

ZNALECKÝ POSUDEK **č. 81/2019**

O ceně:

- 1) LV č. 5007, jednotka č.1171/5, s podílem na společných částech budovy a pozemku p.č. 1833/95
 - 2) LV č. 5007, jednotky č. 1171/334 a 1171/336 s podílem na společných částech budovy a pozemku p.č. 1833/95
 - 3) LV č. 4919, podíl jednotky č. 1171/277 s podílem na společných částech budovy a pozemku parc.č.1833/95,
 - 4) LV č. 4912, podíl na pozemcích 1832/3,1833/27, 1833/29, 1833/53, 1833/90, 1933/91, 1833/34
 - 5) LV č. 5008, pozemek p.č. 1834/26
- vše v k.ú.Podolí, Hlavní město Praha.



Objednatel posudku: JUDr. David Termer, advokátní kancelář,
Opatovická 24/156, 110 00 Praha 1

Účel posudku: Stanovení obvyklé ceny pro prodej nemovitosti v insolvenčním řízení.

Dle stavu ke dni 18.11.2019 posudek vypracoval: Ing. Petr Macák
Štefánikova 1299, 274 01 Slaný, tel.: 603 480 416, e-mail: macak.petr@centrum.cz

Posudek obsahuje včetně titulního listu 26 stran textu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Slaném 19.11.2019

Obsah:

1. Úvod

1.1. Zadání

1.2. Základní pojmy

2. Nález

2.1. Podklady pro vypracování posudku

2.2. Projektová dokumentace

2.3. Právní závady- restituční nároky, zástavní právo, věcná břemena

2.4. Poloha a charakteristika nemovitosti (širší vztahy)

2.5. Popis a technický stav nemovitosti

3. Ocenění

3.1. Volba metody ocenění

3.2. Stanovení hodnoty nemovitosti

3.2.1. Metoda zjištění věcné hodnoty

3.2.2. Výnosový způsob ocenění

3.2.3. Metoda porovnávací

3.2.4. Cena dle platného cenového předpisu

4 Rekapitulace

5. Závěr

1. Úvod:

1.1 Zadání :

Zadáním objednatele je návrh obvyklé ceny nemovitosti.

- 1) LV č. 5007, jednotka č. 1171/5, s podílem na společných částech budovy a pozemku p.č. 1833/95
- 2) LV č. 5007, jednotky č. 1171/334 a 1171/336 s podílem na společných částech budovy a pozemku p.č. 1833/95
- 3) LV č. 4919, podíl jednotky č. 1171/277 s podílem na společných částech budovy a pozemku parc.č. 1833/95,
- 4) LV č. 4912, podíl na pozemcích 1832/3, 1833/27, 1833/29, 1833/53, 1833/90, 1933/91, 1833/34
- 5) LV č. 5008, pozemek p.č. 1834/26
vše v k.ú. Podolí, Hlavní město Praha.

1.2 Základní pojmy:

Administrativní cena - cena zjištěná dle platného cenového předpisu - vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb.

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

Tržní hodnota - odhadnutá suma, za kterou by se nemovitost mohla směnit v den ocenění mezi ochotným prodávajícím a ochotným kupcem v nestranné transakci po řádném marketingu, kdy obě strany jednaly informovaně, rozvážně a bez nátlaku.

Reprodukční cena - cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Věcná hodnota - je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižena o náklady na opravu vážných závad, které

znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota - uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Porovnávací hodnota - hodnota stanovená na základě porovnání předmětného majetku s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé.

Pořizovací cena - cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení za použití tehdy platných cen a metodik bez odpočtu opotřebení.

Likvidační hodnota - je peněžní částka, kterou je majitel likvidovaného majetku přinucen přijmout v případě, kdy se majetek musí prodat při časově omezené nabídce na trhu.

2.Nález:

2.1. Podklady pro vypracování posudku:

- snímek pozemkové mapy
- informace o pozemcích a jednotkách z LV 5007, LV 5008, LV 4800, LV 4919 pro k.ú.Podolí
- cenová mapa stavebních pozemků Hlavního města Prahy
- smlouva o převodu vlastnictví jednotky č.1171/5 ze dne 18.1.2006
- kopie kupních smluv ze sbírky listin

