zadavatel	Městská část Praha 18, Odbor správy majetku, Bechyňská 639, 199 00 Praha 9-Letňany
Číslo jednací zadavatele	O-2022/95/0056
Účel posudku	Pro potřeby zadavatele
Předpis pro ocenění	Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění 424/2021 Sb.
Vyhotoveno ke dni	30.5.2022
Počet stran	Posudek obsahuje 36 stran včetně titulního listu a příloh.
Číslo a počet vyhotovení	Číslo vyhotovení 2, předává se ve 2 vyhotoveních.
Zpracovatel	Ing. Dagmar LEEBOVÁ, K. Tájka 1503/B, IČO: 11268417 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, tel. 326904075
Místo, datum zpracování	V Brandýse nad Labem, dne 9.6.2022
Podpis	

S O U H R N

Na základě provedené analýzy, jejímž úkolem bylo ocenit předmětnou nemovitou věc a jejíž výsledky budou použity pro potřeby zadavatele, jsem došla v souladu s dále uvedenými podklady k tomuto závěru:

Tržní hodnota celkem

53 490 000,- Kč

Cena slovy: Padesátřímilionyčtyřistadevadesáttisíc Kč

**Tržní hodnota – spoluvlastnického podílu Hlavní město Praha
na jednotkách**

22 536 900,- Kč

Cena slovy: Dvacetdvamilionypětsetřicetšesttisícdevětset Kč

**Tržní hodnota – spoluvlastnického podílu SBD Stará Náves, bytové družstvo
na jednotkách**

21 653 100,- Kč

Cena slovy: Dvacetjednamilionůšestsetpadesáttřitisícejedensto Kč

Tržní hodnota – jednotek ve vlastnictví Hlavní město Praha

9 300 000,- Kč

Cena slovy: Devětmilionůtřistatisíc Kč

OBSAH POSUDKU

1/ ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	5
1.1 ÚDAJE O MÍSTĚ A OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI	5
1.1.1 Účel posudku	5
1.1.2 Odborná otázka zadavatele.....	5
1.1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem	5
 2/ VÝČET PODKLADŮ.....	5
2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT	5
2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS	5
2.2.1 Zákon č. 151/1997 Sb.,	5
2.2.2 Vyhláška MF č. 441/2013 Sb. ve znění 424/2021 Sb.....	5
2.2.3 Úřední oceňování majetku	5
2.2.4 Časopis Soudní inženýrství r. 1990-2022	5
2.2.5 Časopis znalec - řada stavebnictví r. 1991-2022.....	5
2.2.6 Software pro ocenění	5
2.2.7 Místní šetření	5
2.2.8 Informace o pozemku	5
2.2.9 Kopie katastrální mapy, ortofotomapa.....	5
2.2.10 Podklady od zadavatele	5
2.2.11 Internetové zdroje	6
2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT	6
 3/ NÁLEZ.....	7
3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT	7
3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT	7
3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT.....	7
3.4 IDENTIFIKACE OCEŇOVANÉHO MAJETKU.....	8
3.5 POPISY	8
3.6 RIZIKA NEMOVITÉ VĚCI.....	10
 4/ POSUDEK	11

4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	11
4.2 CENA DLE VYHLÁŠKY Č. 424/2021 Sb.....	11
4.3 CENA OBVYKLÁ	16
4.3.1 Metoda porovnávací	16
4.3.2 Rekapitulace zjištěných hodnot	24
4.4 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	24
 5/ ODŮVODNĚNÍ	 24
5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY.....	24
5.2 KONTROLA POSTUPU.....	24
 6/ ZÁVĚR.....	 25
6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY.....	25
6.2 ODPOVĚĎ.....	Chyba! Záložka není definována.
6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU	25
 7/ PŘÍLOHY	
7.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	26
7.2 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY.....	31
7.3 ORTOFOTOMAPA.....	32
7.4 FOTODOKUMENTACE.....	33
7.5 SITUAČNÍ SCHEMA.....	34
7.6 HB INDEX.....	35

1/ ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 ÚDAJE O MÍSTĚ A OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

1.1.1 Účel posudku	Pro potřeby zadavatele.
1.1.2 Odborná otázka zadavatele	Jaká je obvyklá cena určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění?
1.1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem	Zadavatel nesdělil žádnou skutečnost, která by měla vliv na vyšší ceny obvyklé.

2/ VÝČET PODKLADŮ

2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

2.2.1 Zákon č. 151/1997 Sb.,

ze dne 17.června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů.

2.2.2 Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění č. 424/2021 Sb.,

kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

2.2.3 Úřední oceňování majetku

Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Ing. Petr Polák, CERM, s.r.o. Brno, leden 2022

2.2.4 Časopis Soudní inženýrství r. 1990-2022

DT ČSVTS Ostrava s.r.o.

2.2.5 Časopis znalec - řada stavebnictví r. 1991-2022

časopis znalců ČR

2.2.6 Software pro ocenění Delta-NEM ze dne 22.3.2014, vyhotovený firmou Diotima, s.r.o.,

Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3, včetně aktualizací.

2.2.7 Místní šetření

bylo provedeno 2.6.2020 a 30.5.2022 za účasti znalce.

2.2.8 Výpis z katastru nemovitostí

LV č. 5534 pro k.ú. Letňany vyhotovený dálkovým přístupem dne 8.6.2022

2.2.9 Kopie katastrální mapy, ortofotomapa

vyhotovené nahlížením do KN

2.2.10 Podklady od zadavatele

- **Objednávka znaleckého posudku č. O-2022/95/0056 ze dne 9.6.2022**
- **Prohlášení vlastníka k budově č.p. 691, obec Praha, k.ú. Letňany, vyhotovené dne**

7.6.2005

- **Kolaudační rozhodnutí** vydané Městskou částí Praha 18, Úřadem městské části, Odborem výstavby, dopravy a životního prostředí dne 20.7.2004.
- **Projektová dokumentace** v rozsahu půdorysů podlaží, řezů a pohledů.
- **Výpis z katastru nemovitostí** LV č. 5534 pro k.ú. Letňany vyhotovený dálkovým přístupem dne 8.6.2022

2.2.11 Internetové zdroje:

- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele
- <https://www.cenovamapa.cz/> - databáze zrealizovaných prodejů nemovitých věcí
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.reality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- <http://www.dppcr.cz/> - povodňový plán České republiky
- <https://app.iprpraha.cz/> - územní plán a cenová mapa stavebních pozemků města Praha
- <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/hb-index-nemovitosti-v-prvnim-ctvrleti-z1/> - Informace o HB indexu
- <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/hb-index-pozemky-mezirocne-zdrazily-teme1/> - Informace o HB indexu

2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

3/ NÁLEZ

3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele: „Jaká je obvyklá cena určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění?“.

Určení ceny zjištěné bude provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 424/2021 Sb. o oceňování majetku.

Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle zrealizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí, případně aktuálních nabídek prodejů a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky zobchodovaných srovnatelných nemovitých věcí uveřejněných na cuzk.cz, z vlastní databáze, případně nabídky prodejů uveřejněných na realitních serverech.

Ze zdrojových dat bude stanovena množina vzorků, ze které budou následně vybrány pro porovnávací metodu nejvhodnější srovnatelné nemovité věci, a to takové, které nejvíce odpovídají oceňované nemovité věci svým charakterem, technickým stavem, účelem užití, velikostí a lokalitou. V rámci výpočtu porovnávací hodnoty budou zohledněny jednotlivé rozdílnosti a nuance.

3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

- Výpis z katastru nemovitostí vyhotovený dálkovým přístupem dne 8.6.2022
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- cenové údaje Katastrálního úřadu
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Vyhláška č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
- <https://app.iprpraha.cz/> - územní plán a cenová mapa stavebních pozemků města Praha
- Místní šetření oceňovaných nemovitých věcí, vč. zaměření a pořízení fotodokumentace.

