

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 754-04/20



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně nemovité věci - bytové jednotky č. 204/1; č. 204/2; č. 204/3; č. 204/4; č.204/5; č.204/6; č.204/7; č.204/8; č.204/11; č.204/12; č.204/13; č.204/14; č.204/15 č.204/16; č.204/17; č.204/21; č. 204/22; č. 204/23; č. 204/24; č. 204/25; č. 204/26; č. 204/27; č.204/31; č. 204/32; č.204/33; č. 204/34; č. 204/35; č. 204/36; č.204/37; č.204/41; č. 204/42; č.204/43; č.204/44; č. 204/45; č.204/46; č.204/47 vše k.ú. Vysočany, obec Praha, okres Hlavní město Praha

Znalec: Ing. Dana Tollingerová, Ph.D.
Kollárova 484/10
250 01 Brandýs nad Labem - Stará Boleslav
telefon: +420 602 354 654
e-mail: dana@tollinger.cz
IČ: 67822754 datová schránka: sbetyk7

Zadavatel: JUDr. Pavel Berger
Bělocerkevská 1037/38
100 000 Praha 10

OBVYKLÁ CENA	35 600 000 Kč
---------------------	----------------------

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí a obsahuje včetně titulního listu 191 stran (z toho 92 stran textu a 99 stran příloh). Zadavateli se předává v elektronické podobě.

Počet stran: 191

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 29.11.2021

Vyhotoveno: V Brandýse nad Labem - Staré Boleslavi 30.11.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Odborná otázka zadavatele: Jaká je obvyklá cena nemovité věci - bytové jednotky č. 204/1; č. 204/2; č. 204/3; č. 204/4; č.204/5; č.204/6; č.204/7; č.204/8; č.204/11; č.204/12; č.204/13; č.204/14; č.204/15 č.204/16; č.204/17; č.204/21; č. 204/22; č. 204/23; č. 204/24; č. 204/25; č. 204/26; č. 204/27; č.204/31; č. 204/32; č.204/33; č. 204/34; č. 204/35; č. 204/36; č.204/37; č.204/41; č. 204/42; č.204/43; č.204/44; č. 204/45; č.204/46; č.204/47 vše k.ú. Vysočany, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění bude použito jako podklad pro správce konkursní podstaty úpadce DUCA s.r.o.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru posudku: Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.02.2020, 02.09.2021, 29.11.2021 za přítomnosti pana JUDr. Pavla Bergera.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) bude stanovena podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. V rámci této metodiky je při místním šetření nutné zjistit stavebně technický stav staveb a provést jejich zaměření, a to dle postupů vycházejících z této vyhlášky. V průběhu zjišťování nebudou odebírány žádné vzorky. Prohlídka bude provedena jen v dostupných částech stavby, bez rozkrývání stavebních konstrukcí. Při určování stáří jednotlivých konstrukčních prvků tak bude vycházeno ze sdělení zadavatele a odborného odhadu znalce.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona

rozumí obvyklou cenou cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Kdy obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Kdy do statistického souboru zobchodovaných nemovitých věcí, který vstupuje do analýzy, nebudou zařazeny takové obchody, kde je důvodné se domnívat, že obchod byl uzavřen za mimořádných okolností či byl ovlivněn osobními poměry nebo zvláštní oblibou. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Prvotním zdrojem dat o zobchodovaných nemovitých věcech bude databáze ČUZK obsahující cenové údaje. Cenový údaj se do katastru nemovitostí zapisuje na základě kupní smlouvy nebo podle ustanovení o výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí, ve veřejné dražbě podle zákona o veřejných dražbách, v dražbě provedené soudním exekutorem podle exekučního řádu nebo správcem daně podle daňového řádu. Evidovaná cena se tak může vztahovat i ke skupině nemovitostí, či pouze k vlastnickému podílu na nich. Kdy je nutné mít na paměti, že se jedná pouze o cenový údaj, který nevypovídá o skutečném stavu obchodované nemovitosti. Z tohoto důvodu budou vyhledány další údaje k zobchodované nemovitosti. A to např. realitní inzerce dané nemovitosti, náhledy na ortofotomapách či street view, osobní prohlídka dané lokality, databáze RÚIAN apod.

Pokud se v dané lokalitě pro určení obvyklé ceny nepodaří pro porovnání zajistit statisticky významné množství sjednaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období bude proveden doplňující výpočet, kdy bude statistický soubor s použitím atributů pro určení ceny obvyklé rozšířen o další nemovitosti, které jsou v současné době obchodovány. Zejména budou zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

Tržní hodnota

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

podklady získané znalcem

Objednávka ze dne 11.03.2020.

Prohlášení vlastníka ve smyslu par. 5 zákona č. 72/1994 Sb.

Informace a údaje získané při místním šetření a jednání na příslušném stavebním úřadě.

Výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 12.02.2020, list vlastnictví č. 3670,

k. ú. 731285 Vysočany.

Výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 27.11.2021, list vlastnictví č. 3670, k. ú. 731285 Vysočany.

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí, k.ú. 731285 Vysočany, ze dne 12.02.2020

ČÚZK, 2021. Informační systém katastru nemovitostí. Dostupné z URL <<https://katastr.cuzk.cz>>.

ČÚZK, 2021. Dálkový přístup k údajům katastru nemovitostí České republiky. Dostupné z URL <<http://www.cuzk.cz/aplikace-dp>>.

Bradáč, A. a kol., 2016. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. ISBN 978-80-7204-930-1.

Ceny sledovaných druhů nemovitostí – 2017 – 2019, 2021. Dostupné z URL <<https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-2017-az-2019>>.

Realitní server Sreality.cz, 2021. Dostupné z URL <<https://www.sreality.cz/>>.

Katalog nemovitostí Valuo, 2021. Dostupné z URL <<http://profi.valuo.cz/>>.

Google maps, 2021. Dostupné z URL <<https://www.google.cz/maps>>.

Mapy.cz, 2021. Dostupné z URL <<https://mapy.cz>>.

HB INDEX, 2021. Dostupné z URL <www.hypotecnibanka.cz>.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb. (zrušena část devátá), zákona č. 257/2004 Sb. (změny v § 19 a § 20 - změny terminologie kapitálového trhu), zákona č. 296/2007 Sb. (zrušena část čtvrtá), zákona č. 188/2011 Sb. (změna oceňování cenných papírů - § 19 a § 20), zákona č. 350/2012 Sb. (aktualizace názvosloví podle stavebního zákona), zákona č. 303/2013 Sb. (rekodifikace soukromého práva), zákona č. 340/2013 Sb. (zrušena část šestá), zákona č. 344/2013 Sb. (zrušena část šestá), zákona č. 228/2014 Sb. (autorský zákon - upraven počet let užívání autorských práv), zákona č. 225/2017 Sb. (rozšířena definice nezastavěných stavebních pozemků) a zákona č. 237/2020 Sb.

Vyhláška 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v aktuálním znění.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Informační systém katastru nemovitostí ČR:

Dálkový přístup k údajům katastru nemovitostí (DP) umožňuje rychlý přístup k výpisu z katastru nemovitostí dle zadaných kritérií, získat cenové údaje, přehled vlastnictví, informace o parcele či řízení, pořídit kopii evidované listiny či katastrální mapy a další výstupy.

Výpis z katastru nemovitostí:

Prvotním zdrojem dat je Výpis z katastru nemovitostí, označovaný též jako výpis listu vlastnictví (dále jen LV), dokládá existenci shodného právního vztahu typu vlastnictví pro jednoho nebo více oprávněných subjektů k jedné nebo více nemovitostem. Jedná se o veřejnou listinu. V částech označených A až F obsahuje:

- I. část A: označení právního vztahu a údaje o vlastníku nebo spoluvlastnících a jejich podílech nebo jiných oprávněných subjektech s uvedeným právním vztahem k nemovitostem uvedených v části B.

- II. část B: údaje o nemovitostech, tj. parcelách, parcelách evidovaných zjednodušeným způsobem, budovách, bytových jednotkách a nebytových prostorech. Stojí-li na pozemku cizí budova, je uvedeno i číslo LV, na kterém je budova zapsána jako vlastnictví. Obdobně je-li předmětem vlastnictví budova, nikoliv však pozemek, na kterém stojí, je uveden odkaz na číslo LV, na němž je zapsáno vlastnictví pozemku. Část B1 je určena pro zápisy jiných věcných práv, která mají subjekty uvedené v části A k cizím nemovitostem.
- III. část C: omezení vlastnických práv (břemena, zástavy apod.) k nemovitostem zapsaným v části B.
- IV. část D: zápisy technické povahy.
- V. část E: výčet nabývacích titulů, tj. listin vztahujících se k vlastnictví nemovitostí v části B.
- VI. část F: týká se pouze zemědělských pozemků a obsahuje jejich zařazení do bonitních půdně ekologických jednotek (BPEJ).

Cenový údaj:

Prvotním zdrojem dat je databáze cenových údajů, které jsou evidovány v katastru nemovitostí. Ten spravuje ČÚZK. Český úřad zeměměřický a katastrální (dále jen "ČÚZK") je ústředním správním úřadem zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky. Cenové údaje se do katastru zapisují od 1. ledna 2014 a jsou evidovány u nemovitostí, které byly nabyty na základě kupní smlouvy nebo v dražbě.

Kupní smlouva:

Kupní smlouva jako upřesňující zdroj kvalitativních a kvantitativních informací o převáděných nemovitých věcech.

Nahlížení do katastru nemovitostí:

Získání prvotních informací evidovaných k příslušné nemovité věci v katastru nemovitostí. Aplikace umožňuje získávat vybrané údaje o parcelách, stavbách, jednotkách (bytech nebo nebytových prostorech) a právech stavby, evidovaných v katastru nemovitostí a dále informace o stavu řízení pro účely zápisu vlastnických a jiných práv oprávněných subjektů k nemovitostem v České republice, nebo pro účely potvrzování geometrických plánů.

Nahlížení do katastru nemovitostí – katastrální mapa:

Grafická data katastru nemovitostí, kdy nemovitost se v mapě zobrazuje v závislosti na tom, zda je v daném katastrálním území vektorová, nebo rastrová katastrální mapa. Je možné vybírat ze dvou mapových podkladů, jedním z nich je katastrální mapa a druhým mapa bývalého pozemkového katastru. Každou z uvedených map lze zobrazit buď samostatně, nebo v kombinaci s ortogonalizovanými leteckými snímky (tzv. ortofotem). Pokud je na daném území vedena katastrální mapa v digitální podobě, zobrazují se vektorová data. V území s katastrální mapou vedenou v analogové podobě se zobrazuje její rastrový obraz, který je doplňován změnami ve vektorové podobě na podkladě geometrických plánů. Mapa umožňuje zobrazení řady doplňkových vrstev jako jsou hranice parcel s vyjádřením přesnosti, věcná břemena, nemovitosti s cenovými údaji, atd. Mezi doplňkové služby pak patří např. měření vzdáleností a ploch. Katastrální mapa je pro většinu území České republiky vedena v digitální formě a na zbývající části je platná stále ještě mapa na plastové fólii, která je uložena na jednotlivých katastrálních pracovištích. Katastrální mapa je průběžně aktualizovaná, v digitální podobě se zpožděním v řádu hodin, na plastové fólii

s periodou 1 rok. Z uvedených informací vyplývá, že v období mezi dvěma aktualizacemi mapy není zajištěn úplný soulad písemných informací o nemovitostech s obsahem mapy. V případě tohoto nesouladu je na uživateli, aby zjistil typ mapového podkladu, z něj odvodil datum poslední aktualizace a teprve v případě přetrvávajících pochybností o správnosti obsahu mapy se případně obrátil na příslušné katastrální pracoviště. Ortofoto je aktualizované v dvouleté periodě, kdy každý rok je snímkována cca 1/2 území ČR.

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí:

Jedná se o jeden ze čtyř základních registrů veřejné správy ČR (registr osob, registr obyvatel, registr práv a povinností, registr územní identifikace, adres a nemovitostí). Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) slouží k evidenci údajů o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách, adresách, územní identifikaci a údajů o účelových územních prvcích. Jednotlivé prvky jsou zobrazovány na mapách státního mapového díla a digitálních mapách veřejné správy. RÚIAN zprostředkovává i údaje o vlastnictví z informačního systému katastru nemovitostí (ISKN). Jako jediný registr vede také nereferenční údaje, kterými jsou tzv. „technickoekonomické atributy“ stavebních objektů (např. počet podlaží, připojení na plyn, kanalizaci, vodu, způsob vytápění aj.). Je budován v gesci Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (ČÚZK). Všechny adresy v RÚIAN jsou identifikovány jedinečným kódem adresního místa. Tím je zaručeno, že se údaje nemohou opakovat. Poskytovaná data z Aplikace Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN (VDP) jsou zdarma. Data poskytovaná prostřednictvím VDP nejsou referenční, mají pouze informativní charakter.

Databáze Valuo.cz:

Databáze realizovaných nabídek s historií vývoje ceny obchodované nemovité věci. Databáze nabízí realitní nabídky pro byty a rodinné domy, které jsou/byly inzerovány na veřejných webových realitních serverech. Pro dané katastrální území je možné v této databázi vyhledat odpovídající nabídky dle zadaných kritérií. Kdy tato databáze u spárovaných nemovitostí umožňuje propojení na Webové služby katastru nemovitostí ČR. Kdy je možné, mimo jiné, i opravit v inzerci mnohdy chybně uváděné adresy.

Aplikace Sreality.cz

Aplikace Sreality.cz od Seznamu najde a zobrazí na mapě byty, domy, pozemky, komerční nemovitosti apod. k pronájmu, na prodej i k dražbě. Včetně nemovitostí od developerů, které se teprve staví. Vyhledávání je možné podle přesných specifikací, jako jsou dispoziční řešení, velikost pozemku, typu vlastnictví, lokality, podle místa, kde se nacházíte apod. Jedná se o aktivní inzeráty aktuálně obchodovaných nemovitostí. Poloha nemovitostí ve většině případů není zcela přesně specifikována a dohledání dané nemovitosti v databázi katastru nemovitostí je tak problematické.

Ceny sledovaných druhů nemovitostí

Zdrojem dat jsou přiznání k dani z nabytí (převodu) nemovitých věcí, která jsou povinni podávat noví vlastníci (kupující) nemovitostí místně příslušným finančním úřadům do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Od roku 2014 se u daňových přiznání nevyžaduje povinně znalecký posudek; zpracována jsou proto data jen z těch převodů, kde posudek existuje. Hlavní výhodou tohoto administrativního zdroje je, že vychází z reálných, skutečně placených (přiznaných) cen.

Jedná se o celoplošný a pravidelný datový tok o cenách transakcí na trhu nemovitostí. Každou prodávanou (komplexní) nemovitost obvykle tvoří dílčí nemovitosti různých druhů (např. budovy a stavební parcely). Umístění je zohledněno v ceně odhadní, vypočtené znalcem dle oceňovací vyhlášky. Cena odhadní celé komplexní nemovitosti je součtem odhadních cen dílčích nemovitostí. Cena kupní pro komplexní nemovitost je zaznamenaná cena, za kterou byla tato nemovitost prodána. Cena kupní dílčí nemovitosti je následně odvozena úměrou dle podílu odhadní ceny dílčí nemovitosti na celkové odhadní ceně. Jednotková cena (odhadní, kupní) je příslušná cena za 1 měrnou jednotku příslušného druhu nemovitosti (za 1 m², 1 m³ apod.).

Místní šetření:

V rámci zpracování znaleckého posudku je vycházeno z předpokladu, že veškeré informace, které zpracovatelka posudku obdržela při místním šetření jsou správné a úplné, že zpracovatelce posudku nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na posouzení nemovitosti a z něj vyplývající závěry znaleckého posudku.

V rámci zpracování posudku je dále aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí obvyklou cenou cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí tržní hodnotou odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku

uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Údaje o dosažených cenách nemovitostí

V souvislosti s účinností zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí jsou od 1. 1. 2014 evidovány v katastru nemovitostí cenové údaje. Cenový údaj se do katastru nemovitostí zapisuje na základě kupní smlouvy nebo podle ustanovení o výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí, ve veřejné dražbě podle zákona o veřejných dražbách, v dražbě provedené soudním exekutorem podle exekučního řádu nebo správcem daně podle daňového řádu [viz § 24 vyhlášky č. 357/2013 Sb. o katastru nemovitostí]. Ceny jsou tedy evidovány dle listin přijatých katastrem nemovitostí, na základě nichž se uskutečňuje vklad do katastru. Z tohoto důvodu jsou ceny evidovány v rozsahu listiny, nikoliv dle jednotlivých nemovitostí. Evidovaná cena se tak může vztahovat i ke skupině nemovitostí, či pouze k vlastnickému podílu na nich. Kdy je nutné mít na paměti, že se jedná pouze o cenový údaj, který nevyovídá o skutečném stavu obchodované nemovitosti. Neopomenutelný je i fakt, že evidované technicko-ekonomické atributy k příslušným stavebním objektům nejsou vždy kompletní, případně zcela neodpovídají skutečnosti. Využívat tak databázi cenových údajů bez hlubší analýzy není možné.

Věcná hodnota

Reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité používání věci. U staveb se zjišťuje pomocí stavebních rozpočtů, agregovaných položek, ukazatelů průměrných orientačních cen vydávaných URS Praha, apod. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu. Nákladová metoda, vychází z dřívějších údajů a odvozuje hodnotu nemovitosti od nákladů již na stavbu vynaložených. Tj. vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. Předpokládané náklady na realizaci oceňované stavby jsou odvozeny porovnáním ze stavebních nákladů na novostavbu, která má obdobné technické a funkční parametry a srážkou za znehodnocení (opotřebení).

HB INDEX

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

zároveň odborným garantem výpočtu indexu. HB INDEX společně s odborným komentářem zveřejňuje Hypoteční banka každé čtvrtletí na svých webových stránkách www.hypotecenibanka.cz.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Obvykle každou prodávanou komplexní nemovitost tvoří dílčí nemovitosti různých druhů (např. budovy a stavební parcely). Cena administrativní celé komplexní nemovitosti je tedy součtem administrativních cen dílčích nemovitostí, jak stanoví vyhláška. Cena sjednaná pro komplexní nemovitost je zaznamenaná cena (evidovaný cenový údaj v katastru nemovitostí), za kterou byla tato nemovitost prodána. Základním úkolem je stanovit průměrnou jednotkovou kupní cenu určitého druhu nemovitosti v oblasti vymezené stanovenými parametry (např. region, velikost, opotřebení atd.). Za tím účelem se najdou všechny realizované prodeje komplexních nemovitostí v této oblasti obsahující dílčí nemovitost zkoumaného druhu.

