

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 3800-007/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika a stavebnictví odvětví ceny a odhady (nemovitosti, použité zboží), stavby obytné (36/1967 Sb.)



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Obvyklá cena bytové jednotky 684/14, podílu na společných částech domu, podílu na venkovních úpravách, trvalých porostech a pozemcích p.č. 1119/64, 1119/65 a 1119/66, vše v obci Praha, Vřesová 684/12, katastrální území Troja, okres Hlavní město Praha

Znalec: Ing. Vlastimil Outlý
Doudlevecká 495/22
301 00 Plzeň
telefon: 602 395 725, 377 237 976, 223 017 290
e-mail: outly@centrum.cz
datová schránka: 49ss3u2

Zadavatel: Česká republika - Ministerstvo obrany, IČO: 60162694
Tychonova 221/1
160 00 Praha 6

Číslo jednací: MO 6023/2023-5810

OBVYKLÁ CENA	5 068 000 Kč
ZJIŠTĚNÁ CENA	3 101 250 Kč

Počet stran: 16 a 9 stran příloh

Počet vyhotovení: 4

Vyhotovení číslo: 1

Znalecký posudek je vypracován ve čtyřech vyhotoveních, tři hotovení jsou určena pro zadavatele, jedno vyhotovení je archivováno u znalce po dobu 10 let ode dne podání tohoto znaleckého posudku.

Podle stavu ke dni: 16. 1. 2023

Vyhotoveno: V Plzni 16. 1. 2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

- A) Zjištění ceny obvyklé v souladu s § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen „zákon o oceňování majetku“) ve znění pozdějších předpisů a to dostatečně zdůvodněné, pokud nelze obvyklou cenu určit, ocenění zhotovitel předmět ocenění tržní hodnotou v souladu s § 2 odst. 3 až 5 zákona o oceňování majetku, přičemž důvody pro neurčení obvyklé ceny musí být ve znaleckém posudku uvedeny.
- B) Zjištění ceny administrativní v souladu s vyhláškou Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů

u tohoto předmětu ocenění:

bytová jednotka č. 684/14 včetně spoluvlastnických podílů ve výši 3280/298090 na společných částech domu č.p. 684 a pozemcích p.č. 1119/64, 1119/65 a 1119/66 zapsané na **LV 2194** pro k.ú. hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

1.2. Účel znaleckého posudku

Tento znalecký posudek je vypracován pro zadavatele jako podklad pro převod majetku.

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

Zadavatel opatřil a předložil pro vypracování znaleckého posudku výpis z katastru nemovitostí.

Po dohodě se zadavatelem se místní šetření uskutečnilo v závěru roku 2022, ale znalecký posudek, respektive zjištěná cena je stanovena podle cenového předpisu platného až od 1. 1. 2023. Rozdíl mezi dnem místního šetření a dnem, ke kterému je znalecký posudek vyhotoven je zhruba měsíc. Tento časový rozdíl je tak malý, že zjištěnou cenu neovlivní, respektive vypracování znaleckého posudku ke dni místního šetření podle cenového předpisu platného k datu místního šetření by bylo neekonomické s ohledem na změnu cenového předpisu a stav bytové jednotky se v období od místního šetření do doby vypracování znaleckého posudku nezměnil. Obvyklou cenu tento posun žádným způsobem neovlivní.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1. 12. 2022 za přítomnosti zástupce zadavatele a současného nájemce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Data potřebná pro zpracování znaleckého byla čerpána zejména z výpisu z katastru nemovitostí. Část dat pro zpracování znaleckého posudku poskytl zadavatel. Další informace potřebné pro vypracování znaleckého posudku byly získány během místního šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace z Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního - dálkový přístup
- smlouva o dílo čj. MO 6023/2022-5810 ze dne 12. 1. 2023
- kopie výpisu z katastru nemovitostí z LV 2194 pro obec 554782 Praha, katastrální území 730190 Troja, okres CZ0100 Hlavní město Praha ze dne 16. 1. 2023, který vyhotovil Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

- územní plán Praha a další informace dostupné z veřejných zdrojů
- cenová mapa OctopusPro
- skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Při zpracování znaleckého posudku byly použity informace a data pocházející z věrohodných zdrojů. Jedná se zejména o státní registry.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena se podle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky 337/2022 Sb. stanoví porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění, přičemž do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Obvyklá cena je v tomto konkrétním případě stanovena porovnávacím způsobem, jak předpokládá vyhláška s využitím cenové mapy OctopusPro, která shromažďuje informace o realizovaných prodejkách. Porovnány byly realizované prodeje obdobných bytových jednotek v obdobné lokalitě za posledních 12 měsíců.