3.4 IDENTIFIKACE OCEŇOVANÉHO MAJETKU

Dle Výpisu z katastru nemovitostí – LV č. 5534 pro k.ú. Letňany:

Vlastnické právo:

Podíl	Jméno	Adresa
2143/3600	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA	Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
1457/3600	SBD Stará náves, bytové družstvo	Stará náves 691, Letňany, 19900 Praha 9

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce:

Podíl	Jméno	Adresa
2143/3600	Městská část Praha 18	Bechyňská 639, Letňany, 19900 Praha 9

Nemovitosti:

Parcelní číslo: 10/109	zastavěná plocha a nádvoří	539 m ²
Stavba: č.p. 691	Bytový dům	
Stavba stojí na pozemku: p.č. 10/109		

Omezení vlastnického práva a jiné zápisy:

- Bez omezení

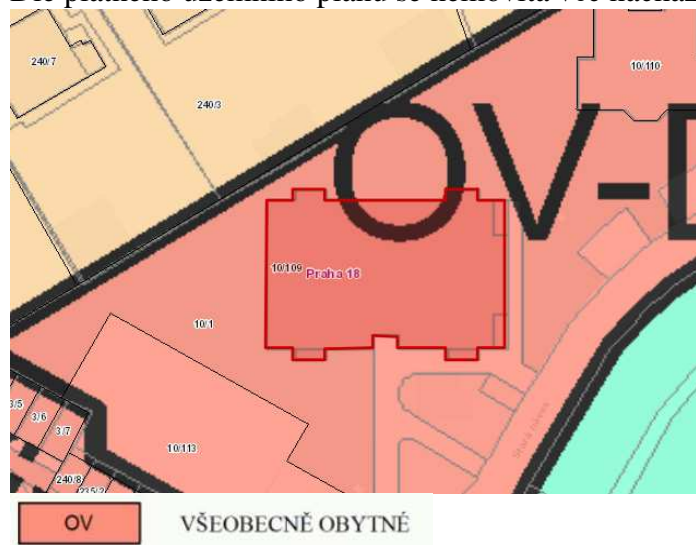
3.5 POPISY

Situování nemovité věci:

Předmětná oceňovaná nemovitá věc je situována v hlavním městě Praze, k.ú. Letňany, ulice Stará Náves. Ve městě je úplná občanská vybavenost. Nemovitá věc je situována cca 10,00 km od centra města a cca 300 m od centra k.ú. Přístup k nemovitosti je řešen po místní komunikaci, ve vlastnictví obce. Nemovitá věc je dle ÚP situována v zóně „OV- všeobecně obytné“.

Územní plán

Dle platného územního plánu se nemovitá věc nachází v zóně: „OV – všeobecně obytné“.



POZEMEK p.č. 10/109

Jedná se o pozemek p.č. 10/109, evidovaný v KN jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je rovinný, přibližně obdélníkového tvaru. Pozemek je zastavěný stavbou bytového domu č.p. 691. Cena pozemku dle Cenové mapy stavebních pozemků Hl.m. Prahy je ve výši 7.770,- Kč/m².

Cenová mapa:



Katastr: Letňany

Parcela: 10/109

Cena 2022:

Mapový list: 25

Cena 7770 Kč/m²

Skupina parcel: 10364

BUDOVA č.p. 691 na pozemku p.č. 10/109

Jedná se o bytový dům, na který bylo vydáno Kolaudační rozhodnutí dne 20.7.2004, vydané Městskou částí Praha 18, Odborem výstavby, dopravy a životního prostředí. Jedná se o samostatně stojící objekt, který má vnitřní atrium a je řešen jako pavlačový. Dům má tři nadzemní podlaží, čtvrté podlaží je provedeno jako využitě podkroví se sedlovou střechou. V 1.NP domu jsou umístěné 2 komerční prostory a společné prostory, v dalších nadzemních podlažích je vždy 8 bytových jednotek. V domě je tedy celkem 28 bytových jednotek (4x o velikosti 46,40 m², 2x o velikosti 30,55 m², 1x o velikosti 47,05 m², 1x o velikosti 51,95 m², 12x o velikosti 30,45 m², 6x o velikosti 46,10 m² a 2x o velikosti 46,30 m²) a 2 nebytové jednotky (1x o velikosti 83,75 m² a 1x o velikosti 69,85 m²).

Založení objektu je provedeno na pilotách s betonovými pasy a základovou deskou opatřenou hydroizolací. Konstrukční systém je stěnový. Nosné obvodové i vnitřní stěny jsou zděné z tvárnic Liapor, sloupy doplňující stěny jsou monolitické železobetonové. Stropní konstrukce jsou tvořeny filigránovými železobetonovými deskami. Konstrukce sedlové střechy je tvořena z dřevěného vaznicového krovu, s pláštěm z betonových střešních tašek. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Schodiště je dvouramenné ze železobetonové monolitické desky s povrchem z keramické dlažby. Okna, balkonové dveře, výkladce komerčních prostorů a únikové dveře na jižním průčelí domu jsou plastové s izolačním dvojsklem. Ve 4.NP jsou 4 páry střešních oken. Vstupní dveře do jednotlivých bytů a společných prostor jsou dřevěné. Vnitřní dveře v bytových jednotkách jsou dřevěné do obložkových zárubní. Prosvětlení schodišťového prostoru je zajištěno stěnami ze sklobetonových tvárnic. Podlahy jsou betonové s povrchovou úpravou z keramické dlažby (společné prostory domu, komerční prostory, koupelny a balkóny bytů) a laminátové parketové desky (místnosti bytů). Vnější povrchová úprava obvodového zdiva je provedena dvouvrstvou omítkou se štukovým povrchem opatřený fasádním nátěrem. Obvodové stěny jsou v úrovni 1.NP do výšky spodního líce balkónů 2.NP obloženy keramickým obkladem. Vnitřní povrchová úprava stěn a příček je provedena dvouvrstvou vápenocementovou omítkou se štukovým povrchem s částečným keramickým obkladem v koupelnách a kuchyních bytů, v úklidové komoře společných prostor a dále na sociálních zařízeních komerčních prostor. Vytápění je centrální dálkové. V objektu je rozvod studené a teplé vody, ohřev teplé vody je zajištěn dálkově. Dům je dále napojen na vodu z řadu, kanalizační přípojku do řadu a elektro.

Užitná plocha oceňovaného bytového domu:

Plocha bytových jednotek celkem = $(4 \cdot 46,40) + (2 \cdot 30,55) + 47,05 + 51,95 + (12 \cdot 30,45) + (6 \cdot 46,10) + (2 \cdot 46,30) = 1.080,30 \text{ m}^2$

Plocha nebytových jednotek celkem = $83,75 + 69,85 = 153,60 \text{ m}^2$

Plocha balkónů = $(5,91 \cdot 4 \cdot 2) + (2,30 \cdot 4 \cdot 3) = 74,88 \text{ m}^2$

Plocha společných částí domu = $61,05 + 18,08 + 4,81 + 8,08 + 12,29 + 2,20 + 10,00 + 7,13 + (18,25 \cdot 3) + 100,52 + (38,40 \cdot 2) = 355,71 \text{ m}^2$

Užitná plocha domu celkem = $1.080,30 + 153,60 + 74,88 + 355,71 = 1.664,49 \text{ m}^2$

3.6 RIZIKA NEMOVITÉ VĚCI

- 1) Oceňované nemovitá věc je řádně zapsána v KN.
- 2) Přístup k oceňované nemovité věci je přes pozemek:
 - p.č. 10/1 (ostatní plocha – jiná plocha), vlastnické právo: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1; Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce: Městská část Praha 18, Bechyňská 639, Letňany, 19900 Praha 9.
- 3) Oceňované nemovitá věc spadá do zóny se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.
- 4) Na jednotlivé bytové jednotky jsou uzavřeny nájemní smlouvy na dobu neurčitou.