Vymezení nemovitostí pro stanovení průměrné jednotkové kupní ceny určitého druhu nemovitosti se provede v několika krocích. Nejprve se vyberou jen ty komplexní nemovitosti, jejichž popisné informace z realitní databáze je možné spárovat s cenovými údaji v katastru nemovitostí. V případě, že reprezentativní vzorek skutečně realizovaných odchodů s relevantními informacemi o zobchodovaných nemovitostech nebude statisticky významný, tj. jak stanoví oceňovací vyhláška do 3 obdobných nemovitostí, budou tato data doplněna o nemovitosti ke kterým existuje cenový údaj a podařilo se získat alespoň částečně relevantní informace o dané nemovitosti. Kdy je nutné si uvědomit, že výběr zásadních faktorů pro jednotkovou cenu daného druhu nemovitosti, stejně jako samotný prvotní výběr druhů nemovitostí, je výsledkem poměrně rozsáhlých analýz.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ocenění podle cenového předpisu

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

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí obvyklou cenou cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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.

Postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

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

Věcná hodnota

Při zjištění věcné hodnoty nemovitosti jsou kritériem náklady, jež musí být vynaloženy na postavení stavby a pořízení pozemku. Ke zjištění věcné hodnoty staveb bude využit výpočet ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu. Hodnota pozemku bude určena na základě porovnání.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vysočany
Adresa nemovité věci: Spojovací 204/18, 190 00 Praha 9 - Vysočany

Vlastnické a evidenční údaje

Pavel Bischof, Přístavní 1186/47, 170 00 Praha 7 - Holešovice, LV: 3670, podíl: 770 / 831
Ivana Petlachová, Spojovací 204/18, 190 00 Praha 9 - Vysočany, LV: 3670, podíl: 19 / 831
Markéta Schwarzová, Náhorní 453/7, 182 00 Praha 8 - Kobylisy, LV: 3670, podíl: 14 / 277

Vlastnické a evidenční údaje jsou dokladovány výpisem z katastru nemovitostí v příloze znaleckého posudku.

Znalkyně nepřebírá zodpovědnost za právní validitu těchto dokladů.

Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace je neúplná. V předložené části nebyly shledány výrazné odchylky od skutečnosti. Ocenění je provedeno podle této dokumentace, vlastního ohledání a sdělení při místním šetření.

Předpokládá se přitom, že veškeré informace, které zpracovatelka posudku obdržela jsou správné a úplné, že zpracovatelce posudku nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na posouzení nemovitosti a z něj vyplývající závěry znaleckého posudku.

Místopis

Vysočany jsou čtvrť a katastrální území v městském obvodu Praha 9. Většina Vysočan leží na území městské části Praha 9, pouze malá část (sportovní areál a zahrádkářská kolonie Na Balkáně) patří k Praze 3. Katastrální území Vysočany sousedí s Prosekem, Letňany, Kbely, Hloubětínem, Hrdlořezy, Žižkovem a Libní. Mezi lety 1902–1921 byly Vysočany samostatným městem, v roce 1922 se staly součástí tzv. Velké Prahy.

Vysočany se nachází převážně ve východní části Pražské kotliny, v údolí říčky Rokytky, přibližně 7 km východně od centra města. Severní část katastrálního území s vilovou čtvrtí na Klíčově a garážemi Klíčov patří k Čakovické tabuli. Do jihovýchodního cípu s oblastí Nových Vysočan a kolonií na Balkáně částečně zasahuje Úvalská plošina. Mezi jednotlivými částmi katastru tak panují značné výškové rozdíly. Nejnižším bodem na území Vysočan je most Sokolovské ulice přes Rokytku.

V minulosti se na jižních svazích Proseka pěstovala vinná réva. Z vinic se do dnešní doby zachovala pouze Máchalka. Na území Vysočan částečně zasahuje přírodní park Smetanka. Dále sem náleží také část parku Podviní včetně kamenného hradiště, jednoho z jezírek a lanového centra. Parkem protéká Prosecký potok, který opodál na území Libně ústí do Rokytky.

Údolí Rokytky se dlouhodobě potýká se zhoršenou kvalitou ovzduší, dříve způsobenou především průmyslovou výrobou, dnes zejména rozvojem automobilové dopravy a blízkostí hlavních silničních tahů.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
 Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
 Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
 Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
 veř. / vl. / elektro telefon
 Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
 Poloha v obci:
 Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

č.parc. 2149 ostatní komunikace, vlastník Hlavní město Praha

Celkový popis nemovité věci

Bytový dům pochází odborným odhadem z roku 1910. V archivu stavebního úřadu se dochovala část původní projektové dokumentace z roku 1908. Dům je od výstavby užívaný. Opravy a modernizace, jak vyplývá z dokumentace stavebního úřadu, však probíhala nesystematicky a problematický stavebně technický stav byl v průběhu let řešen až na popud stavebního úřadu. V roce 2005 byly stavebním úřadem povoleny rozsáhlejší udržovací práce, především se jednalo o výměnu střešní krytiny a klempířských prvků. Kdy je nutné zmínit, že tyto nebyly v celém rozsahu provedeny a v roce 2009 byl řešen problém s prosakující vodou do sousedního domu č.p. 209.

Dům je o 1 podzemním podlaží, 3 obytných nadzemních podlažích a půdě. Obvodové nosné konstrukce jsou z cihelného zdiva a stropní konstrukce jsou převážně rovné, v několika sklepech,

1.NP a společných chodbách je klenba. Klempířské konstrukce provedeny kompletně z pozinkovaného plechu. Výtah v domě není instalovaný. Podzemní podlaží obsahují sklepy, nadzemní podlaží obsahují bytové jednotky, podkroví ke dni místního šetření není stavebně upraveno k bydlení a slouží jako půda. Dispoziční uspořádání bytového domu neodpovídá žádnému ze získaných dokumentů, tj. původní projektové dokumentaci z roku 1908, studii modernizace z roku 1990, prohlášení vlastníka z roku 2007, ani aktuálnímu zápisu v katastru nemovitostí.

Oceňovanými nemovitými věcmi jsou bytové jednotky, které jsou vymezeny v bytovém domě č.p. 204 v k.ú. Vysočany dle zákona č. 72/1994 Sb. Dle prohlášení vlastníka i dle zápisu v katastru nemovitostí je v bytovém domě vymezeno celkem 47 bytových jednotek. Bytové jednotky v 1.PP a 4.NP však fakticky neexistují. Tj. jednotky číslo 204/1, 204/2, 204/41, 204/42, 204/43, 204/44, 204/45, 204/46, 204/47. Jedná se o prostor sklepa a půdy, který není stavebně upraven k bydlení. Tyto jednotky nesplňují technické požadavky na byt, tj. nevyhovují vyhlášce č. 268/209 Sb. V bytovém domě jsou pak některé z jednotek stavebně propojeny. Konkrétně se jedná o jednotky č. 204/5 + 204/6, 204/12 + 204/13, 204/14 + 204/15, 204/16 + 204/17, 204/34 + 204/35.

V rámci ocenění je postupováno dle odstavce 2, §3, zákona č. 151/1997 Sb. „Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí nebo v kolaudačním souhlasu nebo ve stavebním povolení nebo ve veřejnoprávní smlouvě nahrazující stavební povolení nebo v ohlášení či v oznámení stavebníka stavebnímu úřadu nebo v souhlasu stavebního úřadu nebo v certifikátu autorizovaného inspektora a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro který byla stavba povolena, nebo při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.”

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Bytové jednotky č. 204/1, 204/2, 204/41, 204/42, 204/43, 204/44, 204/45, 204/46, 204/47 fakticky neexistují. Jedná se o prostor sklepa a půdy, který není stavebně upraven k bydlení. Tyto jednotky nesplňují technické požadavky na stavby, tj. nevyhovují vyhlášce č. 268/209 Sb.	

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Jednotka č. 204/1 + 204/2
2. Jednotka č. 204/3

- 2.1. Oceňovaný byt
- 2.2. Pozemek č.parc. 599
- 3. Jednotka č. 204/4
 - 3.1. Oceňovaný byt
 - 3.2. Pozemek č. parc. 599
- 4. Jednotka č. 204/5 + 204/6
 - 4.1. Oceňovaný byt
 - 4.2. Pozemek č. parc. 599
- 5. Jednotka č. 204/7
 - 5.1. Oceňovaný byt
 - 5.2. Pozemek č. parc. 599
- 6. Jednotka č. 204/8
 - 6.1. Oceňovaný byt
 - 6.2. Pozemek č. parc. 599
- 7. Jednotka č. 204/11
 - 7.1. Oceňovaný byt
 - 7.2. Pozemek č. parc. 599
- 8. Jednotka č. 204/12 + 204/13
 - 8.1. Oceňovaný byt
 - 8.2. Pozemek č. parc. 599
- 9. Jednotka č. 204/14 + 204/15
 - 9.1. Oceňovaný byt
 - 9.2. Pozemek č.parc. 599
- 10. Jednotka č. 204/16 + 204/17
 - 10.1. Oceňovaný byt
 - 10.2. Pozemek č.parc. 599
- 11. Jednotka č. 204/21
 - 11.1. Oceňovaný byt
 - 11.2. Pozemek č.parc. 599
- 12. Jednotka č. 204/22
 - 12.1. Oceňovaný byt
 - 12.2. Pozemek č. parc. 599
- 13. Jednotka č. 204/23
 - 13.1. Oceňovaný byt
 - 13.2. Pozemek č. parc. 599
- 14. Jednotka č. 204/24
 - 14.1. Oceňovaný byt
 - 14.2. Pozemek č. parc. 599
- 15. Jednotka č. 204/25
 - 15.1. Oceňovaný byt
 - 15.2. Pozemek č. parc. 599
- 16. Jednotka č. 204/26
 - 16.1. Oceňovaný byt
 - 16.2. Pozemek č. parc. 599
- 17. Jednotka č. 204/27
 - 17.1. Oceňovaný byt
 - 17.2. Pozemek č. parc. 599
- 18. Jednotka č. 204/31
 - 18.1. Oceňovaný byt
 - 18.2. Pozemek č.parc. 599

- 19. Jednotka č. 204/32
 - 19.1. Oceňovaný byt
 - 19.2. Pozemek č. parc. 599
- 20. Jednotka č. 204/33
 - 20.1. Oceňovaný byt
 - 20.2. Pozemek č. parc. 599
- 21. Jednotka č. 204/34 + 204/35
 - 21.1. Oceňovaný byt
 - 21.2. Pozemek č. parc. 599
- 22. Jednotka č. 204/36
 - 22.1. Oceňovaný byt
 - 22.2. Pozemek č. parc. 599
- 23. Jednotka č. 204/37
 - 23.1. Oceňovaný byt
 - 23.2. Pozemek č. parc. 599
- 24. Jednotka č. 204/41 + 204/42 + 204/43 + 204/44 + 204/45 + 204/46 + 204/47

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Jednotka č. 204/1 + 204/2
- 1.2. Jednotka č. 204/41 + 204/42 + 204/43 + 204/44 + 204/45 + 204/46 + 204/47

2. Porovnávací hodnota

- 2.1. Bytová jednotka
- 2.2. Nebytová jednotka

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Cena zjištěná (administrativní cena) je stanovena podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena je určena porovnáním realizovaných cen stejných, popřípadě obdobných nemovitostí v obvyklém obchodním styku. Na základě realizované ceny a dalších atributů, jako je např. nabývací titul, rozsah nemovité věci či stavebně technický stav stavby, byly dohledány obdobné nemovité věci. Do porovnání nebyly zahrnuty ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. Do souboru pro porovnání s předmětem ocenění byly v souladu s oceňovací vyhláškou vybrány minimálně 3 obdobné nemovitosti. Sjednané ceny jsou upraveny v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Adresa předmětu ocenění:	Spojovací 204/18 190 00 Praha 9 - Vysočany
LV:	3670
Kraj:	Hlavní město Praha

Okres: Hlavní město Praha
 Obec: Praha
 Katastrální území: Vysočany
 Počet obyvatel: 1 324 277

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo 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
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,449}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

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	I	1,00

celku		
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 nebo obec bez sítí	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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,10
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T \times I_P = \mathbf{1,435}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T \times I_P = \mathbf{0,990}$$

1. Jednotka č. 204/1 + 204/2

Oceňovaný prostor v 1.PP

V prohlášení vlastníka je uvedeno:

Bytová jednotka **204/1** je byt 1+1 umístěný v suterénu, celková plocha s příslušenstvím je 60 m², jednotka se skládá z:

Pokoj	26 m ²
Kuchyň	22 m ²
Předsíň	6 m ²
Koupelna	4 m ²
WC	2 m ²
Celkem	60 m ²

K vybavení jednotky patří: umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 míchací baterie, sprchový kout. Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubí, elektroinstalace apod.), k vlastnictví jednotky náleží podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř bytu jakož i vnější a vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Bytová jednotka **204/2** je byt 2+1 umístěný v suterénu, celková plocha s příslušenstvím je 79 m², jednotka se skládá z:

Pokoj	19 m ²
-------	-------------------

Pokoj	24 m ²
Kuchyň	20 m ²
Předsíň	7 m ²
Koupelna	3 m ²
WC	1 m ²
Komora	5 m ²
Celkem	79 m ²

K vybavení jednotky patří: umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 míchací baterie, vana. Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubí, elektroinstalace apod.), k vlastnictví jednotky náleží podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř bytu jakož i vnější a vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Skutečný stav ke dni místního šetření, tj. 02.09.2021 (19.02.2020 nebylo zpřístupněno):

Fakticky se jedná o sklepní prostory. Ke dni místního šetření je prostor částečně vyklizen. Elektrické rozvody jsou nefunkční.

Sklep	16,43 m ²
Sklep	16,29 m ²
Sklep	6,83 m ²
Sklep	5,10 m ²
Sklep	12,95 m ²
Sklep	13,50 m ²
Sklep	18,46 m ²
Sklep	14,60 m ²
Chodba	17,42 m ²

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové) - sklepy

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
Sklep:	$(4,44 \times 3,70) \times 0,10 = 1,64 \text{ m}^2$
Sklep:	$(4,79 \times 3,40) \times 0,10 = 1,63 \text{ m}^2$
Sklep:	$(3,95 \times 1,73) \times 0,10 = 0,68 \text{ m}^2$
Sklep:	$(4,05 \times 1,26) \times 0,10 = 0,51 \text{ m}^2$
Sklep:	$(2,78 \times 4,66) \times 0,10 = 1,30 \text{ m}^2$
Sklep:	$(2,89 \times 4,67) \times 0,10 = 1,35 \text{ m}^2$
Sklep:	$(4,82 \times 3,83) \times 0,10 = 1,85 \text{ m}^2$
Sklep:	$(4,95 \times 2,95) \times 0,10 = 1,46 \text{ m}^2$
Chodba:	$(1,43 \times 12,18) \times 0,10 = 1,74 \text{ m}^2$
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	<u>12,16 m²</u>

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	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	C	6,90	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,10	100	0,46	1,43
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
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	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 teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					52,86
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5286

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	3 800,00
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	×	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	×	0,5286
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	×	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	5 246,52
Plná cena: 12,16 m ² × 5 246,52 Kč/m ²	=	63 797,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 111 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 161 roků		
Opotřebení: 100 % × S / PCŽ = 100 % × 111 / 161 = 68,9 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 68,9 % / 100)	×	0,311
Nákladová cena C_{JN}	=	19 841,08 Kč
Koeficient pp	×	1,435
Cena CJ	=	28 471,95 Kč

Jednotka č. 204/1 + 204/2 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 28 471,95 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek č.parc. 599

Pozemek č.parc. 599 je v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku stojí stavba bytového domu č.p. 204. Pozemek je zařazen v cenové mapě vydané danou obcí platné ke dni ocenění.

Ocenění

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 a nádvoří	599	280	5 230,00	1 464 400,00
Cenová mapa - celkem		280		1 464 400,00

Pozemek č.parc. 599 - zjištěná cena celkem = 1 464 400,00 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemek č.parc. 599 = 1 464 400,00 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1 464 400,00 Kč

Jednotka č. 204/1 + 204/2 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 28 471,95 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 1 464 400,00 Kč

Spoluvlastnický podíl: 139 / 831

Hodnota spoluvlastnického podílu: 1 464 400,00 Kč × 139 / 831 + 244 947,77

Jednotka č. 204/1 + 204/2 - zjištěná cena = 273 419,72 Kč

2. Jednotka č. 204/3

2.1. byt

V prohlášení vlastníka je uvedeno:

Bytová jednotka **204/3** je byt 1+0 umístěný v přízemí, celková plocha s příslušenstvím je 23 m², jednotka se skládá z:

Pokoj 20 m²

Předsíň 1 m²

Koup.+ WC 2 m²

K vybavení jednotky patří: umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 míchací baterie, sprchová vana. Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubí, elektroinstalace apod.), k vlastnictví jednotky náleží podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř bytu jakož i vnější a vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Skutečný stav ke dni místního šetření, tj. 19.2.2020 a k 2.9.2021:

Pokoj 16,61 m²
 Předstíh 1,74 m²
 WC 1,49 m²

Okno plastové orientováno na jihozápad, na dvůr. Podlahy v místnostech - plovoucí lamino a dlažba. WC samostatně s umyvadlem a sprchovou míchací baterií, která se používá ke sprchování. Kuchyňský kout není k dispozici, pouze umyvadlo. Na stropě jsou známky vlhkosti. Kolem okna a v rohu je plíseň. Dveře plně. Byt se nachází v zanedbaném stavu a potřebuje celkovou rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha – oblast 9
 Stáří stavby: 111 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 68 310,00 Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
pokoj s kuchyňským koutem:	$(4,43 \times 3,75) \times 1,00 =$	16,61 m ²
WC:	$(1,58 \times 0,94) \times 1,00 =$	1,49 m ²
chodba:	$(1,83 \times 0,95) \times 1,00 =$	1,74 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		19,84 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo 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 obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - WC, umyvadlo	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stáří 111 let:

$$s = 1 - 0,005 \times 111 = \mathbf{0,445}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10} \times 0,600 = \mathbf{0,226}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I_V = 68\,310,00 \text{ Kč/m}^2 \times 0,226 = 15\,438,06 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 19,84 \text{ m}^2 \times 15\,438,06 \text{ Kč/m}^2 \times 1,000 \times 0,990 = 303\,228,20 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 303 228,20 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

2.2. Pozemek č.parc. 599

Pozemek č.parc. 599 je v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku stojí stavba bytového domu č.p. 204. Pozemek je zařazen v cenové mapě vydané danou obcí platné ke dni ocenění.