V souvislosti se stanovením obvyklé ceny předpokládá vyhláška také určení ceny zjištěné dle § 1c vyhlášky. Postup a metodiku zjištění obvyklé ceny určuje vyhláška.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data potřebná pro vypracování znaleckého posudku byla čerpána z veřejných registrů, část podkladů shromáždil a předal pro vypracování znaleckého posudku zadavatel. Zbývající podklady byly shromážděny během místního šetření. Z veřejných zdrojů byl využit zejména katastr nemovitostí a Územní plán Praha.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Všechny získané informace od zadavatele nebo z veřejných zdrojů byly ověřeny nebo porovnány se skutečností při místním šetření.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Troja
Adresa nemovité věci: Vřesová 684/12, 181 00 Praha

Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika, LV: 2194, podíl 1/1

Ministerstvo obrany, Tychonova 221/1, 160 00 Praha 6

LV: 2194, právo hospodařit s majetkem státu v podílu: 1/1

Agentura hospodaření s nemovitým majetkem MO - Oddělení územní správy nemovitého majetku Praha, Hradební 772/12, 110 00 Praha, LV: 2194, právo hospodařit s majetkem státu v podílu: 1/1

Dokumentace a skutečnost

Pro zpracování znaleckého posudku nebyla použita žádná projektová dokumentace, data potřebná pro vypracování znaleckého posudku byla zjištěna během místního šetření. Jednalo se zejména o výměry jednotlivých místností, přičemž měření bylo prováděno laserovým měřidlem.

Místopis

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží bytového domu postaveného v roce 1999 v ulici Vřesová v městské části Troja. Nemovitost se nachází v docházkové vzdálenosti (zhruba 200 m) od autobusové zastávky Podhajska pole. V okolí je dostupná občanská vybavenost, v blízkosti je krytý bazén, hřiště a ZOO.

Situace

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

Celkový popis nemovité věci

Bytová jednotka 1+kk se nachází v pětipodlažním bytovém domě. Jedná se o železobetonový objekt s plynosilikátovými vyzdívkami. Okna jsou plastová s izolačními dvojskly, venkovní omítky jsou škrábané. V prvním podzemním podlaží jsou umístěna garážová stání, technické místnosti a sklepy, v nadzemních podlažích jsou byty. Vnitřní schodiště spojující jednotlivá patra je monolitické, v bytovém domě je instalován rovněž výtah. Dům je napojen na všechny dostupné inženýrské sítě.

Bytový dům není situován v zátopovém území.

V katastru nemovitostí jsou pozemky p.č. 1119/65 a 1119/66 označeny jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek p.č. 1119/64 je označen jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň. Při severním okraji pozemku p.č. 1119/64 vedou inženýrské sítě, zejména sítě sloužící k napojení obou obytných domů.

Na pozemku p.č. 1119/64 se nachází zpevněné plochy sloužící jako chodník a vjezd do garáží a trvalé porosty. V katastru nemovitostí není evidováno žádné věcné břemeno nebo jiné omezení vlastnického práva, které by ovlivňovalo obvyklou cenu bytové jednotky.

Během místního šetření bylo zjištěno, že do bytové jednotky zatéká z terasy, podlaha kolem vstupu na terasu je poškozená.

Bytová jednotka je v současné době pronajata. Tato skutečnost ovlivňuje zejména obvyklou cenu, u zjištěné ceny je tato skutečnost zohledněna snížením znaku č. 5 indexu I_T.

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: Rizika spojená s právním stavem jsou minimální.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Rizika spojená s umístěním bytové jednotky jsou zanedbatelné, objekt není situován v záplavovém území.

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

Komentář: Ostatní rizika jsou spojená s nájemní smlouvou a technickým stavem bytové jednotky.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. bytová jednotka
 - 1.1. oceňovaný byt
 - 1.2. zpevněné plochy
 - 1.3. pozemky
 - 1.4. trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. bytová jednotka

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Všechna shromážděná data byla podrobena analýze a pro vypracování znaleckého posudku byla využita pouze ta data, která byla pro zpracování znaleckého posudku relevantní.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	bytová jednotka 684/14
Adresa předmětu ocenění:	Vřesová 684/12 181 00 Praha
LV:	2194
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Troja
Počet obyvatel:	1 275 406

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších zákonů 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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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: Negativní - Nájemní smlouva, snížení o polovinu rozpětí z důvodu možné výpovědní lhůty	I	-0,02
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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,183}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
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: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,159}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,960$

1. bytová jednotka

1.1. byt

Bytová jednotka je přístupná ze společné chodby. Vstup směřuje do malé předsínky, ze které je přístupné sociální zařízení a pokoj s kuchyňským koutem. Přes prosklené plastové dveře je vstup na prostornou terasu. V pokoji je položena plovoucí podlaha, v sociálním zařízení je na podlaze dlažba. Vytápění a ohřev teplé užitkové vody je centrální.