4/ POSUDEK

4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 424/2021 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen, případně nabídkových cen stejného nebo obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků bude stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek, případně upravená HB Indexem na aktuální cenovou hladinu nebo z nabídkových cen. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná nebo nabídková cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů, které jsou použity v rozmezí 0,80 - 1,20. Při použití koeficientů je vycházeno z odborně doporučeného rozmezí (školení, semináře, metodiky apod.), z dlouhodobého sledování a tvorby vlastní databáze inzertních a realizovaných cen v závislosti na jednotlivých faktorech a vyhodnocení vlivů na realizované ceny. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako cena za 1m² plochy jednotky. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

4.2 CENA DLE VYHLÁŠKY Č. 424/2021 Sb.

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 424/2021 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	III. Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	-0,01
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

7	Význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D nebo oblíbené turistické lokality	1,00
8	Poloha obce	I. Katastrální území obce Prahy nebo Brna	1,15
9	Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,195$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,980$$

a) Bytový dům č.p. 691 – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: J₁. domy vícebytové (typové, tří a vícebytové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,200

Kód klasifikace CZ-CC: 1122 Budovy tří a vícebytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.1 domy vícebytové typové

Koeficient změny ceny stavby: 2,493

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha	
1.NP	3,00 m	$(28,9 \times 19,55) - 2 \times (1,5 \times 3,3) - 2 \times (1,4 \times 4,275) - (14,7 \times 1,5)$	= 521,08 m ²
2.NP	2,91 m	$(28,9 \times 19,55) + 4 \times (1,5 \times 3,8) + 4 \times 2,30 - (2,16 \times 3,91)$	= 588,55 m ²
3.NP	2,91 m	$(28,9 \times 19,55) + 4 \times (1,5 \times 3,8) + 4 \times 2,30 - (4,725 \times 3,0) - (8,8 \times 6,675)$	= 524,08 m ²
4.NP	2,60 m	$(28,9 \times 19,55) + 4 \times (1,5 \times 3,8) + 4 \times 2,30 - (4,725 \times 3,0) - (8,8 \times 6,675)$	= 524,08 m ²
Součet:	11,42 m		2 157,79 m ²

Průměrná výška podlaží PVP:	= 2,86 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:	= 539,45 m ²

Obestavěný prostor OP:

1.NP	$3,00 \times ((28,9 \times 19,55) - 2 \times (1,5 \times 3,3) - 2 \times (1,4 \times 4,275) - (14,7 \times 1,5))$	= 1 563,23 m ³
2.NP	$2,91 \times ((28,9 \times 19,55) + 4 \times (1,5 \times 3,8) + 4 \times 2,30 - (4,725 \times 3,0) - (8,8 \times 6,675))$	= 1 525,07 m ³
3.NP	$2,91 \times ((28,9 \times 19,55) + 4 \times (1,5 \times 3,8) + 4 \times 2,30 - (4,725 \times 3,0) - (8,8 \times 6,675))$	= 1 525,07 m ³
4.NP	$2,60 \times ((28,9 \times 19,55) + 4 \times (1,5 \times 3,8) + 4 \times 2,30 - (4,725 \times 3,0) - (8,8 \times 6,675))$	= 1 362,61 m ³
Zastřešení	$2,238/2 \times ((28,9 \times 19,55) + 4 \times (1,5 \times 3,8) - (4,725 \times 3,0) - (8,8 \times 6,675))$	= 576,15 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		= 6 552,13 m ³

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy včetně zemních prací	5,40 %	Standardní
2.	Svislé konstrukce	18,20 %	Standardní
3.	Stropy	8,40 %	Standardní
4.	Krov, střecha	4,90 %	Standardní
5.	Krytiny střech	2,30 %	Standardní
6.	Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní
7.	Úprava vnitřních povrchů	5,70 %	Standardní
8.	Úprava vnějších povrchů	2,90 %	Standardní
9.	Vnitřní obklady keramické	1,30 %	Standardní
10.	Schody	2,90 %	Standardní
11.	Dveře	3,30 %	Standardní
12.	Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13.	Okna	5,30 %	Standardní
14.	Povrchy podlah	3,00 %	Standardní
15.	Vytápění	4,80 %	Standardní
16.	Elektroinstalace	5,10 %	Standardní

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
17.	Bleskosvod	0,40 %	Standardní
18.	Vnitřní vodovod	3,20 %	Standardní
19.	Vnitřní kanalizace	3,10 %	Standardní
20.	Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21.	Ohřev vody	2,20 %	Standardní
22.	Vybavení kuchyní	1,90 %	Standardní
23.	Vnitřní hygienické vybavení	3,90 %	Standardní
24.	Výtahy	1,30 %	Nevyskytuje se
25.	Ostatní	5,70 %	Standardní
26.	Instalační prefabrikovaná jádra	3,70 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :			1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :			
20.	Vnitřní plynovod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	– 0,0040
24.	Výtahy	$-0,54 \times 1,852 \times 1,30 \%$	– 0,0130
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:			= 0,9830

Ocenění:

Základní cena ZC:		1 950,– Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9322
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	1,0343
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9830
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,4930
Základní jednotková cena upravená:	=	5 191,74 Kč/m³
Základní cena upravená: 6 552,13 m ³ × 5 191,74 Kč/m ³		= 34 016 955,41 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 18 roků

Předpokládaná další životnost: 82 roků

Opotřebení: $100 \times 18 / (18 + 82) = 18,000 \%$		
Odpočet opotřebení: 34 016 955,41 Kč × 18,000 %	–	6 123 051,97 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	27 893 903,44 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I_T = 1,195

Index polohy: I_P = 0,980

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS _N	=	27 893 903,44 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I _T × I _P	×	1,171
Cena stavby: CS = CS_N × pp	=	32 663 760,93 Kč

Bytový dům č.p. 691 – zjištěná cena:	32 663 760,93 Kč
---	-------------------------

Pozemky – § 2

§ 2 – Pozemky oceněné dle cenové mapy stavebních pozemků

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Základní cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
10/109	zastavěná plocha a nádvoří	539	7 770,–	4 188 030,–

Pozemky – zjištěná cena:	4 188 030,– Kč
---------------------------------	-----------------------

REKAPITULACE

Ceny bez odpočtu opotřebení:

a) Bytový dům č.p. 691	39 833 854,79 Kč
b) Pozemky	4 188 030,– Kč
Cena bez odpočtu opotřebení činí celkem:	44 021 884,79 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	44 021 880,– Kč

Výsledné ceny včetně opotřebení:

a) Bytový dům č.p. 691	32 663 760,93 Kč
b) Pozemky	4 188 030,– Kč
Výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:	36 851 790,93 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	36 851 790,– Kč

Zjištěná cena: 36 851 790,– Kč

Cena slovy: třicetšestmilionů osm set padesát jedentisíc sedm set devadesát Kč

4.3 CENA OBVYKLÁ

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.“

4.3.1 Metoda porovnávací

Ocenění je provedeno metodou porovnávací s použitím zrealizovaných cen dle ČÚZK a cenovamapa.cz v letech 2020-2022 a aktuálních nabídkových cen uveřejněných na sreality.cz a reality.cz. Z tohoto důvodu byla určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení obvyklé ceny. Zejména byly zvaženy všechny okolnosti, které mají na výši tržní hodnoty vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

Ze zjištěných informací byla sestavena množina posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí, ze které byly následně vybrány pro porovnávací metodu nejvhodnější srovnatelné nemovité věci, a to takové, které nejvíce odpovídají oceňované nemovité věci svým charakterem, technickým stavem, účelem užití, velikostí a lokalitou. V rámci výpočtu porovnávací hodnoty byly zohledněny jednotlivé rozdílnosti a nuance.