Ocenění

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 a nádvoří	599	280	5 230,00	1 464 400,00
Cenová mapa - celkem		280		1 464 400,00

Pozemek č.parc. 599 - zjištěná cena celkem = 1 464 400,00 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

2.2. Pozemek č.parc. 599 = 1 464 400,00 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1 464 400,00 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 303 228,20 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 464 400,00 Kč

Spoluvlastnický podíl: 23 / 831

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,464\,400,00 \text{ Kč} \times 23 / 831 = 40\,530,93 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 40 530,93 Kč

Jednotka č. 204/3 - zjištěná cena = 343 759,13 Kč

3. Jednotka č. 204/4

3.1. byt

V prohlášení vlastníka je uvedeno:

Bytová jednotka **204/4** je byt 1+0 umístěný v přízemí, celková plocha s příslušenstvím je 23 m², jednotka se skládá z:

Pokoj 20 m²

Předsíň 1 m²

Koup.+WC 2 m²

K vybavení jednotky patří: umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 míchací baterie, sprchová vana. Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubí, elektroinstalace apod.), k vlastnictví jednotky náleží podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř bytu jakož i vnější a vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Skutečný stav ke dni místního šetření, tj. 2.9.2021:

Pokoj 17,32 m²

Předsíň 1,57 m²

WC 1,36 m²

Okno plastové orientováno na severovýchod, směrem k frekventované komunikaci a vlakovému nádraží. Podlahy v místnostech - plovoucí lamino a dlažba. WC samostatně s umyvadlem a sprchovou míchací baterií, která se používá ke sprchování. Kuchyňský kout není k dispozici. Na stropě jsou známky vlhkosti. Dveře plné. Byt se nachází v zanedbaném stavu a potřebuje celkovou rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 9
Stáří stavby:	111 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	68 310,00 Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

Pokoj:	(4,88×3,55) × 1,00 =	17,32 m ²
Předsíň:	(1,69×0,93) × 1,00 =	1,57 m ²
Koupelna +WC:	(1,51×0,90) × 1,00 =	1,36 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		20,25 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo 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 obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stáří 111 let:

$$s = 1 - 0,005 \times 111 = \mathbf{0,445}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10} \times 0,600 = \mathbf{0,233}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = $ZC \times I_V = 68\,310,00 \text{ Kč/m}^2 \times 0,233 = 15\,916,23 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 20,25 \text{ m}^2 \times 15\,916,23 \text{ Kč/m}^2 \times 1,000 \times 0,990 = 319\,080,62 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 319 080,62 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

3.2. Pozemek č. parc. 599

Pozemek č.parc. 599 je v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku stojí stavba bytového domu č.p. 204. Pozemek je zařazen v cenové mapě vydané danou obcí platné ke dni ocenění.

Ocenění

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 a nádvoří	599	280	5 230,00	1 464 400,00
Cenová mapa - celkem		280		1 464 400,00

Pozemek č. parc. 599 - zjištěná cena celkem = 1 464 400,00 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

3.2. Pozemek č. parc. 599 = 1 464 400,00 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1 464 400,00 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 319 080,62 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 464 400,00 Kč

Spoluvlastnický podíl: 23 / 831

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,464\,400,00 \text{ Kč} \times 23 / 831 = 40\,530,93 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 40 530,93 Kč

Jednotka č. 204/4 - zjištěná cena = 359 611,55 Kč

4. Jednotka č. 204/5 + 204/6

4.1. byt

V prohlášení vlastníka je uvedeno:

Bytová jednotka **204/5** je byt 1+0 umístěný v přízemí, celková plocha s příslušenstvím je 25 m², jednotka se skládá z:

Pokoj 20 m²
Předsíň 1 m²
Koup.+ WC 4 m²

K vybavení jednotky patří: umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 míchací baterie, vana. Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubí, elektroinstalace apod.), k vlastnictví jednotky náleží podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř bytu jakož i vnější a vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Bytová jednotka **204/6** je byt 1+0 umístěný v přízemí, celková plocha s příslušenstvím je 19 m², jednotka se skládá z:

Pokoj 16 m²
Předsíň 1 m²
Koup.+ WC 2 m²

K vybavení jednotky patří: umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 míchací baterie, vana. Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubí, elektroinstalace apod.), k vlastnictví jednotky náleží podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř bytu jakož i vnější a vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Skutečný stav ke dni místního šetření, tj. 19.2.2020:

Pokoj 13,83 m²
Kuchyně 16,40 m²
Koupelna 4,14 m²

Okna plastová orientována na severovýchod, směrem k frekventované komunikaci a vlakovému nádraží. Podlahy v místnostech - plovoucí lamino a dlažba. V koupelně osazena vana, umyvadlo a WC. Kuchyňská linka podstandardní. Dveře plné a prosklené. Byt se nachází v zanedbaném stavu a potřebuje celkovou rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 9
Stáří stavby:	111 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	68 310,00 Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
Pokoj:	$(4,82 \times 2,87) \times 1,00 = 13,83 \text{ m}^2$
Kuchyně:	$(1,95 \times 5,44 + 2,06 \times 2,81) \times 1,00 = 16,40 \text{ m}^2$
Koupelna:	$(2,11 \times 1,96) \times 1,00 = 4,14 \text{ m}^2$
Započítaná podlahová plocha bytu:	<u>34,37 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo 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: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na elektrinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 111 let:

$$s = 1 - 0,005 \times 111 = \mathbf{0,445}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10} \times 0,600 = \mathbf{0,378}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I_v = 68\,310,00 \text{ Kč/m}^2 \times 0,378 = 25\,821,18 \text{ Kč/m}^2$

$CB_p = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 34,37 \text{ m}^2 \times 25\,821,18 \text{ Kč/m}^2 \times 1,000 \times 0,990 = 878\,599,22 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 878 599,22 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**4.2. Pozemek č. parc. 599**

Pozemek č.parc. 599 je v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku stojí stavba bytového domu č.p. 204. Pozemek je zařazen v cenové mapě vydané danou obcí platné ke dni ocenění.

Ocenění**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 a nádvoří	599	280	5 230,00	1 464 400,00
Cenová mapa - celkem		280		1 464 400,00

Pozemek č. parc. 599 - zjištěná cena celkem = **1 464 400,00 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

4.2. Pozemek č. parc. 599 = 1 464 400,00 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **1 464 400,00 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **878 599,22 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 464 400,00 Kč

Spoluvlastnický podíl: 44 / 831

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 464 400,00 Kč × 44 / 831 = 77 537,42 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 77 537,42 Kč

Jednotka č. 204/5 + 204/6 - zjištěná cena = **956 136,64 Kč**

5. Jednotka č. 204/7

5.1. byt

V prohlášení vlastníka je uvedeno:

Bytová jednotka **204/7** je byt 1+0 umístěný v přízemí, celková plocha s příslušenstvím je 19 m², jednotka se skládá z:

Pokoj 16 m²

Předsíň 1 m²

Koup.+ WC 2 m²

K vybavení jednotky patří: umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 míchací baterie, vana. Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubí, elektroinstalace apod.), k vlastnictví jednotky náleží podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř bytu jakož i vnější a vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Skutečný stav ke dni místního šetření, tj. 2.9.2021:

Pokoj 13,31 m²

Předsíň 1,83 m²

Koupelna + WC 2,18 m²

Okno plastové orientováno na jihozápad, na dvůr. Podlahy v místností - plovoucí lamino a dlažba. V koupelně je zděný sprchový kout a WC. Kuchyňský kout podstandardní. Dveře plné. Byt se nachází v zanedbaném stavu a potřebuje celkovou rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu: Praha – oblast 9

Stáří stavby: 111 let

Základní cena ZC (příloha č. 27): 68 310,00 Kč/m²

Podlahové plochy bytu

**koeficient dle typu
podlahové plochy**

Pokoj:	$(4,77 \times 2,79) \times 1,00 =$	13,31 m ²
Koupelna + WC:	$(1,59 \times 1,07 + 1,58 \times 0,60/2) \times 1,00 =$	2,18 m ²
Předsíň:	$(1,13 \times 1,62) \times 1,00 =$	1,83 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<hr/> 17,32 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo 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 nebo bez výhledu	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na elektrinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 111 let:

$$s = 1 - 0,005 \times 111 = \mathbf{0,445}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10} \times 0,600 = \mathbf{0,363}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \times I_v = 68\,310,00 \text{ Kč/m}^2 \times 0,363 = 24\,796,53 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 17,32 \text{ m}^2 \times 24\,796,53 \text{ Kč/m}^2 \times 1,000 \times 0,990 = 425\,181,14 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 425 181,14 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

5.2. Pozemek č. parc. 599

Pozemek č. parc. 599 je v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku stojí stavba bytového domu č.p. 204. Pozemek je zařazen v cenové mapě vydané danou obcí platné ke dni ocenění.

Ocenění

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 a nádvoří	599	280	5 230,00	1 464 400,00
Cenová mapa - celkem		280		1 464 400,00

Pozemek č. parc. 599 - zjištěná cena celkem = **1 464 400,00 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

5.2. Pozemek č. parc. 599 = 1 464 400,00 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **1 464 400,00 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **425 181,14 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 464 400,00 Kč

Spoluvlastnický podíl: 19 / 831

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 464 400,00 Kč × 19 / 831 = 33 482,07 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 33 482,07 Kč

Jednotka č. 204/7 - zjištěná cena = **458 663,21 Kč**

6. Jednotka č. 204/8**6.1. byt**

V prohlášení vlastníka je uvedeno:

Bytová jednotka **204/8** je byt 1+0 umístěný v přízemí, celková plocha s příslušenstvím je 19 m², jednotka se skládá z:

Pokoj 16 m²

Předsíň 1 m²

Koup.+ WC 2 m²

K vybavení jednotky patří: umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 míchací baterie, vana. Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubí, elektroinstalace apod.), k vlastnictví jednotky náleží podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř bytu jakož i vnější a vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Skutečný stav ke dni místního šetření, tj. 2.9.2021:

Pokoj 8,72 m²

Předsíň 2,70 m²

Koupelna + WC 2,09 m²

Okno plastové orientováno na jihozápad, na dvůr. Podlahy v místnostech - plovoucí lamino a dlažba. V koupelně je osazena vana, umyvadlo a WC. Kuchyňská linka podstandardní. Dveře plné. Byt se nachází v zanedbaném stavu a potřebuje celkovou rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Praha – oblast 9

Stáří stavby: 111 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 68 310,00 Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Pokoj:	$(3,04 \times 2,87) \times 1,00 =$	8,72 m ²
Předsíň:	$(1,69 \times 1,60) \times 1,00 =$	2,70 m ²
Koupelna + WC:	$(1,20 \times 1,74) \times 1,00 =$	2,09 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		13,51 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo 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 obyt. místností ke světovým stranám: Okna jen na sever nebo bez výhledu	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 111 let:

$$s = 1 - 0,005 \times 111 = \mathbf{0,445}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10} \times 0,600 = \mathbf{0,363}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC × I_V = 68 310,00 Kč/m² × 0,363 = 24 796,53 Kč/m²

CB_P = PP × ZCU × I_T × I_P = 13,51 m² × 24 796,53 Kč/m² × 1,000 × 0,990 = 331 651,11 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 331 651,11 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

6.2. Pozemek č. parc. 599

Pozemek č.parc. 599 je v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku stojí stavba bytového domu č.p. 204. Pozemek je zařazen v cenové mapě vydané danou obcí platné ke dni ocenění.

Ocenění

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 a nádvoří	599	280	5 230,00	1 464 400,00
Cenová mapa - celkem		280		1 464 400,00

Pozemek č. parc. 599 - zjištěná cena celkem = **1 464 400,00 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

6.2. Pozemek č. parc. 599 = 1 464 400,00 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **1 464 400,00 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **331 651,11 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 464 400,00 Kč

Spoluvlastnický podíl: 19 / 831

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,464\,400,00\text{ Kč} \times 19 / 831 = 33\,482,07\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + **33 482,07 Kč**

Jednotka č. 204/8 - zjištěná cena = **365 133,18 Kč**

7. Jednotka č. 204/11

7.1. byt

V prohlášení vlastníka je uvedeno:

Bytová jednotka **204/11** je byt 1+0 umístěný v 1. patře, celková plocha s příslušenstvím je 23 m², jednotka se skládá z:

Pokoj 20 m²

Předsíň 1 m²

Koup.+ WC 2 m²

K vybavení jednotky patří: umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 míchačí baterie, vana. Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubí, elektroinstalace apod.), k vlastnictví jednotky náleží podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř bytu jakož i vnější a vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Skutečný stav ke dni místního šetření, tj. 19.2.2020 a 2.9.2021:

Pokoj 14,39 m²

WC 1,25 m²

Koupelna 2,19 m²

Chodba 2,03 m²

Obývací pokoj s kuchyňským koutem. Kuchyňský kout není vybaven sporákem, jen dřezem a pracovní deskou. Okno plastové, orientováno na severovýchod do ulice. Podlahy v místnostech a na chodbě - plovoucí lamino, v koupelně - koberec. V koupelně osazena vana. WC samostatně. Dveře plné. Byt se nachází v zanedbaném stavu a potřebuje celkovou rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 9
Stáří stavby:	111 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	68 310,00 Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
Pokoj:	$(3,74 \times 2,32 + 2,62 \times 2,18) \times 1,00 = 14,39 \text{ m}^2$
Koupelna:	$(1,01 \times 2,17) \times 1,00 = 2,19 \text{ m}^2$
WC:	$(1,33 \times 0,94) \times 1,00 = 1,25 \text{ m}^2$
Chodba:	$(0,95 \times 2,14) \times 1,00 = 2,03 \text{ m}^2$
Započítaná podlahová plocha bytu:	19,86 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo 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 obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
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: Lokální na elektřinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 111 let:

$$s = 1 - 0,005 \times 111 = \mathbf{0,445}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10} \times 0,600 = \mathbf{0,406}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = $ZC \times I_V = 68\,310,00 \text{ Kč/m}^2 \times 0,406 = 27\,733,86 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 19,86 \text{ m}^2 \times 27\,733,86 \text{ Kč/m}^2 \times 1,000 \times 0,990 = 545\,286,52 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 545 286,52 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**7.2. Pozemek č. parc. 599**

Pozemek č.parc. 599 je v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku stojí stavba bytového domu č.p. 204. Pozemek je zařazen v cenové mapě vydané danou obcí platné ke dni ocenění.

Ocenění**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 a nádvoří	599	280	5 230,00	1 464 400,00
Cenová mapa - celkem		280		1 464 400,00

Pozemek č. parc. 599 - zjištěná cena celkem = 1 464 400,00 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

7.2. Pozemek č. parc. 599 = 1 464 400,00 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1 464 400,00 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 545 286,52 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 464 400,00 Kč

Spoluvlastnický podíl: 23 / 831

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,464\,400,00 \text{ Kč} \times 23 / 831 = 40\,530,93 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 40 530,93 Kč

Jednotka č. 204/11 - zjištěná cena = 585 817,45 Kč

8. Jednotka č. 204/12 + 204/13**8.1. byt**

V prohlášení vlastníka je uvedeno:

Bytová jednotka **204/12** je byt 1+0 umístěný v 1. patře, celková plocha s příslušenstvím je 23 m², jednotka se skládá z:

Pokoj 20 m²

Předsíň 1 m²

Koup.+ WC 2 m²

K vybavení jednotky patří: umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 míchací baterie, sprchová vana. Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubí, elektroinstalace apod.), k vlastnictví

jednotky náleží podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř bytu jakož i vnější a vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Bytová jednotka **204/13** je byt 1+0 umístěný v 1. patře, celková plocha s příslušenstvím je 19 m², jednotka se skládá z:

Pokoj 16 m²
Předsíň 1 m²
Koup.+ WC 2 m²

K vybavení jednotky patří: umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 míchací baterie, sprchová vana. Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubí, elektroinstalace apod.), k vlastnictví jednotky náleží podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř bytu jakož i vnější a vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Skutečný stav ke dni místního šetření, tj. 19.2.2020 a 2.9.2021:

Pokoj 17,48 m²
WC 1,93 m²
Předsíň 1,52 m²
Pokoj 11,78 m²
Koupelna 2,63 m²

Obývací pokoj s kuchyňským koutem. Kuchyňský kout není vybaven sporákem, jen dřezem. Okna plastová, orientována na severovýchod do ulice. Okenní parapet je částečně zničený. Podlahy v místnostech - plovoucí lamino, na chodbě a WC - dlaždice. WC s umyvadlem a sprchovou míchací baterií, která se používá ke sprchování. Nad umyvadlem je umístěn boiler. V koupelně osazena vana, umyvadlo, WC. Dveře plné. Byt se nachází v dobrém stavu, předpoklad provedení menších stavebních úprav.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha – oblast 9
Stáří stavby: 111 let
Základní cena ZC (příloha č. 27): 68 310,00 Kč/m²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

Pokoj:	$(3,51 \times 4,98) \times 1,00 =$	17,48 m ²
WC:	$(2,07 \times 0,93) \times 1,00 =$	1,93 m ²
Předsíň:	$(1,46 \times 1,04) \times 1,00 =$	1,52 m ²
Pokoj:	$(2,68 \times 2,80 + 1,50 \times 2,85) \times 1,00 =$	11,78 m ²
Koupelna:	$(1,19 \times 2,21) \times 1,00 =$	2,63 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>35,34 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo 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: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardního provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem	IV	0,05
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 111 let:

$$s = 1 - 0,005 \times 111 = \mathbf{0,445}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10} \times 0,600 = \mathbf{0,571}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I_v = 68\,310,00 \text{ Kč/m}^2 \times 0,571 = 39\,005,01 \text{ Kč/m}^2$

$CB_p = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 35,34 \text{ m}^2 \times 39\,005,01 \text{ Kč/m}^2 \times 1,000 \times 0,990 = 1\,364\,652,68 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 364 652,68 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

8.2. Pozemek č. parc. 599

Pozemek č. parc. 599 je v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku stojí stavba bytového domu č.p. 204. Pozemek je zařazen v cenové mapě vydané danou obcí platné ke dni ocenění.

