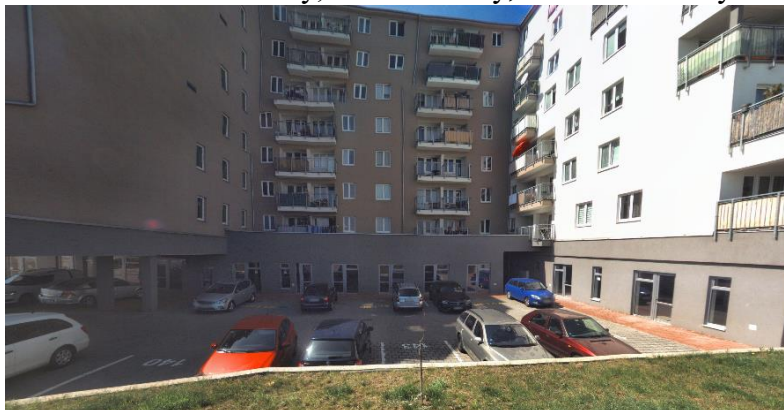


ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4088 – 133 - 20

o obvyklé ceně nemovitých věcí

- rozestavěná jednotka 690/1 – rozestavěná jednotka, 690/2 – rozestavěná jednotka, 690/3 – rozestavěná jednotka, 690/4 – rozestavěná jednotka, 690/5 – rozestavěná jednotka, 690/6 – rozestavěná jednotka, bytový dům na poz. parc. čís. st. 1383 – zastavěná plocha a nádvoří, vlastnický podíl na společných částech domu a na pozemcích 12447/75739, -vlastnický podíl 28/200 na poz. parc. čís. 463/40 – ostatní plocha (manipulační plocha), katastrální území Klecany, obec Klecany, okres Praha - východ



Účel posudku: Insolvenční řízení vedené proti KLECANY PROJECT s.r.o., v likvidaci.

Objednatel: Mgr. Monika Cihelková – insolvenční správce
Vodičkova 707/37
110 00 Praha 1
IČO: 66254108, DIČ: 7458312895

Vypracoval: Znalec v oboru
ekonomika a stavebnictví
Ing. Zdeňka Hrochová
Emy Destinnové 1 200
399 01 Milevsko
tel. 382 525 474, 607 521 826
e-mail: hrochova@znalec.biz

Obsahuje: 21 stran textu, vč. titulní strany.
Předává se ve dvojím vyhotovení

Použitý oceňovací předpis: Stanovení obvyklé ceny ke dni 14.08.2020

Datum: V Milevsku, dne 14.08.2020

1 Nález:

1.1 Podklady pro vypracování posudku:

Objednávka ze dne 10.08.2020.

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 14.08.2020 vyhotovený dálkovým přístupem:

A. Vlastník : LV 2278	Property Estate Management s.r.o. Kaprova 42/14 110 00 Praha 1 – Staré Město
B. Jednotka:	690/1 rozestavěná jednotka 690/2 rozestavěná jednotka 690/3 rozestavěná jednotka 690/4 rozestavěná jednotka 690/5 rozestavěná jednotka 690/6 rozestavěná jednotka
Pozemek	st. 1383 zastavěná plocha a nádvoří

vlastnický podíl na společných částech domu a pozemku	1882/75739
vlastnický podíl na společných částech domu a pozemku	1789/75739
vlastnický podíl na společných částech domu a pozemku	6796/75739
vlastnický podíl na společných částech domu a pozemku	992/75739
vlastnický podíl na společných částech domu a pozemku	509/75739
vlastnický podíl na společných částech domu a pozemku	479/75739

Katastrální území Klecany, obec Klecany, okres Praha - východ

1.1.2 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 14.08.2020 vyhotovený dálkovým přístupem:

A. Vlastník : LV 2279	Property Estate Management s.r.o. Kaprova 42/14 110 00 Praha 1 – Staré Město	Vlastnický podíl 28/200
B. Pozemek	463/40	ostatní plocha (manipulační plocha)

Katastrální území Klecany, obec Klecany, okres Praha - východ

1.1.3 Kopie Katastrální mapy území vyhotovená dne 14.08.2020 dálkovým přístupem.

1.1.4 Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 18.11.2019 a 11.08.2020.

1.1.5 Vyhláška Ministerstva financí č. č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl. 188/2019 Sb.

1.2 Popis oceňovaných nemovitých věcí:

Bytový dům je postavený na severním okraji zastavěné části obce Klecany v ul. V Honech. V bytovém domě je postaveno 150 bytových jednotek různých velikostí, které byly zkolaudovány v 8 nadzemních podlažích s výtahem. V 1.NP je umístěno 6 rozestavěných nebytových prostorů různých velikostí, které nebyly zkolaudovány.

Předmětem ocenění je rozestavěná jednotka (provozovna) č. 690/1 o velikosti 188,2 m² umístěná v 1. nadzemním podlaží budovy čp. 690, která je součástí pozemku parc. čís. st. 1383, o výměře 2 215 m² – ostatní plocha (manipulační plocha), společně s příslušnými spoluvlastnickými podíly o velikosti 1882/75739 na budově čp. 690 a na pozemku st. 1383. Údaje jsou převzaty z Prohlášení vlastníka, prostorové řešení nemusí odpovídat skutečnému stavu.