Pro stanovení porovnávací hodnoty byly z množiny vzorků vybrány tedy tyto nemovité věci:

1) Srovnatelná nemovitá věc:

Bytový dům 1.250 m², ulice Dr. Marodyho, Praha - Čakovice

Zrealizovaný prodej:

- Stavba: Dr. Marodyho č.p. 136/18, Čakovice (část obce), Praha,
- parcela 84, kú: Čakovice (198 m², Zastavěná plocha a nádvoří),
- parcela 85, kú: Čakovice (734 m², Zahrada).

Kupní smlouva podána na KN dne 13.8.2021, V-62167/2021-101. Převodce: fyzická osoba. Nabyvatel: právnická osoba.

Jedná se o nízkoenergetický bytový dům – 1 250 m², který se nachází v Praze Čakovicích. Dům se čtyřmi podlažními je součástí pozemku o celkové výměře 932 m². Prohlášení vlastníka i dispoziční rozdělení domu počítá se šesti velkými bytovými jednotkami, v každém patře se dvěma a v prvním podzemním podlaží s garáží a sklepními kóji. V domě bude výtah. Budova je postavena z Cetrisových tvárníc s izolační výplní a je zateplena polystyrenem. Tyto materiály zaručují minimální úniky tepla. K vytápění se počítá s fotovoltaikou napojenou na výhřevné panely. K ohřevu vody jsou již nainstalovány vysokokapacitní bojler pro každou jednotku.

Cena za nemovitou věc: 35.000.000,- Kč.

Zdroj informací: cenovamapa.cz, cuzk.cz, sreality.cz – ID: N04764.



2) Srovnatelná nemovitá věc:

Viladům 593 m², ulice Slavětínská, Praha - Klánovice

Zrealizovaný prodej:

- Stavba: Slavětínská č.p. 460/16, Klánovice (část obce), Praha,
- parcela 241/1, kú: Klánovice (1 702 m², Ostatní plochy),
- parcela 241/2, kú: Klánovice (215 m², Zastavěná plocha a nádvoří).

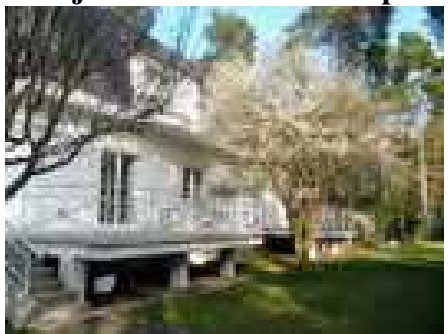
Kupní smlouva podána na KN dne 23.9.2020, V-55954/2020-101. Převodce: fyzická osoba.

Nabyvatel: fyzická osoba a právnická osoba.

Vhodné pro trvalé bydlení i podnikání. Ve viladomu je k dispozici pět samostatných bytů. Dispozice umožňuje vícegenerační bydlení nebo pronájmy jednotlivých bytů nebo zřízení ordinací různých lékařských oborů nebo jiný podnikatelský záměr. Po nenáročné rekonstrukci je možné rozdělit na více menších bytových jednotek.

Cena za nemovitou věc: 25.750.000,- Kč.

Zdroj informací: cenovamapa.cz, cuzk.cz., reality.cz-ID: R69-460001.



3) Srovnatelná nemovitá věc:

Podíl ve výši 275/1200 na bytovém domě 2.074 m², ulice Jana Želivského, Praha - Žižkov

Zrealizovaný prodej:

- Stavba: Jana Želivského 1687/39, Žižkov, Praha,
- parcela 2136, kú: Žižkov (838 m², Zastavěná plocha a nádvoří).

Kupní smlouva podána na KN dne 17.2.2022, V-11004/2022-101. Převodce: obec. Nabyvatel: fyzická osoba.

Jedná se o zděný řadový bytový dům se šesti nadzemními podlažími a 30 jednotkami. V 1.NP jsou situovány komerční prostory.

Cena za nemovitou věc: 25.860.000,- Kč.

Zdroj informací: cenovamapa.cz, cuzk.cz.



4) Srovnávací nemovitá věc:

Nabídka prodeje činžovního domu 595 m², Ke Kaménce, Praha 6 - Řepy

Nabídka prodeje apartmánového domu se zahradou, s venkovním posezením a možností parkování - to vše ve vilové čtvrti Prahy 6, Řepy. Původní část domu je z roku 1920. V devadesátých letech prošel kompletní přestavbou a došlo k jeho zvětšení z původní velikosti 148 m² nově na 595 m² užitné plochy. K dispozici jsou nyní 4 samostatné apartmány, z toho dva mohou využívat společnou střešní terasu o velikosti 28 m². Dále je k dispozici 8 samostatných pokojů, každý s vlastní koupelnou a WC. Jejich nenáročnou přestavbou, propojením a zrušením velké společné místnosti s kuchyní v přízemí, vznikne dalších 5 nových apartmánů s dispozicí 2+kk a 3+kk. V suterénu se nachází skladovací místnosti, technické zázemí pro dům a připravený nebytový prostor s vlastní koupelnou a kuchyňskou linkou určený k pronájmu. Na zahradě je možnost parkovat několik vozidel a využít venkovní posezení. Střešní krytina je pálená taška. Okna jsou plastová. Vytápění zajišťuje plynový kotel. V okolí je Letiště Václava Havla, Metropole Zličín, nemocnice Motol a nájezd na dálnice D5, D6 a D7. Dostupnost centra zajišťuje spojení tramvají nebo autobusem na metro. Nemovitost je nyní možné využívat ke krátkodobému pronájmu nebo k dlouhodobému pronájmu. V případě nenáročné přestavby může investor získat na jednu místě 9 bytů a jeden nebytový prostor k pronájmu pod jednou střechou s jednotnými náklady.

Užitná plocha – 595 m², zastavěná plocha – 210 m². Aktualizace: 16.3.2022.

Cena za nemovitou věc: 34.990.000,- Kč. Zdroj informací: srealty.cz - ID: 00002.



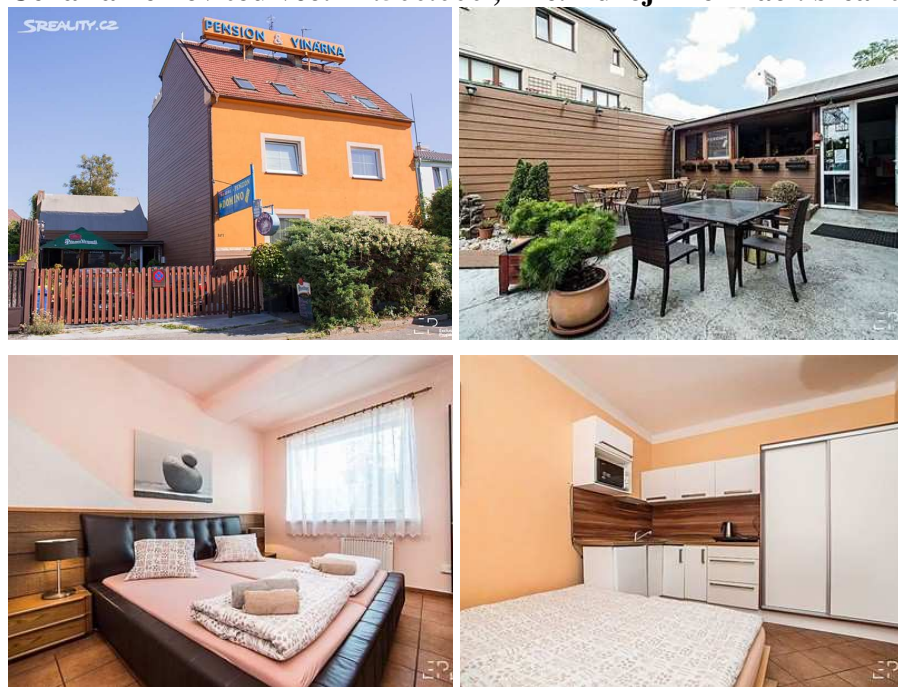
5) Srovnávací nemovitá věc:

