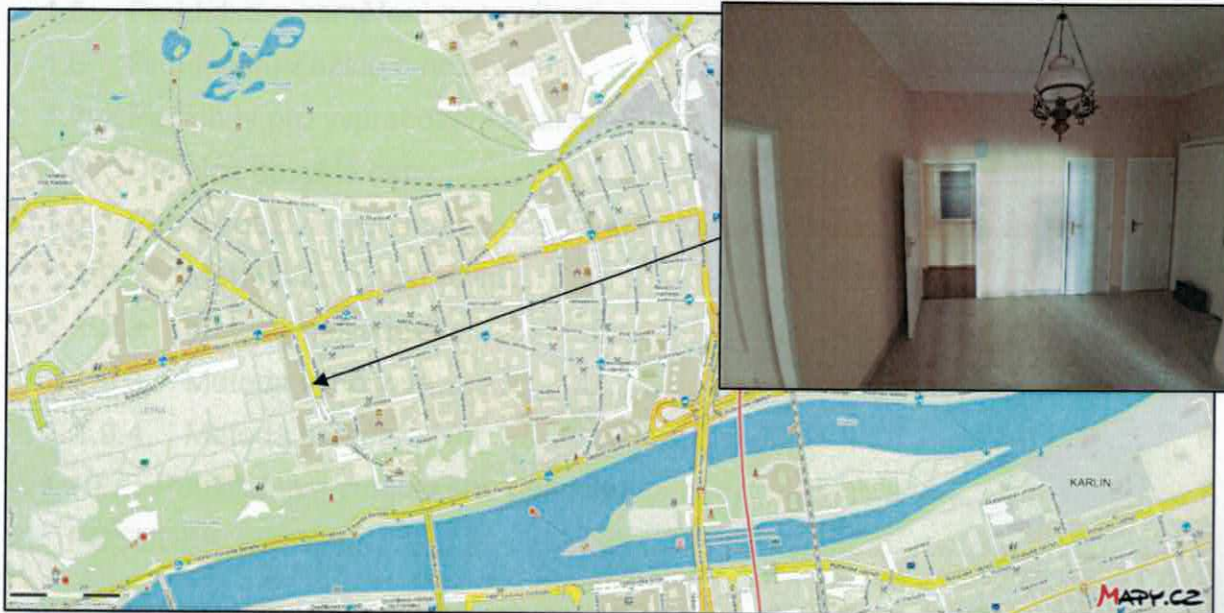


# Znalecký posudek

č. 4164-149-2019



**Objednatel:** Insolvenční správce ISALIS v.o.s.  
Jankovcova 1518/2, 170 00 Praha 7  
vedený u Městského soudu v Praze, oddíl A vložka 77697,  
IČO: 05720834

**Účel posudku :** Stanovení *ceny obvyklé (tržní hodnoty)* bytové jednotky  
č. 1282/3 zapsané na LV č. 5075 v k.ú. Holešovice, obec  
Praha, okres Hlavní město Praha, kraj Hlavní město  
Praha

**Oceněno k datu:** 4. 3. 2019

**Zhotovitel posudku:** STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem  
spravedlnosti ČR

**Odpovědný zpracovatel:** Ing. Pavel Pejchal, CSc., Ing. Lukáš Pejchal,  
Ing. Veronika Gilarová

**Počet stran posudku:** 16 + 10 stran příloh

**Počet vyhotovení :** 3, z toho 2x objednatel, 1x archiv znaleckého ústavu

V Brně dne 13. 3. 2019

## Obsah

1	NÁLEZ .....	3
1.1	Identifikace předmětu ocenění .....	3
1.2	Účel posudku.....	3
1.3	Celkový popis nemovitých věcí .....	3
1.4	Vlastnické a evidenční údaje .....	4
1.5	Prohlídka a zaměření nemovitosti .....	4
1.6	Prohlášení Znalce o nezávislosti .....	4
1.7	Podklady pro vypracování znaleckého posudku.....	5
1.8	Definice obvyklé ceny .....	5
1.9	Popis používaných metod oceňování nemovitých věcí .....	6
1.9.1	Metoda administrativní .....	6
1.9.2	Metoda nákladová.....	6
1.9.3	Metoda výnosová.....	6
1.9.4	Metoda komparativní .....	6
1.10	Použitelnost znaleckého posudku .....	7
2	POSUDEK .....	8
2.1	Volba metody ocenění.....	8
2.2	Komparativní metoda .....	8
2.2.1	Srovnávací nabídka .....	8
2.2.2	Komparace.....	14
3	REKAPITULACE.....	15
4	ZNALECKÁ DOLOŽKA .....	16