Předmětem ocenění je rozestavěná jednotka (provozovna) č. 690/2 o velikosti 178,90 m² umístěná v 1. nadzemním podlaží budovy čp. 690, která je součástí pozemku parc. čís. st. 1383, o výměře 2 215 m² – ostatní plocha (manipulační plocha), společně s příslušnými spoluvlastnickými podíly o velikosti 1789/75739 na budově čp. 690 a na pozemku st. 1383. Údaje jsou převzaty z Prohlášení vlastníka, prostorové řešení nemusí odpovídat skutečnému stavu.

Předmětem ocenění je rozestavěná jednotka (provozovna) č. 690/3 o velikosti 679,60 m² umístěná v 1. nadzemním podlaží budovy čp. 690, která je součástí pozemku parc. čís. st. 1383, o výměře 2 215 m² – ostatní plocha (manipulační plocha), společně s příslušnými spoluvlastnickými podíly o velikosti 6796/75739 na budově čp. 690 a na pozemku st. 1383. Údaje jsou převzaty z Prohlášení vlastníka, prostorové řešení nemusí odpovídat skutečnému stavu.

Předmětem ocenění je rozestavěná jednotka (provozovna) č. 690/4 o velikosti 99,20 m² umístěná v 1. nadzemním podlaží budovy čp. 690, která je součástí pozemku parc. čís. st. 1383, o výměře 2 215 m² – ostatní plocha (manipulační plocha), společně s příslušnými spoluvlastnickými podíly o velikosti 992/75739 na budově čp. 690 a na pozemku st. 1383. Údaje jsou převzaty z Prohlášení vlastníka, prostorové řešení nemusí odpovídat skutečnému stavu.

Předmětem ocenění je rozestavěná jednotka (provozovna) č. 690/5 o velikosti 50,90 m² umístěná v 1. nadzemním podlaží budovy čp. 690, která je součástí pozemku parc. čís. st. 1383, o výměře 2 215 m² – ostatní plocha (manipulační plocha), společně s příslušnými spoluvlastnickými podíly o velikosti 509/75739 na budově čp. 690 a na pozemku st. 1383. Údaje jsou převzaty z Prohlášení vlastníka, prostorové řešení nemusí odpovídat skutečnému stavu.

Předmětem ocenění je rozestavěná jednotka (provozovna) č. 690/6 o velikosti 47,90 m² umístěná v 1. nadzemním podlaží budovy čp. 690, která je součástí pozemku parc. čís. st. 1383, o výměře 2 215 m² – ostatní plocha (manipulační plocha), společně s příslušnými spoluvlastnickými podíly o velikosti 479/75739 na budově čp. 690 a na pozemku st. 1383. Údaje jsou převzaty z Prohlášení vlastníka, prostorové řešení nemusí odpovídat skutečnému stavu.

Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 28/200 na poz. parc. čís. 463/40 ostatní plocha (manipulační plocha) o velikosti 6 059 m².

Na nemovitých věcech 690/1, 690/2, 690/3, 690/4, 690/5, 690/6 je dle LV 2278 pro kú. Klecany zřízené:

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Property Estate Management s.r.o.
Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)

Na poz. parc. čís. 463/40 je dle LV 2279 pro kú. Klecany zřízené:

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Zákaz zatížení
Zákaz zcizení
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení předběžného opatření
Zahájení exekuce - KLECANY PROJECT s.r.o., v likvidaci
Zahájení exekuce - Property Estate Management s.r.o.

2 Posudek:

- | | |
|---|-------------------------|
| 2.1 Stavební pozemek – vl. podíl | § 4 vyhl. 188/2019 Sb. |
| 2.2 Rozestavěná nebytová jednotka č. 690/1, kú. Klecany | § 21 vyhl. 188/2019 Sb. |
| 2.3 Rozestavěná nebytová jednotka č. 690/2, kú. Klecany | § 21 vyhl. 188/2019 Sb. |
| 2.4 Rozestavěná nebytová jednotka č. 690/3, kú. Klecany | § 21 vyhl. 188/2019 Sb. |
| 2.5 Rozestavěná nebytová jednotka č. 690/4, kú. Klecany | § 21 vyhl. 188/2019 Sb. |
| 2.6 Rozestavěná nebytová jednotka č. 690/5, kú. Klecany | § 21 vyhl. 188/2019 Sb. |
| 2.7 Rozestavěná nebytová jednotka č. 690/6, kú. Klecany | § 21 vyhl. 188/2019 Sb. |

2.1 Stavební pozemek (§ 4):

Ocení se podle § 4, odst. 1, město Klecany – 3 589 obyvatel

2.1.1 Základní cena stavebního pozemku – tab. 1, příl. 2:

Praha - východ $ZC_v = 1\,279\text{ Kč}$

2.1.2 Popis a výměry:

Klecany jsou malé město v okrese Praha-východ. Leží asi 5 km severně od okraje Prahy na pravém břehu Vltavy, v nadmořské výšce asi 180 –280 m. Centrální část města se nachází na skále nad Vltavou, zástavba se ale přelévá až k vltavskému břehu, stejně tak jako k okolním obcím a rozsáhlým chatovým oblastem. Ke dni ocenění žije v Klecanech 3 589.

Přístup a příjezd k poz. parc. čís. st. 1383 je přes pozemek 463/40 – ostatní plocha (manipulační plocha) (LV 2279), který je v podílovém vlastnictví majitelů jednotek v bytovém domě čp. 690.

