

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 13569-791/2021

**Zadavatel znaleckého posudku:** Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

**Číslo jednací:** 124 EX 2293/20

**Účel znaleckého posudku:** Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

**Obor, odvětví, specializace:** Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.

**Adresa předmětu ocenění:** Nad Tejnkou č.p. 2479/5, Praha, okres Hlavní město Praha

**Vnější obhlídka předmětu ocenění provedena dne:** 23.04.2021

**Zpracováno ke dni:** 23.04.2021

**Zhotovitel:** XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 25 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 27.04.2021

## **A. Zadání**

### **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 2479/23 a podílu ve výši 2207/190182, nebytové jednotky č. 2479/103 a podílu ve výši 148/190182 (sklep) a spoluvlastnického podílu ve výši 2/158 na nebytové jednotce č. 2479/78 (garáž), již odpovídá podíl ve výši 72563/190182.

Uvedené podíly jednotek se vztahují na společné části budovy č.p. 2479 a pozemku parc. č. 2489/17, 2490/1, 2490/6, 2490/7, 2490/8, 2490/9, 2490/10, 2490/11, 2490/12, 2490/13, 2490/14, 2490/15, 2490/16, 2491/4, 2492/4, 2494/6 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Břevnov.

Spoluvlastnickému podílu ve výši 2/158 na nebytové jednotce č. 2479/78 (garáž) odpovídá právo výhradního užívání garážového stání č. 46 a 51 v 1.PP objektu.

### **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

### **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## **B. Výčet podkladů**

### **1. Postup výběru zdrojů**

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

### **2. Výčet zdrojů**

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, cenová mapa stavebních pozemků, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, prohlášení vlastníka budovy č.p. 2479, RÚIAN

### **3. Věrohodnost zdrojů**

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

## C. Nález

### 1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 2479/23, nebytová jednotka č. 2479/103 (sklep), podíl ve výši 2/158 na nebytové jednotce č. 2479/78 (garáž)
Adresa předmětu ocenění:	Nad Tejnkou č.p. 2479/5, Praha, okres Hlavní město Praha
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Ulice:	Nad Tejnkou
Katastrální území:	Břevnov

### 2. Prohlídka a zaměření

Vnější obhlídka bytového domu byla provedena dne 23.04.2021. Oceňované prostory nebyly zpracovateli zpřístupněny.

### 3. Vlastnické a evidenční údaje

#### Vlastnické právo:

Residence LA CRONE PRAHA 6 s.r.o. Hlubočepská 1190/38d, Hlubočepy, 15000 Praha 5

#### Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 2479/23 a podíl ve výši 2207/190182, nebytová jednotka č. 2479/103 a podíl ve výši 148/190182 (sklep) a spoluvlastnický podíl ve výši 2/158 na nebytové jednotce č. 2479/78 (garáž), jíž odpovídá podíl ve výši 72563/190182.

Uvedené podíly jednotek se vztahují na společné části budovy č.p. 2479 a pozemku parc. č. 2489/17, 2490/1, 2490/6, 2490/7, 2490/8, 2490/9, 2490/10, 2490/11, 2490/12, 2490/13, 2490/14, 2490/15, 2490/16, 2491/4, 2492/4, 2494/6 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Břevnov.

Spoluvlastnickému podílu ve výši 2/158 na nebytové jednotce č. 2479/78 (garáž) odpovídá právo výhradního užívání garážového stání č. 46 a 51 v 1.PP objektu.

### 4. Dokumentace a skutečnost

Oceňované prostory nebyly zpracovateli zpřístupněny.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve zděném bytovém domě, který má celkem 3 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované obytné podkroví. Základy objektu jsou železobetonové izolované, konstrukce objektu je zděná a stropy jsou železobetonové monolitické. Střeška je plochá, střešní krytina je tvořena živичnou lepenkou. Vnější úpravu pláště objektu tvoří tenkovrstvá omítka a plášť zateplený polystyrenem. Společné prostory domu tvoří vstupní prostor, schodiště a výtah.

Bytový dům je situován v bytovém komplexu Residence La Crone, který tvoří jedenáct tří až čtyřpodlažních domů v rámci uzavřeného a střeženého areálu.

Zdroj informace o době výstavby: webové stránky projektu Residence La Crone, RÚIAN, rok výstavby: 2017.

Vzhledem k stáří bytového domu je předpokládán velmi dobrý stavebně-technický stav.

Vlastnictví oceňované bytové jednotky je osobní. Je umístěna v 2. nadzemním podlaží objektu a její dispozice je 4+1. Celková podlahová plocha jednotky činí 220,7 m<sup>2</sup>. Bytová jednotka sestává ze vstupní haly, chodby, WC/prádelny, dvou šaten, dvou koupelen, čtyř pokojů, kuchyně a dvou balkonů.

Objekt je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu, veřejný vodovod a kanalizaci, rozvod zemního plynu je rovněž připojen. Byt je vytápěn ústředně - je napojen na domovní kotelnu. Ohřev vody je řešen centrálně.

Vzhledem k stáří bytové jednotky je předpokládán velmi dobrý stavebně-technický stav.

Pozemky jsou rovinné, nacházejí se na nich trvalé porosty v podobě okrasných dřevin, oplocení pozemků tvoří gabionové stěny a pletivo do ocelových sloupků. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Bytový dům je situovaný v západní části obce, charakter okolí odpovídá zástavbě bytovými a rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je nízká - vybavenost menšími obchody. V místě je dostupná mateřská a základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět. V místě je částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití. V okolí jsou nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v místě se nachází pobočka České pošty.