Ocenění

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 a nádvoří	599	280	5 230,00	1 464 400,00
Cenová mapa - celkem		280		1 464 400,00

Pozemek č. parc. 599 - zjištěná cena celkem = 1 464 400,00 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

8.2. Pozemek č. parc. 599 = 1 464 400,00 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	1 464 400,00 Kč
--	---	------------------------

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	=	1 364 652,68 Kč
---	---	------------------------

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 464 400,00 Kč

Spoluvlastnický podíl: 42 / 831

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,464\,400,00\text{ Kč} \times 42 / 831 = 74\,013,00\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	74 013,00 Kč
--	---	---------------------

Jednotka č. 204/12 + 204/13 - zjištěná cena	=	1 438 665,68 Kč
--	---	------------------------

9. Jednotka č. 204/14 + 204/15

9.1. byt

V prohlášení vlastníka je uvedeno:

Bytová jednotka **204/14** je byt 1+0 umístěný v 1. patře, celková plocha s příslušenstvím je 19 m², jednotka se skládá z:

Pokoj 16 m²

Předsíň 1 m²

Koup.+ WC 2 m²

K vybavení jednotky patří: umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 míchací baterie, sprchová vana. Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubí, elektroinstalace apod.), k vlastnictví jednotky náleží podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř bytu jakož i vnější a vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Bytová jednotka **204/15** je byt 1+0 umístěný v 1. patře, celková plocha s příslušenstvím je 19 m², jednotka se skládá z:

Pokoj 16 m²

Předsíň 1 m²

Koup.+ WC 2 m²

K vybavení jednotky patří: umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 míchací baterie, sprchová vana. Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubí, elektroinstalace apod.), k vlastnictví jednotky náleží podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř bytu jakož i vnější a vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Skutečný stav ke dni místního šetření, tj. 2.9.2021:

Pokoj 14,75 m²

Pokoj 10,78 m²

Předsíň 3,59 m²

Koupelna 2,50 m²

Okna plastová orientována na severovýchod, směrem k frekventované komunikaci a vlakovému nádraží. Podlahy v místnostech - plovoucí lamino a dlažba. V koupelně je osazen sprchový kout, umyvadlo a WC. Kuchyňská linka bez spotřebičů. Dveře plně. Byt se nachází v zanedbaném stavu a potřebuje celkovou rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 9
Stáří stavby:	111 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	68 310,00 Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Pokoj:	$(2,95 \times 5,00) \times 1,00 =$		14,75 m ²
Pokoj:	$(3,40 \times 3,17) \times 1,00 =$		10,78 m ²
Předsíň:	$(1,91 \times 1,88) \times 1,00 =$		3,59 m ²
Koupelna:	$(1,42 \times 1,76) \times 1,00 =$		2,50 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>31,62 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo 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: 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obytl. místností ke světovým stranám: Okna jen na sever nebo bez výhledu	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: Lokální na elektřinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stáří 111 let:

$$s = 1 - 0,005 \times 111 = \mathbf{0,445}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10} \times 0,600 = \mathbf{0,259}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC × I_V = 68 310,00 Kč/m² × 0,259 = 17 692,29 Kč/m²

CB_P = PP × ZCU × I_T × I_P = 31,62 m² × 17 692,29 Kč/m² × 1,000 × 0,990 = 553 835,91 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 553 835,91 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**9.2. Pozemek č.parc. 599**

Pozemek č.parc. 599 je v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku stojí stavba bytového domu č.p. 204. Pozemek je zařazen v cenové mapě vydané danou obcí platné ke dni ocenění.

Ocenění**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 a nádvoří	599	280	5 230,00	1 464 400,00
Cenová mapa - celkem		280		1 464 400,00

Pozemek č.parc. 599 - zjištěná cena celkem = **1 464 400,00 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

9.2. Pozemek č.parc. 599 = 1 464 400,00 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **1 464 400,00 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **553 835,91 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 464 400,00 Kč

Spoluvlastnický podíl: 38 / 831

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 464 400,00 Kč × 38 / 831 = 66 964,14 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 66 964,14 Kč

Jednotka č. 204/14 + 204/15 - zjištěná cena = **620 800,05 Kč**

10. Jednotka č. 204/16 + 204/17**10.1. byt**

V prohlášení vlastníka je uvedeno:

Bytová jednotka **204/16** je byt 1+0 umístěný v 1. patře, celková plocha s příslušenstvím je 19 m², jednotka se skládá z:

Pokoj 16 m²

Předsíň 1 m²

Koup.+ WC 2 m²

K vybavení jednotky patří: umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 míchací baterie, sprchová vana. Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubí, elektroinstalace apod.), k vlastnictví jednotky náleží podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř bytu jakož i vnější a vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Bytová jednotka **204/17** je byt 1+0 umístěný v 1. patře, celková plocha s příslušenstvím je 19 m², jednotka se skládá z:

Pokoj 16 m²

Předsíň 1 m²
Koup.+ WC 2 m²

K vybavení jednotky patří: umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 míchací baterie, sprchová vana. Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubí, elektroinstalace apod.), k vlastnictví jednotky náleží podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř bytu jakož i vnější a vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Skutečný stav ke dni místního šetření, tj. 2.9.2021:

Pokoj 13,66 m²
Kuchyně 11,90 m²
Předsíň 0,78 m²
Koupelna 1 1,85 m²
Koupelna 2 2,08 m²

Okna plastová orientována na jihozápad, na dvůr. Podlahy v místnostech - plovoucí lamino a dlažba. V koupelně 1 je osazen sprchový kout, umyvadlo a WC. V koupelně 2 je osazena vana, umyvadlo a WC. Kuchyňská linka bez spotřebičů. Dveře plné. Byt se nachází v zanedbaném stavu a potřebuje celkovou rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha – oblast 9
Stáří stavby: 111 let
Základní cena ZC (příloha č. 27): 68 310,00 Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
Pokoj:	$(4,88 \times 2,80) \times 1,00 = 13,66 \text{ m}^2$
Kuchyně:	$(3,03 \times 2,90 + 1,58 \times 1,97) \times 1,00 = 11,90 \text{ m}^2$
Koupelna 1:	$(1,17 \times 1,58) \times 1,00 = 1,85 \text{ m}^2$
Předsíň:	$(0,49 \times 1,60) \times 1,00 = 0,78 \text{ m}^2$
Koupelna 2:	$(1,72 \times 1,21) \times 1,00 = 2,08 \text{ m}^2$
Započítaná podlahová plocha bytu:	30,27 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo 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 nebo bez výhledu	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardního provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem	IV	0,05
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní	I	-0,03

vybavení, bez dalších prostor		
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 111 let:

$$s = 1 - 0,005 \times 111 = \mathbf{0,445}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10} \times 0,600 = \mathbf{0,421}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I_V = 68\,310,00 \text{ Kč/m}^2 \times 0,421 = 28\,758,51 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 30,27 \text{ m}^2 \times 28\,758,51 \text{ Kč/m}^2 \times 1,000 \times 0,990 = 861\,814,90 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 861 814,90 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

10.2. Pozemek č.parc. 599

Pozemek č.parc. 599 je v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku stojí stavba bytového domu č.p. 204. Pozemek je zařazen v cenové mapě vydané danou obcí platné ke dni ocenění.

Ocenění

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 a nádvoří	599	280	5 230,00	1 464 400,00
Cenová mapa - celkem		280		1 464 400,00

Pozemek č.parc. 599 - zjištěná cena celkem = 1 464 400,00 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

10.2. Pozemek č.parc. 599 = 1 464 400,00 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1 464 400,00 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 861 814,90 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 464 400,00 Kč

Spoluvlastnický podíl: 38 / 831

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 464 400,00 Kč × 38 / 831 = 66 964,14 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 66 964,14 Kč

Jednotka č. 204/16 + 204/17 - zjištěná cena

= **928 779,04 Kč**

11. Jednotka č. 204/21

11.1. byt

V prohlášení vlastníka je uvedeno:

Bytová jednotka **204/21** je byt 1+0 umístěný ve 2. patře, celková plocha s příslušenstvím je 23 m², jednotka se skládá z:

Pokoj 20 m²

Předsíň 1 m²

Koup.+ WC 2 m²

K vybavení jednotky patří: umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 míchací baterie, sprchová vana. Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubí, elektroinstalace apod.), k vlastnictví jednotky náleží podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř bytu jakož i vnější a vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Skutečný stav ke dni místního šetření, tj. 19.2.2020 a k 2.9.2021 nebyl zjištěn, jednotka nebyla zpřístupněna, v rámci ocenění je použit předpoklad, že jednotky, které jsou umístěny v bytovém domě nad sebou mají obdobnou dispozici. Užitná plocha je stanovena jako aritmetický průměr plochy bytu č. 204/3, 204/11, 204/31. Kdy je použit předpoklad, že stavebně technický stav bytové jednotky je totožný s ostatními byty.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Praha – oblast 9

Stáří stavby:

111 let

Základní cena ZC (příloha č. 27):

68 310,00 Kč/m²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

jednotka:

20,14 × 1,00 = 20,14 m²

Započítaná podlahová plocha bytu:

20,14 m²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo 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 obytl. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
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: Lokální na elektrinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 111 let:

$$s = 1 - 0,005 \times 111 = \mathbf{0,445}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10} \times 0,600 = \mathbf{0,406}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I_v = 68\,310,00 \text{ Kč/m}^2 \times 0,406 = 27\,733,86 \text{ Kč/m}^2$

$CB_p = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 20,14 \text{ m}^2 \times 27\,733,86 \text{ Kč/m}^2 \times 1,000 \times 0,990 = 552\,974,34 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 552 974,34 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

11.2. Pozemek č.parc. 599

Pozemek č.parc. 599 je v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku stojí stavba bytového domu č.p. 204. Pozemek je zařazen v cenové mapě vydané danou obcí platné ke dni ocenění.

Ocenění

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 a nádvoří	599	280	5 230,00	1 464 400,00
Cenová mapa - celkem		280		1 464 400,00

Pozemek č.parc. 599 - zjištěná cena celkem = 1 464 400,00 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

11.2. Pozemek č.parc. 599 = 1 464 400,00 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1 464 400,00 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 552 974,34 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 464 400,00 Kč

Spoluvlastnický podíl: 23 / 831

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 464 400,00 Kč \times 23 / 831 = 40 530,93 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 40 530,93 Kč

Jednotka č. 204/21 - zjištěná cena = 593 505,27 Kč

12. Jednotka č. 204/22

12.1. byt

V prohlášení vlastníka je uvedeno:

Bytová jednotka **204/22** je byt 1+0 umístěný ve 2. patře, celková plocha s příslušenstvím je 23 m², jednotka se skládá z:

Pokoj 20 m²

Předsíň 1 m²

Koup.+WC 2 m²

K vybavení jednotky patří: umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 míchací baterie, sprchová vana. Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubí, elektroinstalace apod.), k vlastnictví jednotky náleží podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř bytu jakož i vnější a vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Skutečný stav ke dni místního šetření, tj. 2.9.2021:

Pokoj 17,79 m²

Předsíň 1,60 m²

Koupelna 1,74 m²

Okno plastové orientováno na severovýchod, směrem k frekventované komunikaci a vlakovému nádraží. Podlahy v místnosti - plovoucí lamino a dlažba. V koupelně je osazen sprchový kout, umyvadlo a WC. Kuchyňská linka bez spotřebičů. Dveře plné. Byt se nachází v zanedbaném stavu a potřebuje celkovou rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 9
Stáří stavby:	111 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	68 310,00 Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
Pokoj:	(3,53 \times 5,04) \times 1,00 = 17,79 m ²
Předsíň:	(0,98 \times 1,63) \times 1,00 = 1,60 m ²
Koupelna +WC:	(1,87 \times 0,93) \times 1,00 = 1,74 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	21,13 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo 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: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
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: Lokální na elektrinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 111 let:

$$s = 1 - 0,005 \times 111 = \mathbf{0,445}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10} \times 0,600 = \mathbf{0,417}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I_v = 68\,310,00 \text{ Kč/m}^2 \times 0,417 = 28\,485,27 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 21,13 \text{ m}^2 \times 28\,485,27 \text{ Kč/m}^2 \times 1,000 \times 0,990 = 595\,874,82 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 595 874,82 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

12.2. Pozemek č. parc. 599

Pozemek č.parc. 599 je v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku stojí stavba bytového domu č.p. 204. Pozemek je zařazen v cenové mapě vydané danou obcí platné ke dni ocenění.

Ocenění

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 a nádvoří	599	280	5 230,00	1 464 400,00
Cenová mapa - celkem		280		1 464 400,00

Pozemek č. parc. 599 - zjištěná cena celkem = 1 464 400,00 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

12.2. Pozemek č. parc. 599 = 1 464 400,00 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	1 464 400,00 Kč
--	---	------------------------

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	=	595 874,82 Kč
---	---	----------------------

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 464 400,00 Kč

Spoluvlastnický podíl: 23 / 831

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,464\,400,00\text{ Kč} \times 23 / 831 = 40\,530,93\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	40 530,93 Kč
--	---	---------------------

Jednotka č. 204/22 - zjištěná cena	=	636 405,75 Kč
---	---	----------------------

13. Jednotka č. 204/23

13.1. byt

V prohlášení vlastníka je uvedeno:

Bytová jednotka **204/23** je byt 1+0 umístěný ve 2. patře, celková plocha s příslušenstvím je 25 m², jednotka se skládá z:

Pokoj 16 m²

Předsíň 1 m²

Koup.+ WC 2 m²

K vybavení jednotky patří: umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 míchací baterie, vana. Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubí, elektroinstalace apod.), k vlastnictví jednotky náleží podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř bytu jakož i vnější a vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Skutečný stav ke dni místního šetření, tj. 19.2.2020 a 2.9.2021:

Pokoj 8,89 m²

Předsíň 3,14 m²

Koupelna 2,21 m²

Okna plastová orientována na severovýchod, směrem k frekventované komunikaci a vlakovému nádraží. Podlahy v místnosti - plovoucí lamino a dlažba. V koupelně osazen sprchový kout, umyvadlo a WC. Bez kuchyňské linky. Dveře plné a prosklené. Byt se nachází v zanedbaném stavu a potřebuje celkovou rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 9
Stáří stavby:	111 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	68 310,00 Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

Pokoj:	$(3,13 \times 2,84) \times 1,00 =$	8,89 m ²
--------	------------------------------------	---------------------

Předsíň:	$(1,54 \times 2,04) \times 1,00 =$	3,14 m ²
----------	------------------------------------	---------------------

Koupelna:	$(1,20 \times 1,84) \times 1,00 =$	2,21 m ²
-----------	------------------------------------	---------------------

Započítaná podlahová plocha bytu:		14,24 m ²
-----------------------------------	--	----------------------

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo 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 obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
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: Lokální na elektřinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 111 let:

$$s = 1 - 0,005 \times 111 = \mathbf{0,445}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10} \times 0,600 = \mathbf{0,417}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I_V = 68\,310,00 \text{ Kč/m}^2 \times 0,417 = 28\,485,27 \text{ Kč/m}^2$

$CBP = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 14,24 \text{ m}^2 \times 28\,485,27 \text{ Kč/m}^2 \times 1,000 \times 0,990 = 401\,573,94 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 401 573,94 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

13.2. Pozemek č. parc. 599

Pozemek č.parc. 599 je v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku stojí stavba bytového domu č.p. 204. Pozemek je zařazen v cenové mapě vydané danou obcí platné ke dni ocenění.

Ocenění

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 a nádvoří	599	280	5 230,00	1 464 400,00

Cenová mapa - celkem	280	<u>1 464 400,00</u>
Pozemek č. parc. 599 - zjištěná cena celkem	=	1 464 400,00 Kč
Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky		
13.2. Pozemek č. parc. 599	=	<u>1 464 400,00 Kč</u>
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	1 464 400,00 Kč
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	=	401 573,94 Kč
Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku		
Zjištěná cena pozemku: 1 464 400,00 Kč		
Spoluvlastnický podíl: 19 / 831		
Hodnota spoluvlastnického podílu:		
$1\,464\,400,00\text{ Kč} \times 19 / 831 = 33\,482,07\text{ Kč}$		
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	<u>33 482,07 Kč</u>
Jednotka č. 204/23 - zjištěná cena	=	435 056,01 Kč

14. Jednotka č. 204/24

14.1. byt

V prohlášení vlastníka je uvedeno:

Bytová jednotka **204/24** je byt 1+0 umístěný ve 2. patře, celková plocha s příslušenstvím je 19 m², jednotka se skládá z:

Pokoj 16 m²
Předsíň 1 m²
Koup.+ WC 2 m²

K vybavení jednotky patří: umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 míchací baterie, vana. Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubí, elektroinstalace apod.), k vlastnictví jednotky náleží podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř bytu jakož i vnější a vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Skutečný stav ke dni místního šetření, tj. 2.9.2021:

Pokoj 10,98 m²
Předsíň 4,31 m²
Koupelna 2,57 m²

Okna plastová orientována na severovýchod, směrem k frekventované komunikaci a vlakovému nádraží. Podlahy v místnostech - plovoucí lamino a dlažba. V koupelně osazena vana, umyvadlo a WC. Kuchyňská linka podstandardní. Dveře plné. Byt se nachází v zanedbaném stavu a potřebuje celkovou rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 9
Stáří stavby:	111 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	68 310,00 Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Pokoj:	$(3,22 \times 3,41) \times 1,00 =$	10,98 m ²
Předsíň:	$(1,81 \times 2,38) \times 1,00 =$	4,31 m ²
Koupelna:	$(1,71 \times 1,50) \times 1,00 =$	2,57 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		17,86 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo 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 obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
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: Lokální na elektřinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 111 let:

$$s = 1 - 0,005 \times 111 = \mathbf{0,445}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

9

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10} \times 0,600 = \mathbf{0,417}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \times I_v = 68\,310,00 \text{ Kč/m}^2 \times 0,417 = 28\,485,27 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 17,86 \text{ m}^2 \times 28\,485,27 \text{ Kč/m}^2 \times 1,000 \times 0,990 = 503\,659,45 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 503 659,45 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

14.2. Pozemek č. parc. 599

Pozemek č.parc. 599 je v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku stojí stavba bytového domu č.p. 204. Pozemek je zařazen v cenové mapě vydané danou obcí platné ke dni ocenění.

Ocenění**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 a nádvoří	599	280	5 230,00	1 464 400,00
Cenová mapa - celkem		280		1 464 400,00

Pozemek č. parc. 599 - zjištěná cena celkem = **1 464 400,00 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

14.2. Pozemek č. parc. 599 = 1 464 400,00 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **1 464 400,00 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **503 659,45 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 464 400,00 Kč

Spoluvlastnický podíl: 19 / 831

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 464 400,00 Kč × 19 / 831 = 33 482,07 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 33 482,07 Kč

Jednotka č. 204/24 - zjištěná cena = **537 141,52 Kč**

15. Jednotka č. 204/25**15.1. byt**

V prohlášení vlastníka je uvedeno:

Bytová jednotka **204/25** je byt 1+0 umístěný ve 2. patře, celková plocha s příslušenstvím je 19 m², jednotka se skládá z:

Pokoj 16 m²

Předsíň 1 m²

Koup.+ WC 2 m²

K vybavení jednotky patří: umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 míchací baterie, vana. Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubí, elektroinstalace apod.), k vlastnictví jednotky náleží podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř bytu jakož i vnější a vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Skutečný stav ke dni místního šetření, tj. 2.9.2021:

Pokoj 15,00 m²

Předsíň 0,89 m²

Koupelna + WC 2,28 m²

Okno plastové orientováno na jihozápad, na dvůr. Podlahy v místností - plovoucí lamino a dlažba. V koupelně je sprchový kout, umyvadlo a WC. Kuchyňský kout podstandardní. Elektrický sporák. Dveře plné. Byt se nachází v dobrém stavu, předpoklad provedení menších stavebních úprav.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 9
Stáří stavby:	111 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	68 310,00 Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Pokoj:	$(5,05 \times 2,97) \times 1,00 =$	15,00 m ²
Koupelna + WC:	$(1,46 \times 1,56) \times 1,00 =$	2,28 m ²
Předsíň:	$(0,82 \times 1,03) \times 1,00 =$	0,84 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		18,12 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo 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 nebo bez výhledu	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: Lokální na elektrinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 111 let:

$$s = 1 - 0,005 \times 111 = \mathbf{0,445}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10} \times 0,600 = \mathbf{0,525}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I_V = 68\,310,00 \text{ Kč/m}^2 \times 0,525 = 35\,862,75 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 18,12 \text{ m}^2 \times 35\,862,75 \text{ Kč/m}^2 \times 1,000 \times 0,990 = 643\,334,70 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 643 334,70 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**15.2. Pozemek č. parc. 599**

Pozemek č.parc. 599 je v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku stojí stavba bytového domu č.p. 204. Pozemek je zařazen v cenové mapě vydané danou obcí platné ke dni ocenění.