Přístup a příjezd k poz. parc. čís. 463/40 je přes pozemek 463/32 – ostatní plocha (ostatní komunikace) (LV 2115), který je ve vlastnictví: KLECANY PROJECT s.r.o., v likvidaci, náměstí 14. října 1307/2, Smíchov, 15000 Praha 5.

kú. Klecany, LV 2271

st. 1383 zastavěná plocha a nádvoří 2 215 m²

kú. Klecany, LV 2279

463/40 ostatní plocha (manipulační plocha) 6 059 m²

Pozemky tvoří funkční celek se stavbou bytového domu čp. 690 na st. 1383.

2.1.3 Výpočet základní ceny upravené:

Základní cena stavebního pozemku <i>Klecany</i>	Dle tab. č.1, příl. 2	ZC _v	Kč/m ²	1 279
Úprava základní ceny stavebního pozemku				
Označení znaku	Název znaku			Hodnota koeficientu
O ₁	Velikost obce			
Velikost obce podle počtu obyvatel:				
II.	3 589			0,80
O ₂	Hospodářsko – správní význam obce			
III.	Obec v okrese Praha - východ			0,85
O ₃	Poloha obce			
III.	Vzdálenost od Prahy do 20 km			1,02
O ₄	Technická infrastruktura v obci			
V obci je:				
I.	Elektřina, vodovod, kanalizace, plyn			1,00
O ₅	Dopravní obslužnost obce			
V obci je:				
II.	Autobusová zastávka, příměstské linky			0,95
O ₆	Občanská vybavenost obce			
Občanská vybavenost obce:				
I.	Komplexní vybavenost			1,00
Základní cena stavebního pozemku – obec Klecany (ZC x 0 ₁ x0 ₂ x0 ₃ x0 ₄ x0 ₅ x0 ₆)		ZC	Kč/m ²	843

2.1.3 Výpočet indexů:

Výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi - příl. č. 3, tab. 1:

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota T_I
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,06
2	Vlastnictví nemovitosti	V.	Pozemek se stavbou – stejní vlastníci	0,00
3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	III.	Komerční prostory, ekonomická návratnost	0,30
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
Index trhu: $I_T = 1,00 \times (1,00 + 0,36)$				1,36

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemků – příl. č. 3, tab 2:

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_I
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II.	Bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	IV.	Svažitost terénu pozemku do 15 %, ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I.	Mimo chráněná území a ochranná pásma	0,00
5	Omezené užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů na pozemek: $I_o = 1 - 0,00$				1,00

Výpočet indexu polohy – příl. č. 3, tab. 3:

Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V_I
1	Druh a účel užití stavby	I.	Rezidenční stavby v obcích nad 2 000 obyvatel	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed obce	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě	I.	Pozemek lze napojit na sítě v obci sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7	Hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m, dobrá dostupnost centra obce	0,02
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	IV.	Výhodná	0,08
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	III.	Oblast s vyšší úrovní sjednaných cen	0,30
Index polohy: $I_p = 1,00 \times (1,00 + 0,47)$				1,47

2.1.4 Výpočet ceny:
kú. Klecany, LV 2271

Poz. parc. čís. st. 1383 – zastavěná plocha a nádvoří				
Základní cena		ZC	Kč/m ²	843
Plocha pozemku		PP	m ²	2 215
Index trhu		I_T		1,360
Index omezujících vlivů na pozemek		I_o		1,000
Index polohy		I_P		1,470
Index cenového porovnání	$I_T \times I_o \times I_P$	I		1,999
Cena pozemku (zaokrouhleno):			Kč/m²	1 690
Cena poz. parc. čís. st. 1383, kú. Klecany		C_N	Kč	3 743 350
Hodnota vlastnického podílu 1882/75739 (690/1):		C _N	Kč	93 016,60
Hodnota vlastnického podílu 1789/75739 (690/2):		C _N	Kč	88 420,14
Hodnota vlastnického podílu 6796/75739 (690/3):		C _N	Kč	335 887,80
Hodnota vlastnického podílu 992/75739 (690/4):		C _N	Kč	49 028,94
Hodnota vlastnického podílu 509/75739 (690/5):		C _N	Kč	25 156,99
Hodnota vlastnického podílu 479/75739 (690/6):		C _N	Kč	23 674,26
Celkem (zaokrouhleno):		C_N	Kč	615 184,74

kú. Klecany, LV 2279

Poz. parc. čís. 463/40 – ostatní plocha (manipulační plocha)				
Základní cena		ZC	Kč/m ²	843
Plocha pozemku		PP	m ²	6 059
Index trhu		I_T		1,360
Index omezujících vlivů na pozemek		I_o		1,000
Index polohy		I_P		1,470
Index cenového porovnání	$I_T \times I_o \times I_P$	I		1,999
Cena pozemku			Kč/m²	1 690
Cena poz. parc. čís. 463/40, kú. Klecany		C_N	Kč	10 239 710
Hodnota vlastnického podílu 28/200:		C_N	Kč	1 433 559

2.2 Rozestavěná nebytová jednotka č. 690/1, kú. Klecany (§ 21):

2.2.1 Popis:

Rozestavěná jednotka č. 690/1 je provozovna umístěná v 1. nadzemním podlaží bytového netypového domu čp. 690. Celková výměra rozestavěné jednotky dle § 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. činí 188,2 m² (údaje převzaté z **Prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám V- 1575/2016-209**).