Životní prostředí v okolí domu je klidné, bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od domu je zeleň v podobě parků. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů ve vzdálenosti dojezdové, parkování zajišťují vlastní garážová stání č. 46 a 51 v 1.PP objektu.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

K oceňovaným nemovitostem je zapsáno zahájení exekuce - Residence LA CRONE PRAHA 6 s.r.o., exekuční příkaz k prodeji nemovitosti a podání návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis bytového domu</b>	Typ bytového domu	zděný bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	3
	Počet podzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	2017
	Zdroj informace o době výstavby	webové stránky projektu Residence La Crone, RÚJAN
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	zděná
	Stropy	železobetonové monolitické
	Střecha	plochá
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Vnější omítky	tenkovrstvá omítka
	Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště, výtah
	Popis stavu bytového domu	novostavba
	Vady bytového domu	pravděpodobně bez vad
<b>Popis bytové jednotky</b>	Dispozice bytové jednotky	4+1
	Podlaží bytové jednotky	2
	Podlahová plocha	220.7 m <sup>2</sup>
	Elektrína	230V a 400V
	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	veřejná kanalizace
	Plynovod	ano
	Řešení vytápění v bytě	domovní kotelna
	Řešení ohřevu vody v bytě	centrální
	Popis stavu bytové jednotky	novostavba
	Vady bytové jednotky	pravděpodobně bez vad
<b>Popis pozemku bytového domu</b>	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Sklon pozemků	rovinaté
	Oplocení	gabionové stěny a pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
<b>Popis okolí</b>	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	západní část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů, v místě je dostupná mateřská a základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je částečná

		vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v místě je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, parkování zajišťují vlastní garážová stání č. 46 a 51 v 1.PP objektu
	Kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná břemena</b>	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
<b>Další informace</b>	k oceňovaným nemovitostem je zapsáno zahájení exekuce - Residence LA CRONE PRAHA 6 s.r.o., exekuční příkaz k prodeji nemovitosti a podání návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva	

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 23.04.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

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

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.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

## D. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) Ocenění dle platného 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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Vlivy zvyšující cenu - v dané lokalitě jsou na trhu obvykle dosahovány vyšší ceny než uvádějí základní ceny dle oceňovací vyhlášky	III	0,15
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,666}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,150}$$



## Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci 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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - žádné další vlivy	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,766}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,219}$$

## 1. Bytová jednotka č. 2479/23

### 1.1. byt

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 6
Stáří stavby:	4 roky
Základní cena ZC (příloha č. 27):	79 277,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Bytová jednotka č. 2479/23:	220,7 * 1,00 =	220,70 m <sup>2</sup>
Balkon:	10,7 * 0,17 =	1,82 m <sup>2</sup>
Balkon:	17,9 * 0,17 =	3,04 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		225,56 m <sup>2</sup>

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána	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: 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 - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 4 roky:

$$s = 1 - 0,005 * 4 = \mathbf{0,980}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,980 = \mathbf{1,173}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,150}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,060}$

## Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 79 277,- Kč/m<sup>2</sup> \* 1,173 = 92 991,92 Kč/m<sup>2</sup>

CB<sub>P</sub> = PP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 225,56 m<sup>2</sup> \* 92 991,92 Kč/m<sup>2</sup> \* 1,150 \* 1,060 = 25 568

838,86 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 25 568 838,86 Kč**

## Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

### 1.2. Pozemek parc. č. 2489/17, 2490/1, 2490/6, 2490/7, 2490/8, 2490/9, 2490/10, 2490/11, 2490/12, 2490/13, 2490/14, 2490/15, 2490/16, 2491/4, 2492/4, 2494/6

## Ocenění

### Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	2489/17	26	9 010,00	234 260,-
ostatní plocha - jiná plocha	2490/1	15 468	9 010,00	139 366 680,-
zastavěná plocha a nádvoří	2490/6	530	9 010,00	4 775 300,-
zastavěná plocha a nádvoří	2490/7	244	9 010,00	2 198 440,-
zastavěná plocha a nádvoří	2490/8	245	9 010,00	2 207 450,-
zastavěná plocha a nádvoří	2490/9	298	9 010,00	2 684 980,-
zastavěná plocha a nádvoří	2490/10	285	9 010,00	2 567 850,-
zastavěná plocha a nádvoří	2490/11	298	9 010,00	2 684 980,-
zastavěná plocha a nádvoří	2490/12	285	9 010,00	2 567 850,-
zastavěná plocha a nádvoří	2490/13	550	9 010,00	4 955 500,-
zastavěná plocha a nádvoří	2490/14	561	9 010,00	5 054 610,-
zastavěná plocha a nádvoří	2490/15	544	9 010,00	4 901 440,-
zastavěná plocha a nádvoří	2490/16	548	9 010,00	4 937 480,-
ostatní plocha - jiná plocha	2491/4	325	9 010,00	2 928 250,-
ostatní plocha - jiná plocha	2492/4	482	9 010,00	4 342 820,-
ostatní plocha - jiná plocha	2494/6	12	9 010,00	108 120,-
Cenová mapa - celkem		20 701		<b>186 516 010,-</b>