## Seznam příloh

Příloha č. 1:	Výpis z katastru nemovitostí .....	4 listy
Příloha č. 2:	Náhled katastrální mapy .....	1 list
Příloha č. 3:	Náhled ortofotomapy .....	1 list
Příloha č. 4:	Fotodokumentace.....	4 listy



# 1 NÁLEZ

## 1.1 Identifikace předmětu ocenění

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 1282/3 zapsaná na LV č. 5075, k.ú. Holešovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha:

B Nemovitosti

Jednotky				Typ	Podíl na
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany		jednotky	společných částech domu a pozemku
1282/3	byt			byt.z.	13107/186091
<b>Vymezeno v:</b>					
Budova	Holešovice, č.p. 1282, byt.dům, LV 4654				
	na parcele	1865, LV 4654			
Parcela	1865	zastavěná plocha a nádvoří			560m2

## 1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely insolvenčního řízení.

## 1.3 Celkový popis nemovitých věcí

Praha je hlavní a současně největší město České republiky. Leží mírně na sever od středu Čech na řece Vltavě, uvnitř Středočeského kraje, jehož je správním centrem, ale jako samostatný kraj není jeho součástí. Praha je sídlem velké části státních institucí a mnoha dalších úřadů, firem a organizací, je zde dostupná veškerá občanská vybavenost. Historické centrum Prahy je památkovou rezervací UNESCO. Praha leží v průměrné nadmořské výšce 194 m.n.m., katastrální plocha je 49 610 ha a žije zde 1 259 079 obyvatel. Praha se dále člení na 112 katastrálních území a 57 městských částí.

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v části Praha-Holešovice, v ulici Nad Štolou. Hlavní část Holešovic leží v tzv. Pražském meandru Vltavy na jejím levém břehu, k Holešovicím patří Bubny a na návrší čtvrt' Letná. V těsné blízkosti domu se nachází Letenský tunel.

Bytový dům, ve kterém se oceňovaná bytová jednotka nachází, je koncový rohový a nachází se v památkové zóně v zástavbě ostatních bytových domů. Dům je cihlový, je v něm 16 bytových jednotek, má výťah. Oceňovaná bytová jednotka se nachází v přízemí a dispozičně je řešena jako 4+1. 3 pokoje jsou neprůchozí, 1 pokoj je průchozí. V bytě jsou k dispozici 2 komory. Spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku p.č. 1865 je ve výši 13107/186091.

Bytová jednotka je v dobrém stavebně-technickém stavu se zřejmě pravidelně prováděnou údržbou, pouze v jedné z koupelen chybí v jedné ploše keramický obklad. Dveře jsou dřevěné plné do obložkových zárubní. V bytě se nachází nadstandardně dvě koupelny. V jedné se nachází vana a umyvadlo a v druhé se nachází záchod, bidet, umyvadlo a sprchový kout. Dále se v bytě nachází další záchod v samostatné místnosti s umyvadlem. Povrch podlah je keramická dlažba, PVC a laminátová podlaha. Okna jsou dřevěná kastlová. Poměrně nová kuchyňská linka je vybavena



elektrickou troubou s plotýnkovým sporákem. Vytápění centrální plynovým kotlem s ohřevem TUV. K bytu náleží dva sklepy v suterénu budovy.

K nemovitosti vede zpevněná komunikace, parkovací možnosti jsou před bytovým domem, veškerá občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti.

Dispozice jednotky:

Místnost	(m <sup>2</sup> )
Chodba	12,00
Kuchyně	16,38
Pokoj	21,92
Pokoj	19,58
Pokoj	18,80
Pokoj	23,68
Koupelna	3,92
Koupelna	5,32
WC	1,64
Komora	1,04
Šatna	1,05
Sklep	5,40
Sklep	5,00
<b>Celkem</b>	<b>135,71</b>

Celková plocha jednotky je 135,71 m<sup>2</sup>. Plocha jednotky je 125,31 m<sup>2</sup>.