Jednotka je umístěná v severozápadní části objektu, se samostatným vstupem z jižní části. Prostor není zkolaudovaný.

Bytový dům je postavený podle projektu Projekční kanceláře Milana Drechslera a v souladu s Územním rozhodnutím č.j. 1679/R/St/2006 ze dne 28.5.2007, které nabylo právní moci dne 14.6.2007, a Stavebním povolením č.j. 752/P/St/2010 ze dne 8.7.2010, které nabylo právní moci dne 26.7.2010, ve znění Rozhodnutí o změně rozestavěné stavby č.j. 1341/R/St/2010 ze dne 10.12.2010, které nabylo právní moci dne 27.12.2010, vydaných stavebním úřadem Klecany Městského úřadu Klecany. V bytovém domě je umístěno 150 bytových jednotek různých velikostí. Objekt je připojený na vodovod, na kanalizační síť a na plyn z veřejné sítě.

Vlastnický podíl na společných částech domu a na pozemku st. 1383 je 1882/75739.

2.2.2 Výměry pro ocenění:

Rozestavěná bytová jednotka č. 1	m²
– výpočet výměr	
Plocha nebytového prostoru	188,20
Celkem	188,20

Kód SKP podle přílohy č. 8 je 46.21.12.1..1, budovy vícebytové (netypové) Ki = 2,220.

2.2.3 Koeficienty:

Výpočet ceny			
Bytový dům - § 21, příl. č 8		Typ	K
Rok odhadu			2020
Stáří	S	roků	0
Základní cena dle typu z přílohy č.8 vyhlášky	ZC/	Kč/m²	7 095
Plocha nebytových prostorů	ZP	m²	188,20
Koeficient podle druhu konstrukce	K ₁	-	0,993
Koeficient vybavení stavby	K ₄	-	0,858
Koeficient polohový	K ₅	-	1,000
Koeficient změny cen staveb	K _j	-	2,220

2.2.4 Výpočet koeficientu vybavení stavby a výpočet ceny:

Koeficient vybavení stavby					
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl př.21	Upravený podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Základy	základové pasy	S	0,060	0,06000
2	Zdivo	betonový skelet	S	0,188	0,18800
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,082	0,08200
4	Střecha	sklonitá	S	0,053	0,05300
5	Krytina	standardní	S	0,024	0,02400
6	Klempířské konstrukce	úplné pozink. plech	S	0,007	0,00700
7	Vnitřní povrchy	standardní	S	0,069	0,06900
8	Fasádní omítky	standardní	S	0,031	0,03100
9	Vnitřní obklady	chybí	C	0,021	0,00000
10	Schody	betonové prefa	S	0,030	0,03000
11	Dveře	standardní	S	0,032	0,03200
12	Vrata	neuvažují se	C	0,000	0,00000
13	Okna	plastová	S	0,054	0,05400
14	Podlahy	standardní	S	0,031	0,03100
15	Vytápění	chybí	C	0,047	0,00000
16	Elektroinstalace	230/400 V	S	0,052	0,05200
17	Bleskosvod	ano	S	0,004	0,00400
18	Vnitřní vodovod	ano	S	0,033	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	ano	S	0,032	0,03200
20	Vnitřní plynovod	ano	S	0,004	0,00400
21	Ohřev vody	ano	S	0,021	0,02100
22	Vybavení kuchyně	chybí	C	0,018	0,00000
23	Vnitřní vybavení	chybí	S	0,038	0,03800
24	Výtahy	ano	S	0,013	0,01300
25	Ostatní	chybí	C	0,056	0,00000
26	Instalační prefa jádra	ne	C	0,000	0,00000
	Celkem			1,000	0,85800
Koeficient vybavení			K ₄	1,000	0,858

Opotřebení lineární metodou			S/Zx100	0,00 %	
Výpočet ceny nákladovým způsobem					
Základní cena upravená			ZCU	Kč/ m²	13 419,67
Podlahová plocha nebytového prostoru celkem			ZP	m²	188,20
Výchozí cena			CN	Kč	2 525 582,32
Odpočet na opotřebení		0,00 %	OK	Kč	-0,00
Cena dokončeného objektu			CČ	Kč	2 525 582,32
Odpočet na rozestavěnost (x 0,90)					2 273 024,09
Index trhu			I _T		1,360
Index polohy			I _P		1,470
Cena rozestavěného nebytového prostoru č. 690/1, kú. Klecany			Cs	Kč	4 544 229,76

2.3 Rozestavěná nebytová jednotka č. 690/2, kú. Klecany (§ 21):

2.3.1 Popis:

Rozestavěná jednotka č. 690/2 je provozovna umístěná v 1. nadzemním podlaží bytového netypového domu čp. 690. Celková výměra rozestavěné jednotky dle § 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. činí 178,90 m² (údaje převzaté z **Prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám V- 1575/2016-209**).

Jednotka je umístěná v severovýchodní části objektu, se samostatným vstupem z jižní části. Prostor není zkolaudovaný. **Skutečné prostorové řešení jednotky neodpovídá prohlášení vlastníka.**

Bytový dům je postavený podle projektu Projekční kanceláře Milana Drechslera a v souladu s Územním rozhodnutím č.j. 1679/R/St/2006 ze dne 28.5.2007, které nabylo právní moci dne 14.6.2007, a Stavebním povolením č.j. 752/P/St/2010 ze dne 8.7.2010, které nabylo právní moci dne 26.7.2010, ve znění Rozhodnutí o změně rozestavěné stavby č.j. 1341/R/St/2010 ze dne 10.12.2010, které nabylo právní moci dne 27.12.2010, vydaných stavebním úřadem Klecany Městského úřadu Klecany. V bytovém domě je umístěno 150 bytových jednotek různých velikostí. Objekt je připojený na vodovod, na kanalizační síť a na plyn z veřejné sítě.