Technický stav bytové jednotky je dobrý s výjimkou podlahy u vstupu na terasu, která je poškozena zatékáním z terasy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 6
Stáří stavby:	24 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	99 598,00 Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
pokoj:	(5,61*3,40+2,91*1,68) * 1,00 = 23,96 m ²
předsíň:	(1,34*2,82) * 1,00 = 3,78 m ²
koupelna a WC:	(2,28*1,65) * 1,00 = 3,76 m ²
šatna:	(1,02*1,55) * 1,00 = 1,58 m ²
terasa:	(5,45*2,95) * 0,17 = 2,73 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	35,81 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 - 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. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) - Zatékání z terasy	III	0,85

Koeficient pro stáří 24 let:

$$s = 1 - 0,005 * 24 = 0,880$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,880 = \mathbf{0,815}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,980}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * $I_V = 99\,598,00 \text{ Kč/m}^2 * 0,815 = 81\,172,37 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 35,81 \text{ m}^2 * 81\,172,37 \text{ Kč/m}^2 * 0,980 * 0,980 = 2\,791\,673,98 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 791 673,98 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na stavbách

1.2. Zpevněné plochy

Zámková dlažba části chodníku a příjezdu po podzemních garážích. Velikost byla odměřena z katastrální mapy a ověřena při místním šetření. Důvodem je nepravidelný tvar zpevněných ploch a nejasné hranice pozemku.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky

Výměra:

$$95+32 = 127,00 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²] = 515,00

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

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,9220

Základní cena upravená cena [Kč/m²] = **1 805,80**

Plná cena: 127,00 m² * 1 805,80 Kč/m² = **229 336,60 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 31 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 24 / 55 = 43,6 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 43,6 \% / 100)$ * 0,564

Nákladová cena stavby CS_N = **129 345,84 Kč**

Koeficient pp * 0,960

Cena stavby CS = **124 172,01 Kč**

Zpevněné plochy - zjištěná cena = 124 172,01 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**1.3. Pozemky**

Pozemky p.č. 1119/65 a 1119/66 jsou zastavěny bytovými domy, pozemek p.č. 1119/64 tvoří se stavebními pozemky jednotný funkční celek. Pozemky se svažují jižním směrem a lze je napojit na všechny inženýrské sítě v obci.

Ocenění**Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2**

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha	1119/64	1 754	11 260,00	19 750 040,00
zastavěná plocha a nádvoří	1119/65	357	11 260,00	4 019 820,00
zastavěná plocha a nádvoří	1119/66	356	11 260,00	4 008 560,00
Cenová mapa - celkem		2 467		27 778 420,00

Pozemky - zjištěná cena celkem = 27 778 420,00 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na porostech**1.4. Trvalé porosty**

Na pozemku p.č. 1119/64 jsou vysazeny listnaté a jehličnaté dřeviny. Dřeviny však nejsou pravidelně udržovány.

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - polokmen (jabloň) na pozemku p.č.: 1119/64						
	24	2 Ks	1 780,00	- 50 %	890,00	1 780,00
Součet:					=	1 780,00 Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	1 780,00 Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
javor, dub na pozemku p.č.: 1119/64			24 roků	12,00 ks
Listnaté stromy III	25 160,00	- 50 %	12 580,00	150 960,00
jeřabina, bříza, olše na pozemku p.č.: 1119/64			24 roků	5,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,00	- 50 %	9 825,00	49 125,00
borovice na pozemku p.č.: 1119/64			24 roků	7,00 ks
Jehličnaté stromy I	15 840,00	- 50 %	7 920,00	55 440,00
Součet:				255 525,00
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,200
Celkem - okrasné rostliny			=	229 972,50 Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem	=	231 752,50 Kč
Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky		
1.2. zpevněné plochy	=	124 172,01 Kč
1.3. pozemky	=	27 778 420,00 Kč
1.4. trvalé porosty	=	231 752,50 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	28 134 344,51 Kč
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	=	2 791 673,98 Kč
Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku		
Zjištěná cena pozemku: 28 134 344,51 Kč		
Spoluvlastnický podíl: 3 280 / 298 090		
Hodnota spoluvlastnického podílu:		
28 134 344,51 Kč * 3 280 / 298 090 = 309 573,12 Kč		
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	309 573,12 Kč
Bytová jednotka - zjištěná cena	=	3 101 247,10 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. bytová jednotka