**Pozemek parc. č. 2489/17, 2490/1, 2490/6, 2490/7, 2490/8, 2490/9, 2490/10, 2490/11, 2490/12, 2490/13, 2490/14, 2490/15, 2490/16, 2491/4, 2492/4, 2494/6 - zjištěná cena celkem = 186 516 010,- Kč**

### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc. č. 2489/17, 2490/1, 2490/6, 2490/7, 2490/8, 2490/9, 2490/10, 2490/11, 2490/12, 2490/13, 2490/14, 2490/15, 2490/16, 2491/4, 2492/4, 2494/6 = 186 516 010,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 186 516 010,- Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 25 568 838,86 Kč**

## Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 186 516 010,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 2 207 / 190 182

Hodnota spoluvlastnického podílu:

186 516 010,- Kč \* 2 207 / 190 182 = 2 164 457,38 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 2 164 457,38 Kč

**Bytová jednotka č. 2479/23 - zjištěná cena**

= 27 733 296,24 Kč

## 2. Nebytová jednotka č. 2479/103

### 2.1. jednotka

#### 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**

Nebytová jednotka č. 2479/103:

14,8 \* 1,00 = 14,80 m<sup>2</sup>

Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:

14,80 m<sup>2</sup>

#### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací		S	100
2. Svislé konstrukce		S	100
3. Stropy		S	100
4. Krov, střecha		S	100
5. Krytiny střech		S	100
6. Klempířské konstrukce		S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nezjištěno	S	100
8. Úprava vnějších povrchů		S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody		S	100
11. Dveře	nezjištěno	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	nezjištěno	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace		S	100
17. Bleskosvod		S	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100

20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		S	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

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	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	C	5,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
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	S	1,30	100	1,00	1,30
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					67,60
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,6760</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>2</sup> ]:	=	3 800,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,6760
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>6 709,51</b>
<b>Plná cena:</b> 14,80 m <sup>2</sup> * 6 709,51 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>99 300,75 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 116 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 4 / 120 = 3,3 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 3,3 \% / 100)$

**Nákladová cena CJ<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena CJ**

*	0,967
=	<b>96 023,83 Kč</b>
*	1,766
=	<b>169 578,08 Kč</b>

**Nebytová jednotka č. 2479/103 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství**

= **169 578,08 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

**2.2. Pozemek parc. č. 2489/17, 2490/1, 2490/6, 2490/7, 2490/8, 2490/9, 2490/10, 2490/11, 2490/12, 2490/13, 2490/14, 2490/15, 2490/16, 2491/4, 2492/4, 2494/6**

#### Ocenění

#### Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	2489/17	26	9 010,00	234 260,-
ostatní plocha - jiná plocha	2490/1	15 468	9 010,00	139 366 680,-
zastavěná plocha a nádvoří	2490/6	530	9 010,00	4 775 300,-
zastavěná plocha a nádvoří	2490/7	244	9 010,00	2 198 440,-
zastavěná plocha a nádvoří	2490/8	245	9 010,00	2 207 450,-
zastavěná plocha a nádvoří	2490/9	298	9 010,00	2 684 980,-
zastavěná plocha a nádvoří	2490/10	285	9 010,00	2 567 850,-
zastavěná plocha a nádvoří	2490/11	298	9 010,00	2 684 980,-
zastavěná plocha a nádvoří	2490/12	285	9 010,00	2 567 850,-
zastavěná plocha a nádvoří	2490/13	550	9 010,00	4 955 500,-
zastavěná plocha a nádvoří	2490/14	561	9 010,00	5 054 610,-
zastavěná plocha a nádvoří	2490/15	544	9 010,00	4 901 440,-
zastavěná plocha a nádvoří	2490/16	548	9 010,00	4 937 480,-
ostatní plocha - jiná plocha	2491/4	325	9 010,00	2 928 250,-
ostatní plocha - jiná plocha	2492/4	482	9 010,00	4 342 820,-
ostatní plocha - jiná plocha	2494/6	12	9 010,00	108 120,-
Cenová mapa - celkem		20 701		<b>186 516 010,-</b>

**Pozemek parc. č. 2489/17, 2490/1, 2490/6, 2490/7, 2490/8, 2490/9, 2490/10, 2490/11, 2490/12, 2490/13, 2490/14, 2490/15, 2490/16, 2491/4, 2492/4, 2494/6 - zjištěná cena celkem** = **186 516 010,- Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

2.2. Pozemek parc. č. 2489/17, 2490/1, 2490/6, 2490/7, 2490/8,  
2490/9, 2490/10, 2490/11, 2490/12, 2490/13, 2490/14, 2490/15,  
2490/16, 2491/4, 2492/4, 2494/6 = 186 516 010,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = **186 516 010,- Kč**

**Nebytová jednotka č. 2479/103 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství** = **169 578,08 Kč**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku**

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 186 516 010,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 148 / 190 182

Hodnota spoluvlastnického podílu: 186 516 010,- Kč \* 148 / 190 182 + 145 147,12

**Nebytová jednotka č. 2479/103 - zjištěná cena** = **314 725,20 Kč**

**3. Nebytová jednotka č. 2479/78****3.1. jednotka****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové) - garážová stání

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

<b>Podlahové plochy nebytového prostoru</b>	<b>koeficient dle typu podlahové plochy</b>
Nebytová jednotka č. 2479/78:	7256,3 * 1,00 = 7 256,30 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	7 256,30 m <sup>2</sup>

**Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení**

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací		S	100
2. Svislé konstrukce		S	100
3. Stropy		S	100
4. Krov, střecha		S	100
5. Krytiny střech		S	100
6. Klempířské konstrukce		S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nezjištěno	S	100
8. Úprava vnějších povrchů		S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody		S	100
11. Dveře	chybí	C	100

12. Vrata		X	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	nezjištěno (pravděpodobně litá betonová podlaha)	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace		S	100
17. Bleskosvod		S	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		S	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

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	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	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	S	3,10	100	1,00	3,10
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	S	1,30	100	1,00	1,30
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					64,40
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,6440</b>



## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>2</sup> ]:	=	4 210,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,6440
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>7 081,55</b>
<b>Plná cena:</b> 7 256,30 m <sup>2</sup> * 7 081,55 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>51 385 851,27 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 116 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 4 / 120 = 3,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 3,3 % / 100)

**Nákladová cena CJ<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena CJ**

*	0,967
=	<b>49 690 118,18 Kč</b>
*	1,766
=	<b>87 752 748,71 Kč</b>

**Nebytová jednotka č. 2479/78 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství**

= **87 752 748,71 Kč**

## Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

**3.2. Pozemek parc. č. 2489/17, 2490/1, 2490/6, 2490/7, 2490/8, 2490/9, 2490/10, 2490/11, 2490/12, 2490/13, 2490/14, 2490/15, 2490/16, 2491/4, 2492/4, 2494/6**

## Ocenění

### Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	2489/17	26	9 010,00	234 260,-
ostatní plocha - jiná plocha	2490/1	15 468	9 010,00	139 366 680,-
zastavěná plocha a nádvoří	2490/6	530	9 010,00	4 775 300,-
zastavěná plocha a nádvoří	2490/7	244	9 010,00	2 198 440,-
zastavěná plocha a nádvoří	2490/8	245	9 010,00	2 207 450,-
zastavěná plocha a nádvoří	2490/9	298	9 010,00	2 684 980,-
zastavěná plocha a nádvoří	2490/10	285	9 010,00	2 567 850,-
zastavěná plocha a nádvoří	2490/11	298	9 010,00	2 684 980,-
zastavěná plocha a nádvoří	2490/12	285	9 010,00	2 567 850,-
zastavěná plocha a nádvoří	2490/13	550	9 010,00	4 955 500,-
zastavěná plocha a nádvoří	2490/14	561	9 010,00	5 054 610,-
zastavěná plocha a nádvoří	2490/15	544	9 010,00	4 901 440,-
zastavěná plocha a nádvoří	2490/16	548	9 010,00	4 937 480,-
ostatní plocha - jiná plocha	2491/4	325	9 010,00	2 928 250,-
ostatní plocha - jiná plocha	2492/4	482	9 010,00	4 342 820,-
ostatní plocha - jiná plocha	2494/6	12	9 010,00	108 120,-
Cenová mapa - celkem		20 701		<b>186 516 010,-</b>

---

**Pozemek parc. č. 2489/17, 2490/1, 2490/6, 2490/7, 2490/8, 2490/9, 2490/10, 2490/11, 2490/12, 2490/13, 2490/14, 2490/15, 2490/16, 2491/4, 2492/4, 2494/6 - zjištěná cena celkem** = **186 516 010,- Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

3.2. Pozemek parc. č. 2489/17, 2490/1, 2490/6, 2490/7, 2490/8, 2490/9, 2490/10, 2490/11, 2490/12, 2490/13, 2490/14, 2490/15, 2490/16, 2491/4, 2492/4, 2494/6 = 186 516 010,- Kč

---

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = **186 516 010,- Kč**

**Nebytová jednotka č. 2479/78 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství** = **87 752 748,71 Kč**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku**

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 186 516 010,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 72 563 / 190 182

Hodnota spoluvlastnického podílu: 186 516 010,- Kč \* 72 563 / 190 182 + 71 164 259,68

---

**Nebytová jednotka č. 2479/78 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu** = **158 917 008,39 Kč**

**Úprava ceny vlastnickým podílem** \* 2 / 158

**Nebytová jednotka č. 2479/78 - zjištěná cena** = **2 011 607,70 Kč**

**Výsledná cena - celkem:** **30 059 629,- Kč**

## II) Ocenění tržním porovnáním

### Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

### Bytová jednotka č. 2479/23

Bytová jednotka č. 2479/23, v ulici Nad Tejnkou, obec Praha					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný byt</b>	Nad Tejnkou, Praha, okres Hlavní město Praha	4+1, 220.7 m <sup>2</sup>	Novostavba	zděná	2.NP, 2x balkon, sklep, 2x garážové stání
1	Skokanská, Praha, okres Hlavní město Praha	5+kk, 172.6 m <sup>2</sup>	Novostavba	Cihlová	3.NP, terasa, balkon, sklep, 2x garážové stání
2	Zdíkovská, Praha, okres Hlavní město Praha	5+kk, 201 m <sup>2</sup>	Novostavba	Cihlová	3.NP, 2x terasa, sklep, 2x garážové stání
3	Radičova, Praha, okres Hlavní město Praha	5+kk, 186.6 m <sup>2</sup>	Novostavba	Cihlová	2.NP, 2x balkon, sklep, 2x garážové stání

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	150.637,31 Kč	Nepoužit	150.637,31 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	150.637,31 Kč
2	121.890,55 Kč	Nepoužit	121.890,55 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	121.890,55 Kč
3	142.550,91 Kč	Nepoužit	142.550,91 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	142.550,91 Kč
<b>Celkem průměr</b>											138.359,59 Kč
<b>Minimum</b>											121.890,55 Kč
<b>Maximum</b>											150.637,31 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											14.824,62 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											123.534,97 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											153.184,21 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží podobnost vzorku a oceňované nemovitosti

Komentář k nemovitosti č. 2: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží podobnost vzorku a oceňované nemovitosti

Komentář k nemovitosti č. 3: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží podobnost vzorku a oceňované nemovitosti

Komentář: Jedná se o podobné byty ve srovnatelném stavu (vzorek č.1 a 3 jsou rovněž bytové jednotky z rezidenčního projektu Residence La Crone). Lokality jsou též srovnatelné.

#### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

138.359,59 Kč/m<sup>2</sup>

\*

220,70 m<sup>2</sup>

= 30.535.962 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

**30.536.000 Kč**

## Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Bytová jednotka č. 2479/23, v ulici Nad Tejnkou, obec Praha					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný byt</b>	Nad Tejnkou, Praha, okres Hlavní město Praha	4+1, 220.7 m <sup>2</sup>	Novostavba	zděná	2.NP, 2x balkon, sklep, 2x garážové stání
1	Skokanská, Praha, okres Hlavní město Praha	5+kk, 172.6 m <sup>2</sup>	Novostavba	Cihlová	3.NP, terasa, balkon, sklep, 2x garážové stání
2	Zdíkovská, Praha, okres Hlavní město Praha	5+kk, 201 m <sup>2</sup>	Novostavba	Cihlová	3.NP, 2x terasa, sklep, 2x garážové stání
3	Radičova, Praha, okres Hlavní město Praha	5+kk, 186.6 m <sup>2</sup>	Novostavba	Cihlová	2.NP, 2x balkon, sklep, 2x garážové stání

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	150.637,31	-	150.637,31
2	121.890,55	-	121.890,55
3	142.550,91	-	142.550,91
	Maximální hodnota	150.637,31	(případ č.1)
	Minimální hodnota	121.890,55	(případ č.2)
	Relace min vs. max hodnoty	1,2358	OK
	Aritmetický průměr	138.359,59	

### Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 2479/23, v ulici Nad Tejnkou, obec Praha						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
<b>Oceňovaný byt</b>	Nad Tejnkou, Praha, okres Hlavní město Praha	4+1, 220.7 m <sup>2</sup>	Novostavba	zděná	2.NP, 2x balkon, sklep, 2x garážové stání	X
1	Skokanská, Praha, okres Hlavní město Praha	5+kk, 172.6 m <sup>2</sup>	Novostavba	Cihlová	3.NP, terasa, balkon, sklep, 2x garážové stání	3
2	Zdíkovská, Praha, okres Hlavní město Praha	5+kk, 201 m <sup>2</sup>	Novostavba	Cihlová	3.NP, 2x terasa, sklep, 2x garážové stání	3
3	Radičova, Praha, okres Hlavní město Praha	5+kk, 186.6 m <sup>2</sup>	Novostavba	Cihlová	2.NP, 2x balkon, sklep, 2x garážové stání	3

## Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	150.637,31	-	150.637,31	3	451.911,93
2	121.890,55	-	121.890,55	3	365.671,65
3	142.550,91	-	142.550,91	3	427.652,73
Mezisoučet				9	1.245.236,31
<b>Celkem</b>					<b><u>138.359,59</u></b>

**Základní cena: 138.359,59 Kč/m<sup>2</sup>**

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$138.359,59 * 1,0000 = 138.359,59 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

**138.359,59 Kč/m<sup>2</sup>**

\* 220,70 m<sup>2</sup>

**= 30.535.961,51 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**30.500.000,-- Kč**

## Výpočet dle metodiky MFČR

### Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	150.637	-	150.637,31
2	121.891	-	121.890,55
3	142.551	-	142.550,91
Střední hodnota			138.359,59
Medián			142.550,91
Rozdíl max-min			28.746,76
Minimum			121.890,55
Maximum			150.637,31

### Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
121.891	až	131.473	1	0.33333333333333
131.473	až	141.055	0	0
141.055	až	150.637	2	0.66666666666667



## **E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:**

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

**30 059 629,-- Kč**

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

**30.536.000,-- Kč**

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

**30.500.000,-- Kč**

Výsledek dle metodiky MFČR

od **31.100.000,-- Kč** do **33.200.000,-- Kč**

**Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny.** 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.



## F. ZÁVĚR:

**Znalecký úkol:** Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětných nemovitostí v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na**

**30.536.000 Kč**

Slovy: třicetmilionůpětsettřicetšesttisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

### Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti  
Martin Málek, Ing. Jiří Sommer, Ing. Zdeněk Mazáček  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 27.04.2021

.....  
Martin Málek

Ing. Jiří Sommer

Ing. Zdeněk Mazáček

## G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 13569-791/2021 znaleckého deníku.


## H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti, výřez z cenové mapy

## I. Přílohy

### Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">2490/14</a>	
Obec:	<a href="#">Praha [554782]</a>	
Katastrální území:	<a href="#">Břevnov [729582]</a>	
Číslo LV:	10834	
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	561	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK	
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří	

#### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Břevnov [490032]</a> ; č. p. 2479; bytový dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">2490/6</a> , <a href="#">2490/7</a> , <a href="#">2490/8</a> , <a href="#">2490/9</a> , <a href="#">2490/10</a> , <a href="#">2490/11</a> , <a href="#">2490/12</a> , <a href="#">2490/13</a> , <a href="#">2490/14</a> , <a href="#">2490/15</a> , <a href="#">2490/16</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 2479</a>
Ulice:	<a href="#">Nad Tejnkou</a> , <a href="#">Radičova</a> , <a href="#">Skokanská</a>
Adresní místa:	<a href="#">Nad Tejnkou 2479/1</a> , <a href="#">Nad Tejnkou 2479/3</a> , <a href="#">Nad Tejnkou 2479/5</a> , <a href="#">Nad Tejnkou 2479/7</a> , <a href="#">Nad Tejnkou 2479/9</a> , <a href="#">Radičova 2479/1</a> , <a href="#">Radičova 2479/3</a> , <a href="#">Radičova 2479/5</a> , <a href="#">Radičova 2479/7</a> , <a href="#">Skokanská 2479/7</a> , <a href="#">Skokanská 2479/9</a>

#### Pozemky

Parcelní číslo
<a href="#">2489/17</a>
<a href="#">2490/1</a>
<a href="#">2490/6</a>
<a href="#">2490/7</a>
<a href="#">2490/8</a>
<a href="#">2490/9</a>
<a href="#">2490/10</a>
<a href="#">2490/11</a>
<a href="#">2490/12</a>
<a href="#">2490/13</a>
<a href="#">2490/14</a> součástí pozemku je stavba
<a href="#">2490/15</a>
<a href="#">2490/16</a>
<a href="#">2491/4</a>
<a href="#">2492/4</a>
<a href="#">2494/6</a>



### Informace o jednotce

Číslo jednotky	2479/23
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle občanského zákoníku
Způsob využití:	byt
Vymezena v:	budově č. p. 2479, která je součástí pozemku p. č. 2490/6, 2490/7, 2490/8, 2490/9, 2490/10, 2490/11, 2490/12, 2490/13, 2490/14, 2490/15, 2490/16
Katastrální území:	Břevnov [729582]
Číslo LV:	10835
Podíl na společných částech:	2207/190182

### Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Residence LA CRONE PRAHA 6 s.r.o., Hlubočepská 1190/38d, Hlubočepy, 15000 Praha 5	

### Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam

### Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Zahájení exekuce - Residence LA CRONE PRAHA 6 s.r.o.

### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha 07](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.04.2021 09:00.

### Informace o jednotce

Číslo jednotky	2479/103
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle občanského zákoníku
Způsob využití:	jíný nebytový prostor
Vymezena v:	budově č. p. 2479, která je součástí pozemku p. č. <a href="#">2490/6</a> , <a href="#">2490/7</a> , <a href="#">2490/8</a> , <a href="#">2490/9</a> , <a href="#">2490/10</a> , <a href="#">2490/11</a> , <a href="#">2490/12</a> , <a href="#">2490/13</a> , <a href="#">2490/14</a> , <a href="#">2490/15</a> , <a href="#">2490/16</a>
Katastrální území:	<a href="#">Břevnov [729582]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10835</a>
Podíl na společných částech:	148/190182

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Residence LA CRONE PRAHA 6 s.r.o., Hlubočepská 1190/38d, Hlubočepy, 15000 Praha 5	

### Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam

### Omezení vlastnického práva

Typ
Základ zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Zahájení exekuce - Residence LA CRONE PRAHA 6 s.r.o.

### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.04.2021 11:00.

### Informace o jednotce

Číslo jednotky	2479/78
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle občanského zákoníku
Způsob využití:	garáž
Vymezena v:	budově č. p. 2479, která je součástí pozemku p. č. <a href="#">2490/6</a> , <a href="#">2490/7</a> , <a href="#">2490/8</a> , <a href="#">2490/9</a> , <a href="#">2490/10</a> , <a href="#">2490/11</a> , <a href="#">2490/12</a> , <a href="#">2490/13</a> , <a href="#">2490/14</a> , <a href="#">2490/15</a> , <a href="#">2490/16</a>
Katastrální území:	<a href="#">Břevnov [729582]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10842</a>
Podíl na společných částech:	72563/190182

## Cenová mapa

**CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ HL. M. PRAHY**  
Data cenové mapy stavebních pozemků jsou platná od 2.1.2021

**Vyhledávání**

Cenová mapa k datu: 2.1.2021

Vyhlaška o cenové mapě: Účinnost od 2.1.2021

Vyhledávání: Parcely

Břevnov 2490/10

Katastr: Břevnov  
Parcela: 2490/10  
Cena 2021:  
Mapový list: 44  
Cena: 9010 Kč/m<sup>2</sup>  
Skupina parcel: 2557