Vlastnický podíl na společných částech domu a na pozemku st. 1383 je 1789/75739.

2.3.2 Výměry pro ocenění:

Rozestavěná bytová jednotka č. 2	m²
– výpočet výměr	
Plocha nebytového prostoru	178,90
Celkem	178,90

Kód SKP podle přílohy č. 8 je 46.21.12.1..1, budovy vícebytové (netypové) Ki = 2,220.

2.3.3 Koeficienty:

Výpočet ceny			
Bytový dům - § 21, příl. č 8		Typ	K
Rok odhadu			2020
Stáří	S	roků	0
Základní cena dle typu z přílohy č.8 vyhlášky	ZC/	Kč/m ²	7 095
Plocha nebytových prostorů	ZP	m ²	178,90
Koeficient podle druhu konstrukce	K ₁	-	0,993
Koeficient vybavení stavby	K ₄	-	0,858
Koeficient polohový	K ₅	-	1,000
Koeficient změny cen staveb	K _j	-	2,220

2.3.4 Výpočet koeficientu vybavení stavby a výpočet ceny:

Koeficient vybavení stavby					
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl př.21	Upravený podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Základy	základové pasy	S	0,060	0,06000
2	Zdivo	betonový skelet	S	0,188	0,18800
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,082	0,08200
4	Střecha	sklonitá	S	0,053	0,05300
5	Krytina	standardní	S	0,024	0,02400
6	Klempířské konstrukce	úplné pozink. plech	S	0,007	0,00700
7	Vnitřní povrchy	standardní	S	0,069	0,06900
8	Fasádní omítky	standardní	S	0,031	0,03100
9	Vnitřní obklady	chybí	C	0,021	0,00000
10	Schody	betonové prefra	S	0,030	0,03000
11	Dveře	standardní	S	0,032	0,03200
12	Vrata	neuvažují se	C	0,000	0,00000

13	Okna	plastová	S	0,054	0,05400
14	Podlahy	standardní	S	0,031	0,03100
15	Vytápění	chybí	C	0,047	0,00000
16	Elektroinstalace	230/400 V	S	0,052	0,05200
17	Bleskosvod	ano	S	0,004	0,00400
18	Vnitřní vodovod	ano	S	0,033	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	ano	S	0,032	0,03200
20	Vnitřní plynovod	ano	S	0,004	0,00400
21	Ohřev vody	ano	S	0,021	0,02100
22	Vybavení kuchyně	chybí	C	0,018	0,00000
23	Vnitřní vybavení	chybí	S	0,038	0,03800
24	Výtahy	ano	S	0,013	0,01300
25	Ostatní	chybí	C	0,056	0,00000
26	Instalační prefa jádra	ne	C	0,000	0,00000
	Celkem			1,000	0,85800
	Koeficient vybavení		K ₄	1,000	0,858

Opotřebení lineární metodou			S/Zx100		0,00 %
Výpočet ceny nákladovým způsobem					
Základní cena upravená			ZCU	Kč/ m²	13 419,67
Podlahová plocha nebytového prostoru celkem			ZP	m²	178,90
Výchozí cena			CN	Kč	2 400 779,37
Odpočet na opotřebení		0,00 %	OK	Kč	-0,00
Cena dokončeného objektu			CČ	Kč	2 400 779,37
Odpočet na rozestavěnost (x 0,90)					2 160 701,43
Index trhu			I _T		1,360
Index polohy			I _P		1,470
Cena nebytového prostoru č. 690/2, kú. Klecany			Cs	Kč	4 319 674,31

2.4 Rozestavěná nebytová jednotka č. 690/3, kú. Klecany (§ 21):

2.4.1 Popis:

Rozestavěná jednotka č. 690/3 je provozovna umístěná v 1. nadzemním podlaží bytového netypového domu čp. 690. Celková výměra rozestavěné jednotky dle § 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. činí 679,60 m² (údaje převzaté z **Prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám V- 1575/2016-209**).

Jednotka je umístěná ve střední části objektu, se samostatným vstupem z východní a západní strany. Prostor není zkolaudovaný. **Skutečné prostorové řešení jednotky neodpovídá prohlášení vlastníka.**

Bytový dům je postavený podle projektu Projekční kanceláře Milana Drechslera a v souladu s Územním rozhodnutím č.j. 1679/R/St/2006 ze dne 28.5.2007, které nabylo právní moci dne 14.6.2007, a Stavebním povolením č.j. 752/P/St/2010 ze dne 8.7.2010, které nabylo právní moci dne 26.7.2010, ve znění Rozhodnutí o změně rozestavěné stavby č.j. 1341/R/St/2010 ze dne 10.12.2010, které nabylo právní moci dne 27.12.2010, vydaných stavebním úřadem Klecany Městského úřadu Klecany. V bytovém domě je umístěno 150 bytových jednotek různých velikostí. Objekt je připojený na vodovod, na kanalizační síť a na plyn z veřejné sítě.