Oceňovaná nemovitá věc

Bytová jednotka 1+kk se nachází v nejvyšším podlaží pětipodlažního obytného domu s výtahem. K bytové jednotce náleží poměrně velká terase s volným výhledem. MHD je v docházkové vzdálenosti. V docházkové vzdálenosti je i infrastruktura obce, zejména plavecký bazén a ZOO.

Obvyklá cena zahrnuje i podíl na společných částech bytových domů, venkovních úpravách, trvalých porostech a pozemcích.

Užitná plocha: 35,81 m²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Při oceňování staveb volba korekcí zpravidla zohledňuje polohu stavby v obci příp. lokalitě (v případě jednotek i poloha v domě), provedení a vybavení stavby, příslušenství stavby, pozemky tvořící jednotný funkční celek se stavbou (např. velikost, konfigurace terénu, orientace ke světovým stranám, trvalé porosty), technickou vybavenost pozemku (např. inženýrské sítě, přístup), právní vztahy (právo odpovídající věcnému břemeni, zástavní právo, pronájem a jeho výhodnost/nevýhodnost), širší vztahy (demografické poměry, životní prostředí), v případě jednotky vybavení bytu či nebytového prostoru, případně jiné závažné skutečnosti.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	bytová jednotka
Lokalita:	Hnězdenická 735/6, Praha
Popis:	Bytová jednotka číslo 735/170 o velikosti 44 m ² se nachází v obdobném, ale větším bytovém domě v obytné zástavbě. Bytová jednotka byla prodána 22.11.2022, vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí je evidován pod číslem V-66899/2022-101.
Užitná plocha:	44,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Objektivizační koeficient - bez úprav	1,00
K2 Poloha v obci, lokalita - obdobná poloha	1,00
K3 Provedení a příslušenství stavby - obdobné provedení	1,00
K4 Pozemek - bez úprav	1,00
K5 Technická vybavenost pozemku - bez úprav	1,00
K6 Právní vztahy - bez úprav	1,00
K7 Širší vztahy - bez úprav	1,00



Zdroj: cenová mapa
OctopusPro

Zdůvodnění koeficientu K_c: Objektivizační koeficient - bez úprav; Poloha v obci, lokalita - obdobná poloha; Provedení, vybavení a příslušenství stavby - obdobné provedení; Pozemek - bez úprav; Technická vybavenost pozemku - bez úprav; Právní vztahy - bez úprav; Širší vztahy - bez úprav;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 800 000	44,00	109 091	1,00	109 091

Název: bytová jednotka

Lokalita: K Haltýři 691/24, Praha

Popis: Bytová jednotka číslo 691/5 o velikosti 32 m² se nachází v obdobném bytovém domě v obytné zástavbě. Bytová jednotka postavená v roce 1999 byla prodána 19.5.2022, vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí je evidován pod číslem V-31602/2022-101.

Užitná plocha: 32,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Objektivizační koeficient - bez úprav	1,00
K2 Poloha v obci, lokalita - obdobná poloha	1,00
K3 Provedení a příslušenství stavby - obdobné provedení	1,00
K4 Pozemek - bez úprav	1,00
K5 Technická vybavenost pozemku - bez úprav	1,00
K6 Právní vztahy - bez úprav	1,00
K7 Širší vztahy - bez úprav	1,00



Zdroj: cenová mapa
OctopusPro

Zdůvodnění koeficientu K_c: Objektivizační koeficient - bez úprav; Poloha v obci, lokalita - obdobná poloha; Provedení, vybavení a příslušenství stavby - obdobné provedení; Pozemek - bez úprav; Technická vybavenost pozemku - bez úprav; Právní vztahy - bez úprav; Širší vztahy - bez úprav;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 600 000	32,00	143 750	1,00	143 750

Název: bytová jednotka

Lokalita: Vřesová 679/9, Praha

Popis: Bytová jednotka číslo 679/24 o velikosti 34 m² se nachází v obdobném bytovém domě v obytné zástavbě. Bytová jednotka postavená v roce 1995 byla prodána 18.5.2022, vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí je evidován pod číslem V-31112/2022-101.