#### **1.4 Vlastnické a evidenční údaje**

Dle výpisu z katastru nemovitostí je k datu ocenění jako vlastník nemovité věci zapsán:

Vlastnické právo	Podíl
RELAX TECHNO s.r.o., Nad štolou 1282/8, Holešovice, 17000 Praha 7	

#### **1.5 Prohlídka a zaměření nemovitosti**

Místní šetření bylo provedeno dne 4. 3. 2019 za přítomnosti zástupce znaleckého ústavu STATIKUM s.r.o.

#### **1.6 Prohlášení Znalce o nezávislosti**

Společnost STATIKUM s. r. o. (dále jen „Znalec“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.



## 1.7 Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí;
- Znalecký posudek č. 2014-059-2016 ze dne 26. 2. 2016 vypracovaný společností STATIKUM s.r.o.;
- Znalecký posudek č. 2481-006-2017 ze dne 4. 1. 2016 vypracovaný společností STATIKUM s.r.o.;
- Znalecký posudek č. 3436-171-2018 ze dne 21. 3. 2018 vypracovaný společností STATIKUM s.r.o.;
- Informace z realitního serveru;
- Vlastní databáze znalce;
- Databáze realizovaných prodejů nemovitostí MOISES;
- Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření a fotodokumentace z místního šetření;
- Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění zákona č. 322/2006 Sb., zákona č. 227/2009 Sb. a zákona č. 444/2011 Sb. s účinností od 1. 1. 2012;
- Zákon č. 151/1997 Sb., „o oceňování majetku a o změně některých zákonů“ (zákon o oceňování majetku) ve znění platném k datu ocenění;
- Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění platném k datu ocenění;
- BRADÁČ, A. a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, 1. Vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016;
- DUŠEK DAVID – Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Porovnávací hodnota nemovitostí, I. vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o., 2006;
- BRADÁČ a kol. – Soudní znaleství, I. vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010;
- HÁLEK VÍTĚZSLAV – Oceňování majetku v praxi, I. vydání, DonauMedia s.r.o., 2009;
- IOM VŠE Praha: Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou, Praha, září 2012.

## 1.8 Definice obvyklé ceny

Obvyklou (tržní) cenu nemovitosti lze obecně vyjádřit následovně:

Obvyklá cena je taková, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto:

*„Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se 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*



*příkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.*

## **1.9 Popis používaných metod oceňování nemovitých věcí**

### **1.9.1 Metoda administrativní**

Metoda administrativní se používá pro zjištění ceny pro potřeby ocenění podle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku. Obecně se jedná o případy, kdy je nutné cenu nemovitých věcí určitým způsobem regulovat, aby její použití vytvářelo rovnoprávné podmínky. Příkladem použití administrativního ocenění je stanovení zjištěné ceny pro potřeby určení daně z nabytí nemovitých. Tento způsob ocenění není vhodný pro potřeby stanovení tržní hodnoty, ale může sloužit jako pomocná metoda.

### **1.9.2 Metoda nákladová**

Metoda nákladová je založena na principu, že hodnota nemovitostí nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční hodnoty snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční hodnota se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí hodnota. Od takto zjištěné výchozí hodnoty se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu, výsledkem je věcná hodnota.

Ve znaleckých a odborných posudcích se ke zjištění věcné hodnoty používá též modifikovaná metodika definovaná vyhláškou Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v aktuálním znění.

### **1.9.3 Metoda výnosová**

Principem výnosového způsobu ocenění je princip anticipace, jehož podstata spočívá v tvrzení, že hodnota je závislá na budoucím očekávání. Jestliže budoucí prospěch lze finančně vyjádřit jako řadu očekávaných výnosů, pak výnosovou hodnotu lze definovat jako součet všech těchto očekávaných výnosů, transformovaných na současnou hodnotu peněz. Očekávaný příjem se zjistí z nájemních smluv, nejsou-li v odchylce od situace na běžném realitním trhu. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady spojené s užíváním nemovitosti (zejména se jedná o náklady na průměrnou roční údržbu, správu nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti). Transformace na současnou hodnotu peněz se provádí pomocí tzv. výnosové kapitalizace. Očekávaný výnos se u předmětné nemovitosti zjistí z ročního nájemného.

### **1.9.4 Metoda komparativní**

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako

základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.



Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak
- pře dimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

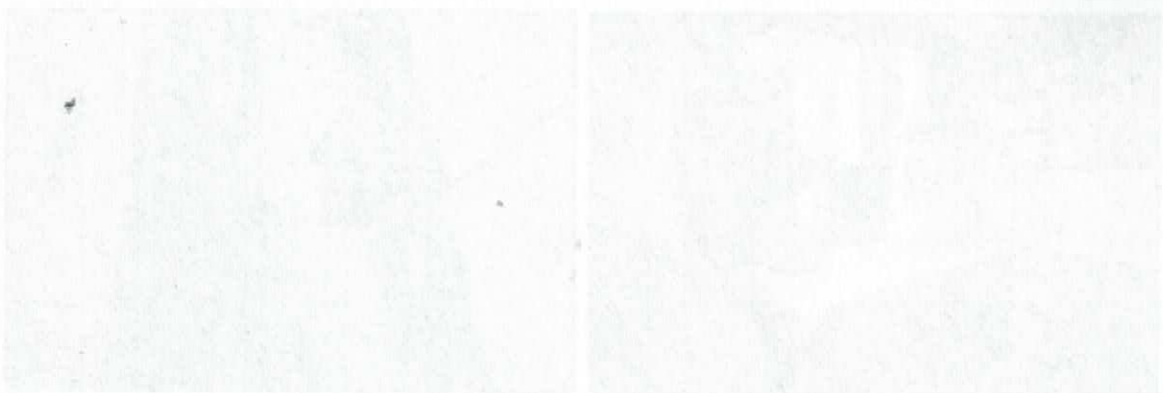
- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

### **1.10 Použitelnost znaleckého posudku**

Znalecký posudek je použitelný pouze pro účely insolvenčního řízení.



## 2 POSUDEK

### 2.1 Volba metody ocenění

Vzhledem k výše popsané metodologii oceňování nemovitostí pro obvyklou cenu a vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda pro daný účel jeví metoda komparativní. Tato metoda dokáže za předpokladu existence kvalitní databáze cen srovnatelných objektů nejlépe zhodnotit obchodovatelnost a tedy i tržní hodnotu srovnávaných nemovitostí.

Hlavní metodou ocenění byla tedy zvolena metoda komparativní.

### 2.2 Komparativní metoda

V konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, databáze realizovaných obchodů MOISES, databáze realitní inzerce projektu Rozvoje vědního oboru oceňování nemovitých věcí, vlastní databáze znaleckého ústavu a veřejné databáze znaleckých posudků a odhadů pro potřeby exekučních řízení a dražeb.

Uvažovaná započitatelná plocha bytové jednotky pro účely komparace je 125,31 m<sup>2</sup> a její dispozice je 4+1.

#### 2.2.1 Srovnávací nabídka

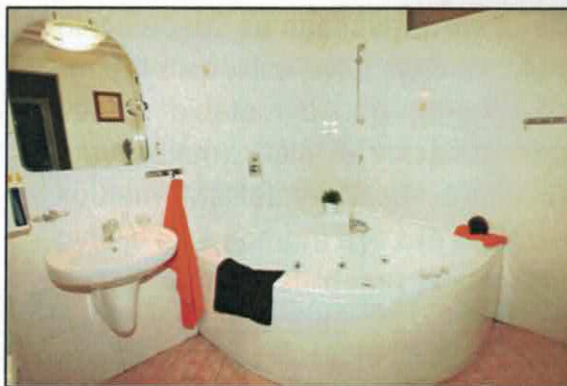
##### 1) **Nad štolou, Praha - část obce Holešovice, započitatelná plocha 118 m<sup>2</sup>**

Prodej bytu 3+1 s balkonem, ve 3.NP cihlového domu s výtahem, ulice Nad Štolou, Praha 7 – Holešovice. Jednotka sestává z kuchyně, tří pokojů, prostorné předsíně, komory, spíže, šatny, koupelny s velkou vanou a samostatného WC. Místnosti v bytě jsou orientované na východ (kuchyně a balkon) a západní světovou stranu do komunikace (pokoje). Okna bytu jsou dřevěná zdvojená, podlahy parkety a dlažba. Krásné místo v blízkosti Letenských sadů. V místě veškerá občanská vybavenost, výborná dopravní dostupnost. Užitná plocha 118 m<sup>2</sup>.