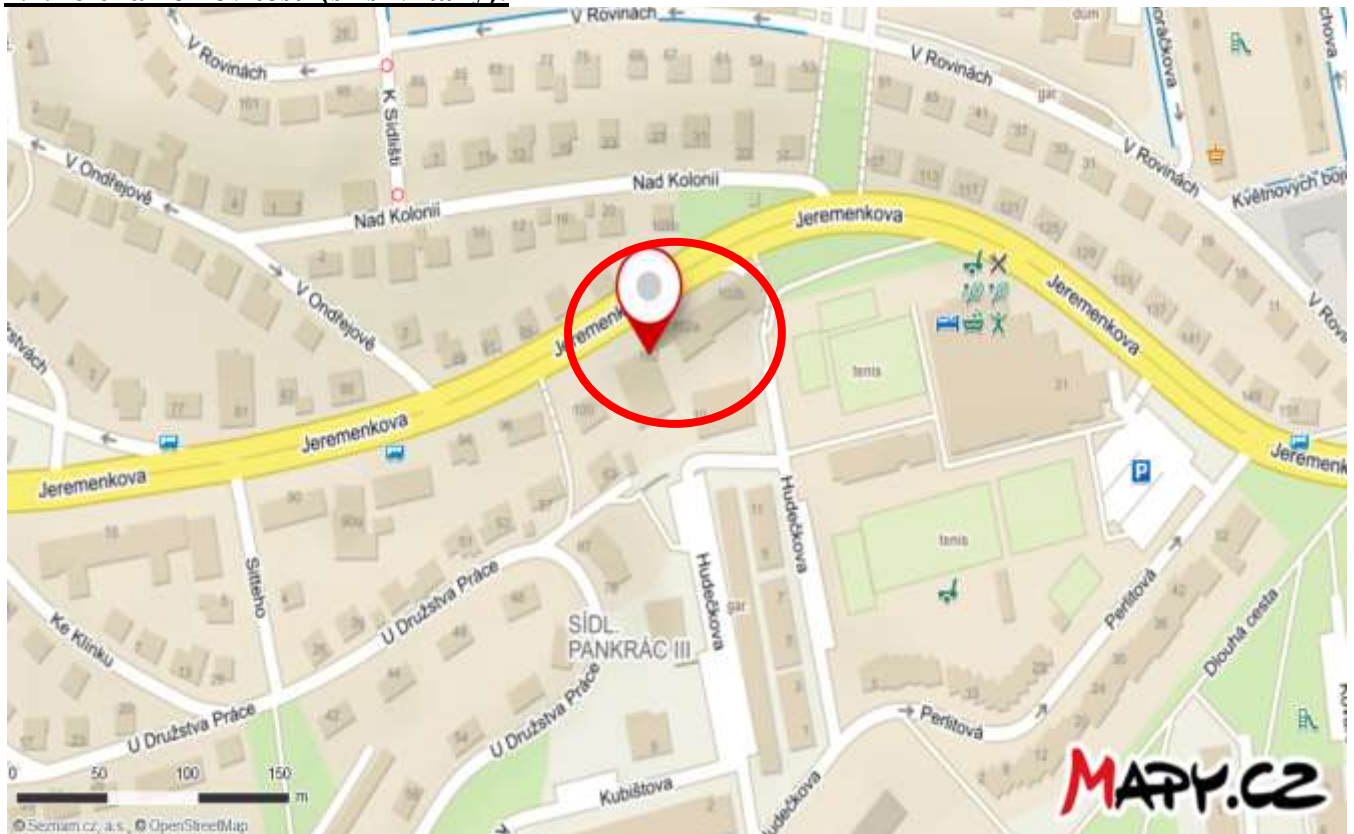
2.2. Projektová dokumentace:

Projektová dokumentace nebyla předložena. Vzhledem k charakteru nemovitosti není projektová dokumentace nezbytná a ocenění je provedeno dle výměr zjištěných při místním šetření a z „prohlášení vlastníka“.

2.3. Restituční nároky, zástavní právo, věcná břemena:

Zástavní práva zapsaná v části „C“ LV č. 5007, LV 5008, LV 4800, LV 4919 budou prodejem vypořádána a odstraněna. Věcná břemena, zapsaná na LV č. 5007, LV 5008, LV 4800, LV 4919, nemají vliv na obvyklou cenu.

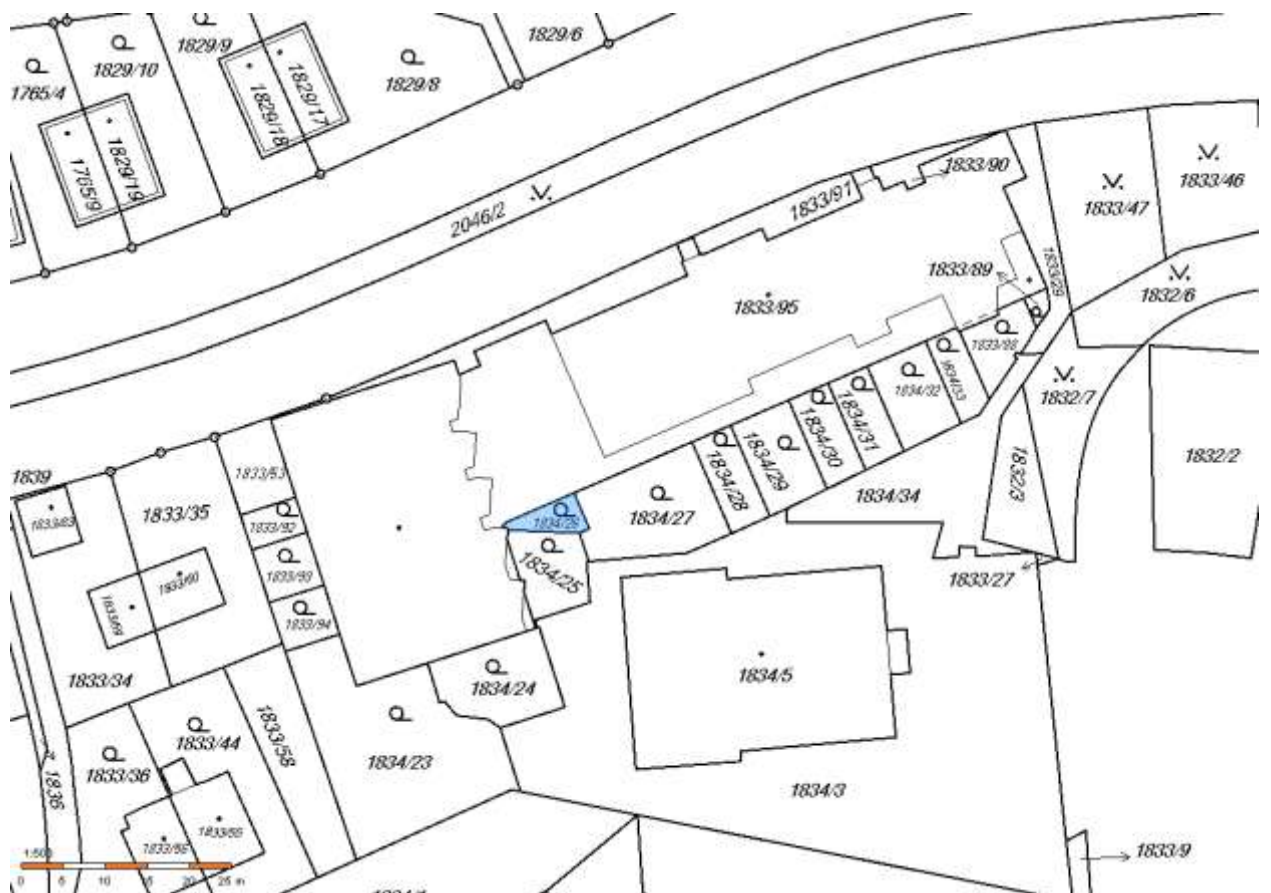
2.4.Poloha nemovitosti (širší vztahy):