Užitná plocha: 34,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Objektivizační koeficient - bez úprav	1,00
K2 Poloha v obci, lokalita - obdobná poloha	1,00
K3 Provedení a příslušenství stavby - obdobné provedení	1,00
K4 Pozemek - bez úprav	1,00
K5 Technická vybavenost pozemku - bez úprav	1,00
K6 Právní vztahy - bez úprav	1,00
K7 Širší vztahy - bez úprav	1,00



Zdroj: cenová mapa
OctopusPro

Zdůvodnění koeficientu K_c: Objektivizační koeficient - bez úprav; Poloha v obci, lokalita - obdobná poloha; Provedení, vybavení a příslušenství stavby - obdobné provedení; Pozemek - bez úprav; Technická vybavenost pozemku - bez úprav; Právní vztahy - bez úprav; Širší vztahy - bez úprav;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 500 000	34,00	161 765	1,00	161 765

Název: bytová jednotka

Lokalita: Vřesová 685/16, Praha

Popis: Bytová jednotka číslo 685/14 o velikosti 33 m² se nachází v obdobném bytovém domě v obytné zástavbě. Bytová jednotka postavená v roce 1995 byla prodána 2.2.2022, vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí je evidován pod číslem V-31112/2022-101.

Užitná plocha: 33,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Objektivizační koeficient - bez úprav	1,00
K2 Poloha v obci, lokalita - obdobná poloha	1,00
K3 Provedení a příslušenství stavby - obdobné provedení	1,00
K4 Pozemek - bez úprav	1,00
K5 Technická vybavenost pozemku - bez úprav	1,00
K6 Právní vztahy - bez úprav	1,00
K7 Širší vztahy - bez úprav	1,00



Zdroj: cenová mapa OctopusPro

Zdůvodnění koeficientu K_c: Objektivizační koeficient - bez úprav; Poloha v obci, lokalita - obdobná poloha; Provedení, vybavení a příslušenství stavby - obdobné provedení; Pozemek - bez úprav; Technická vybavenost pozemku - bez úprav; Právní vztahy - bez úprav; Širší vztahy - bez úprav;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 000 000	33,00	151 515	1,00	151 515

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota vychází z porovnání čtyř realizovaných prodejů obdobných bytových jednotek v stejné lokalitě.

Minimální jednotková porovnávací cena	109 091 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	141 530 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	161 765 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	141 530 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	35,81 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 068 189 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. bytová jednotka	3 101 247,00 Kč
1.1. oceňovaný byt	2 791 673,98 Kč
1.2. zpevněné plochy	1 366,31 Kč
1.3. pozemky	305 656,74 Kč
1.4. trvalé porosty	2 550,07 Kč

= 3 101 247,00 Kč

Výsledná cena - celkem: 3 101 247,00 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 101 250,00 Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

3 101 250 Kč

slovy: Třimilionyjednostojedentisícdvěstěpadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. bytová jednotka

5 068 189,00 Kč

Porovnávací hodnota

5 068 189 Kč

Silné stránky

- dobré doprání spojení do centra obce
- velká terasa

Slabé stránky

- omezené parkovací možnosti
- technický stav

Obvyklá cena

5 068 000 Kč

slovy: Pětmilionůšedesátosmtisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena porovnávací metodou, jak předpokládá vyhláška. Obvyklá cena je výrazně vyšší, což je dáno vyšší poptávkou.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Kontrola postupu

Předpokládá se, že veškeré informace, které znalec obdržel, jsou pravdivé. Zadavatel prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, resp. že znalci nezamlčel žádná fakta, která by mohla závěry znaleckého posudku jakkoli zkreslit nebo zpochybnit.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

- A) Zjištění ceny obvyklé v souladu s § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen „zákon o oceňování majetku“) ve znění pozdějších předpisů a to dostatečně zdůvodněné, pokud nelze obvyklou cenu určit, ocení zhotovitel předmět ocenění tržní hodnotou v souladu s § 2 odst. 3 až 5 zákona o oceňování majetku, přičemž důvody pro neurčení obvyklé ceny musí být ve znaleckém posudku uvedeny.
- B) Zjištění ceny administrativní v souladu s vyhláškou Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů

u tohoto předmětu ocenění:

bytová jednotka č. 684/14 včetně spoluvlastnických podílů ve výši 3280/298090 na společných částech domu č.p. 684 a pozemcích p.č. 1119/64, 1119/65 a 1119/66 zapsané na **LV 2194** pro k.ú. hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