NABÍDKOVÁ CENA: 10 000 000,- Kč







## 2) U studánky, Praha 7 - část obce Bubeneč, započitatelná plocha 82,3 m<sup>2</sup>

Novostavba klimatizovaného podkrovního bytu s terasou do vnitrobloku je umístěna v 5. podlaží pěkně upraveného historického cihlového domu s výtahem. Atraktivní lokalita Letná jen pár kroků od Stromovky poskytuje veškeré služby a rychlý dosah centra.

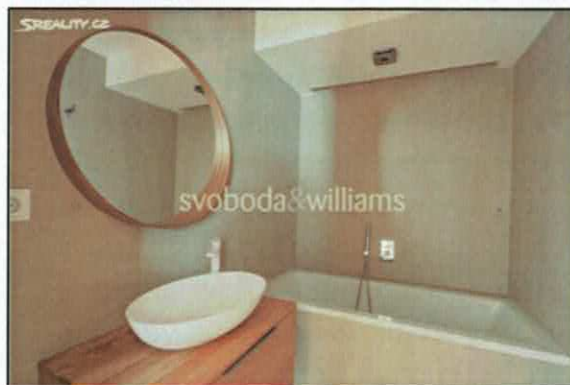
Praktickou dispozici tvoří obývací pokoj s kuchyňským koutem a vstupem na terasu, 2 ložnice oddělené chodbou od ruchu ze společenské části, dále koupelna, samostatná toaleta, předsíň a komora s přípojkou na pračku a sušičku.

Součástí vybavení jsou dřevěné podlahy, dřevěná okna (střešní a francouzská), klimatizační jednotky ve všech místnostech, SDK podhledy, bezfalcové dveře a kompletní sanitární zařízení. K bytu přísluší sklep.

Dům stojí v boční jednosměrné ulici v těsné blízkosti mateřské a základní školy, AVU, Sokola, kavárny či potravin. V okolí je kompletní občanská vybavenost (supermarket, lékárna, pošta, obchody, restaurace nebo gymnázium). Kromě Stromovky jsou blízko také Letenské sady. Dopravní spojení zajišťují tramvaje, cesta ke stanici metra linky C Vltavská i linky A Hradčanská trvá 4 minuty, do centra je to necelých 10 minut.

Interiér 82,2 m<sup>2</sup>, terasa 5 m<sup>2</sup>, sklep 3,9 m<sup>2</sup>.

NABÍDKOVÁ CENA: 9 900 000,- Kč



## 3) Ovinecká, Praha 7 - část obce Holešovice, započitatelná plocha 90 m<sup>2</sup>

Prodej prostorného, světlého bytu 3+KK v žádané lokalitě Prahy - Bubenči (Holešovice). Byt je po kompletní rekonstrukci, která proběhla v r. 2017. Byt o



ploše 90 m<sup>2</sup> se nachází v pátém nadzemním podlaží historické rohové budovy. Vnitřní dispozice bytu: zádveří, chodba, 1.pokoj, 2.pokoj, 2 koupelny ( jedna s vanou, bidetem a umyvadlem, druhá koupelna je se sprchovým koutem a umyvadlem), dále je vstup do obývacího pokoje s vybaveným kuchyňským koutem. Majitel, v případě zájmu, zanechá v ceně téměř veškeré vybavení. V bytě je také komora a je zde vlastní plynový kotel. K bytu náleží sklep v suterénu domu. V blízkosti domu jsou obchody, technické muzeum, park Stromovka, metro, tramvaje atd.

NABÍDKOVÁ CENA: 10 950 000,- Kč



#### 4) Jirečkova, Praha 7 - část obce Holešovice, započitatelná plocha 90 m<sup>2</sup>

Prvorepublikový byt se nachází v 5.podlaží činžovního domu situovaného v blízkosti Letenských sadů a Stromovky, v místě nedaleko centra, s plnou občanskou vybaveností a výborným dopravním spojením. Dům se nachází v klidné tiché ulici poblíž Letenského náměstí.