Nabídka prodeje činžovního domu 705 m², Ašská, Praha 9 - Letňany

Nabídka prodeje komplexu bývalého pensionu, který čítá 13 bytových jednotek, samostatný rodinný dům a restauraci s kuchyní o celkové užitné ploše 705 m². Z toho pension s restaurací a kuchyní tvoří 616 m² a rodinný dům 89 m². Plochy jednotlivých bytových jednotek se pohybují mezi 19 a 42 m² a jsou dlouhodobě pronajímány. Bytové jednotky v trojpodlažní budově pensionu budoucímu majiteli nabízejí možnost rozprodat samostatné jednotky jako byty. Všechny jednotky mají své vlastní sociální zařízení, kuchyňku a jsou zařízeny potřebným nábytkem. Rodinný dům má 2 podlaží a dispozici 3+kk. Komplex se nachází pozemcích o rozloze 515 m².

Užitná plocha – 705 m². Aktualizace: 7.6.2022.

Cena za nemovitou věc: 41.500.000,- Kč. Zdroj informací: sreality.cz - ID: 00105.



6) Srovnávací nemovitá věc:

Nabídka prodeje činžovního domu 622 m², Klapkova, Praha 8 - Kobylisy

Nabídka prodeje řadového činžovního domu po rekonstrukci se zahradou, v lokalitě Prahy 8 - Kobylisy. Dům je kompletně vybavený stylovým nábytkem a do nedávna fungující jako penzion pro krátkodobé pronájmy. Jedná se o devět apartmánů ve třech nadzemních podlažích. Objekt se nachází v řadové uliční zástavbě, je podsklepený, má dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví. Krov dřevěný, sedlový, střešní krytina tašková, pálená. Okna dřevěná zdvojená (eurookna). V roce 2001 byla provedena celková rekonstrukce objektu. Dům je napojen na veřejnou síť elektřiny, vody, kanalizace a plynu. Vytápění ústřední plynovým kotlem, ohřev vody kombinovaný.

Objekt sestává z 1. podzemního podlaží - 156,78 m², 1.nadzemní podlaží - 155,63 m², 2. nadzemní podlaží - 157,56 m² a podkroví - 152,07 m².

V 1. podzemním podlaží se nachází kotelná, sauna, komunikace, sklep a 4x sklad. První nadzemním podlaží sestává z chodby se schodištěm, bytu 1+kk a dvou bytů 2+kk. V mezipatře prádelna 1,7 m². Druhé nadzemní podlaží sestává z bytu 1+kk a dvou bytů 2+kk. V mezipatře prádelna 1,7 m². Podkroví sestává z bytu 1+kk, 2+kk a bytu 2+kk s galerií a terasou. Zastavěná

plocha a nádvoří – 237 m², zahrada 139 m². Výhodná poloha s dobrou dopravní dostupností. Velmi klidný vnitroblok s příjemnou zahradou.

Užitná plocha – 622 m². Aktualizace: 1.6.2022.

Cena za nemovitou věc: 42.000.000,- Kč. Zdroj informací: sreality.cz - ID: 109438.



7) Srovnávací nemovitá věc:

Nabídka prodeje činžovního domu 1.400 m², Bílenecké náměstí, Praha 8 - Dolní Chabry

Nabídka prodeje areálu, jehož součástí je více budov, situovaný v městské části Praha 8 - Dolní Chabry, s výbornou dostupností ke stanici metra C Kobylisy. Areál, který prošel kompletní rekonstrukcí mezi lety 2002 - 2009 je uzavřený, elektricky střežen, nachází se zde 3 budovy a dále velké dvougaráže s vysokým stropem a vjezdem, 5 zastřešených parkovacích míst a další plocha pro parkování. První budova je původně obytná, po rekonstrukci je koncipována jako administrativní, s kanceláři a zázemím a atraktivním půdním bytem, v přízemí je sauna a masážní bazén. Druhý objekt nabízí skladové prostory (300 m²), kancelář (20 m²) a příslušenství (18 m²) a především 2 velmi prostorné byty s balkóny (každý 230 m²). Ve třetí budově jsou v přízemí skladové prostory a sociální příslušenství, v prvním a druhém patře pak nyní administrativní prostory (11 kanceláří) s příslušenstvím, s možností úpravy na byty. Celý areál je nyní pronajat stálému nájemci (lze vypovědět s 6 měsíční výpovědní lhůtou).

Užitná plocha – 1.400 m². Aktualizace: 25.4.2022.

Cena za nemovitou věc: 64.900.000,- Kč. Zdroj informací: sreality.cz - ID: 0370.





Výpočet porovnávací hodnoty

a) srovnávací nemovité věci														
č.	Lokalita	Plocha (m ²)	Cena (Kč)	JC = jednotková cena (Kč/m ²)	Koeficienty pro výpočet indexu K								JC x K (Kč/m ²)	Váha
					k ₁	k ₂	k ₃	k ₄	k ₅	k ₆	k ₇	K		
1	Čakovice	1 250	35 000 000	28 000	1,17	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,02	1,07	30 074	2
2	Klánovice	593	25 750 000	43 423	1,40	0,90	0,90	1,00	0,97	1,00	1,02	1,12	48 720	1
3	Žižkov	2 074	25 860 000	54 409	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	0,87	47 172	1
4	Řepy	595	34 990 000	58 807	0,90	1,00	0,97	1,00	0,97	1,00	1,02	0,86	50 794	1
5	Letňany	705	41 500 000	58 865	0,90	1,00	0,97	1,00	0,97	1,00	1,00	0,85	49 848	1
6	Kobylisy	622	42 000 000	67 524	0,90	0,90	0,97	1,00	0,97	1,00	1,02	0,78	52 491	1
7	Dolní Chabry	1 400	64 900 000	46 357	0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	1,00	0,81	37 654	1
Jednotková porovnávací hodnota (Kč/m²):													43 353	

Legenda:

k ₁ =	Zdroj informací
k ₂ =	Lokalita
k ₃ =	Pozemek
k ₄ =	Názor znalce
k ₅ =	Velikost
k ₆ =	Technický stav, vybavení
k ₇ =	Komerční využití
K =	k ₁ * k ₂ * ... * k ₇