Vlastnický podíl na společných částech domu a na pozemku st. 1383 je 6796/75739.

2.4.2 Výměry pro ocenění:

Rozestavěná bytová jednotka č. 3	m ²
– výpočet výměr	
Plocha nebytového prostoru	679,60
Celkem	679,60

Kód SKP podle přílohy č. 8 je 46.21.12.1..1, budovy vícebytové (netypové) Ki = 2,220.

2.4.3 Koeficienty:

Výpočet ceny			
Bytový dům - § 21, příl. č 8		Typ	K
Rok odhadu			2020
Stáří	S	roků	0
Základní cena dle typu z přílohy č.8 vyhlášky	ZC/	Kč/m²	7 095
Plocha nebytových prostorů	ZP	m²	679,60
Koeficient podle druhu konstrukce	K ₁	-	0,993
Koeficient vybavení stavby	K ₄	-	0,858
Koeficient polohový	K ₅	-	1,000
Koeficient změny cen staveb	K _j	-	2,220

2.4.4 Výpočet koeficientu vybavení stavby a výpočet ceny:

Koeficient vybavení stavby					
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl př.21	Upravený podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Základy	základové pasy	S	0,060	0,06000
2	Zdivo	betonový skelet	S	0,188	0,18800
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,082	0,08200
4	Střecha	sklonitá	S	0,053	0,05300
5	Krytina	standardní	S	0,024	0,02400
6	Klempířské konstrukce	úplné pozink. plech	S	0,007	0,00700
7	Vnitřní povrchy	standardní	S	0,069	0,06900
8	Fasádní omítky	standardní	S	0,031	0,03100
9	Vnitřní obklady	chybí	C	0,021	0,00000
10	Schody	betonové prefa	S	0,030	0,03000
11	Dveře	standardní	S	0,032	0,03200
12	Vrata	neuvažují se	C	0,000	0,00000
13	Okna	plastová	S	0,054	0,05400
14	Podlahy	standardní	S	0,031	0,03100
15	Vytápění	chybí	C	0,047	0,00000
16	Elektroinstalace	230/400 V	S	0,052	0,05200
17	Bleskosvod	ano	S	0,004	0,00400
18	Vnitřní vodovod	ano	S	0,033	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	ano	S	0,032	0,03200
20	Vnitřní plynovod	ano	S	0,004	0,00400
21	Ohřev vody	ano	S	0,021	0,02100
22	Vybavení kuchyně	chybí	C	0,018	0,00000
23	Vnitřní vybavení	chybí	S	0,038	0,03800
24	Výtahy	ano	S	0,013	0,01300
25	Ostatní	chybí	C	0,056	0,00000
26	Instalační prefa jádra	ne	C	0,000	0,00000
	Celkem			1,000	0,85800
Koeficient vybavení			K ₄	1,000	0,858

Opotřebení lineární metodou				S/Zx100	0,00 %	
Výpočet ceny nákladovým způsobem						
Základní cena upravená			ZCU	Kč/ m²	13 419,67	
Podlahová plocha nebytového prostoru celkem			ZP	m²	679,60	
Výchozí cena			CN	Kč	9 120 009,29	
Odpočet na opotřebení		0,00 %	OK	Kč	-0,00	
Cena dokončeného objektu			CČ	Kč	9 120 009,29	
Odpočet na rozestavěnost (x 0,90)					8 208 008,36	
Index trhu			I _T		1,360	
Index polohy			I _P		1,470	
Cena nebytového prostoru č. 690/3, kú. Klecany			Cs	Kč	16 409 450,31	

2.5 Rozestavěná nebytová jednotka č. 690/4, kú. Klecany (§ 21):

2.5.1 Popis:

Rozestavěná jednotka č. 690/4 je provozovna umístěná v 1. nadzemním podlaží bytového netypového domu čp. 690. Celková výměra rozestavěné jednotky dle § 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. činí 99,20 m² (údaje převzaté z **Prohlášení o rozdělení práva k nemovitě věci na vlastnické právo k jednotkám V- 1575/2016-209**).

Jednotka je umístěná v jihozápadní části objektu, se samostatným vstupem ze západní strany. Prostor není zkolaudovaný.

Bytový dům je postavený podle projektu Projekční kanceláře Milana Drechslera a v souladu s Územním rozhodnutím č.j. 1679/R/St/2006 ze dne 28.5.2007, které nabylo právní moci dne 14.6.2007, a Stavebním povolením č.j. 752/P/St/2010 ze dne 8.7.2010, které nabylo právní moci dne 26.7.2010, ve znění Rozhodnutí o změně rozestavěné stavby č.j. 1341/R/St/2010 ze dne 10.12.2010, které nabylo právní moci dne 27.12.2010, vydaných stavebním úřadem Klecany Městského úřadu Klecany. V bytovém domě je umístěno 150 bytových jednotek různých velikostí. Objekt je připojený na vodovod, na kanalizační síť a na plyn z veřejné sítě.

Vlastnický podíl na společných částech domu a na pozemku st. 1383 je 992/75739.

2.5.2 Výměry pro ocenění:

Rozestavěná bytová jednotka č. 4	m²
– výpočet výměr	
Plocha nebytového prostoru	99,20
Celkem	99,20

Kód SKP podle přílohy č. 8 je 46.21.12.1..1, budovy vícebytové (netypové) Ki = 2,220.