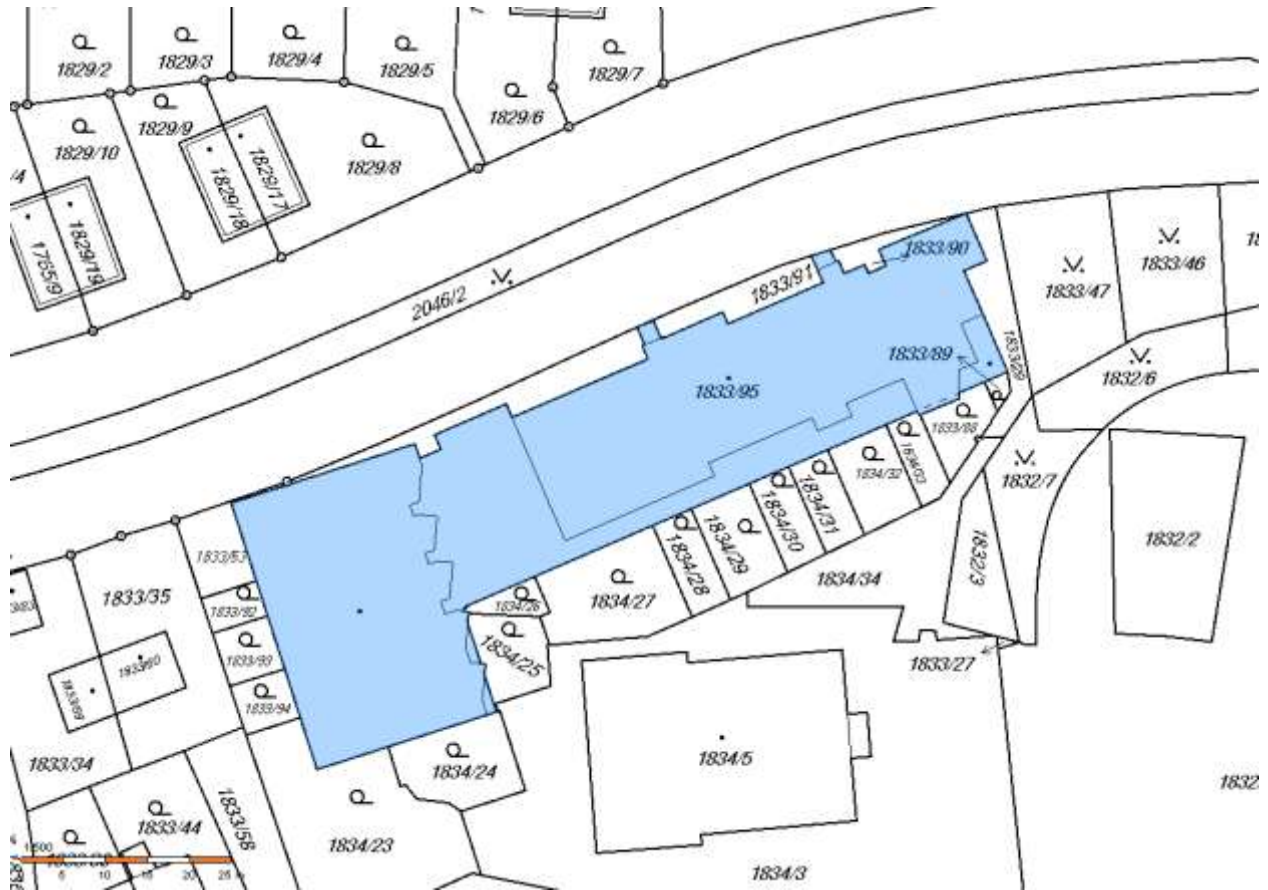
LV č. 419



LV č. 5008



LV č. 5007



Oceňovaná nemovitost se nachází v k.ú. Podolí v ulici Jeremenkova. Bytový komplex je postaven na pozemku p.č. 1833/95 o výměře 2096 m². Se stavebním pozemkem tvoří funkční celek pozemky parc.č. 1832/3 o výměře 103 m², parc.č.1833/27 o výměře 2m², parc.č.1833/29 o výměře 89m², parc.č.1833/53 o výměře 179 m², parc.č.1833/90 o výměře 27m², parc.č.1833/91 o výměře 67m², parc.č.1834/34 o výměře 233m². Pozemky jsou mírně svažité směrem k západu, přístupné ze zpevněné veřejné komunikace, je provedeno napojení na inženýrské sítě.

Ulice Jeremenkova je hlavní komunikací spojující Podolské nábřeží s ulicí Budějovickou, okolí budovy, kde se nachází oceňovaný byt, tvoří převážně smíšená zástavba. Občanská vybavenost se nachází na nedalekém sídlišti Pankrác nebo na ulici Budějovické, zastávka veřejné autobusové dopravy „Nové Podolí ve vzdálenosti 150,-m, stanice metra C- Budějovická ve vzdálenosti 1 200m, centrum města ve vzdálenosti 4 500,-m.

2.5. Popis a stav nemovitosti:

1)Oceňovaná jednotka- byt č. 1171/5 se nachází v bytovém komplexu - Rezidence Jeremenkova. Firma Unistav zde vybuodovala v roce 2004-2006 dva bytové domy se 110 byty, které jsou spojené společným podzemním podlažím, kde jsou garáže a sklepy pro jednotlivé byty, dvě kotelny a prostory pro komerční využití. Budova má 5 nadzemních podlaží a II. podzemní podlaží společných garáží.