Ocenění**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 a nádvoří	599	280	5 230,00	1 464 400,00
Cenová mapa - celkem		280		1 464 400,00

Pozemek č. parc. 599 - zjištěná cena celkem = **1 464 400,00 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

15.2. Pozemek č. parc. 599 = 1 464 400,00 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **1 464 400,00 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **643 334,70 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 464 400,00 Kč

Spoluvlastnický podíl: 19 / 831

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 464 400,00 Kč × 19 / 831 = 33 482,07 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 33 482,07 Kč

Jednotka č. 204/25 - zjištěná cena = **676 816,77 Kč**

16. Jednotka č. 204/26**16.1. byt**

V prohlášení vlastníka je uvedeno:

Bytová jednotka **204/26** je byt 1+0 umístěný ve 2. patře, celková plocha s příslušenstvím je 19 m², jednotka se skládá z:

Pokoj 16 m²

Předsíň 1 m²

Koup.+ WC 2 m²

K vybavení jednotky patří: umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 míchací baterie, vana. Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubí, elektroinstalace apod.), k vlastnictví jednotky náleží podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř bytu jakož i vnější a vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Skutečný stav ke dni místního šetření, tj. 19.2.2020 a 2.9.2021:

Pokoj 11,24 m²

Předsíň 0,80 m²

Koupelna + WC 2,18 m²

Okno plastové orientováno na jihozápad, na dvůr. Podlahy v místnostech - plovoucí lamino a dlažba. V koupelně je osazena vana, umyvadlo a WC. Kuchyňská linka bez spotřebičů. Dveře plné. Byt se nachází v zanedbaném stavu a potřebuje celkovou rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha – oblast 9
 Stáří stavby: 111 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 68 310,00 Kč/m²

Podlahové plochy bytu**koeficient dle typu
podlahové plochy**

Pokoj:	$(2,99 \times 2,76 + 1,98 \times 1,51) \times 1,00 =$	11,24 m ²
Předsíň:	$(0,85 \times 0,94) \times 1,00 =$	0,80 m ²
Koupelna + WC:	$(1,88 \times 1,16) \times 1,00 =$	2,18 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		14,22 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo 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 obyt. místností ke světovým stranám: Okna jen na sever nebo bez výhledu	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: Lokální na elektřinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 111 let:

$$s = 1 - 0,005 \times 111 = \mathbf{0,445}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

9

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10} \times 0,600 = \mathbf{0,402}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,000**Index polohy pozemku **I_P = 0,990**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = $ZC \times I_V = 68\,310,00 \text{ Kč/m}^2 \times 0,402 = 27\,460,62 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 14,22 \text{ m}^2 \times 27\,460,62 \text{ Kč/m}^2 \times 1,000 \times 0,990 = 386\,585,12 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 386 585,12 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**16.2. Pozemek č. parc. 599**

Pozemek č.parc. 599 je v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku stojí stavba bytového domu č.p. 204. Pozemek je zařazen v cenové mapě vydané danou obcí platné ke dni ocenění.

Ocenění**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 a nádvoří	599	280	5 230,00	1 464 400,00
Cenová mapa - celkem		280		1 464 400,00

Pozemek č. parc. 599 - zjištěná cena celkem = 1 464 400,00 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

16.2. Pozemek č. parc. 599 = 1 464 400,00 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1 464 400,00 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 386 585,12 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 464 400,00 Kč

Spoluvlastnický podíl: 19 / 831

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,464\,400,00 \text{ Kč} \times 19 / 831 = 33\,482,07 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 33 482,07 Kč

Jednotka č. 204/26 - zjištěná cena = 420 067,19 Kč

17. Jednotka č. 204/27**17.1. byt**

V prohlášení vlastníka je uvedeno:

Bytová jednotka **204/27** je byt 1+0 umístěný ve 2. patře, celková plocha s příslušenstvím je 19 m², jednotka se skládá z:

Pokoj 16 m²

Předsíň 1 m²

Koup.+ WC 2 m²

K vybavení jednotky patří: umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 míchací baterie, vana. Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubí, elektroinstalace apod.), k vlastnictví jednotky

náleží podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř bytu jakož i vnější a vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Skutečný stav ke dni místního šetření, tj. 2.9.2021:

Pokoj	8,58 m ²
Předsíň	3,03 m ²
Koupelna + WC	1,79 m ²

Okno plastové orientováno na jihozápad, na dvůr. Podlahy v místnostech - plovoucí lamino a dlažba. V koupelně je sprchový kout, umyvadlo a WC. Kuchyňská linka bez spotřebičů. Dveře plně. Byt se nachází v zanedbaném stavu a potřebuje celkovou rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 9
Stáří stavby:	111 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	68 310,00 Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Pokoj:	$(2,95 \times 2,91) \times$	$1,00 =$	8,58 m ²
Předsíň:	$(1,73 \times 1,75) \times$	$1,00 =$	3,03 m ²
Koupelna + WC:	$(0,99 \times 1,81) \times$	$1,00 =$	1,79 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			13,40 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo 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 obyt. místností ke světovým stranám: Okna jen na sever nebo bez výhledu	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: Lokální na elektřinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 111 let:

$$s = 1 - 0,005 \times 111 = \mathbf{0,445}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) \times V_{10} \times 0,600 = \mathbf{0,402}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I_V = 68\,310,00 \text{ Kč/m}^2 \times 0,402 = 27\,460,62 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 13,40 \text{ m}^2 \times 27\,460,62 \text{ Kč/m}^2 \times 1,000 \times 0,990 = 364\,292,58 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 364 292,58 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

17.2. Pozemek č. parc. 599

Pozemek č.parc. 599 je v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku stojí stavba bytového domu č.p. 204. Pozemek je zařazen v cenové mapě vydané danou obcí platné ke dni ocenění.

Ocenění

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 a nádvoří	599	280	5 230,00	1 464 400,00
Cenová mapa - celkem		280		1 464 400,00

Pozemek č. parc. 599 - zjištěná cena celkem = 1 464 400,00 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

17.2. Pozemek č. parc. 599 = 1 464 400,00 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1 464 400,00 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 364 292,58 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 464 400,00 Kč

Spoluvlastnický podíl: 19 / 831

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,464\,400,00 \text{ Kč} \times 19 / 831 = 33\,482,07 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 33 482,07 Kč

Jednotka č. 204/27 - zjištěná cena = 397 774,65 Kč

18. Jednotka č. 204/31

18.1. byt

V prohlášení vlastníka je uvedeno:

Bytová jednotka **204/31** je byt 1+0 umístěný ve 3. patře, celková plocha s příslušenstvím je 23 m², jednotka se skládá z:

Pokoj 20 m²
Předsíň 1 m²
Koup.+ WC 2 m²

K vybavení jednotky patří: umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 míchací baterie, sprchová vana. Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubí, elektroinstalace apod.), k vlastnictví jednotky náleží podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř bytu jakož i vnější a vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Skutečný stav ke dni místního šetření, tj. k 2.9.2021:

Pokoj 16,61 m²
Předsíň 1,74 m²
WC 1,49 m²

Okno plastové orientováno na jihozápad, na dvůr. Podlahy v místnostech - plovoucí lamino a dlažba. V koupelně je sprchový kout, umyvadlo a WC. Kuchyňská linka bez spotřebičů. Dveře plné. Byt se nachází v zanedbaném stavu a potřebuje celkovou rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 9
Stáří stavby:	111 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	68 310,00 Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
pokoj:	$(4,60 \times 3,75) \times 1,00 = 17,25 \text{ m}^2$
koupelna:	$(0,92 \times 1,90) \times 1,00 = 1,75 \text{ m}^2$
předsíň:	$(0,95 \times 1,80) \times 1,00 = 1,71 \text{ m}^2$
Započítaná podlahová plocha bytu:	20,71 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo 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 obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
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: Lokální na elektřinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00

10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad IV 0,65
provedení rozsáhlejších stavebních úprav)

Koeficient pro stáří 111 let:

$$s = 1 - 0,005 \times 111 = \mathbf{0,445}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \times 0,600 = \mathbf{0,406}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \times I_v = 68\,310,00 \text{ Kč/m}^2 \times 0,406 = 27\,733,86 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 20,71 \text{ m}^2 \times 27\,733,86 \text{ Kč/m}^2 \times 1,000 \times 0,990 = 568\,624,56 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 568 624,56 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

18.2. Pozemek č.parc. 599

Pozemek č.parc. 599 je v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku stojí stavba bytového domu č.p. 204. Pozemek je zařazen v cenové mapě vydané danou obcí platné ke dni ocenění.

Ocenění

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 a nádvoří	599	280	5 230,00	1 464 400,00
Cenová mapa - celkem		280		1 464 400,00

Pozemek č.parc. 599 - zjištěná cena celkem = 1 464 400,00 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

18.2. Pozemek č.parc. 599 = 1 464 400,00 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1 464 400,00 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 568 624,56 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 464 400,00 Kč

Spoluvlastnický podíl: 23 / 831

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$1\,464\,400,00 \text{ Kč} \times 23 / 831 = 40\,530,93 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 40 530,93 Kč

Jednotka č. 204/31 - zjištěná cena

= 609 155,49 Kč

19. Jednotka č. 204/32

19.1. byt

V prohlášení vlastníka je uvedeno:

Bytová jednotka **204/32** je byt 1+0 umístěný ve 3. patře, celková plocha s příslušenstvím je 23 m², jednotka se skládá z:

Pokoj 20 m²

Předsíň 1 m²

Koup.+WC 2 m²

K vybavení jednotky patří: umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 míchací baterie, sprchová vana. Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubí, elektroinstalace apod.), k vlastnictví jednotky náleží podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř bytu jakož i vnější a vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Skutečný stav ke dni místního šetření, tj. 2.9.2021:

Pokoj 18,28 m²

Předsíň 1,50 m²

Koupelna 1,97 m²

Okno plastové orientováno na severovýchod, směrem k frekventované komunikaci a vlakovému nádraží. Podlahy v místnosti - plovoucí lamino a dlažba. V koupelně je osazen sprchový kout, umyvadlo a WC. Kuchyňská linka bez spotřebičů. Dveře plné. Byt se nachází v zanedbaném stavu a potřebuje celkovou rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 9
Stáří stavby:	111 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	68 310,00 Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
Pokoj:	$(3,57 \times 5,12) \times 1,00 = 18,28 \text{ m}^2$
Předsíň:	$(1,55 \times 0,97) \times 1,00 = 1,50 \text{ m}^2$
Koupelna +WC:	$(0,95 \times 2,07) \times 1,00 = 1,97 \text{ m}^2$
Započítaná podlahová plocha bytu:	<u>21,75 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo 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: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
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: Lokální na elektřinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 111 let:

$$s = 1 - 0,005 \times 111 = \mathbf{0,445}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10} \times 0,600 = \mathbf{0,417}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \times I_V = 68\,310,00 \text{ Kč/m}^2 \times 0,417 = 28\,485,27 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 21,75 \text{ m}^2 \times 28\,485,27 \text{ Kč/m}^2 \times 1,000 \times 0,990 = 613\,359,08 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 613 359,08 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

19.2. Pozemek č. parc. 599

Pozemek č.parc. 599 je v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku stojí stavba bytového domu č.p. 204. Pozemek je zařazen v cenové mapě vydané danou obcí platné ke dni ocenění.

Ocenění

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 a nádvoří	599	280	5 230,00	1 464 400,00
Cenová mapa - celkem		280		1 464 400,00

Pozemek č. parc. 599 - zjištěná cena celkem = 1 464 400,00 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

19.2. Pozemek č. parc. 599 = 1 464 400,00 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1 464 400,00 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 613 359,08 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 464 400,00 Kč

Spoluvlastnický podíl: 23 / 831

Hodnota spoluvlastnického podílu:

 $1\,464\,400,00\text{ Kč} \times 23 / 831 = 40\,530,93\text{ Kč}$ Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 40 530,93 Kč**Jednotka č. 204/32 - zjištěná cena = 653 890,01 Kč****20. Jednotka č. 204/33****20.1. byt**

V prohlášení vlastníka je uvedeno:

Bytová jednotka **204/33** je byt 1+0 umístěný ve 2. patře, celková plocha s příslušenstvím je 25 m², jednotka se skládá z:Pokoj 16 m²Předsíň 1 m²Koup.+ WC 2 m²

K vybavení jednotky patří: umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 míchací baterie, vana. Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubí, elektroinstalace apod.), k vlastnictví jednotky náleží podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř bytu jakož i vnější a vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Skutečný stav ke dni místního šetření, tj. k 2.9.2021:Pokoj 12,31 m²Koupelna 2,35 m²

Okna plastová orientována na severovýchod, směrem k frekventované komunikaci a vlakovému nádraží. Podlahy v místnostech - plovoucí lamino a dlažba. V koupelně osazen sprchový kout, umyvadlo a WC. Odpady v havarijním stavu. Bez kuchyňské linky. Dveře plné. Byt se nachází v zanedbaném stavu a potřebuje celkovou rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 9
Stáří stavby:	111 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	68 310,00 Kč/m ²

Podlahové plochy bytu**koeficient dle typu
podlahové plochy**

Pokoj:	$(2,87 \times 5,11 - 2,36) \times 1,00 =$	12,31 m ²
Koupelna:	$(1,30 \times 1,81) \times 1,00 =$	2,35 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>14,66 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce	IV	0,10

vyzdívaná		
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 obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
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: Lokální na elektřinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stáří 111 let:

$$s = 1 - 0,005 \times 111 = \mathbf{0,445}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10} \times 0,600 = \mathbf{0,257}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I_V = 68\,310,00 \text{ Kč/m}^2 \times 0,257 = 17\,555,67 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 14,66 \text{ m}^2 \times 17\,555,67 \text{ Kč/m}^2 \times 1,000 \times 0,990 = 254\,792,46 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 254 792,46 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

20.2. Pozemek č. parc. 599

Pozemek č.parc. 599 je v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku stojí stavba bytového domu č.p. 204. Pozemek je zařazen v cenové mapě vydané danou obcí platné ke dni ocenění.

Ocenění

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 a nádvoří	599	280	5 230,00	1 464 400,00
Cenová mapa - celkem		280		1 464 400,00

Pozemek č. parc. 599 - zjištěná cena celkem = 1 464 400,00 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

20.2. Pozemek č. parc. 599	=	1 464 400,00 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	1 464 400,00 Kč
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	=	254 792,46 Kč
Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku		
Zjištěná cena pozemku: 1 464 400,00 Kč		
Spoluvlastnický podíl: 19 / 831		
Hodnota spoluvlastnického podílu:		
1 464 400,00 Kč × 19 / 831 = 33 482,07 Kč		
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	33 482,07 Kč
Jednotka č. 204/33 - zjištěná cena	=	288 274,53 Kč

21. Jednotka č. 204/34 + 204/35

21.1. byt

V prohlášení vlastníka je uvedeno:

Bytová jednotka **204/34** je byt 1+0 umístěný ve 3. patře, celková plocha s příslušenstvím je 19 m², jednotka se skládá z:

Pokoj 16 m²
 Předstíh 1 m²
 Koup.+ WC 2 m²

K vybavení jednotky patří: umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 míchací baterie, sprchová vana. Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubí, elektroinstalace apod.), k vlastnictví jednotky náleží podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř bytu jakož i vnější a vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Bytová jednotka **204/35** je byt 1+0 umístěný ve 3. patře, celková plocha s příslušenstvím je 19 m², jednotka se skládá z:

Pokoj 16 m²
 Předstíh 1 m²
 Koup.+ WC 2 m²

K vybavení jednotky patří: umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 míchací baterie, sprchová vana. Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubí, elektroinstalace apod.), k vlastnictví jednotky náleží podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř bytu jakož i vnější a vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Skutečný stav ke dni místního šetření, tj. 2.9.2021:

Pokoj 13,36 m²
 Pokoj 13,17 m²
 Předstíh 1,99 m²
 Koupelna 1 2,55 m²
 Koupelna 2 1,84 m²

Okna plastová orientována na severovýchod, směrem k frekventované komunikaci a vlakovému nádraží. Podlahy v místnostech - plovoucí lamino, lino a dlažba. V koupelně 2 je osazen sprchový kout, umyvadlo a WC. V koupelně 1 je osazena vana, umyvadlo a WC. Kuchyňská linka bez spotřebičů. Dveře plné. Byt se nachází v zanedbaném stavu a potřebuje celkovou rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 9
Stáří stavby:	111 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	68 310,00 Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Pokoj:	$(3,56 \times 4,07 - 1,43 \times 0,79) \times 1,00 =$	13,36 m ²
Pokoj:	$(4,07 \times 2,98 + 1,07 \times 0,97) \times 1,00 =$	13,17 m ²
Předsíň:	$(1,51 \times 1,32) \times 1,00 =$	1,99 m ²
Koupelna 1:	$(1,68 \times 1,52) \times 1,00 =$	2,55 m ²
Koupelna 2:	$(1,90 \times 0,97) \times 1,00 =$	1,84 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		32,91 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo 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: 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Okna jen na sever nebo bez výhledu	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardního provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem	IV	0,05
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na elektrinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stáří 111 let:

$$s = 1 - 0,005 \times 111 = \mathbf{0,445}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

9

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10} \times 0,600 = \mathbf{0,271}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC \times I_v = 68\,310,00 \text{ Kč/m}^2 \times 0,271 = 18\,512,01 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 32,91 \text{ m}^2 \times 18\,512,01 \text{ Kč/m}^2 \times 1,000 \times 0,990 = 603\,137,95 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 603 137,95 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

21.2. Pozemek č.parc. 599

Pozemek č.parc. 599 je v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku stojí stavba bytového domu č.p. 204. Pozemek je zařazen v cenové mapě vydané danou obcí platné ke dni ocenění.