2.5.3 Koeficienty:

Výpočet ceny			
Bytový dům - § 21, příl. č 8		Typ	K
Rok odhadu			2020
Stáří	S	roků	0
Základní cena dle typu z přílohy č.8 vyhlášky	ZC/	Kč/m ²	7 095
Plocha nebytových prostorů	ZP	m ²	99,20
Koeficient podle druhu konstrukce	K ₁	-	0,993
Koeficient vybavení stavby	K ₄	-	0,858
Koeficient polohový	K ₅	-	1,000
Koeficient změny cen staveb	K _j	-	2,220

2.5.4 Výpočet koeficientu vybavení stavby a výpočet ceny:

Koeficient vybavení stavby					
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl př.21	Upravený podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Základy	základové pasy	S	0,060	0,06000
2	Zdivo	betonový skelet	S	0,188	0,18800
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,082	0,08200
4	Střecha	sklonitá	S	0,053	0,05300
5	Krytina	standardní	S	0,024	0,02400
6	Klempířské konstrukce	úplné pozink. plech	S	0,007	0,00700
7	Vnitřní povrchy	standardní	S	0,069	0,06900
8	Fasádní omítky	standardní	S	0,031	0,03100
9	Vnitřní obklady	chybí	C	0,021	0,00000
10	Schody	betonové prefa	S	0,030	0,03000
11	Dveře	standardní	S	0,032	0,03200
12	Vrata	neuvažují se	C	0,000	0,00000
13	Okna	plastová	S	0,054	0,05400

14	Podlahy	standardní	S	0,031	0,03100
15	Vytápění	chybí	C	0,047	0,00000
16	Elektroinstalace	230/400 V	S	0,052	0,05200
17	Bleskosvod	ano	S	0,004	0,00400
18	Vnitřní vodovod	ano	S	0,033	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	ano	S	0,032	0,03200
20	Vnitřní plynovod	ano	S	0,004	0,00400
21	Ohřev vody	ano	S	0,021	0,02100
22	Vybavení kuchyně	chybí	C	0,018	0,00000
23	Vnitřní vybavení	chybí	S	0,038	0,03800
24	Výtahy	ano	S	0,013	0,01300
25	Ostatní	chybí	C	0,056	0,00000
26	Instalační prefa jádra	ne	C	0,000	0,00000
	Celkem			1,000	0,85800
Koeficient vybavení			K ₄	1,000	0,858

Opotřebení lineární metodou			S/Zx100	0,00 %	
Výpočet ceny nákladovým způsobem					
Základní cena upravená			ZCU	Kč/ m²	13 419,67
Podlahová plocha nebytového prostoru celkem			ZP	m²	99,20
Výchozí cena			CN	Kč	1 331 231,49
Odpočet na opotřebení	0,00 %		OK	Kč	-0,00
Cena dokončeného objektu			CČ	Kč	1 331 231,49
Odpočet na rozestavěnost (x 0,90)					1 198 108,34
Index trhu			I _T		1,360
Index polohy			I _P		1,470
Cena nebytového prostoru č. 690/4, kú. Klecany			C _s	Kč	2 395 258,19

2.6 Rozestavěná nebytová jednotka č. 690/5, kú. Klecany (§ 21):

2.6.1 Popis:

Rozestavěná jednotka č. 690/5 je provozovna umístěná v 1. nadzemním podlaží bytového netypového domu čp. 690. Celková výměra rozestavěné jednotky dle § 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. činí 50,90 m² (údaje převzaté z **Prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám V- 1575/2016-209**).

Jednotka je umístěná v jihovýchodní části objektu, se samostatným vstupem z východní strany. Prostor není zkolaudovaný. **Skutečné prostorové řešení jednotky neodpovídá prohlášení vlastníka.**

Bytový dům je postavený podle projektu Projektční kanceláře Milana Drechslera a v souladu s Územním rozhodnutím č.j. 1679/R/St/2006 ze dne 28.5.2007, které nabylo právní moci dne 14.6.2007, a Stavebním povolením č.j. 752/P/St/2010 ze dne 8.7.2010, které nabylo právní moci dne 26.7.2010, ve znění Rozhodnutí o změně rozestavěné stavby č.j. 1341/R/St/2010 ze dne 10.12.2010, které nabylo právní moci dne 27.12.2010, vydaných stavebním úřadem Klecany Městského úřadu Klecany. V bytovém domě je umístěno 150 bytových jednotek různých velikostí. Objekt je připojený na vodovod, na kanalizační síť a na plyn z veřejné sítě.

Vlastnický podíl na společných částech domu a na pozemku st. 1383 je 509/75739.

2.6.2 Výměry pro ocenění:

Rozestavěná bytová jednotka č. 5	m²
– výměr	
Plocha nebytového prostoru	50,90
Celkem	50,90

Kód SKP podle přílohy č. 8 je 46.21.12.1..1, budovy vícebytové (netypové) Ki = 2,220.