Byt č.1171/5 je umístěn v I. nadzemním podlaží v budově 1 /červená budova/ č.p.1171. Výstavba bytových domů probíhala ve složitých základových poměrech, proto je objekt založen na základové desce. Stavba je z monolitického betonu, opláštěna kombinací kontaktního zateplovacího systému se zavěšeným zateplovacím systémem obkladových desek. Příčky a vyzdívky jsou provedeny z tvárníc Ytong.

Bytová jednotka má obývací pokoj spojený s kuchyní, ložnici, pokoj, předsín a koupelnu společnou s WC. V bytě je laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba v koupelně, byt má z

obývacího pokoje a ložnice vstup na zahradu balkonovými dveřmi. Vytápění a dodávka TUV z kotelny umístěné v bytovém domě.

Technický stav: stavba je užívána od roku 2006 a vzhledem k tomuto stáří je ve velmi dobrém technickém stavu.

2) Jednotky - nebytové prostory č. 1171/334 a 1171/336 s podílem na společných částech domu a pozemku parc.č.1183/95 jsou umístěny v 1 podzemním podlaží, jsou ohraničeny vstupními dveřmi do sklepa včetně zárubně. Prostor slouží pro skladování, je zde el.osvětlení.

3) Jednotka-nebytový prostor č. 1171/277, společné garáže v I.a II. podzemním podlaží o výměře 1447,34 m² v rozsahu spoluvlastnického podílu ve výši 2/55. Tomuto spoluvlastnickému podílu na nebytové jednotce odpovídá právo užívání garážového stání označeného č.77 a 94.

4) Pozemky parc.č. 1832/3 o výměře 103 m², parc.č.1833/27 o výměře 2m², parc.č.1833/29 o výměře 89m², parc.č.1833/53 o výměře 179 m², parc.č.1833/90 o výměře 27m², parc.č.1833/91 o výměře 67m², parc.č.1834 o výměře 233m² jsou chodníky a zeleň kolem budovy

5) Pozemek p.č.1834/26 o výměře 27m² využívaný jako zahrada s přístupem z jednotky č. 1171/5.

3. Ocenění:

3.1. Volba metody ocenění:

Na základě zjištěných skutečností (druh a poloha nemovitosti) byl proveden výběr metod ocenění pro danou nemovitost. Byly použity metody stanovení ceny porovnáním a ceny dle platného cenového předpisu.

3.2. Stanovení hodnoty nemovitosti:

3.2.1 Věcná hodnota :

Věcná hodnota není vzhledem k charakteru nemovitosti a rozdílu v ceně oproti obvyklé ceně nemovitosti stanovena.

3.2.2. Ocenění na základě výnosů z pronájmu:

Bytové jednotky a garážová stání jsou v této oblasti pronajímány. Nebytové jednotky- sklepy jsou pronajímány jako součást nebo příslušenství bytu. Nelze stanovit výši jejich pronájmů porovnáním. Vzhledem k tomu, že všeobecně je výše nájmů nízká vede stanovení ceny na základě předpokládaných výnosů z pronájmu k nižším cenám, než jsou skutečně realizované prodejní ceny. Z tohoto důvodu není cena na základě výnosů z pronájmu stanovena.

3.2.3 Metoda porovnávací:

Pro porovnání nebyl zjištěn dostatečný počet cen realizovaných prodejů v přiměřeném časovém období. Pro porovnání vycházím i ze současných nabídek realitních kanceláří se zohledněním zejména skutečnosti, že skutečně realizovaná prodejní cena bývá obvykle nižší než nabídková cena.

1) LV č. 5007, jednotka č.1171/5, s podílem na společných částech budovy a pozemku p.č. 1833/95:

Realizované prodeje:

1) V- 86371/2018-101, k.ú. Podolí, jednotka č. 1171/46- 35.2m², jednotka 1171/243- nebytový prostor – 2.6 m², podíl 1/55 jednotky č. 1171/277, pozemek p.č. 1834/33-zahrada 43,-m²
Kupní cena 3 580 000,-Kč

- jednotka s podílem na spol. částech pozemků	2 400 000,-Kč	<u>68 182,-Kč/m²</u>
- zahrada p.č. 1834/33	280 000,-Kč	6 512,-Kč/m ²
- sklepní kóje	50 000,-Kč	19 231,-Kč/m ²

- garážové stání

850 000,-Kč

2)V-88144/2016-101, k.ú. Podolí, jednotka č. 1171/8 – 51.30m², jednotka č.1171/310- nebyt. prostor 3.0m², podíl 1/55 na jednotce č. 1171/277

Kupní cena: 3 990 385,-Kč

cena bytu: 3 990 385,-Kč-850 000,-Kč- 3* 19 231,-Kč = 3 082 692,-Kč **60 091,-Kč/m²**

3)V-86123/2016-101, k.ú. Podolí, jednotka č. 1171/15 – 76.80m², jednotka č. 1171/324- nebyt. prostor- 3.0m², podíl 1/55 nebytového prostoru č. 1171/277

Kupní cena: 6 048 000,-Kč

cena bytu: 6 048 000,-Kč- 850 000,-Kč- 57 693,-Kč = 5 140 307,-Kč **66 931,-Kč/m²**

4)V-51521/2017-101, k.ú. Podolí, jednotka č. 1171/60- 98.50m², jednotka č. 1171/224-nebyt. prostor- 2.92m², podíl 1/55 nebytového prostoru 1171/277

Kupní cena: 6 600 000,-Kč

cena bytu:6 600 000,-Kč-850 000,-Kč-2.92m²*19 231,-Kč/m²= 5 693 846,-Kč **57 806,-Kč/m²**