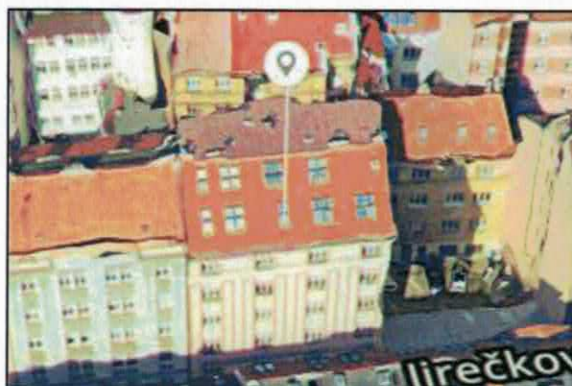
Dispozici tvoří vstupní hala, ve které je umístěna kuchyně (10 m<sup>2</sup>), spíž, toaleta a vstupy do dvou pokojů. Obývací pokoj s výměrou 28 m<sup>2</sup>, dvě ložnice (23 m<sup>2</sup> a 16 m<sup>2</sup>), koupelna s vanou (4m<sup>2</sup>) a komora 5 m<sup>2</sup>. Jedna ložnice je orientovaná do vnitrobloku. K bytu náleží sklep v 1PP o výměře 8 m<sup>2</sup>.

Vytápění v bytě etážové plynové + ohřev TUV, v kuchyni dále malá karma. Okna v bytě jsou původní špaletová, podlahová krytina kombinace parket, koberce a lina.



V roce 2002 proběhla rekonstrukce stoupaček v domě, dále byla provedena výmalba společných prostor, instalace výtahu, nově položena střeška a fasáda. Oblíbená lokalita Letná vyniká příjemnou atmosférou, k níž přispívá množství bister, kaváren a malých obchůdků. Pohodlí zajišťuje též blízkost veškerých služeb, například pošty, supermarketu či lékárny. V krátkém pěším dosahu je několik mateřských škol, základní škola i gymnázium a 2 velká muzea. K procházkám či vyjíždkám na kole lákají blízké velké parky Letenské sady a Stromovka.

NABÍDKOVÁ CENA: 9 500 000,- Kč



**5) Wolkerova, Praha 6 - část obce Bubeneč, započitatelná plocha 123,5 m<sup>2</sup>**

Nabízíme k prodeji prostorný, světlý byt 4+kk v činžovní vile v rezidenční čtvrti, ve známé a žádané lokalitě Prahy 6 Bubeneč. Byt se nachází ve zvýšeném přízemí, po rekonstrukci, podlahová plocha bytu 123,5 m<sup>2</sup>. Možnost parkování na vlastním pozemku. K bytu náleží odpovídající podíl na přilehlé zahradě k domu, výměra zahrady 556 m<sup>2</sup>. Centrální ústřední topení pro celý dům, s vlastním měřením tepla jednotlivých bytů v domě. Velmi dobrá dopravní dostupnost.

NABÍDKOVÁ CENA: 12 600 000,- Kč





#### 6) Františka Křížka, Praha 7 - část obce Holešovice, započitatelná plocha 125 m<sup>2</sup>

K prodeji krásný, prostorný byt o dispozicích 4+1, který je situován 1. patře činžovního domu s výtahem. Dům leží v atraktivní části Holešovic, na Letné, v blízkosti Stromovky. Byt se skládá z haly, kuchyně s jídelnou, obývacího pokoje, ložnice, dětského pokoje, dalšího pokoje ( ten může sloužit jako další ložnice, pracovna nebo hostinský pokoj), šatny, koupelny s vanou a toalety s umyvadlem. K bytu náleží i sklep.

Vybavení bytu zahrnuje vestavěný nábytek na míru z bukového dřeva, navržený architektem – vestavěné skříně v ložnicích, postel, dětská palanda, úložné prostory v hale. Dále bezpečnostní dveře, alarm, kuchyňskou linku, která je kompletně vybavena spotřebiči ( AEG ) včetně myčky a drtiče odpadků. Na podlahách jsou položeny dubové parkety nebo dlažba ( koupelna a toaleta ). V koupelně je instalováno podlahové topení. Ohřev vody a vytápění zajišťuje plynový kotel.

Dispozice bytu umožňují i bezproblémové dvougenerační soužití.

Lokalita je známa svojí kompletní a pestrou občanskou vybaveností. Školy, obchody, restaurace, polikliniku, poštu, supermarket, sportovní zařízení, kino, divadlo – to vše lze nalézt v blízkosti domu, zejména na třídě Milady Horákové. Velkou předností této lokality je dostatek zeleně a zároveň návaznost na centrum města. Kromě Stromovky jsou tu i Letenské sady se zahradní restaurací a výhledem na Prahu. Ve Veletřní ulici vzniká OC Letná, které bude otevřeno v dubnu příštího roku a ještě více pozvedne tuto lokalitu.