Ocenění

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 a nádvoří	599	280	5 230,00	1 464 400,00
Cenová mapa - celkem		280		1 464 400,00

Pozemek č.parc. 599 - zjištěná cena celkem = 1 464 400,00 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

21.2. Pozemek č.parc. 599 = 1 464 400,00 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1 464 400,00 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 603 137,95 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 464 400,00 Kč

Spoluvlastnický podíl: 38 / 831

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 464 400,00 Kč × 38 / 831 = 66 964,14 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 66 964,14 Kč

Jednotka č. 204/34 + 204/35 - zjištěná cena = 670 102,09 Kč

22. Jednotka č. 204/36

22.1. byt

V prohlášení vlastníka je uvedeno:

Bytová jednotka **204/36** je byt 1+0 umístěný ve 3. patře, celková plocha s příslušenstvím je 19 m², jednotka se skládá z:

Pokoj 16 m²

Předsíň 1 m²

Koup.+ WC 2 m²

K vybavení jednotky patří: umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 míchací baterie, vana. Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubí, elektroinstalace apod.), k vlastnictví jednotky náleží podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř bytu jakož i vnější a vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Skutečný stav ke dni místního šetření, tj. 2.9.2021:

Pokoj	4,18 m ²
Kuchyně	2,67 m ²
Koupelna	1,72 m ²

Původní dřevěné okno je orientováno na jihozápad, na dvůr. Podlahy v místnostech - plovoucí lamino a dlažba. V koupelně je osazen sprchový kout, umyvadlo a WC. Kuchyňská linka podstandardní. Dveře plné. Byt se nachází v zanedbaném stavu a potřebuje celkovou rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 9
Stáří stavby:	111 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	68 310,00 Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

Pokoj:	(2,82×5,03) × 1,00 =	14,18 m ²
Kuchyně:	(1,67×1,60) × 1,00 =	2,67 m ²
Koupelna:	(1,56×1,10) × 1,00 =	1,72 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		18,57 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo 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 obyt. místností ke světovým stranám: Okna jen na sever nebo bez výhledu	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: Lokální na elektřinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 111 let:

$$s = 1 - 0,005 \times 111 = \mathbf{0,445}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10} \times 0,600 = \mathbf{0,402}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I_V = 68\,310,00 \text{ Kč/m}^2 \times 0,402 = 27\,460,62 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 18,57 \text{ m}^2 \times 27\,460,62 \text{ Kč/m}^2 \times 1,000 \times 0,990 = 504\,844,28 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 504 844,28 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

22.2. Pozemek č. parc. 599

Pozemek č.parc. 599 je v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku stojí stavba bytového domu č.p. 204. Pozemek je zařazen v cenové mapě vydané danou obcí platné ke dni ocenění.

Ocenění

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 a nádvoří	599	280	5 230,00	1 464 400,00
Cenová mapa - celkem		280		1 464 400,00

Pozemek č. parc. 599 - zjištěná cena celkem = 1 464 400,00 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

22.2. Pozemek č. parc. 599 = 1 464 400,00 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1 464 400,00 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 504 844,28 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 464 400,00 Kč

Spoluvlastnický podíl: 19 / 831

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,464\,400,00 \text{ Kč} \times 19 / 831 = 33\,482,07 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 33 482,07 Kč

Jednotka č. 204/36 - zjištěná cena = 538 326,35 Kč

23. Jednotka č. 204/37

23.1. byt

V prohlášení vlastníka je uvedeno:

Bytová jednotka **204/37** je byt 1+0 umístěný ve 3. patře, celková plocha s příslušenstvím je 19 m², jednotka se skládá z:

Pokoj 16 m²

Předsíň 1 m²

Koup.+ WC 2 m²

K vybavení jednotky patří: umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 míchací baterie, vana. Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubí, elektroinstalace apod.), k vlastnictví jednotky náleží podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř bytu jakož i vnější a vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Skutečný stav ke dni místního šetření, tj. 2.9.2021:

Pokoj 12,52 m²

Koupelna 1,54 m²

Okno plastové orientováno na jihozápad, na dvůr. Podlahy v místnostech - plovoucí lamino a dlažba. V koupelně je sprchový kout, umyvadlo a WC. Bez kuchyňské linky. Dveře plné. Byt se nachází v zanedbaném stavu a potřebuje celkovou rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha – oblast 9
 Stáří stavby: 111 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 68 310,00 Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Pokoj:	$(3,24 \times 2,90 + 1,87 \times 1,67) \times 1,00 =$	12,52 m ²
Koupelna:	$(1,67 \times 0,92) \times 1,00 =$	1,54 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		14,06 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo 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 obyt. místností ke světovým stranám: Okna jen na sever nebo bez výhledu	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: Lokální na elektrinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 111 let:

$$s = 1 - 0,005 \times 111 = \mathbf{0,445}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10} \times 0,600 = \mathbf{0,402}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I_V = 68\,310,00 \text{ Kč/m}^2 \times 0,402 = 27\,460,62 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 14,06 \text{ m}^2 \times 27\,460,62 \text{ Kč/m}^2 \times 1,000 \times 0,990 = 382\,235,35 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 382 235,35 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

23.2. Pozemek č. parc. 599

Pozemek č.parc. 599 je v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku stojí stavba bytového domu č.p. 204. Pozemek je zařazen v cenové mapě vydané danou obcí platné ke dni ocenění.

Ocenění

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 a nádvoří	599	280	5 230,00	1 464 400,00
Cenová mapa - celkem		280		1 464 400,00

Pozemek č. parc. 599 - zjištěná cena celkem = 1 464 400,00 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

23.2. Pozemek č. parc. 599 = 1 464 400,00 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1 464 400,00 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 382 235,35 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 464 400,00 Kč

Spoluvlastnický podíl: 19 / 831

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 464 400,00 Kč × 19 / 831 = 33 482,07 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 33 482,07 Kč

Jednotka č. 204/37 - zjištěná cena = 415 717,42 Kč

24. Jednotka č. 204/41 + 204/42 + 204/43 + 204/44 + 204/45 + 204/46 + 204/47

Oceňovaný půdní prostor

V prohlášení vlastníka je uvedeno:

Bytová jednotka **204/41** je byt 1+0 umístěný ve 4. patře, celková plocha s příslušenstvím je 23 m², jednotka se skládá z:

Pokoj 20 m²
Předsíň 1 m²
Koup.+ WC 2 m²

K vybavení jednotky patří: umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 míchací baterie, sprchová vana. Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubí, elektroinstalace apod.), k vlastnictví jednotky náleží podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř bytu jakož i vnější a vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Bytová jednotka **204/42** je byt 1+0 umístěný ve 4. patře, celková plocha s příslušenstvím je 23 m², jednotka se skládá z:

Pokoj 20 m²
Předsíň 1 m²
Koup.+ WC 2 m²

K vybavení jednotky patří: umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 míchací baterie, sprchová vana. Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubí, elektroinstalace apod.), k vlastnictví jednotky náleží podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř bytu jakož i vnější a vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Bytová jednotka **204/43** je byt 1+0 umístěný ve 4. patře, celková plocha s příslušenstvím je 19 m², jednotka se skládá z:

Pokoj 16 m²
Předsíň 1 m²
Koup.+ WC 2 m²

K vybavení jednotky patří: umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 míchací baterie, sprchová vana. Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubí, elektroinstalace apod.), k vlastnictví jednotky náleží podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř bytu jakož i vnější a vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Bytová jednotka **204/44** je byt 1+0 umístěný ve 4. patře, celková plocha s příslušenstvím je 19 m², jednotka se skládá z:

Pokoj 16 m²
Předsíň 1 m²
Koup.+ WC 2 m²

K vybavení jednotky patří: umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 míchací baterie, sprchová vana. Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubí, elektroinstalace apod.), k vlastnictví jednotky náleží podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř bytu jakož i vnější a vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Bytová jednotka **204/45** je byt 1+0 umístěný ve 4. patře, celková plocha s příslušenstvím je 19 m², jednotka se skládá z:

Pokoj 16 m²
Předsíň 1 m²
Koup.+ WC 2 m²

K vybavení jednotky patří: umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 míchací baterie, sprchová vana. Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubí, elektroinstalace apod.), k vlastnictví jednotky náleží podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř bytu jakož i vnější a vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Bytová jednotka **204/46** je byt 1+0 umístěný ve 4. patře, celková plocha s příslušenstvím je 19 m², jednotka se skládá z:

Pokoj 16 m²
Předsíň 1 m²
Koup.+ WC 2 m²

K vybavení jednotky patří: umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 míchací baterie, sprchová vana. Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubí, elektroinstalace apod.), k vlastnictví jednotky náleží podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř bytu jakož i vnější a vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Bytová jednotka **204/47** je byt 1+0 umístěný ve 4. patře, celková plocha s příslušenstvím je 19 m², jednotka se skládá z:

Pokoj 16 m²
Předsíň 1 m²
Koup.+ WC 2 m²

K vybavení jednotky patří: umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 míchací baterie, sprchová vana. Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubí, elektroinstalace apod.), k vlastnictví jednotky náleží podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř bytu jakož i vnější a vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Skutečný stav ke dni místního šetření, tj. 19.02.2020 a 02.09.2021:

Fakticky se jedná o půdní prostor. Ke dni místního šetření je prostor částečně vyklizen. Jednotky nebyly stavebně vymezeny. Ke dni místního šetření se jedná o jeden prostor.

Půda 154,33 m²

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové) - sklepy

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
Půda:	$(13,55 \times 13,01 - 0,59 - 1,27 - 0,10 = 15,43 \text{ m}^2)$ $(0,67 - 0,60 - 3,48 \times 5,41)$
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	15,43 m ²

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	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	C	6,90	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,10	100	0,46	1,43
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
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	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 teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 52,86
 Koeficient vybavení K₄: 0,5286

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	3 800,00
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	×	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	×	0,5286
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	×	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	5 246,52
Plná cena: 15,43 m ² × 5 246,52 Kč/m ²	=	80 953,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 111 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 161 roků

Opotřebení: 100 % × S / PCŽ = 100 % × 111 / 161 = 68,9 %

Koeficient opotřebení: (1 - 68,9 % / 100)

Nákladová cena C_N

Koeficient pp

Cena C_J

×	0,311
=	25 176,63 Kč
×	1,435
=	36 128,46 Kč

Jednotka č. 204/41 + 204/42 + 204/43 + 204/44 + 204/45 + 204/46 + 204/47 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **36 128,46 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek č.parc. 599

Pozemek č.parc. 599 je v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku stojí stavba bytového domu č.p. 204. Pozemek je zařazen v cenové mapě vydané danou obcí platné ke dni ocenění.

Ocenění

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 a nádvoří	599	280	5 230,00	1 464 400,00
Cenová mapa - celkem		280		1 464 400,00

Pozemek č.parc. 599 - zjištěná cena celkem = **1 464 400,00 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemek č.parc. 599 = 1 464 400,00 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **1 464 400,00 Kč**

Jednotka č. 204/41 + 204/42 + 204/43 + 204/44 + 204/45 + 204/46 + 204/47 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **36 128,46 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 1 464 400,00 Kč

Spoluvlastnický podíl: 141 / 831

Hodnota spoluvlastnického podílu: 1 464 400,00 Kč × 141 / 831 + 248 472,20

Jednotka č. 204/41 + 204/42 + 204/43 + 204/44 + 204/45 + 204/46 + 204/47 - zjištěná cena = **284 600,66 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Jednotka č. 204/1 + 204/2

Oceňovaný prostor v 1.PP

V prohlášení vlastníka je uvedeno:

Bytová jednotka **204/1** je byt 1+1 umístěný v suterénu, celková plocha s příslušenstvím je 60 m².

Bytová jednotka **204/2** je byt 2+1 umístěný v suterénu, celková plocha s příslušenstvím je 79 m².

Skutečný stav ke dni místního šetření, tj. 02.09.2021:

Fakticky se jedná o sklepní prostory. Ke dni místního šetření je prostor částečně vyklizen. Elektrické rozvody jsou nefunkční.

Sklep 16,43 m²

Sklep 16,29 m²

Sklep 6,83 m²

Sklep 5,10 m²

Sklep 12,95 m²

Sklep 13,50 m²

Sklep	18,46 m ²
Sklep	14,60 m ²
Chodba	17,42 m ²

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:	K. domy vícebytové (netypové) - sklepy
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Podlahové plochy nebytového prostoru

koeficient dle typu podlahové plochy

Sklep:	$(4,44 \times 3,70) \times 0,10 =$	1,64 m ²
Sklep:	$(4,79 \times 3,40) \times 0,10 =$	1,63 m ²
Sklep:	$(3,95 \times 1,73) \times 0,10 =$	0,68 m ²
Sklep:	$(4,05 \times 1,26) \times 0,10 =$	0,51 m ²
Sklep:	$(2,78 \times 4,66) \times 0,10 =$	1,30 m ²
Sklep:	$(2,89 \times 4,67) \times 0,10 =$	1,35 m ²
Sklep:	$(4,82 \times 3,83) \times 0,10 =$	1,85 m ²
Sklep:	$(4,95 \times 2,95) \times 0,10 =$	1,46 m ²
Chodba:	$(1,43 \times 12,18) \times 0,10 =$	1,74 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		12,16 m ²

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	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	C	6,90	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,10	100	0,46	1,43
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
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	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 teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 52,86

Koeficient vybavení K₄: **0,5286**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m²]: = 3 800,00

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10): × 0,9390

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu): × 0,5286

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

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): × 2,3180

Základní cena upravená [Kč/m²] = **5 246,52**

Plná cena: 12,16 m² × 5 246,52 Kč/m² = **63 797,68 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 111 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 161 roků

Opotřebení: 100 % × S / PCŽ = 100 % × 111 / 161 = 68,9 %

Koeficient opotřebení: (1 - 68,9 % / 100) × **0,311**

Jednotka č. 204/1 + 204/2 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 19 841,08 Kč

Oceňované jednotce náleží spoluvlastnický podíl na příslušenství stavby a pozemku.

Spoluvlastnický podíl je: 139 / 831

Jednotka č. 204/1 + 204/2 - zjištěná cena = 19 841,08 Kč

1.2. Jednotka č. 204/41 + 204/42 + 204/43 + 204/44 + 204/45 + 204/46 + 204/47

Oceňovaný půdní prostor

V prohlášení vlastníka je uvedeno:

Bytová jednotka **204/41** je byt 1+0 umístěný ve 4. patře, celková plocha s příslušenstvím je 23 m².

Bytová jednotka **204/42** je byt 1+0 umístěný ve 4. patře, celková plocha s příslušenstvím je 23 m².

Bytová jednotka **204/43** je byt 1+0 umístěný ve 4. patře, celková plocha s příslušenstvím je 19 m².

Bytová jednotka **204/44** je byt 1+0 umístěný ve 4. patře, celková plocha s příslušenstvím je 19 m².

Bytová jednotka **204/45** je byt 1+0 umístěný ve 4. patře, celková plocha s příslušenstvím je 19 m².

Bytová jednotka **204/46** je byt 1+0 umístěný ve 4. patře, celková plocha s příslušenstvím je 19 m².

Bytová jednotka **204/47** je byt 1+0 umístěný ve 4. patře, celková plocha s příslušenstvím je 19 m².

Skutečný stav ke dni místního šetření, tj. 19.02.2020 a 02.09.2021:

Fakticky se jedná o půdní prostor. Ke dni místního šetření je prostor částečně vyklizen. Jednotky nebyly stavebně vymezeny. Ke dni místního šetření se jedná o jeden prostor.

Půda 154,33 m²

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové) - sklepy

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru

**koeficient dle typu
podlahové plochy**

Půda: (13,55×13,01-0,59-1,27- × 0,10 = 15,43 m²
0,67-0,60-3,48×5,41)

Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru: 15,43 m²

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	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	C	6,90	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,10	100	0,46	1,43
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
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	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 teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00

26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					52,86
Koeficient vybavení K₄:					0,5286

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	3 800,00
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	×	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	×	0,5286
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	×	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	5 246,52
Plná cena: 15,43 m ² × 5 246,52 Kč/m ²	=	80 953,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 111 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 161 roků		
Opotřebení: 100 % × S / PCŽ = 100 % × 111 / 161 = 68,9 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 68,9 % / 100)	×	0,311

Jednotka č. 204/41 + 204/42 + 204/43 + 204/44 + 204/45 + 204/46 + 204/47 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 25 176,63 Kč

Oceňované jednotce náleží spoluvlastnický podíl na příslušenství stavby a pozemku.

Spoluvlastnický podíl je: 141 / 831

Jednotka č. 204/41 + 204/42 + 204/43 + 204/44 + 204/45 + 204/46 + 204/47 - zjištěná cena = 25 176,63 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka

Oceňovaná nemovitá věc

Jak již bylo popsáno výše ve znaleckém posudku, dle prohlášení vlastníka na katastru nemovitostí evidované bytové jednotky svým uspořádáním neodpovídají skutečnému stavu. V rámci ocenění je postupováno dle odstavce 2, §3, zákona č. 151/1997 Sb., tj. bytové jednotky jsou oceněny dle skutečného stavu. K vlastnickým vztahům není přihlíženo. Podlahová plocha předmětných bytových jednotek je v intervalu cca 13 – 35 m². Průměrná podlahová plocha činí zhruba 20 m². Kdy tato plocha byla vzata do výpočtu jako vztažná.

Užitná plocha:	20,00 m ²
Zastavěná plocha:	599,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koncepce porovnávacího přístupu vychází z principů substituce. Předpokládá, že účastníci trhu mohou mimo jiné měřit hodnotu nemovitostí porovnáním s cenami dosaženými při obchodech s nemovitostmi podobnými, které lze považovat za vzájemně nahraditelné. Protože však nemovitosti jsou jedinečné, je nutno jejich případné rozdíly zohlednit odůvodněnými cenovými korekcemi,

které vyjadřují nutné náklady na přechod k náhradnímu substitutu.

Koeficient vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí je uváděn větší než 1 je-li v daném kritériu oceňovaná nemovitost lepší, menší než 1 je-li se oceňovaná nemovitost horší než srovnatelná.

S ohledem na řazení skutečně realizovaných obchodů do porovnávací metodiky je nutné zohlednit i fakt, že se jedná o historické ceny. Vývoj trhu s rodinnými domy byl odvozen z HB INDEXU, ze kterého je zřejmé, že i v době pandemie koronaviru, dochází k navyšování ceny o zhruba 1% měsíčně.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Prodej bytu 2+kk, 46 m²

Lokalita: U Libeňského pivovaru, Palmovka, Libeň, Praha 8, Praha

Popis: Dovoluji si vám nabídnout dvoupokojový byt v lokalitě Praha 8 - Libeň. Byt je řešen jako dvoupokojový s kuchyňským koutem. Vzhledem k neprůchodnosti pokojů je byt vhodný rovněž jako investiční na pronájem. Výměra jednotky obytné plochy činí 46 m², přičemž v k bytu náleží i sklep. Byt se nachází v 4. nadzemním podlaží cihlové budovy s výtahem. Byt má k dispozici 2 pokoje a kuchyňský kout vybavený spotřebiči. Byt je vybaven dvěma velkými skříněmi. Náklady na byt jsou velmi nízké, měsíční náklady včetně fondu oprav činí 2 800 Kč (bez elektřiny a plynu). Byt je po částečné rekonstrukci - nový plynový kotel s termostatem včetně nové revize, radiátory, kuchyň, koupelna a wc. Nová plastová okna z pokojů jsou protihluková a orientovaná do klidné části ulice. Dům je po částečné rekonstrukci, zateplení, nové fasády, výtah a opravena střecha. V okolí naleznete veškerou občanskou vybavenost - školy, školky, lékař, nákupní možnosti. Spojení na metro Palmovka - 8 minut pěšky. Energetická náročnost není v současné době k dispozici, tudíž uvádíme nejhorší, tedy G.