5)V-62122/2017-101, k.ú. Podolí, jednotka č. 1171/69- 53.90m², jednotka č. 1171/215- nebyt. prostor 2.60m², podíl 1/55 nebytového prostoru č. 1171/277

Kupní cena: 4 500 000,-Kč

cena bytu:4 500 000,-Kč-850 000-2.60m²*19 231,-Kč/m²= 3 599 999,-Kč **66 790,Kč/m²**

6)V-81437/2018-101- k.ú. Podolí, jednotka č. 1166/4- 67,-m², jednotka č. 1166/23 – garáž, jednotka č. 1167/16- garáž

Kupní cena: 5 290 000,-Kč

cena bytu: 5 290 000,-Kč- 1 700 000,-Kč =3 590 000,-Kč **53 582,-Kč/m²**

7)V-85924/2018-101, k.ú. Podolí, jednotka č. 1099/103- 53.32m², lodžie 7.56m², sklepni kóje 2.88m²

Kupní cena: 4 220 000,-Kč

cena bytu:4 220 000,-Kč-2.88m²*19 231,-Kč/m²- 200 000,-Kč =3 964 615,-Kč **74 355,-Kč/m²**

8)V-48727/2019, k.ú. Podolí, jednotka č. 1100/44- 95,20m²

Kupní cena: 7 200 000,-Kč

75 630,-Kč/m²

9) V-54072/2019-101, k.ú. Podolí, jednotka č. 1159/67-53,-m², podíl 1/92 – nebytové jednotky 1159/1- garáž. stání č. 75 14.00m², komora 4.20m²

Kupní cena: 6 856 000,-Kč

cena bytu:6 856 000,-Kč-850 000,-Kč-4.20m²*19 231,-Kč/m²= 5 925 230,-Kč **111 797,-Kč/m²**

10)V-49823/2019-101, k.ú. Podolí, jednotka č. 1201/1- 107.50m², výlučné užívání sklepni kóje č. 3 a garážových stání č. 1 a 15

Kupní cena: 13 465 000,-Kč

cena bytu:13 465 000,-Kč-2*850 000,-Kč-4.0m²*19 231,-Kč/m²= 11 688 079,-Kč

108 726,-Kč/m²

11)V-43422/2019-101, k.ú. Podolí, jednotka č. 1098/64- 92.60m²

Kupní cena:7 300 000,-Kč

78 834,-Kč/m²

12)V-4591/2019-101, k.ú. Podolí, jednotka č. 1207/1- 108.80m², 2x venkovní stání

Kupní cena: 9 000 000,-Kč

cena bytu:9 000 000,-Kč-2-250 000,-Kč= 8 500 000,-Kč

78 125,-Kč/m²

13)V-23979/2019-101, k.ú. Podolí, jednotka č. 1149/12- 159.6m², parkovací stání č. 9

Kupní cena: 15 000 000,-Kč

cena bytu:15 000 000,-Kč-850 000,-Kč = 14 150 000,-Kč

88 659,-Kč/m²

14)V-65653/2017-101, k.ú. Podolí, jednotka č. 1171/257-nebytový prostor 5.30m²

Kupní cena: 105 000,-Kč

19 811,-Kč/m²

Rekapitulace:

1) jednotka č. 1171/46, Jeremenkova	68 182,-Kč/m ²
2) jednotka č. 1171/8	60 091,-Kč/m ²
3) jednotka č. 1171/15	66 931,-Kč/m ²
4) jednotka č. 1171/60	57 806,-Kč/m ²
5) jednotka č. 1171/69	66 790,-Kč/m ²
6) jednotka č. 1166/4, K sídlišti	<u>53 582,-Kč/m²</u>
7) jednotka č. 1099/103, Kubištova	74 355,-Kč/m ²
8) jednotka č. 1100/44, Kubištova	75 630,-Kč/m ²
9) jednotka č. 1159/67, Brabcova	<u>111 797,-Kč/m²</u>
10)jednotka č. 1201/1, Nad cihelnou	<u>108 726,-Kč/m²</u>
11)jednotka č. 1098/64, Kubištova	78 834,-Kč/m ²
12)jednotka č. 1207/1, Nad ostrovem	78 125,-Kč/m ²
13)jednotka č. 1149/12, Na hřebenech	<u>88 659,-Kč/m²</u>
Průměrná cena:	71 540,-Kč/m ²

Průměrná cena je stanovena s vyloučením extrémních hodnot prodejů č. 6, 9 a 10.

Porovnávací hodnota jednotky č. 1171/5: 101.80m²*71 540,-Kč/m² = 7 282 772,-Kč

Zaokrouhleno:

7 300 000,-Kč

2) LV č. 5007, jednotky č. 1171/334 a 1171/336 s podílem na společných částech budovy a pozemku p.č. 1833/95

S jednotkami sklepů a sklepních kójí se obchoduje převážně jako s příslušenstvím jednotky(bytu). Nelze stanovit cenu porovnáním. V domě čp. 1171 byl realizován prodej nebytové jednotky v ceně 19 231,-Kč/m² podl. plochy. Tuto cenu lze považovat za obvyklou.

Jednotka č.1171/334: 3.0m²*20 000,-Kč/m² = 60 000,-Kč

Jednotka č.1171/336: 5.2m²*20 000,-Kč/m²= 105 000,-Kč

3)LV č. 4919, podíl jednotky č. 1171/277 s podílem na společných částech budovy a pozemku parc.č.1833/95

Většina prodejů garážových stání je realizována s prodejem jednotky (bytu). Prodej garážového stání v domě čp. 1171 byl v roce 2018 realizován za cenu 850 000,-Kč. Tuto cenu lze považovat za obvyklou. V daném případě se jedná o dvě garážová stání, tj. 1 700 000,-Kč

4)LV č. 4912, podíl na pozemcích 1832/3,1832/3, 1833/27, 1833/29, 1833/53, 1833/90, 1933/91, 1833/34

S podíly porovnatelných pozemků se téměř neobchoduje a nelze stanovit obvyklou cenu porovnáním. Za obvyklou cenu lze považovat cenu stanovenou dle cenového předpisu 60 000,-Kč.