Dopravní spojení je vynikající – do 5 minut na st. metra Vltavská nebo Hradčanská, tramvaj za pár minut na nábřeží či na náměstí Republiky. Parkování modrá zóna, možnost pronájmu garáže.

NABÍDKOVÁ CENA: 11 960 000,- Kč





## 2.2.2 Komparace

č.	Poloha objektu	Dispozice	Nabídková cena [Kč]	Nabídková cena jednotková [Kč/m <sup>2</sup> ]	Redukce na pramen ceny (K <sub>pc</sub> )	Cena po redukcí (K <sub>pc</sub> ) [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav domu)	K4 (technický stav bytu)	K5 (vybavení a příslušenství)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	Nad Štolou, Praha 7 - část obce Holešovice	3+1	10 000 000	84 746	0,95	80 508	1,00	1,02	1,00	1,12	1,00	1,05	1,20	67 090
2	U studánky, Praha 7 - část obce Bubeneč	3+kk	9 900 000	120 292	0,95	114 277	1,02	1,15	1,10	1,12	1,01	1,10	1,60	71 423
3	Ovenceká, Praha 7 - část obce Holešovice	3+kk	10 950 000	121 667	0,95	115 583	1,04	1,12	1,05	1,12	0,98	1,10	1,47	78 628
4	Jirečkova, Praha 7 - část obce Holešovice	3+kk	9 500 000	105 556	0,95	100 278	1,01	1,12	1,08	1,00	0,97	1,10	1,30	77 137
5	Wolkerova, Praha 6 - část obce Bubeneč	4+kk	12 600 000	102 024	0,95	96 923	1,03	1,00	1,03	1,10	1,00	1,06	1,24	78 164
6	Františka Křížka, Praha 7 - část obce Holešovice	4+1	11 960 000	95 680	0,95	90 896	1,03	1,00	1,00	1,10	0,97	1,08	1,19	76 383
Střední hodnota														74 800
Minimum														67 090
Maximum														78 628
Směrodatná odchylka														4 578
Průměr - směrodatná odchylka														70 222
Průměr + směrodatná odchylka														79 378
Variační koeficient														6,12%
Výměra oceňovaného objektu														m <sup>2</sup> 125,31
Cena objektu														Kč 9 373 457
<b>Celková cena po zaokrouhlení</b>														<b>Kč 9 400 000</b>
<p>K<sub>CR</sub> Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K<sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší</p> <p>K1 koeficient polohy (lokality, dopravní dostupnost)</p> <p>K2 koeficient velikosti</p> <p>K3 koeficient stavebně - technického stavu domu</p> <p>K4 koeficient stavebně - technického stavu bytu</p> <p>K5 koeficient vybavení a příslušenství objektu</p> <p>K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce</p> <p>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)</p> <p>Je-li IO &lt; 1,00 je srovnávaný objekt horší, je-li IO &gt; 1,00 je srovnávaný objekt lepší než oceňovaný objekt</p> <p>Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako podíl redukované ceny a indexu odlišnosti IO</p>														

**Porovnávací hodnota nemovitých věcí specifikovaných v bodě 1.1 činí 9 400 000 Kč.**  
**Při porovnání byly zohledněny veškeré skutečnosti mající vliv na obvyklou cenu.**



### 3 REKAPITULACE

Dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, proto za obvyklou cenu nemovité věci považujeme cenu určenou porovnávacím způsobem.

**Cena obvyklá (tržní hodnota) nemovitých věcí specifikovaných v bodě 1.1 je dle odborného odhadu:**

**9 400 000 Kč**

*Cena slovy: devětmilionůčtyřistisíc Kč*

**Při stanovení návrhu tržní hodnoty se předpokládá, že nemovité věci jsou právně čisté, bez zástavních práv a jakéhokoliv omezení a jsou prázdné.**

**Stanovená výše tržní hodnoty platí pro standardní prodej nemovitostí v daném místě a čase.**



## 4 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podal ústav zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 4164-149-2019.

V Brně dne 13. 3. 2019

Podpis jednatele znaleckého ústavu



Ing. Lukáš Pejchal