OBVYKLÁ CENA

5 068 000 Kč

slovy: Pětmilionůšedesátosmtisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Při zpracování znaleckého posudku nebyly zjištěny žádné okolnosti, které by snižovaly jeho přesnost.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

fotodokumentace	4
situace širších vztahů a katastrální mapa	1
cenová mapa stavebních pozemků	1
inženýrské sítě	1
výpis z katastru nemovitostí	2

Konzultant a důvod jeho příbrání

Znalecký posudek byl zpracován bez příbrání konzultanta.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána výběrovým řízením.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3800007.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

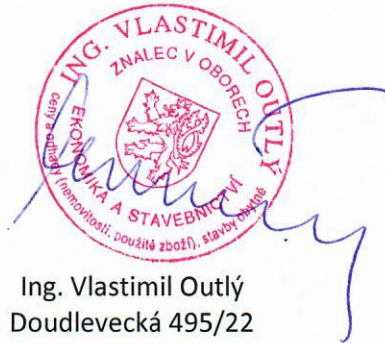
ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 2. 1. 1991, čj. Spr. 3294/90 pro základní obory stavebnictví, odvětví stavby obytné a ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na nemovitosti a použité zboží.

Je mi znám význam znaleckého posudku z hlediska obecného zájmu a trestní následky křivé výpovědi a vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu ustanovení § 106 zákona 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním ve znění pozdějších předpisů.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 3800-007/2023 evidence posudků.

V Plzni 16. 1. 2023



Ing. Vlastimil Outlý
Doudlevecká 495/22
301 00 Plzeň

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

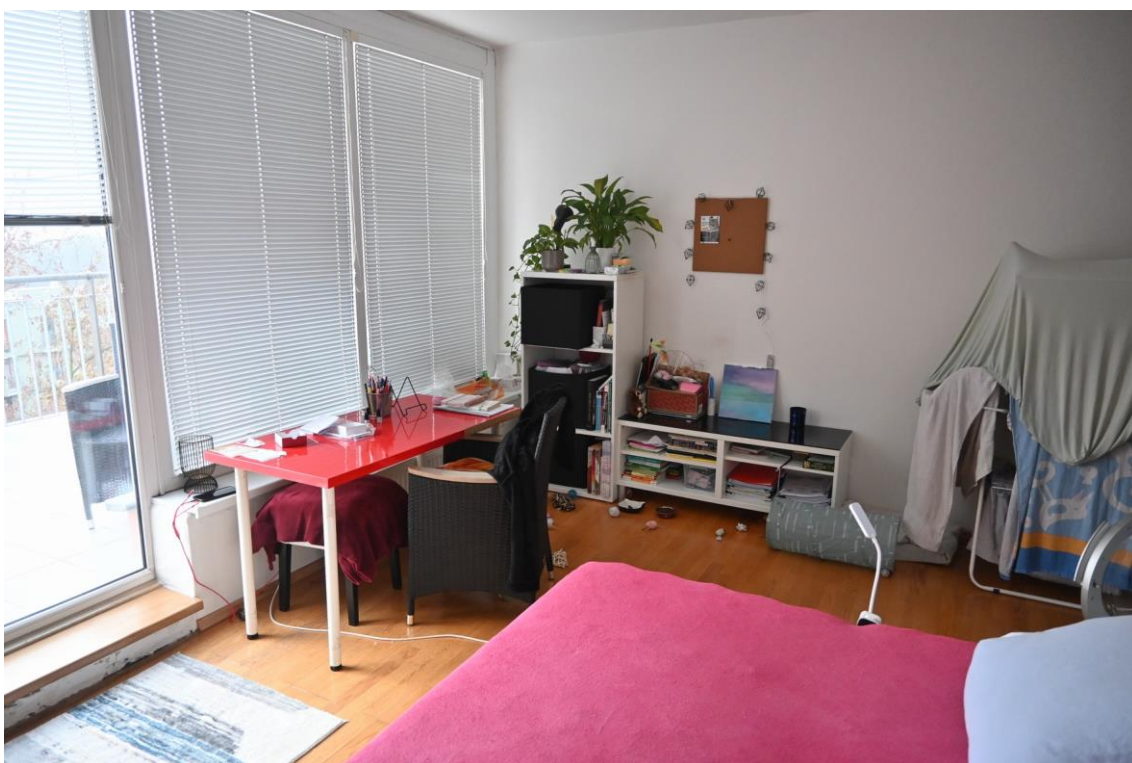
č: 3800-007/2023

počet stran A4 v příloze:

fotodokumentace	4
situace širších vztahů a katastrální mapa	1
cenová mapa stavebních pozemků	1
inženýrské sítě	1
výpis z katastru nemovitostí	2