Typ nemovitosti: byt

Podlahová plocha: 46 m²

Dispozice: 2+kk

Vlastnictví: osobní

Podlaží: 5

Celkem podlaží: 6

Stav: velmi dobrý

Zadáno v: 02.10.2020

Číslo vkladu: V-58034/2020-101

Podlaží: 5

Dispozice: 2+kk

Užitná plocha: 46,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - ČUZK + Valuo.cz 1,00

K2 Lokalita - Libeň 0,98

K3 Typ stavby - zděná 1,00

K4 Velikost - 2+kk 1,02

K5 Vybavení - žádné 1,00

K6 Stavebně technický stav - dům i byt po částečné rekonstrukci, byt plně vybaven 0,60




Zdroj: ČUZK + Valuo.cz

K7 Datum prodeje - 2.10.2020			1,13	
Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - ČUZK + Valuo.cz; Lokalita - Libeň; Typ stavby - zděná; Velikost - 2+kk; Vybavení - žádné; Stavebně technický stav - dům i byt po částečné rekonstrukci, byt plně vybaven; Datum prodeje - 2.10.2020;				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 2.10.2020	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 200 000	46,00	113 043	0,68	76 869

Název:	Prodej bytu 2+1, 56 m²			
Lokalita:	Chlumčanského, Palmovka, Libeň, Praha 8, Praha			
Popis:	Prodej bytu 2+1 o velikosti 56 m ² + 2 m ² sklepní kóje. Byt se nachází v klidné části Praha - Libeň, ulice Chlumčanského, 3.patro/6.pater. Bytu je v původním stavu, ale velmi čistém a udržovaném stavu. Byla vyměněna pouze okna (plastová). Výhodou bytu je, že lze upravit dispozici bytu (nosné jsou pouze obvodové příčky bytu). Dům oproti tomu prošel kompletní rekonstrukcí - nová střecha, stoupací vedení, vstupní dveře, společné prostory, zateplená fasáda, kamerový systém, sklepy, vnitroblok domu kde je možné parkovat. K bytu je pronajaté jedno parkovací stání na dobu neurčitou s velmi nízkými náklady na nájem. Lze byt koupit i s tímto nájemním právem. Byt je částečně vybaven a je orientován do zeleně na jiho-východ. V blízkosti bytu je veškerá občanská vybavenost a dopravní obslužnost. Typ nemovitosti: byt Podlahová plocha: 56 m ² Dispozice: 2+1 Vlastnictví: osobní Podlaží: 4 Celkem podlaží: 8 Stav: před rekonstrukcí Zadáno v: 09.11.2020 Číslo vkladu: V-66757/2020-101			
Podlaží:	4			
Dispozice:	2+1			
Užitná plocha:	56,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - ČUZK + Valuo.cz			1,00	
K2 Lokalita - Libeň			0,98	
K3 Typ stavby - zděná			1,00	
K4 Velikost - 2+1			1,02	
K5 Vybavení - 2 m ² sklep, možnost pronájmu parkování			0,95	
K6 Stavebně technický stav - dům po kompletní rekonstrukci			0,70	
K7 Datum prodeje - 9.11.2020			1,12	
Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - ČUZK + Valuo.cz; Lokalita - Libeň; Typ stavby - zděná; Velikost - 2+1; Vybavení - 2 m ² sklep, možnost pronájmu parkování; Stavebně technický stav - dům po kompletní rekonstrukci; Datum prodeje - 9.11.2020;				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 9.11.2020	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 300 000	56,00	94 643	0,74	70 036



Zdroj: ČUZK + Valuo.cz

Název:	Prodej bytu 1+kk, 25 m2	
Lokalita:	V Zahradách, Palmovka, Libeň, Praha 8, Praha	
Popis:	<p>Byt k okamžitému nastěhování nebo k pronájmu, vynikající dostupnost do centra 10 min., tram a bus 350 m (4 min.) od domu směr metro B Palmovka, metro C Kobylisy a směr metro C Střížkov, parkování bez zón před domem, silné zdi = výborná tepelná izolace v zimě i v létě, v létě je v bytě příjemně, orientace jihovýchod. Byt - 1 + kk, 25 m2, s komorou , podsklepené zvýšené přízemí, okno je 2,90 m nad chodníkem. Příjemný a vzdušný byt, prostorný pokoj s kuchyňským koutem (vestavěná lednice, mikrovlnná trouba, myčka a sklokeranová deska), koupelna se sprchovým koutem a WC, vstupní chodba, stropy 2,95 m. K bytu patří komora 1,5 m2 na patře, kde je možné uložit např. kolo nebo sportovní vybavení. V bytě je rozvod teplé a studené vody, elektrický bojler 50 l, elektrický žebřík v koupelně a nová plynová kamna. V bytě může zdarma zůstat kompletní vybavení. Dům - před 10 roky opraven, nová fasáda, nová střecha, nová okna, nový výtah, nové rozvody vody a kanalizace, nová společná elektrika, opravené společné schodiště a výmalba, nové schránky. Současné případné opravy domu jsou hrazeny z fondu oprav. Nemovitost je bez úvěru a právních vad. Libeň – se dynamicky rozvíjí, staré a nové se v Libni spojuje v jeden harmonický celek, navazující na Karlín, kde přibývá mnoho pracovních příležitostí. Skvělé dopravní spojení, rychlá dostupnost do centra. - tram, metro, autem napojení na vnitřní pražský okruh. Veškerá občanská vybavenost – do 5 min supermarket Billa, Albert, v ulici dobře zásobený minimarket, nemocnice Bulovka, školy, školky, divadlo Pod Palmovkou, příjemné restaurace a pivnice, fitness Form Factory, Sportcentrum Koráb. Aktivní lidé (běžci, cyklisté, pěší...) ocení bezprostřední blízkost parku Pod Korábem a Thomajerovy sady (tenisové kurty, golfové hřiště i vyhlášený bike park), napojení na cyklostezku vedoucí z Troje až do Hloubětína, v ulici stezka na Prosecké skály.</p> <p>Typ nemovitosti: byt Podlahová plocha: 25 m2 Dispozice: 1+kk Vlastnictví: osobní Podlaží: 1 Celkem podlaží: 6 Stav: velmi dobrý Zadáno v: 11.12.2020 Číslo vkladu: V-76343/2020-101</p>	
Podlaží:	1	
Dispozice:	1+kk	
Užitná plocha:	25,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - ČUZK + Valuo.cz	1,00	 <p>Zdroj: ČUZK + Valuo.cz</p>
K2 Lokalita - Libeň	0,98	
K3 Typ stavby - zděná	1,00	
K4 Velikost - 1+kk	1,02	
K5 Vybavení - komora 1,5 m2	0,98	
K6 Stavebně technický stav - byt po rekonstrukci	0,60	
K7 Datum prodeje - 11.12.2020	1,11	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - ČUZK + Valuo.cz; Lokalita - Libeň;	

Typ stavby - zděná; Velikost - 1+kk; Vybavení - komora 1,5 m²; Stavebně technický stav - byt po rekonstrukci; Datum prodeje - 11.12.2020;

Cena [Kč] k 11.12.2020	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 050 000	25,00	122 000	0,65	79 300

Název: Prodej bytu 2+kk, 50 m²

Lokalita: Mlékárenská 713/4, Klíčov, Vysočany, Praha

Popis: Nabízím Vám prodej bytu 2+kk po vkusné kompletní rekonstrukci. Byt o celkové rozloze 50m² se nachází ve 3. NP cihlového domu s výtahem v ulici Mlékárenská 4 Praha 9 Vysočany. Byt prošel aktuálně kompletní rekonstrukcí - tedy nový majitel bude prvním uživatelem bytu po této rekonstrukci. Interiér domu je také po rekonstrukci a je pravidelně udržován. Byt se skládá ze dvou místností (25m + 15m), komory, předsíně a koupelny s WC. Vytápění bytu je řešeno vlastním elektrickým kotlem a ohřev vody boilerem, tedy máte spotřebu energií plně pod kontrolou. V bytě je kompletní příprava pro kuchyň - napojení na vodu a odpad a již zhotovené rozvody elektrické sítě - digestoř, lednice, myčka, světlo a zásuvky nad linkou včetně napojení na fázový jistič 3 x 25 pro napojení indukční desky. K bytu náleží dobře zabezpečená plechová sklepní kóje (3m²). Fond oprav činí 1 323,- Kč. Velkou výhodou je malý obchod přímo v domě. Vzhledem k malému SVJ je příjemné a bezproblémové solidní jednání samozřejmostí. Byt se nachází ve velmi klidné ulici s výhledem do vnitrobloku. V okolí je mnoho zeleně, říčka Rokytky, lanové centrum a několik dětských hřišť. Stanice metra „B“ – Vysočanská 100m od domu. Zastávka TRAM a BUS 2 min od domu. Cena: 5 490 000,- Kč včetně provize a právního servisu a úschovy finančních prostředků. Nákup je možné realizovat pomocí hypotečního úvěru. Pro financování prostřednictvím hypotečního úvěru Vám zajistíme vše potřebné.

Typ nemovitosti: byt

Podlahová plocha: 50 m²

Dispozice: 2+kk

Vlastnictví: osobní

Podlaží: 3

Celkem podlaží: 5

Příslušenství: sklep

Plocha sklepa: 3 m²

Stav: velmi dobrý

Zadáno v: 09.09.2021

Číslo vkladu: V-68803/2021-101

Užitná plocha: 50,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - ČUZK + Valuo.cz	1,00
K2 Lokalita - Vysočany	0,98
K3 Typ stavby - zděná	1,00
K4 Velikost - 2+kk	1,02
K5 Vybavení - sklepní kóje 2,9 m ²	0,98
K6 Stavebně technický stav - byt po rekonstrukci	0,60
K7 Datum prodeje - 9.9.2021	1,02



Zdroj: ČUZK + Valuo.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - ČUZK + Valuo.cz; Lokalita -

Vysočany; Typ stavby - zděná; Velikost - 2+kk; Vybavení - sklepní kóje 3 m²; Stavebně technický stav - byt po rekonstrukci; Datum prodeje - 9.9.2021;

Cena [Kč] k 9.9.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 370 000	50,00	107 400	0,60	64 440

Název: Prodej bytu 2+kk, 45 m²

Lokalita: Zákostelní, Vysočany, Praha 9, Praha

Popis: Předmětem nabídky je byt v osobním vlastnictví v prvním patře činžovního domu na adrese Zákostelní 655/9, Praha - Vysočany. Výměra bytu je 45,03 m², z bytu je dále přístupný balkon o výměře 4,61 m² a k bytu dále náleží sklepní kóje o výměře 2 m². Všechna okna bytu jsou orientována do vnitrobloku s parkovou úpravou. Byt prošel celkovou zdařilou rekonstrukcí, koupelna a WC odděleně, dispoziční pláněk bytu přikládáme. V bytě se nachází: vlastní kombinovaný plynový turbokotel, plastová okna, bezpečnostní dveře, plovoucí podlahy, dlažba, kuchyňská linka na míru (el. varná deska, el. trouba, digestoř), v ložnici a předsíni se nachází velké vestavěné skříně. K dispozici je UPC internet a kabelová TV. Dostupnost (pěšky): metro B - Vysočanská (3 min.), tram. zastávka Špitálská (2 min.), bus - Vysočanská (5 min.), nádraží Vysočany (10 min.); vlak - nádr. Libeň (1 stanice busem). Metrem do centra 15 minut. Naproti domu tenisové kurty, fotbalové hřiště. V blízkosti se nachází: Nákupní galerie Fenix (5 min.) a Harfa (10 min.), bruslařská stezka, cyklostezka, restaurace aj. Na rok 2022 je naplánováno celkové zateplení domu.

Typ nemovitosti: byt

Podlahová plocha: 45 m²

Dispozice: 2+kk

Vlastnictví: osobní

Podlaží: 2

Příslušenství: balkón, sklep

Plocha balkónu: 5 m²

Plocha sklepa: 2 m²

Stav: velmi dobrý

Zadáno v: 22.09.2021

Číslo vkladu: V-72456/2021-101

Podlaží: 2

Dispozice: 2+kk

Užitná plocha: 45,03 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - ČUZK + Valuo.cz	1,00
K2 Lokalita - Vysočany	0,98
K3 Typ stavby - zděná	1,00
K4 Velikost - 2+kk	1,02
K5 Vybavení - sklep 2 m ²	0,95
K6 Stavebně technický stav - byt po rekonstrukci	0,60
K7 Datum prodeje - 22.9.2021	1,02

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - ČUZK + Valuo.cz; Lokalita - Vysočany; Typ stavby - zděná; Velikost - 2+kk; Vybavení - sklep 2 m²; Stavebně technický stav - byt po rekonstrukci; Datum prodeje - 22.9.2021;



Zdroj: ČUZK + Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 22.9.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 650 000	45,03	125 472	0,58	72 774

Název: Prodej bytu 1+kk, 31 m2**Lokalita:** Sousedíkova, Vysočany, Praha 9, Praha

Popis: Nabízíme k prodeji byt 1+kk v atraktivní lokalitě Nad Rokytkou o výměře 37 m², nacházející se ve 4. nadzemním podlaží sedmipodlažního domu z roku 2012 s výtahem, orientovaný na západní stranu, který Vás nadchne svým velkým výhledem do okolí a slunným balkonem. Byt je dispozičně velmi prakticky řešený. Z předsíně, kde je umístěna vestavěná šatní skříň na zakázku (5,3 m²) se vchází rovně do obývacího pokoje s kuchyňským koutem (21,7 m²) a vpravo do koupelny s WC (4,5 m²). Z obývacího pokoje je vstup na balkon (5,5 m²). Na všech oknech jsou namontovány dálkově ovládané předokenní rolety, které zajistí dostatek ochrany před letním sluncem a zajistí vám také dostatek soukromí. Součástí bytu zůstává kuchyňská linka se sklokeramickou deskou, troubou a digestoří. Podlaha je plovoucí a částečně dlažba. V suterénu se nachází sdílený prostor pro uschování jízdního kola, kočárku. K bytu náleží sklepní koje o velikosti 2,5m² v suterénu rezidence.

Typ nemovitosti: byt
 Podlahová plocha: 31 m²
 Dispozice: 1+kk
 Vlastnictví: osobní
 Podlaží: 4
 Celkem podlaží: 9
 Příslušenství: sklep
 Plocha sklepa: 3 m²
 Stav: velmi dobrý
 Zadáno v: 02.09.2021
 Číslo vkladu: V-67219/2021-101

Podlaží: 4**Dispozice:** 1+kk**Užitná plocha:** 31,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - ČUZK + Valuo.cz	1,00
K2 Lokalita - Vysočany	0,98
K3 Typ stavby - monolitická vyzdívaná	1,00
K4 Velikost - 1+kk	1,02
K5 Vybavení - sklepní kóje 2,5 m ²	0,98
K6 Stavebně technický stav - stavba z roku 2012	0,50
K7 Datum prodeje - 2.9.2021	1,02



Zdroj: ČUZK + Valuo.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - ČUZK + Valuo.cz; Lokalita - Vysočany; Typ stavby - monolitická vyzdívaná; Velikost - 1+kk; Vybavení - sklepní kóje 2,5 m²; Stavebně technický stav - stavba z roku 2012; Datum prodeje - 2.9.2021;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 2.9.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 700 000	31,00	151 613	0,50	75 807

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání cen výše uvedených porovnávaných nemovitostí, případně jednotkových cen odvozených z těchto nemovitostí. Tyto vybrané porovnávané nemovitosti představují obdobné nemovitosti situované v rámci dané lokality, jejichž prodej byl realizován. Porovnávací hodnota je stanovena s ohledem na velikost, standard, technický stav domu a rozsah pozemkového zázemí. Kdy je v rámci statistického vyhodnocení zohledněn zdroj použitých dat a jejich věrohodnost.

Minimální jednotková porovnávací cena	64 440 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	73 204 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	79 300 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užité plochy	
Průměrná jednotková cena	73 204 Kč/m²
Zaokrouhлено	73 200 Kč/m²

Jednotka	Užitná plocha m ²	Porovnávací hodnota
204/3	19,84	1 452 288,00 Kč
204/4	20,25	1 482 300,00 Kč
204/5 + 204/6	34,37	2 515 884,00 Kč
204/7	17,32	1 267 824,00 Kč
204/8	13,51	988 932,00 Kč
204/11	19,86	1 453 752,00 Kč
204/12 + 204/13	35,34	2 586 888,00 Kč
204/14 + 204/15	31,62	2 314 584,00 Kč
204/16 + 204/17	30,27	2 215 764,00 Kč
204/21	20,14	1 474 248,00 Kč
204/22	21,13	1 546 716,00 Kč
204/23	14,24	1 042 368,00 Kč
204/24	17,86	1 307 352,00 Kč
204/25	18,12	1 326 384,00 Kč
204/26	14,22	1 040 904,00 Kč
204/27	13,40	980 880,00 Kč
204/31	20,71	1 515 972,00 Kč
204/32	21,75	1 592 100,00 Kč
204/33	14,66	1 073 112,00 Kč
204/34 + 204/35	32,91	2 409 012,00 Kč
204/36	18,57	1 359 324,00 Kč
204/37	14,06	1 029 192,00 Kč

2.2. Nebytová jednotka**Oceňovaná nemovitá věc**

Jak již bylo popsáno výše ve znaleckém posudku, na katastru nemovitostí evidované bytové

jednotky č. 204/1 a č. 204/2 jsou fakticky sklepními prostory bez stavebního rozdělení na jednotky o celkové užitné ploše 121,58 m². Obdobný stav vykazují i jednotky v podkroví, tj. na katastru nemovitostí evidované bytové jednotky č. 204/41, č. 204/42, č. 204/43, č. 204/44, č. 204/45, č. 204/46, č. 204/47, které nejsou stavebně vymezeny a fakticky se jedná o půdní prostor o celkové užitné ploše 154,33 m². Do výpočtu je vzata vztažná plocha 100 m².

V rámci ocenění je postupováno dle odstavce 2, §3, zákona č. 151/1997 Sb., tj. jednotky jsou oceněny dle skutečného stavu, tj. jako nebytové. S ohledem ke skutečnosti, že v dohledaných kupních smlouvách není převáděný nebytový prostor blíže specifikován je při stanovení ceny obvyklé dále přihlédnuto k věcné hodnotě a administrativní ceně.

Užitná plocha:	100,00 m ²
Zastavěná plocha:	599,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koncepce porovnávacího přístupu vychází z principů substituce. Předpokládá, že účastníci trhu mohou mimo jiné měřit hodnotu nemovitostí porovnáním s cenami dosaženými při obchodech s nemovitostmi podobnými, které lze považovat za vzájemně nahraditelné. Protože však nemovitosti jsou jedinečné, je nutno jejich případné rozdíly zohlednit odůvodněnými cenovými korekcemi, které vyjadřují nutné náklady na přechod k náhradnímu substitutu.