Porovnávací hodnota						
BJ/BJ č.	Užitná plocha (m ²)	Jednotková porovnávací hodnota (Kč/m ²)	Porovnávací hodnota (Kč)	Porovnávací hodnota - zaokrouhleno (Kč)	Vlastnický podíl (Kč)	
					Hlavní město Praha	SBD Stará Náves - družstvo
1	47,05	43 353	2 039 773	2 040 000	1 040 400	999 600
2	30,55	43 353	1 324 443	1 320 000	1 320 000	-
3	30,55	43 353	1 324 443	1 320 000	1 320 000	-
4	51,95	43 353	2 252 204	2 250 000	1 147 500	1 102 500
5	46,40	43 353	2 011 593	2 010 000	1 025 100	984 900
6	30,45	43 353	1 320 108	1 320 000	673 200	646 800
7	30,45	43 353	1 320 108	1 320 000	673 200	646 800
8	46,10	43 353	1 998 587	2 000 000	1 020 000	980 000
9	46,10	43 353	1 998 587	2 000 000	1 020 000	980 000
10	30,45	43 353	1 320 108	1 320 000	673 200	646 800
11	30,45	43 353	1 320 108	1 320 000	673 200	646 800
12	46,40	43 353	2 011 593	2 010 000	1 025 100	984 900
13	46,40	43 353	2 011 593	2 010 000	1 025 100	984 900
14	30,45	43 353	1 320 108	1 320 000	673 200	646 800
15	30,45	43 353	1 320 108	1 320 000	673 200	646 800
16	46,10	43 353	1 998 587	2 000 000	1 020 000	980 000
17	46,10	43 353	1 998 587	2 000 000	1 020 000	980 000
18	30,45	43 353	1 320 108	1 320 000	673 200	646 800
19	30,45	43 353	1 320 108	1 320 000	673 200	646 800
20	46,40	43 353	2 011 593	2 010 000	1 025 100	984 900
21	46,30	43 353	2 007 258	2 010 000	1 025 100	984 900
22	30,45	43 353	1 320 108	1 320 000	673 200	646 800
23	30,45	43 353	1 320 108	1 320 000	673 200	646 800
24	46,10	43 353	1 998 587	2 000 000	1 020 000	980 000
25	46,10	43 353	1 998 587	2 000 000	1 020 000	980 000
26	30,45	43 353	1 320 108	1 320 000	673 200	646 800
27	30,45	43 353	1 320 108	1 320 000	673 200	646 800
28	46,30	43 353	2 007 258	2 010 000	1 025 100	984 900
101	83,75	43 353	3 630 839	3 630 000	3 630 000	-
102	69,85	43 353	3 028 228	3 030 000	3 030 000	-
Bytový dům č.p. 691			53 493 638	53 490 000	31 836 900	21 653 100
Bytový dům č.p. 691 – hodnota jednotek ve spoluvlastnictví					22 536 900	21 653 100

Jednotky č. 2, 3, 101 a 102 jsou ve výlučném vlastnictví hl.m. Prahy.

4.3.2 Rekapitulace zjištěných hodnot

Porovnávací hodnota celkem	53.490.000,- Kč
-----------------------------------	------------------------

4.4 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Z analýzy vyplývá, že zjištěná cena činí 36.851.790,- Kč. Porovnávací hodnota byla stanovena na 53.490.000,- Kč. Ve srovnávací analýze byly porovnány vzorky realizovaných i nabídkových cen. Tržní hodnota byla určena ve výši porovnávací hodnoty.

Zjištěná cena podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění č. 424/2021 Sb.	36 851 790,- Kč
Tržní hodnota - celkem	53.490.000,- Kč

5/ ODŮVODNĚNÍ

5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení tržní hodnoty je vycházeno ze sjednaných cen uskutečněných prodejů a aktuálních nabídkových cen obdobných nemovitých věcí v dané lokalitě a širším okolí, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na tržní hodnotu a po zvážení všech okolností byla současná tržní hodnota určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2 KONTROLA POSTUPU

Zdrojová data byla zvolena ze zrealizovaných cen a aktuálních nabídkových cen obdobných nemovitých věcí. Byla stanovena množina vzorků, ze které byly následně vybrány pro porovnávací metodu nejvhodnější srovnatelné nemovité věci, a to takové, které nejvíce odpovídají oceňované nemovité věci svým charakterem, technickým stavem, účelem užití a velikostí. V rámci výpočtu porovnávací hodnoty byly zohledněny jednotlivé rozdílnosti a nuance. Výsledkem je tržní hodnota.

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6/ ZÁVĚR

6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Jaká je obvyklá cena určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění?

6.2 ODPOVĚĎ

Zjištěná cena 36 851 790,- Kč Cena slovy: <u>Třicetšestmilionůosmsetpadesátjedentisícsemsetdevadesát Kč</u>

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami, dle výše uvedených zjištění, s přihlédnutím k místním specifickým podmínkám polohy nemovité věci, s důrazem na porovnávací hodnotu, určí tržní hodnotu nemovité věci ve výši:

Tržní hodnota celkem 53 490 000,- Kč Cena slovy: <u>Padesáttrilionyčtyřistadevadesátisíc Kč</u>

Tržní hodnota – spoluvlastnického podílu Hlavní město Praha na jednotkách 22 536 900,- Kč Cena slovy: <u>Dvacetdvamilionypětsettricetšesttisícdevěset Kč</u>
--

Tržní hodnota – spoluvlastnického podílu SBD Stará Náves, bytové družstvo na jednotkách 21 653 100,- Kč Cena slovy: <u>Dvacetjednamilionůšestsetpadesáttřitisícejednosto Kč</u>

Tržní hodnota – jednotek ve vlastnictví Hlavní město Praha 9 300 000,- Kč Cena slovy: <u>Devětmilionůtřistatisíc Kč</u>

6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU

Podmínky či skutečnosti snižující přesnost závěru nebyly stanoveny.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.06.2022 11:35:02

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 862022 pro Městská část Praha 18

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731439 Letňany

List vlastnictví: 5534

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	2143/3600
SBD Stará náves, bytové družstvo, Stará náves 691, Letňany, 19900 Praha 9	26265788	1457/3600
<i>Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce</i>		
Městská část Praha 18, Bechyňská 639, Letňany, 19900 Praha 9	00231321	2143/3600

B Nemovitosti

Pozemky		Parcela		Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
10/109		539		zastavěná plocha a nádvoří		Na pozemku stojí stavba: Letňany, č.p. 691, byt.dům	
Stavby		Typ stavby		Část obce, č. budovy		Způsob využití	Na parcele
Letňany, č.p. 691		byt.dům		10/109			
Č.p./	Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce	
691/1	byt		5535	byt.z.	471/12348		
Spoluvlastníci		00064581; HLAVNÍ MĚSTO PRAHA				51/100	
		00231321; Městská část Praha 18				51/100	
		26265788; SBD Stará náves, bytové družstvo				49/100	
691/2	byt		6185	byt.z.	306/12348		
Spoluvlastníci		00064581; HLAVNÍ MĚSTO PRAHA					
		00231321; Městská část Praha 18					
691/3	byt		6185	byt.z.	306/12348		
Spoluvlastníci		00064581; HLAVNÍ MĚSTO PRAHA					
		00231321; Městská část Praha 18					
691/4	byt		5535	byt.z.	520/12348		
Spoluvlastníci		00064581; HLAVNÍ MĚSTO PRAHA				51/100	
		00231321; Městská část Praha 18				51/100	
		26265788; SBD Stará náves, bytové družstvo				49/100	
691/5	byt		5535	byt.z.	464/12348		
Spoluvlastníci		00064581; HLAVNÍ MĚSTO PRAHA				51/100	
		00231321; Městská část Praha 18				51/100	
		26265788; SBD Stará náves, bytové družstvo				49/100	
691/6	byt		5535	byt.z.	305/12348		
Spoluvlastníci		00064581; HLAVNÍ MĚSTO PRAHA				51/100	
		00231321; Městská část Praha 18				51/100	