Nad Tejnkou

## Pořízená fotodokumentace



Pohled na bytový dům č.p. 2479 z ul. Nad Tejnkou



## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

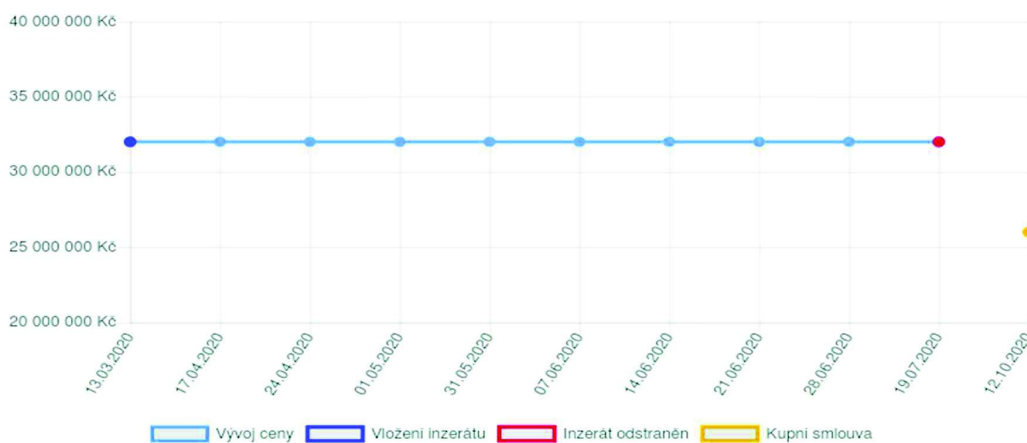


**Prodej, Byt, 172,6 m<sup>2</sup>, Skokanská, Praha, okres Hlavní město Praha**

**Celková cena: 26.000.000 Kč**

**Adresa: Skokanská, Praha, okres Hlavní město Praha**

#### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



#### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Skokanská, Praha, okres Hlavní město Praha	<b>Dispozice</b>	5+kk
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	26 000 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Novostavba
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	12.10.2020	<b>Podlahová plocha</b>	172,6
<b>Číslo řízení</b>	V-66388/2020	<b>Plocha užitná</b>	172,6
<b>Poznámka k ceně</b>	Informace o ceně na dotaz	<b>Vlastnictví</b>	Osobní
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová		

#### Slovní popis

Prostorný byt s kvalitním vybavením, terasou, balkonem a 2 garážovými stáními je umístěn v 3. NP oceňovaného projektu La Crone obklopeného zelení a zasazeného do sousedství městské památkové zóny Prahy 6 Tejnka. Kupní cena zahrnuje 2 garážová stání a prostorný sklep. V celém komplexu funguje ostraha a údržba zeleně. Místo k velmi klidnému bydlení vyniká množstvím příležitostí ke sportu i relaxaci – v bezprostřední blízkosti je několik stadionů, tenisové kurty, park Ladronka s inline dráhou a cyklostezkou. V okolí se nachází kompletní občanská vybavenost včetně

mezinárodních školek a prestižních škol, 5 minut autem je také nemocnice s dětskou pohotovostí. Dopravní spojení zajišťují autobusy, cesta ke stanici metra linky B Anděl nebo linky A Petřiny trvá okolo 10 minut, stejně dlouho zabere pěší cesta k tramvajové zastávce. Místo má výhodnou polohu pro cesty na letiště, a to nejen autem, ale i přímým autobusovým spojením.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



 Oceňovaná nemovitost

 Srovnávaná nemovitost



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

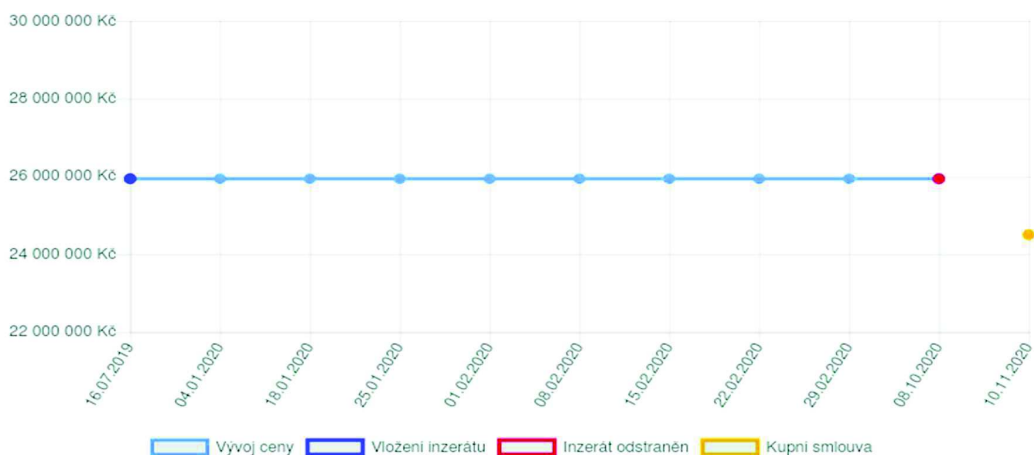


**Prodej, Byt, 201 m<sup>2</sup>, Zdíkovská, Praha, okres Hlavní město Praha**

**Celková cena: 24.500.000 Kč**

**Adresa: Zdíkovská, Praha, okres Hlavní město Praha**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Zdíkovská, Praha, okres Hlavní město Praha	<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	24 500 000 Kč	<b>Dispozice</b>	5+kk
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	10.11.2020	<b>Stav objektu</b>	Novostavba
<b>Číslo řízení</b>	V-69114/2020	<b>Plocha užitná</b>	201
<b>Poznámka k ceně</b>	25 942 000 Kč za nemovitost, včetně provize	<b>Vlastnictví</b>	Osobní