Koeficient vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí je uváděn větší než 1 je-li v daném kritériu oceňovaná nemovitost lepší, menší než 1 je-li se oceňovaná nemovitost horší než srovnatelná.

S ohledem na řazení skutečně realizovaných obchodů do porovnávací metodiky je nutné zohlednit i fakt, že se jedná o historické ceny. Vývoj trhu s rodinnými domy byl odvozen z HB INDEXU, ze kterého je zřejmé, že i v době pandemie koronaviru, dochází k navyšování ceny o zhruba 1% měsíčně.

K prodaným nebytovým prostorům se bohužel nepodařilo dohledat bližší popis než jaký poskytuje databáze katastru nemovitostí, potažmo RUIAN. Při určování koeficientů je dále vycházeno z kupní smlouvy a pohledového stavu domu.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Nebytová jednotka
Lokalita:	Jandova 598/1, Vysočany, 19000 Praha 9
Popis:	Jednotka č. 5980004, jiný nebytový prostor v budově č.p. 598, část obce Vysočany, na parcele 277 Vysočany (součástí je stavba č.p. 598, část obce Vysočany), podíl na společných částech domu a pozemku 353/15524. Jednotka je v katastru nemovitostí evidována jako jednotka vymezená podle občanského zákoníku. Je tedy možné se domnívat, že v čitateli podílu na společných částech je uveden údaj o ploše dané jednotky ohraničené jejími vnějšími zdmi. Stavebně technický stav dané jednotky není znám. S ohledem k vyšší ceně je uvažováno o dobrém stavu. Číslo vkladu: V-71447/2021-101 Datum podání: 20.9.2021 Listina: Smlouva kupní Cenový údaj: 300 000 Kč
Užitná plocha:	35,30 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - ČUZK	1,00
K2 Lokalita - Vysočany	1,00
K3 Typ stavby - zděná	1,00
K4 Způsob využití - nebytový prostor	1,00
K5 Velikost - 35,30 m ²	1,00
K6 Stavebně technický stav - neznámý	0,75
K7 Datum prodeje - 20.9.2021	1,02



Zdroj: ČUZK

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - ČUZK; Lokalita - Vysočany; Typ stavby - zděná; Způsob využití - nebytový prostor; Velikost - 35,30 m²; Stavebně technický stav - neznámý; Datum prodeje - 20.9.2021;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 20.9.2021	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
300 000	35,30	8 499	0,77	6 544

Název: Nebytová jednotka**Lokalita:** Vysočany

Popis: Jednotka č. 5980003, jiný nebytový prostor v budově č.p. 598, část obce Vysočany, na parcele 277 Vysočany (součástí je stavba č.p. 598, část obce Vysočany), podíl na společných částech domu a pozemku 233/15524. Jednotka je v katastru nemovitostí evidována jako jednotka vymezená podle občanského zákoníku. Je tedy možné se domnívat, že v čitateli podílu na společných částech je uveden údaj o ploše dané jednotky ohraničené jejími vnějšími zdmi. Stavebně technický stav dané jednotky není znám. S ohledem k vyšší ceně je uvažováno o dobrém stavu. Kdy v rámci obchodu je převáděn vlastnický podíl 1/3.

Číslo vkladu: V-26763/2021-101

Datum podání: 6.4.2021

Listina: Smlouva kupní

Cenový údaj: 100 000 Kč

Užitná plocha: 7,80 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - ČUZK	1,00
K2 Lokalita - Vysočany	1,00
K3 Typ stavby - zděná	1,00
K4 Způsob využití - nebytový prostor	1,00
K5 Velikost - 23,3 m ² => 7,8 m ²	1,00
K6 Stavebně technický stav - neznámý	0,75
K7 Datum prodeje - 6.4.2021	1,07



Zdroj: ČUZK

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - ČUZK; Lokalita - Vysočany; Typ stavby - zděná; Způsob využití - nebytový prostor; Velikost - 23,3 m² => 7,8 m²; Stavebně technický stav - neznámý; Datum prodeje - 6.4.2021;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 6.4.2021	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
100 000	7,80	12 821	0,80	10 257

Název: Nebytové jednotky

Lokalita: Na výběžku 720/12, Vysočany, 19000 Praha 9

Popis: Jednotka č. 7200101, 7200102, 7200103, 7200104 jiný nebytový prostor v budově č.p. 720, část obce Vysočany, na parcele 956 Vysočany (součástí je stavba č.p. 720, část obce Vysočany), podíl každé z jednotek na společných částech domu a pozemku je 958/3832. Jednotka je v katastru nemovitostí evidována jako jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů. Je tedy možné se domnívat, že v čitateli podílu na společných částech je uveden údaj o užitné ploše dané jednotky. V domě jsou dle zápisu v katastru nemovitostí vymezeny 4 jednotky, které jsou uvedeny výše. Stavebně technický stav dané jednotky není znám. Dle evidovaných technicko-ekonomických atributů pochází stavba bytového domu z 31.12.1901. Stavba je napojena na veškeré sítě. Dle street view je stavba domu v zanedbaném stavu

Číslo vkladu: V-76729/2020-101
Datum podání: 14.12.2020
Listina: Smlouva kupní
Cenový údaj: 9 317 400 Kč

Užitná plocha: 383,20 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - ČUZK	1,00
K2 Lokalita - Vysočany	1,00
K3 Typ stavby - zděná	1,00
K4 Způsob využití - nebytový prostor, pravděpodobně v nadzemních podlažích	0,50
K5 Velikost - 383,2	1,00
K6 Stavebně technický stav - neznámý	0,75
K7 Datum prodeje - 14.12.2020	1,11



Zdroj: ČUZK

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - ČUZK; Lokalita - Vysočany; Typ stavby - zděná; Způsob využití - nebytový prostor, pravděpodobně v nadzemních podlažích; Velikost - 383,2; Stavebně technický stav - neznámý; Datum prodeje - 14.12.2020;

Cena [Kč] k 14.12.2020	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
9 317 400	383,20	24 315	0,42	10 212

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání cen výše uvedených porovnávaných nemovitostí, případně jednotkových cen odvozených z těchto nemovitostí. Tyto vybrané porovnávané nemovitosti představují obdobné nemovitosti situované v rámci dané lokality, jejichž prodej byl realizován. Porovnávací hodnota je stanovena s ohledem na velikost, standard, technický stav domu a rozsah pozemkového zázemí. Kdy je v rámci statistického vyhodnocení zohledněn zdroj použitých dat a jejich věrohodnost.

Minimální jednotková porovnávací cena	6 544 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	9 004 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	10 257 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	9 004 Kč/m²
Zaokrouhleno	9 000 Kč/m²

Jednotka	Stav	Užitná plocha m ²	Administrativní cena	Jednotková cena
204/1 + 204/2	sklep	121,58	273 420,00 Kč	2 248,89 Kč
204/41 - 204/47	půda	154,33	284 601,00 Kč	1 844,11 Kč

Jednotka	Stav	Užitná plocha m ²	Věcná hodnota	Jednotková hodnota
204/1 + 204/2	sklep	121,58	19 841,00 Kč	163,19 Kč
204/41 - 204/47	půda	154,33	25 177,00 Kč	163,14 Kč

V rámci stanovení jednotkové ceny je s ohledem na stavebnětechnický stav nebytového prostoru přihlédnuto ke stanovené administrativní ceně a věcné hodnotě. Kdy byly zvaženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vliv zvláštní obliby.

Jednotka	Užitná plocha m ²	Porovnávací hodnota
204/1 + 204/2	121,58	729 480,00 Kč
204/41 - 204/47	154,33	925 980,00 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1. Jednotka č. 204/1 + 204/2	308 745,45 Kč	264 788,85 Kč
24. Jednotka č. 204/41 + 204/42 + 204/43 + 204/44 + 204/45 + 204/46 + 204/47	329 426,00 Kč	273 648,83 Kč
Celkem:	638 171,45 Kč	538 437,68 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Jednotka č. 204/1 + 204/2	273 419,70 Kč
2. Jednotka č. 204/3	343 759,10 Kč
2.1. Oceňovaný byt	303 228,20 Kč
2.2. Pozemek č.parc. 599	40 530,93 Kč
	<hr/> = 343 759,10 Kč
3. Jednotka č. 204/4	359 611,50 Kč
3.1. Oceňovaný byt	319 080,62 Kč
3.2. Pozemek č. parc. 599	40 530,93 Kč
	<hr/> = 359 611,50 Kč

4. Jednotka č. 204/5 + 204/6	956 136,60 Kč
4.1. Oceňovaný byt	878 599,22 Kč
4.2. Pozemek č. parc. 599	77 537,42 Kč
	<hr/>
	= 956 136,60 Kč
5. Jednotka č. 204/7	458 663,20 Kč
5.1. Oceňovaný byt	425 181,14 Kč
5.2. Pozemek č. parc. 599	33 482,07 Kč
	<hr/>
	= 458 663,20 Kč
6. Jednotka č. 204/8	365 133,20 Kč
6.1. Oceňovaný byt	331 651,11 Kč
6.2. Pozemek č. parc. 599	33 482,07 Kč
	<hr/>
	= 365 133,20 Kč
7. Jednotka č. 204/11	585 817,40 Kč
7.1. Oceňovaný byt	545 286,52 Kč
7.2. Pozemek č. parc. 599	40 530,93 Kč
	<hr/>
	= 585 817,40 Kč
8. Jednotka č. 204/12 + 204/13	1 438 665,70 Kč
8.1. Oceňovaný byt	1 364 652,68 Kč
8.2. Pozemek č. parc. 599	74 013,00 Kč
	<hr/>
	= 1 438 665,70 Kč
9. Jednotka č. 204/14 + 204/15	620 800,10 Kč
9.1. Oceňovaný byt	553 835,91 Kč
9.2. Pozemek č. parc. 599	66 964,14 Kč
	<hr/>
	= 620 800,10 Kč
10. Jednotka č. 204/16 + 204/17	928 779,00 Kč
10.1. Oceňovaný byt	861 814,90 Kč
10.2. Pozemek č. parc. 599	66 964,14 Kč
	<hr/>
	= 928 779,00 Kč
11. Jednotka č. 204/21	593 505,30 Kč
11.1. Oceňovaný byt	552 974,34 Kč
11.2. Pozemek č. parc. 599	40 530,93 Kč
	<hr/>
	= 593 505,30 Kč
12. Jednotka č. 204/22	636 405,80 Kč
12.1. Oceňovaný byt	595 874,82 Kč
12.2. Pozemek č. parc. 599	40 530,93 Kč
	<hr/>
	= 636 405,80 Kč
13. Jednotka č. 204/23	435 056,00 Kč
13.1. Oceňovaný byt	401 573,94 Kč
13.2. Pozemek č. parc. 599	33 482,07 Kč
	<hr/>
	= 435 056,00 Kč
14. Jednotka č. 204/24	537 141,50 Kč
14.1. Oceňovaný byt	503 659,45 Kč
14.2. Pozemek č. parc. 599	33 482,07 Kč
	<hr/>
	= 537 141,50 Kč
15. Jednotka č. 204/25	676 816,80 Kč
15.1. Oceňovaný byt	643 334,70 Kč

15.2. Pozemek č. parc. 599	33 482,07 Kč
	<u>= 676 816,80 Kč</u>
16. Jednotka č. 204/26	420 067,20 Kč
16.1. Oceňovaný byt	386 585,12 Kč
16.2. Pozemek č. parc. 599	33 482,07 Kč
	<u>= 420 067,20 Kč</u>
17. Jednotka č. 204/27	397 774,70 Kč
17.1. Oceňovaný byt	364 292,58 Kč
17.2. Pozemek č. parc. 599	33 482,07 Kč
	<u>= 397 774,70 Kč</u>
18. Jednotka č. 204/31	609 155,50 Kč
18.1. Oceňovaný byt	568 624,56 Kč
18.2. Pozemek č. parc. 599	40 530,93 Kč
	<u>= 609 155,50 Kč</u>
19. Jednotka č. 204/32	653 890,00 Kč
19.1. Oceňovaný byt	613 359,08 Kč
19.2. Pozemek č. parc. 599	40 530,93 Kč
	<u>= 653 890,00 Kč</u>
20. Jednotka č. 204/33	288 274,50 Kč
20.1. Oceňovaný byt	254 792,46 Kč
20.2. Pozemek č. parc. 599	33 482,07 Kč
	<u>= 288 274,50 Kč</u>
21. Jednotka č. 204/34 + 204/35	670 102,10 Kč
21.1. Oceňovaný byt	603 137,95 Kč
21.2. Pozemek č. parc. 599	66 964,14 Kč
	<u>= 670 102,10 Kč</u>
22. Jednotka č. 204/36	538 326,30 Kč
22.1. Oceňovaný byt	504 844,28 Kč
22.2. Pozemek č. parc. 599	33 482,07 Kč
	<u>= 538 326,30 Kč</u>
23. Jednotka č. 204/37	415 717,40 Kč
23.1. Oceňovaný byt	382 235,35 Kč
23.2. Pozemek č. parc. 599	33 482,07 Kč
	<u>= 415 717,40 Kč</u>
24. Jednotka č. 204/41 + 204/42 + 204/43 + 204/44 + 204/45 + 204/46 + 204/47	284 600,70 Kč

Výsledná cena - celkem: 13 487 619,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 13 487 620,00 Kč

slovy: Třináctmilionůčtyřistaosmdesátsedmtisícšestsetdvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

13 487 620 Kč

slovy: Třináctmilionůčtyřistaosmdesátsedmtisícšestsetdvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Jednotka č. 204/1 + 204/2	19 841,10 Kč
1.2. Jednotka č. 204/41 + 204/42 + 204/43 + 204/44 + 204/45 + 204/46 + 204/47	25 176,60 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	45 017,70 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytové jednotky	34 000 000,00 Kč
----------------------	-------------------------

Jednotka	Cena obvyklá
204/3	1 500 000,00 Kč
204/4	1 500 000,00 Kč
204/5 + 204/6	2 500 000,00 Kč
204/7	1 300 000,00 Kč
204/8	1 000 000,00 Kč
204/11	1 500 000,00 Kč
204/12 + 204/13	2 600 000,00 Kč
204/14 + 204/15	2 300 000,00 Kč
204/16 + 204/17	2 200 000,00 Kč
204/21	1 500 000,00 Kč
204/22	1 500 000,00 Kč
204/23	1 000 000,00 Kč
204/24	1 300 000,00 Kč
204/25	1 300 000,00 Kč
204/26	1 000 000,00 Kč
204/27	1 000 000,00 Kč
204/31	1 500 000,00 Kč
204/32	1 600 000,00 Kč
204/33	1 100 000,00 Kč
204/34 + 204/35	2 400 000,00 Kč
204/36	1 400 000,00 Kč
204/37	1 000 000,00 Kč

2.2. Nebytové jednotky	1 600 000,00 Kč
------------------------	------------------------

Jednotka	Cena obvyklá
204/1 + 204/2	700 000,00 Kč
204/41, 204/42, 204/43, 204/44, 204/45, 204/46, 204/47	900 000,00 Kč

Obvyklá cena

35 600 000 Kč

slovy: Třicetpětmilionůšestsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Na základě provedené analýzy území a získaných podkladů je možné zkonstatovat, že se s obdobnými nemovitostmi v dané lokalitě obchoduje. Objem obchodu je však malý. Pokud jde o časový údaj, byly vyhledávány pouze prodeje realizované v rozmezí říjen 2020 – říjen 2021. S přihlédnutím k výše uvedenému se při stanovení obvyklé ceny souboru předmětných nemovitých věcí přikláním k hodnotě 35.600.000,- Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výše uvedenými metodikami byla vypočtena cena administrativní a obvyklá. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami, tedy rozdílu mezi administrativní a obvyklou cenou.

5.2. Kontrola postupu

Ocenění je provedeno ke dni 29.11.2021 a to podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění.

Pro účely stanovení obvyklé ceny jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Pro stanovení administrativní (zjištěné) ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Vymezení pojmu obvyklá cena podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění: „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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“ Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

K otázce je obvyklá cena nemovité věci - bytové jednotky č. 204/1; č. 204/2; č. 204/3; č. 204/4; č.204/5; č.204/6; č.204/7; č.204/8; č.204/11; č.204/12; č.204/13; č.204/14; č.204/15 č.204/16; č.204/17; č.204/21; č. 204/22; č. 204/23; č. 204/24; č. 204/25; č. 204/26; č. 204/27; č.204/31; č. 204/32; č.204/33; č. 204/34; č. 204/35; č. 204/36; č.204/37; č.204/41; č. 204/42; č.204/43; č.204/44; č. 204/45; č.204/46; č.204/47 vše k.ú. Vysočany, obec Praha, okres Hlavní město Praha, uvádím:

Jednotka	Cena obvyklá
204/3	1 500 000,00 Kč
204/4	1 500 000,00 Kč
204/5 + 204/6	2 500 000,00 Kč
204/7	1 300 000,00 Kč
204/8	1 000 000,00 Kč
204/11	1 500 000,00 Kč
204/12 + 204/13	2 600 000,00 Kč
204/14 + 204/15	2 300 000,00 Kč
204/16 + 204/17	2 200 000,00 Kč
204/21	1 500 000,00 Kč
204/22	1 500 000,00 Kč
204/23	1 000 000,00 Kč
204/24	1 300 000,00 Kč
204/25	1 300 000,00 Kč
204/26	1 000 000,00 Kč
204/27	1 000 000,00 Kč
204/31	1 500 000,00 Kč
204/32	1 600 000,00 Kč
204/33	1 100 000,00 Kč
204/34 + 204/35	2 400 000,00 Kč
204/36	1 400 000,00 Kč
204/37	1 000 000,00 Kč
Jednotka	Cena obvyklá
204/1 + 204/2	700 000,00 Kč
204/41, 204/42, 204/43, 204/44, 204/45, 204/46, 204/47	900 000,00 Kč

OBVYKLÁ CENA

35 600 000 Kč

slovy: Třicetpětmilionůšestsettisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

V rámci ocenění je předpokládáno, že veškeré informace, které zpracovatelka posudku obdržela jsou správné a úplné, že zpracovatelce posudku nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na posouzení nemovitosti a z něj vyplývající závěry znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3670	4
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Výřez z cenové mapy stavebních pozemků	1
Prohlášení vlastníka	16
Fotodokumentace ze dne 19.02.2020, 02.09.2021	4
Kupní smlouvy na bytové jednotky	55
Kupní smlouvy na nebytové jednotky	16

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant a ani jiné osoby nebyly ke zpracování znaleckého posudku přibrány.

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku:

„Prohlašuji, že jsem si jako znalkyně vědoma následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku a to ve smyslu § 127a občanského soudního řádu.“

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 3. 12. 1998 č.j. Spr 6576/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí, stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové, zapsaná v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Praze.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 754-04/20.

V Brandýse nad Labem - Staré Boleslavi 30.11.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dana Tollingerová, Ph.D.

Kollárova 484/10

250 01 Brandýs nad Labem - Stará Boleslav

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.11.