5)LV č. 5008, pozemek p.č. 1834/26

S porovnatelnými pozemky se obchoduje téměř výhradně jako se součástí jednotky (bytu). V roce 2018 byl realizován jeden prodej porovnatelného pozemku za cenu 6 500,-Kč/m². Tuto cenu lze považovat za obvyklou.

Pozemek p.č. 1834/26: 27 m²*6 500,-Kč/m² = 175 500,-Kč

Zaokrouhleno:

175 000,-Kč

3.2.4. Cena dle cenového předpisu:

LV č. 5007, jednotka č.1171/5, s podílem na společných částech budovy a pozemku p.č. 1833/95:

Adresa předmětu ocenění: Jeremenkova 1171/102
140 00 Praha 4
LV: 5007
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Podolí
Počet obyvatel: 1 294 513

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,060}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,060}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04

3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,100}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,166}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,166}$$

Bytová jednotka č.1171/5

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	13 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	66 506,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
chodba:	10,36 *	1,00 =	10,36 m ²
koupelna,WC:	9,81 *	1,00 =	9,81 m ²
pokoj:	14,00 *	1,00 =	14,00 m ²
obývací pokoj s kuchyňským koutem:	41,35 *	1,00 =	41,35 m ²
pokoj:	17,14 *	1,00 =	17,14 m ²
chodba:	9,14 *	1,00 =	9,14 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			101,80 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00

5. Orientace obytných místností ke světovým stranám: Okna jen na sever	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: ústřední,	III	0,00
9. Kriterium jině neúvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 13 let:

$$s = 1 - 0,005 * 13 = \mathbf{0,935}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,935 = \mathbf{1,031}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,060}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,100}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 66\,506,- \text{ Kč/m}^2 * 1,031 = 68\,567,69 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 101,80 \text{ m}^2 * 68\,567,69 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,100 = 8\,138\,903,- \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 8 138 903,- Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č.1833/95

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha	1833/95	2 096	7 000,00	14 672 000,-
Cenová mapa - celkem		2 096		14 672 000,-

Pozemek parc.č.1833/95 - zjištěná cena celkem = 14 672 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č.1833/95 = 14 672 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 14 672 000,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 8 138 903,- Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 14 672 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 10 180 / 1 114 219

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$14\,672\,000,- \text{ Kč} * 10\,180 / 1\,114\,219 = 134\,049,91 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 134 049,91 Kč

Bytová jednotka č.1171/5 - zjištěná cena = 8 272 952,91 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

8 272 950,- Kč

2) LV č. 5007, jednotky č. 1171/334 a 1171/336 s podílem na společných částech budovy a pozemku p.č. 1833/95

Adresa předmětu ocenění: Jeremenkova 1171/102
14000 Praha 4
LV: 5007
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Podolí
Počet obyvatel: 1 294 513

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu	III	0,25
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,310}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,310}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční	I	0,04

zástavba		
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,080$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,415$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,415$$

Jednotka č.1171/334

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce: monolitická betonová tyčová

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
nebytový prostor:	3,0 * 1,00 = 3,00 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	3,00 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:		S	100
2. Svislé konstrukce:		S	100
3. Stropy:		S	100
4. Krov, střecha:		S	100

5. Krytiny střech:	S	100
6. Klempířské konstrukce:	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	100
8. Úprava vnějších povrchů:	S	100
9. Vnitřní obklady keramické:	C	100
10. Schody:	S	100
11. Dveře:	S	100
12. Vrata:	X	100
13. Okna:	S	100
14. Povrchy podlah:	P	100
15. Vytápění:	C	100
16. Elektroinstalace:	P	100
17. Bleskosvod:	C	100
18. Vnitřní vodovod:	C	100
19. Vnitřní kanalizace:	C	100
20. Vnitřní plynovod:	C	100
21. Ohřev vody:	C	100
22. Vybavení kuchyní:	C	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	C	100
24. Výtahy:	S	100
25. Ostatní:	C	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce:	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy:	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha:	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech:	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické:	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody:	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře:	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah:	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění:	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace:	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Bleskosvod:	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod:	C	3,30	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace:	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod:	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní:	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy:	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní:	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů	68,12
Koeficient vybavení K ₄ :	0,6812

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,1580
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6812
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2200
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	14 910,-
Plná cena: 3,00 m ² * 14 910,- Kč/m ²	=	44 730,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 13 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 87 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 13 / 100 = 13,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 13,0 % / 100)	* 0,870
Nákladová cena CJ_N	= 38 915,- Kč
Koeficient pp	* 1,415
Cena CJ	= 55 064,73 Kč

Jednotka č.1171/334 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 55 064,73 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 1833/95

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha	1833/95	2 096	7 000,00	14 672 000,-
Cenová mapa - celkem		2 096		14 672 000,-

Pozemek parc.č. 1833/95 - zjištěná cena celkem = 14 672 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 1833/95 = 14 672 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 14 672 000,- Kč

Jednotka č.1171/334 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 55 064,73 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku:	14 672 000,- Kč	
Spoluvlastnický podíl:	300 / 1 114 219	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	14 672 000,- Kč * 300 / 1 114 219	+ 3 950,39

Jednotka č.1171/334 - zjištěná cena = 59 015,12 Kč

Jednotka č.1171/336

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: monolitická betonová tyčová