### Slovní popis

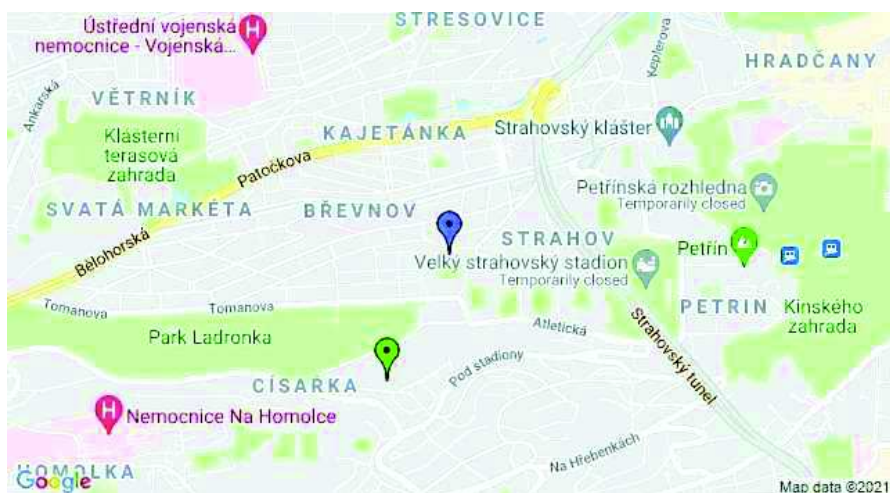
Exkluzivně vám nabízíme k prodeji byt 5+kk se dvěma terasami v rezidenční vile oceněného projektu Spiritka v ulici Zdíkovská na pomezí Prahy 5 a Prahy 6. Prostorná novostavba z roku 2015 je postavena na jižním svahu v klidné lokalitě pod oblíbenou Ladronkou. Byt o velikosti 201 m<sup>2</sup> se dvěma terasami s výměrou 28 m<sup>2</sup> a 5 m<sup>2</sup> a sklepem se nachází ve 3. NP, samozřejmě jsou také 2 garážová stání přímo v domě. Dominantou bytu je obývací pokoj s kuchyní a přístupem na terasu s výhledem na přilehlý les. Celkově má byt kromě obývacího pokoje s kuchyní 4 ložnice s vlastním vstupem na terasu, 2 koupelny a 2 šatny. Vila se nachází v klidné lokalitě vyznačující se

výbornou dopravní dostupností, do centra se dostanete do 15 minut, do FN v Motole nebo Nemocnice Na Homolce za 5 minut a na letiště za 15–20 minut.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace



**Prodej, Byt, 186,6 m<sup>2</sup>, Radičova, Praha, okres Hlavní město Praha**

**Celková cena: 26.600.000 Kč**

**Adresa: Nad Tejnkou, Praha, okres Hlavní město Praha**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Radičova, Praha, okres Hlavní město Praha	<b>Dispozice</b>	5+kk
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	26 600 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Novostavba
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	15.03.2021	<b>Podlahová plocha</b>	186,6
<b>Číslo řízení</b>	V-23437/2021	<b>Plocha užitná</b>	186,6
<b>Poznámka k ceně</b>	24 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize,	<b>Vlastnictví</b>	Osobní
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová		

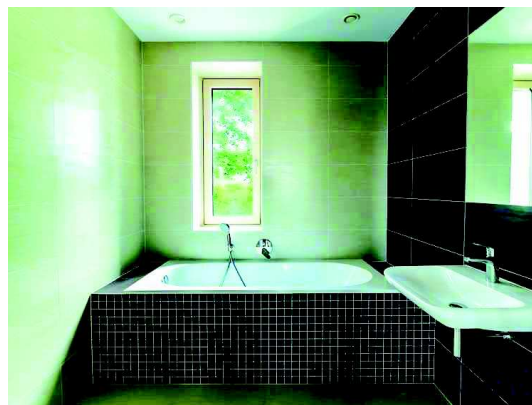
### Slovní popis

Nabízíme k prodeji byt 5+kk, 2x balkon, sklep a 2 garážová stání ve 2.NP domu v rezidenci La Crone, Praha 6 - Břevnov. Prestižní rezidenční komplex postavený v roce 2017 se nachází v uzavřené zelené oblasti s vlastní recepcí v blízkosti parku Ladronka. Lokalita místa vyniká nejen nádherným výhledem na okolí, ale také množstvím zeleně obklopující rezidenční komplex a klidnou historickou atmosférou okresu Břevnov, jedné z nejlepších centrálních čtvrtí Prahy. Za zmínku stojí také výborná dopravní dostupnost (metro a tramvaj) a výhodná poloha (cesta na Pražský hrad trvá 10 minut chůze, vzdálenost na letiště autem - 20 minut). V docházkové vzdálenosti je veškerá



občanská vybavenost zahrnující množství míst pro sportovní aktivity, fitness centrum a samozřejmě park Ladronka, oblíbené místo pro sportovní vyžití a rekreaci najdete tu zkrátka vše, co potřebujete pro život.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## **Doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě**

Tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické pod pořadovým číslem **137997487-28769-210503112311**, skládající se z 36 listů (stránek textu), se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Vstup bez viditelného prvku.

Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla: **Kateřina Fraňková**

Vystavil: **JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., soudní exekutor**

**JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., soudní exekutor dne 03.05.2021**



**137997487-28769-210503112311**

---

Tato doložka byla vyhotovena aplikací zákona č. 300/2008 Sb. a dle vyhlášky č. 193/2009 Sb. prostřednictvím elektronické aplikace systému kontaktních míst veřejné správy.

Tuto skutečnost můžete ověřit v úložišti ověřovacích doložek ( <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky> ). Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.