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 08.06.2022 11:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
Kat.území: 731439 Letňany List vlastnictví: 5534
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby		Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany	
Část obce, č. budovy					
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
		26265788; SBD Stará náves, bytové družstvo			49/100
691/7	byt	5535	byt.z.	305/12348	
	Spoluvlastníci	00064581; HLAVNÍ MĚSTO PRAHA			51/100
		00231321; Městská část Praha 18			51/100
		26265788; SBD Stará náves, bytové družstvo			49/100
691/8	byt	5535	byt.z.	461/12348	
	Spoluvlastníci	00064581; HLAVNÍ MĚSTO PRAHA			51/100
		00231321; Městská část Praha 18			51/100
		26265788; SBD Stará náves, bytové družstvo			49/100
691/9	byt	5535	byt.z.	461/12348	
	Spoluvlastníci	00064581; HLAVNÍ MĚSTO PRAHA			51/100
		00231321; Městská část Praha 18			51/100
		26265788; SBD Stará náves, bytové družstvo			49/100
691/10	byt	5535	byt.z.	305/12348	
	Spoluvlastníci	00064581; HLAVNÍ MĚSTO PRAHA			51/100
		00231321; Městská část Praha 18			51/100
		26265788; SBD Stará náves, bytové družstvo			49/100
691/11	byt	5535	byt.z.	305/12348	
	Spoluvlastníci	00064581; HLAVNÍ MĚSTO PRAHA			51/100
		00231321; Městská část Praha 18			51/100
		26265788; SBD Stará náves, bytové družstvo			49/100
691/12	byt	5535	byt.z.	464/12348	
	Spoluvlastníci	00064581; HLAVNÍ MĚSTO PRAHA			51/100
		00231321; Městská část Praha 18			51/100
		26265788; SBD Stará náves, bytové družstvo			49/100
691/13	byt	5535	byt.z.	464/12348	
	Spoluvlastníci	00064581; HLAVNÍ MĚSTO PRAHA			51/100
		00231321; Městská část Praha 18			51/100
		26265788; SBD Stará náves, bytové družstvo			49/100
691/14	byt	5535	byt.z.	305/12348	
	Spoluvlastníci	00064581; HLAVNÍ MĚSTO PRAHA			51/100
		00231321; Městská část Praha 18			51/100
		26265788; SBD Stará náves, bytové družstvo			49/100
691/15	byt	5535	byt.z.	305/12348	
	Spoluvlastníci	00064581; HLAVNÍ MĚSTO PRAHA			51/100
		00231321; Městská část Praha 18			51/100
		26265788; SBD Stará náves, bytové družstvo			49/100

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 08.06.2022 11:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
Kat.území: 731439 Letňany List vlastnictví: 5534
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby		Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany	
Část obce, č. budovy					
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
691/16	byt	5535	byt.z.	461/12348	
	Spoluvlastníci	00064581; HLAVNÍ MĚSTO PRAHA			51/100
		00231321; Městská část Praha 18			51/100
		26265788; SBD Stará náves, bytové družstvo			49/100
691/17	byt	5535	byt.z.	461/12348	
	Spoluvlastníci	00064581; HLAVNÍ MĚSTO PRAHA			51/100
		00231321; Městská část Praha 18			51/100
		26265788; SBD Stará náves, bytové družstvo			49/100
691/18	byt	5535	byt.z.	305/12348	
	Spoluvlastníci	00064581; HLAVNÍ MĚSTO PRAHA			51/100
		00231321; Městská část Praha 18			51/100
		26265788; SBD Stará náves, bytové družstvo			49/100
691/19	byt	5535	byt.z.	305/12348	
	Spoluvlastníci	00064581; HLAVNÍ MĚSTO PRAHA			51/100
		00231321; Městská část Praha 18			51/100
		26265788; SBD Stará náves, bytové družstvo			49/100
691/20	byt	5535	byt.z.	464/12348	
	Spoluvlastníci	00064581; HLAVNÍ MĚSTO PRAHA			51/100
		00231321; Městská část Praha 18			51/100
		26265788; SBD Stará náves, bytové družstvo			49/100
691/21	byt	5535	byt.z.	463/12348	
	Spoluvlastníci	00064581; HLAVNÍ MĚSTO PRAHA			51/100
		00231321; Městská část Praha 18			51/100
		26265788; SBD Stará náves, bytové družstvo			49/100
691/22	byt	5535	byt.z.	305/12348	
	Spoluvlastníci	00064581; HLAVNÍ MĚSTO PRAHA			51/100
		00231321; Městská část Praha 18			51/100
		26265788; SBD Stará náves, bytové družstvo			49/100
691/23	byt	5535	byt.z.	305/12348	
	Spoluvlastníci	00064581; HLAVNÍ MĚSTO PRAHA			51/100
		00231321; Městská část Praha 18			51/100
		26265788; SBD Stará náves, bytové družstvo			49/100
691/24	byt	5535	byt.z.	461/12348	
	Spoluvlastníci	00064581; HLAVNÍ MĚSTO PRAHA			51/100
		00231321; Městská část Praha 18			51/100
		26265788; SBD Stará náves, bytové družstvo			49/100
691/25	byt	5535	byt.z.	461/12348	

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.06.2022 11:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
Kat.území: 731439 Letňany List vlastnictví: 5534
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby		Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany	
Část obce, č. budovy					
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
691/26	byt	Spoluvlastníci 00064581; HLAVNÍ MĚSTO PRAHA			51/100
		00231321; Městská část Praha 18			51/100
		26265788; SBD Stará náves, bytové družstvo			49/100
691/26	byt	5535	byt.z.	305/12348	
691/27	byt	Spoluvlastníci 00064581; HLAVNÍ MĚSTO PRAHA			51/100
		00231321; Městská část Praha 18			51/100
		26265788; SBD Stará náves, bytové družstvo			49/100
691/27	byt	5535	byt.z.	305/12348	
691/28	byt	Spoluvlastníci 00064581; HLAVNÍ MĚSTO PRAHA			51/100
		00231321; Městská část Praha 18			51/100
		26265788; SBD Stará náves, bytové družstvo			49/100
691/28	byt	5535	byt.z.	463/12348	
691/101	jiný nebytový prostor	Spoluvlastníci 00064581; HLAVNÍ MĚSTO PRAHA			51/100
		00231321; Městská část Praha 18			51/100
		26265788; SBD Stará náves, bytové družstvo			49/100
691/101	jiný nebytový prostor	6185	byt.z.	838/12348	
691/102	jiný nebytový prostor	Spoluvlastníci 00064581; HLAVNÍ MĚSTO PRAHA			51/100
		00231321; Městská část Praha 18			51/100
		26265788; SBD Stará náves, bytové družstvo			49/100
691/102	jiný nebytový prostor	6185	byt.z.	699/12348	

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Vlastnictví jednotek

Povinnost k

Stavba: Letňany, č.p. 691

Listina Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 07.06.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.07.2005.

V-29214/2005-101

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - **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.
strana 4