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru

**koeficient dle typu
podlahové plochy**

nebytový prostor:	5,2 * 1,00 =	5,20 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		5,20 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:		S	100
2. Svislé konstrukce:		S	100
3. Stropy:		S	100
4. Krov, střecha:		S	100
5. Krytiny střech:		S	100
6. Klempířské konstrukce:		S	100
7. Úprava vnitřních povrchů:		S	100
8. Úprava vnějších povrchů:		S	100
9. Vnitřní obklady keramické:		C	100
10. Schody:		S	100
11. Dveře:		S	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:		S	100
14. Povrchy podlah:		P	100
15. Vytápění:		C	100
16. Elektroinstalace:		P	100
17. Bleskosvod:		C	100
18. Vnitřní vodovod:		C	100
19. Vnitřní kanalizace:		C	100
20. Vnitřní plynovod:		C	100
21. Ohřev vody:		C	100
22. Vybavení kuchyní:		C	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:		C	100
24. Výtahy:		S	100
25. Ostatní:		C	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce:	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy:	S	8,20	100	1,00	8,20

4. Krov, střecha:	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech:	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické:	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody:	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře:	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah:	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění:	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace:	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Bleskosvod:	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod:	C	3,30	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace:	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod:	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní:	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy:	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní:	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					68,12
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6812

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,1580
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6812
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2200
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	14 910,-
Plná cena: 5,20 m ² * 14 910,- Kč/m ²	=	77 532,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 13 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 87 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 13 / 100 = 13,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 13,0 % / 100)

Nákladová cena CJ_N

Koeficient pp

Cena CJ

*	0,870
=	67 453,- Kč
*	1,415
=	95 446,- Kč

Jednotka č.1171/336 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství

= **95 446,- Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1833/95

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha	1833/95	2 096	7 000,00	14 672 000,-
Cenová mapa - celkem		2 096		14 672 000,-

Pozemek parc.č. 1833/95 - zjištěná cena celkem = 14 672 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 1833/95 = 14 672 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 14 672 000,- Kč

Jednotka č.1171/336 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 95 446,- Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 14 672 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 520 / 1 114 219

Hodnota spoluvlastnického podílu: 14 672 000,- Kč * 520 / 1 114 219 + 6 847,34

Jednotka č.1171/336 - zjištěná cena = 102 293,34 Kč

Jednotka č. 1171/334

Jednotka č.1171/334 59 015,- Kč

1.1. Oceňovaná jednotka 55 064,73 Kč

1.2. Pozemek parc.č. 1833/95 3 950,39 Kč

= 59 015,- Kč

Jednotka č. 1171/334 - celkem: 59 015,- Kč

Jednotka č. 1171/336

Jednotka č.1171/336 102 293,- Kč

1.1. Oceňovaná jednotka 95 446,- Kč

1.2. Pozemek parc.č. 1833/95 6 847,34 Kč

= 102 293,- Kč

Jednotka č. 1171/336 - celkem: 102 293,- Kč

3)LV č. 4919, podíl jednotky č. 1171/277 s podílem na společných částech budovy a pozemku parc.č.1833/95

Název předmětu ocenění: podíl 2/55 jednotky č. 1171/277

Adresa předmětu ocenění: Jeremenkova 1171/102

14000 Praha 4

LV: 4919

Kraj: Hlavní město Praha

Okres: Hlavní město Praha

Obec: Praha

Katastrální území: Podolí

Počet obyvatel: 1 294 513

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb.,

č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,360}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,360}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu	III	0,30

11

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum P_i) = \mathbf{1,380}$$

i = 2

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,877$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,877$

Jednotka č.1171/277

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: monolitická betonová tyčová

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
nebytový prostor:	1447,34 * 1,00 = 1 447,34 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	1 447,34 m ²

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce:	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy:	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha:	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech:	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické:	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody:	C	3,00	100	0,00	0,00
11. Dveře:	N	3,20	100	1,54	4,93
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	C	5,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah:	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění:	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace:	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod:	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	P	3,30	100	0,46	1,52
19. Vnitřní kanalizace:	P	3,20	100	0,46	1,47
20. Vnitřní plynovod:	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní:	C	1,80	100	0,00	0,00

23. Vnitřní hygienické vybavení:	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy:	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní:	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					73,25
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7325

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,1580
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7325
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2200
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	16 033,-
Plná cena: 1 447,34 m ² * 16 033,- Kč/m ²	=	23 205 202,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 13 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 87 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 13 / 100 = 13,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 13,0 % / 100)	* 0,870
Nákladová cena CJ_N	= 20 188 526,- Kč
Koeficient pp	* 1,877
Cena CJ	= 37 893 863,30 Kč
Jednotka č.1171/277 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	= 37 893 863,30 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1833/95

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha	1833/95	2 096	7 000,00	14 672 000,-
Cenová mapa - celkem		2 096		14 672 000,-

Pozemek parc.č. 1833/95 - zjištěná cena celkem = 14 672 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 1833/95 = 14 672 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 14 672 000,- Kč

Jednotka č.1171/277 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 37 893 863,30 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku:	14 672 000,- Kč	
Spoluvlastnický podíl:	144 734 / 1 114 219	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	14 672 000,- Kč * 144 734 / 1 114	+ 1 905 852,66
Jednotka č.1171/277 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu		= 39 799 715,96 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 2 / 55

Jednotka č.1171/277 - zjištěná cena

= 1 447 262,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 447 260,- Kč

4)LV č. 4912, podíl na pozemcích 1832/3,1833/27, 1833/29, 1833/53, 1833/90, 1933/91, 1833/34

Adresa předmětu ocenění: Jeremenkova 1171/102
140 00 Praha 4
LV: 4912
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Podolí
Počet obyvatel: 1 294 513