Pohled na bytový dům



Obývací pokoj



Kuchyňský kout



Sociální zařízení



Terasa



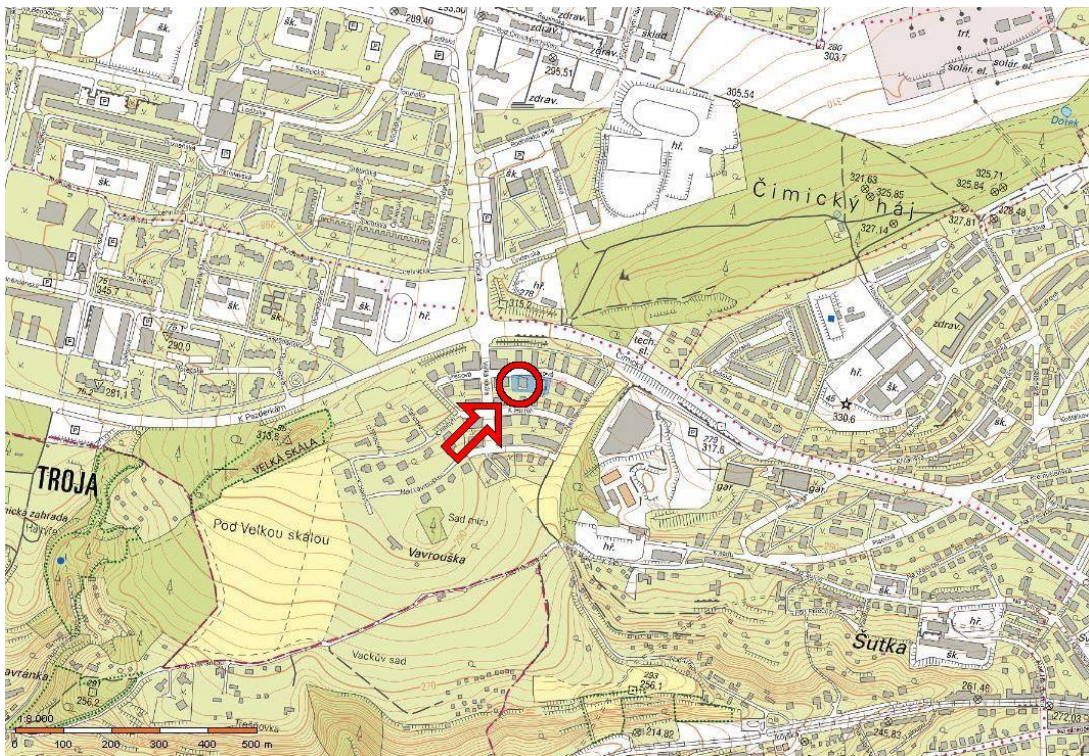
Poškozená podlaha, zatékání



Pozemky s trvalými porosty



Pozemky s venkovními úpravami



Situace širších vztahů s vyznačenou polohou oceňované nemovitosti



Snímek katastrální mapy



Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2023



Katastrální území

Název: Troja

Parcela

Číslo parcely: 1119/64

Cena 2023

Mapový list: 23

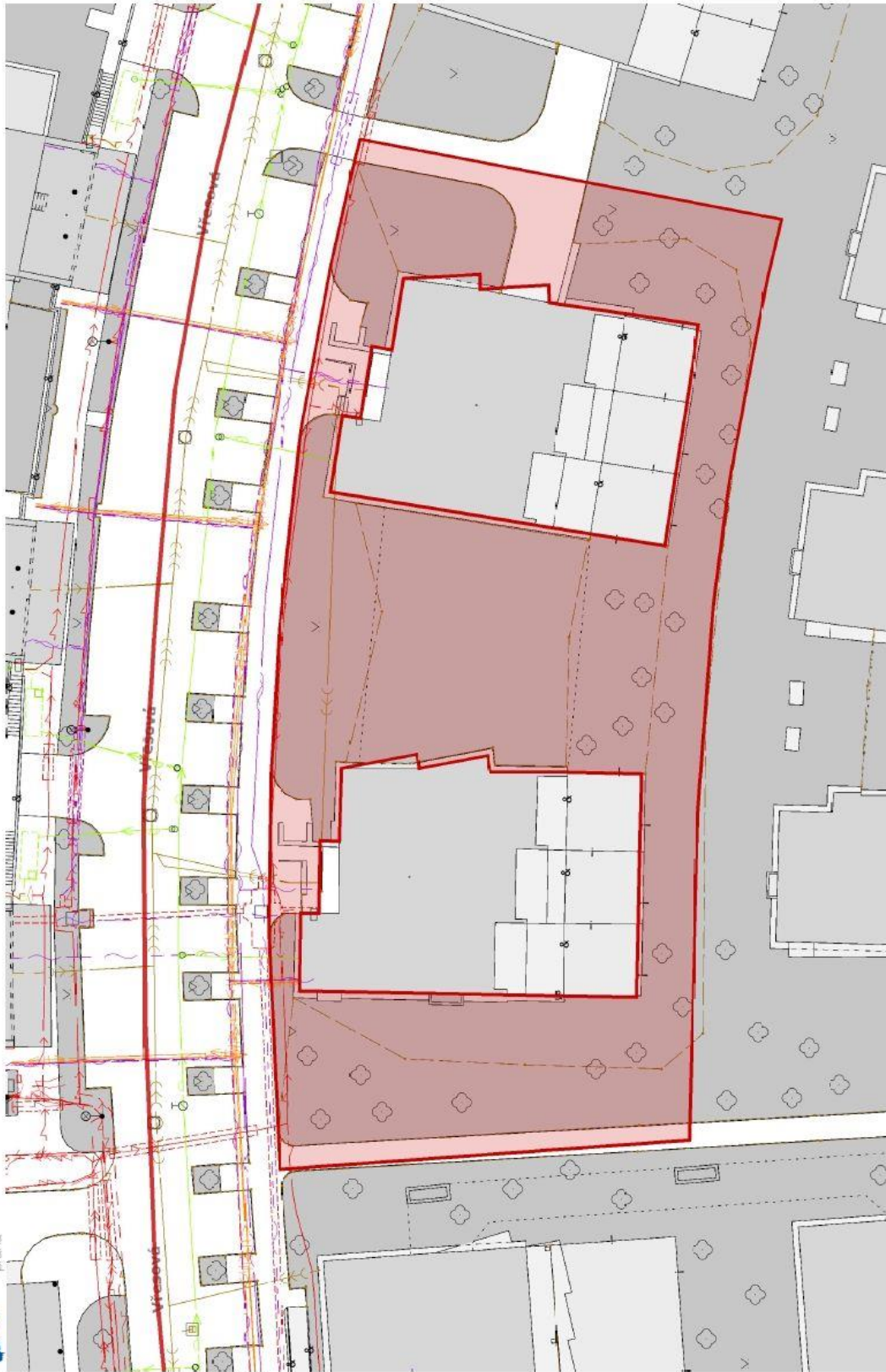
Cena: 11260 Kč/m²

Skupina: 10049

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

1.1.2023-31.12.2023

Vytištěno dne: 14.01.2023



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2023 00:00:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: _____ Obec: 554782 Praha
Kat.území: 730190 Troja List vlastnictví: 2194

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Česká republika	00000001-001	
<i>Príslušnost hospodařit s majetkem státu</i>		
Ministerstvo obrany, Tychonova 221/1, Hradčany, 16000 Praha 6	60162694	
<i>Príslušnost k organizační složce právnické osoby</i>		
Agentura hospodaření s nemovitým majetkem MO - Oddělení územní správy nemovitého majetku Praha, Hradební 772/12, Staré Město, 11000 Praha	60162694-001	

B Nemovitosti

Jednotky				Podíl na
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	společných částech domu a pozemku
684/14	byt	památkově chráněné území	byt.z.	3280/298090
Vymezeno v:				
Budova	Troja, č.p. 684, byt.dům, LV 1125 na parcele			
		1119/65, LV 1125 1119/66, LV 1125		
Parcela	1119/64	ostatní plocha	zeleň	1754m2
	1119/65	zastavěná plocha a nádvoří		357m2
	1119/66	zastavěná plocha a nádvoří		356m2

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Ohlášení o zániku práva hospodař. a vzniku přísluš. hosp. s maj.státu 84771/2003 -7103-2-RZ-145 ze dne 05.06.2003.

Z-53628/2003-101

Pro: Ministerstvo obrany, Tychonova 221/1, Hradčany, 16000 Praha 6 RČ/IČO: 60162694
Agentura hospodaření s nemovitým majetkem MO - Oddělení územní správy nemovitého majetku Praha, Hradební 772/12, Staré Město, 11000 Praha 60162694-001
Česká republika, 00000001-001

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2023 00:00:00

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 730190 Troja List vlastnictví: 2194
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 21.01.2023 14:16:41

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.