prokazující stav evidovaný k datu 08.06.2022 11:35:02

Obec: 554782 Praha

List vlastnictví: 5534

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 08.06.2022 11:40:00

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

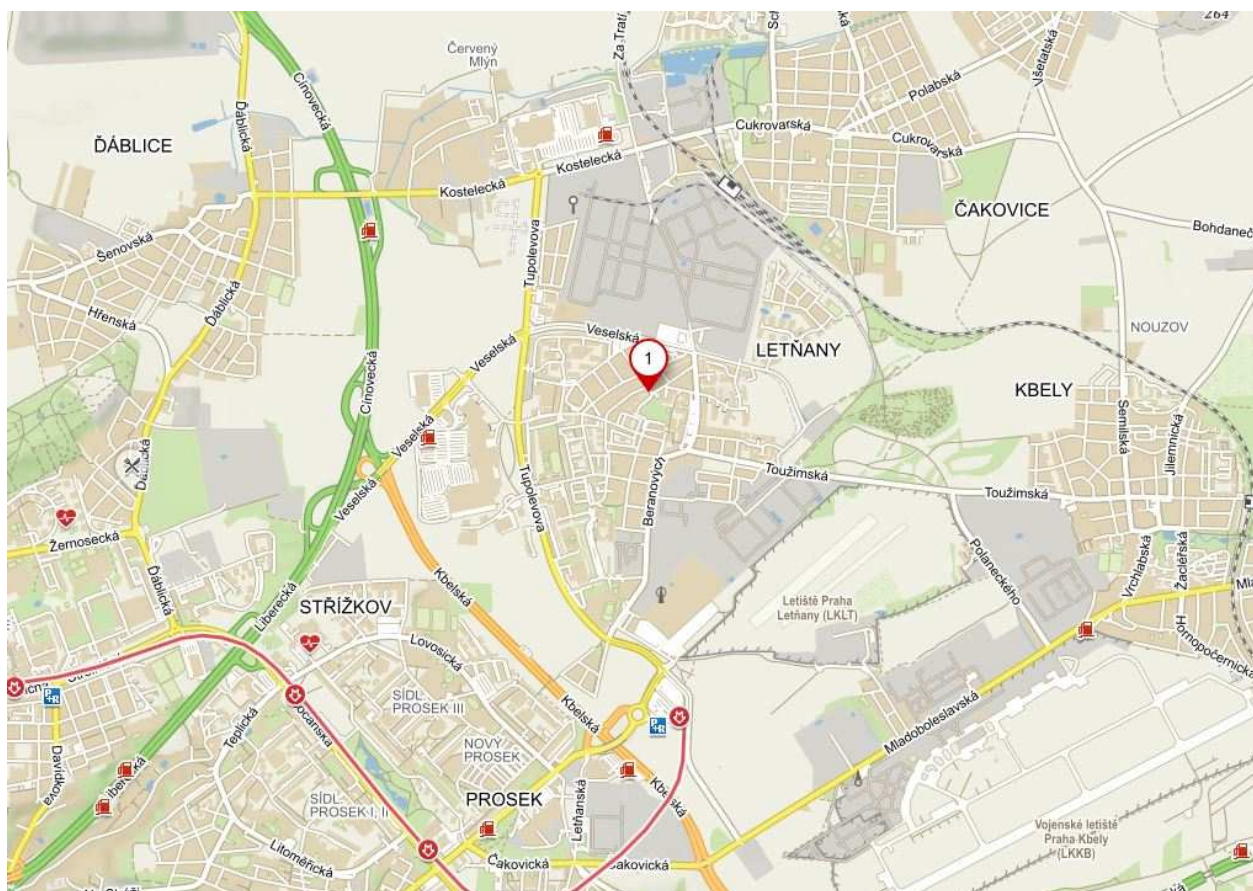
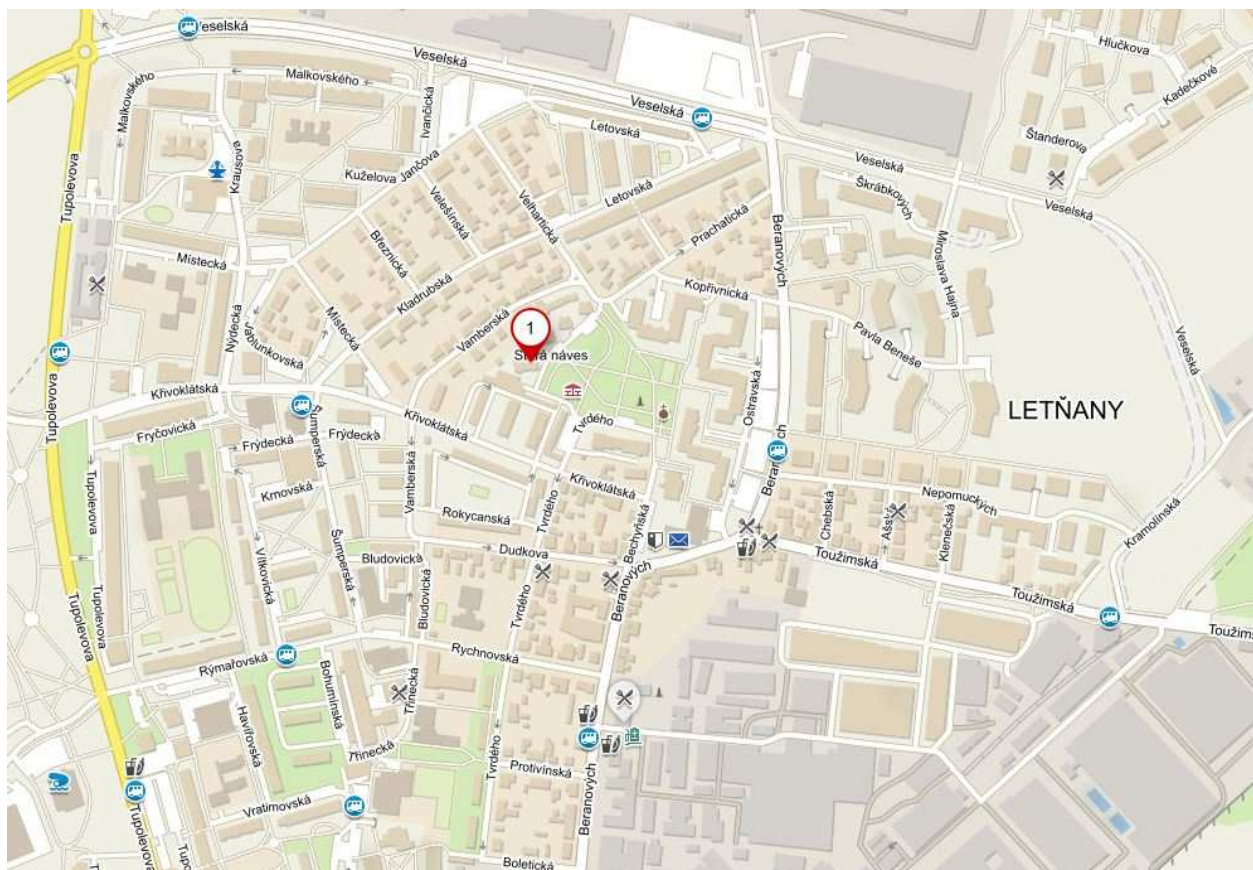


Stará náves



POHLEDY NA NEMOVITOU VĚC





	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna
	Byty			Rodinné domy			Pozemky		
Q2/2020	2,5	160,3	14,8 %	1,9	146,9	12,9 %	2,9	173,1	18,7 %
Q3/2020	3,6	166,1		2,2	150,1		3,7	179,5	
Q4/2020	2,9	170,9		2,8	154,3		3,2	185,2	
Q1/2021	3,8	177,4		3,2	159,2		5,2	194,8	
Q2/2021	3,8	184,1		4,2	165,9		5,5	205,5	

	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna
	Byty			Rodinné domy			Pozemky		
Q1/2021	3,8	177,4	20,6	3,2	159,2	19,6	5,2	194,8	23,7
Q2/2021	3,8	184,1		4,2	165,9		5,5	205,5	
Q3/2021	5,0	193,3		4,8	173,9		5,1	215,9	
Q4/2021	5,0	203		4,6	181,9		5,7	228,2	
Q1/2022	5,4	214		4,7	190,4		5,6	240,9	

Konzultant – nebyl přibrán

Odměna znalce – byla sjednána smluvní odměna

Doložka dle § 127a zákona 99/1963 Sb., v platném znění

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

Čestné prohlášení o nepodjatosti

Čestně prohlašuji, že nemám žádný poměr k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Dále čestně prohlašuji, že budu zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž jsem se dozvěděla v souvislosti se svou činností.

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Městského soudu v Praze ze dne 31.8.1994, č. j. 1082/94, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců a tlumočníků vedeném Krajským soudem v Praze.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem **6974 / 124 / B / 2022.**

Otisk kulaté pečeti

.....
Podpis znalce

V Brandýse nad Labem 9.6.2022