Oceňovací předpis

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

1. Pozemky parc.č.1832/3,1833/27,1833/29,1833/53,1833/90,1833/91,1834/34

pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	1833/27	2	7 000,00	14 000,-
ostatní plocha - jiná plocha	1833/29	89	7 000,00	623 000,-
ostatní plocha - jiná plocha	1833/53	179	7 000,00	1 253 000,-
ostatní plocha - jiná plocha	1833/90	27	7 000,00	189 000,-
ostatní plocha - jiná plocha	1833/91	67	7 000,00	469 000,-
ostatní plocha - jiná plocha	1834/34	233	7 000,00	1 631 000,-
ostatní plocha - jiná plocha	1832/3	103	7 000,00	721 000,-
Cenová mapa - celkem		700		4 900 000,-

Pozemky

= 4 900 000,- Kč

parc.č.1832/3,1833/27,1833/29,1833/53,1833/90,1833/91,1834/34 -

výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 14 311 488 / 980 512
720

Pozemky

= 71 520,- Kč

parc.č.1832/3,1833/27,1833/29,1833/53,1833/90,1833/91,1834/34 - zjištěná cena celkem

5)LV č. 5008, pozemek p.č. 1834/26

Adresa předmětu ocenění: Jeremenkova 1171/102
140 00 Praha 4
LV: 5008
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Podolí
Počet obyvatel: 1 294 513

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

1. Pozemek p.č. 1834/26

pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	1834/26	27	7 000,00	189 000,-
Cenová mapa - celkem		27		189 000,-

Pozemek p.č. 1834/26 - zjištěná cena celkem = 189 000,- Kč

4.Rekapitulace:

1)LV č. 5007, jednotka č.1171/5, s podílem na společných částech budovy a pozemku p.č. 1833/95

- věcná hodnota	nestanoveno
- výnosová hodnota	nestanoveno
- porovnávací hodnota	7 300 000,- Kč
- cena dle platného cenového předpisu	8 272 950,- Kč

2) LV č. 5007, jednotky č. 1171/334 a 1171/336 s podílem na společných částech budovy a pozemku p.č. 1833/95

- věcná hodnota	nestanoveno
- výnosová hodnota	nestanoveno

jednotka č. 1171/334

- porovnávací hodnota	60 000,- Kč
- cena dle platného cenového předpisu	59 020,- Kč

Jednotka č. 1171/336

- porovnávací hodnota	105 000,- Kč
- cena dle platného cenového předpisu	102 290,- Kč

3)LV č. 4919, podíl jednotky č. 1171/277 s podílem na společných částech budovy a pozemku parc.č.1833/95

- věcná hodnota	nestanoveno
- výnosová hodnota	nestanoveno
- porovnávací hodnota	1 700 000,- Kč
- cena dle platného cenového předpisu	1 447 260,- Kč

4)LV č. 4912, podíl na pozemcích 1832/3,1833/27, 1833/29, 1833/53, 1833/90, 1933/91, 1833/34

- věcná hodnota	nestanoveno
- výnosová hodnota	nestanoveno
- porovnávací hodnota	nelze stanovit
- cena dle platného cenového předpisu	70 000,- Kč

5)LV č. 5008, pozemek p.č. 1834/26

- věcná hodnota	nestanoveno
- výnosová hodnota	nestanoveno
- porovnávací hodnota	175 000,- Kč
- cena dle platného cenového předpisu	189 000,- Kč

5. Závěr:

Zadaným úkolem ocenění bylo provést návrh obvyklé ceny nemovitosti:

- 1) LV č. 5007, jednotka č.1171/5, s podílem na společných částech budovy a pozemku p.č. 1833/95
- 2) LV č. 5007, jednotky č. 1171/334 a 1171/336 s podílem na společných částech budovy a pozemku p.č. 1833/95
- 3) LV č. 4919, podíl jednotky č. 1171/277 s podílem na společných částech budovy a pozemku parc.č.1833/95
- 4) LV č. 4912, podíl na pozemcích 1832/3, 1833/27, 1833/29, 1833/53, 1833/90, 1933/91, 1833/34,
- 5) LV 5008, pozemek p.č. 1834/26
vše v k.ú.Podolí, Hlavní město Praha.

Na základě výše použitých metod ocenění považuji za obvyklou cenu a možnou tržní hodnotu cenu stanovenou porovnáním a dle cenového předpisu v případě neobchodovaných nemovitostí:

- 1) LV č. 5007, jednotka č.1171/5, s podílem na společných částech budovy a pozemku p.č. 1833/95 : **7 300 000,- Kč**
slovy:- sedmmilionůtřístisíc,-Kč

- 2) LV č. 5007, jednotky č. 1171/334 a 1171/336 s podílem na společných částech budovy a pozemku p.č. 1833/95: obvyklá cena stanovená porovnáním odpovídá ceně stanovené dle cenového předpisu:
jednotka č. 1171/334: **60 000,-Kč**
slovy:- šedesátisíc,-Kč

jednotka č. 1171/336: **105 000,-Kč**
slovy:-jednostopěttisíc,-Kč

- 3) LV č. 4919, podíl 2/55 jednotky č. 1171/277 s podílem na společných částech budovy a pozemku parc.č.1833/95: **1 700 000,-Kč**
slovy:- jedenmilionsedmsettisíc,-Kč

- 4) LV č. 4912, podíl na pozemcích p.č. 1832/3, 1833/27, 1833/29, 1833/53, 1833/90, 1933/91, 1833/34: **70 000,-Kč**
slovy:-sedmdesátisíc,-Kč

- 5) LV č. 5008, pozemek p.č. 1834/26: **175 000,-Kč**
slovy:-jednostosedmdesátpěttisíc,-Kč

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze 2 ze dne 4. 12. 1989 pod č.j. 915/87, pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady, se specializací pro odhady cen nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 81/2019 znaleckého deníku.

Ve Slaném dne 19.11.2019

Ing. Petr Macák
Štefánikova 1299
274 01 Slaný
tel.: 603480416
e-mail: macak.petr@centrum.cz

Seznam příloh

-informace o pozemcích a jednotkách z LV č. 5007, LV 5008, LV 4800, LV 4919 pro k.ú. Podolí