2.6.3 Koeficienty:

Výpočet ceny			
Bytový dům - § 21, příl. č 8		Typ	K
Rok odhadu			2020
Stáří	S	roků	0
Základní cena dle typu z přílohy č.8 vyhlášky	ZC/	Kč/m ²	7 095
Plocha nebytových prostorů	ZP	m ²	50,90
Koeficient podle druhu konstrukce	K ₁	-	0,993
Koeficient vybavení stavby	K ₄	-	0,858
Koeficient polohový	K ₅	-	1,000
Koeficient změny cen staveb	K _j	-	2,220

2.6.4 Výpočet koeficientu vybavení stavby a výpočet ceny:

Koeficient vybavení stavby					
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl př.21	Upravený podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Základy	základové pasy	S	0,060	0,06000
2	Zdivo	betonový skelet	S	0,188	0,18800
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,082	0,08200
4	Střecha	sklonitá	S	0,053	0,05300
5	Krytina	standardní	S	0,024	0,02400
6	Klempířské konstrukce	úplné pozink. plech	S	0,007	0,00700
7	Vnitřní povrchy	standardní	S	0,069	0,06900
8	Fasádní omítky	standardní	S	0,031	0,03100
9	Vnitřní obklady	chybí	C	0,021	0,00000
10	Schody	betonové prefa	S	0,030	0,03000
11	Dveře	standardní	S	0,032	0,03200
12	Vrata	neuvažují se	C	0,000	0,00000
13	Okna	plastová	S	0,054	0,05400
14	Podlahy	standardní	S	0,031	0,03100
15	Vytápění	chybí	C	0,047	0,00000
16	Elektroinstalace	230/400 V	S	0,052	0,05200
17	Bleskosvod	ano	S	0,004	0,00400
18	Vnitřní vodovod	ano	S	0,033	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	ano	S	0,032	0,03200
20	Vnitřní plynovod	ano	S	0,004	0,00400
21	Ohřev vody	ano	S	0,021	0,02100
22	Vybavení kuchyně	chybí	C	0,018	0,00000
23	Vnitřní vybavení	chybí	S	0,038	0,03800
24	Výtahy	ano	S	0,013	0,01300
25	Ostatní	chybí	C	0,056	0,00000
26	Instalační prefa jádra	ne	C	0,000	0,00000
	Celkem			1,000	0,85800
Koeficient vybavení			K ₄	1,000	0,858

Opotřebení lineární metodou			S/Zx100		0,00 %	
Výpočet ceny nákladovým způsobem						
Základní cena upravená			ZCU	Kč/ m²	13 419,67	
Podlahová plocha nebytového prostoru celkem			ZP	m²	50,90	
Výchozí cena			CN	Kč	683 061,31	
Odpočet na opotřebení		0,00 %	OK	Kč	-0,00	
Cena dokončeného objektu			CČ	Kč	713 327,87	
Odpočet na rozestavěnost (x 0,90)					614 755,18	
Index trhu			I _T		1,360	
Index polohy			I _P		1,470	
Cena nebytového prostoru č. 690/5, kú. Klecany			Cs	Kč	1 229 018,57	

2.7 Rozestavěná nebytová jednotka č. 690/6, kú. Klecany (§ 21):

2.7.1 Popis:

Rozestavěná jednotka č. 690/6 je provozovna umístěná v 1. nadzemním podlaží bytového netypového domu čp. 690. Celková výměra rozestavěné jednotky dle § 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. činí 47,90 m² (údaje převzaté z **Prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám V- 1575/2016-209**).

Jednotka je umístěná ve střední části objektu. Prostor není zkolaudovaný. **Skutečné prostorové řešení jednotky neodpovídá prohlášení vlastníka.**

Bytový dům je postavený podle projektu Projekční kanceláře Milana Drechslera a v souladu s Územním rozhodnutím č.j. 1679/R/St/2006 ze dne 28.5.2007, které nabylo právní moci dne 14.6.2007, a Stavebním povolením č.j. 752/P/St/2010 ze dne 8.7.2010, které nabylo právní moci dne 26.7.2010, ve znění Rozhodnutí o změně rozestavěné stavby č.j. 1341/R/St/2010 ze dne 10.12.2010, které nabylo právní moci dne 27.12.2010, vydaných stavebním úřadem Klecany Městského úřadu Klecany. V bytovém domě je umístěno 150 bytových jednotek různých velikostí. Objekt je připojený na vodovod, na kanalizační síť a na plyn z veřejné sítě.

Vlastnický podíl na společných částech domu a na pozemku st. 1383 je 479/75739.

2.7.2 Výměry pro ocenění:

Rozestavěná bytová jednotka č. 6	m²
– výpočet výměr	
Plocha nebytového prostoru	47,90
Celkem	47,90

Kód SKP podle přílohy č. 8 je 46.21.12.1..1, budovy vícebytové (netypové) Ki = 2,220.

2.7.3 Koeficienty:

Výpočet ceny			
Bytový dům - § 21, příl. č 8		Typ	K
Rok odhadu			2020
Stáří	S	roků	0
Základní cena dle typu z přílohy č.8 vyhlášky	ZC/	Kč/m ²	7 095
Plocha nebytových prostorů	ZP	m ²	47,90
Koeficient podle druhu konstrukce	K ₁	-	0,993
Koeficient vybavení stavby	K ₄	-	0,858
Koeficient polohový	K ₅	-	1,000
Koeficient změny cen staveb	K _j	-	2,220

2.7.4 Výpočet koeficientu vybavení stavby a výpočet ceny:

Koeficient vybavení stavby					
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl př.21	Upravený podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Základy	základové pasy	S	0,060	0,06000
2	Zdivo	betonový skelet	S	0,188	0,18800
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,082	0,08200
4	Střecha	sklonitá	S	0,053	0,05300
5	Krytina	standardní	S	0,024	0,02400
6	Klempířské konstrukce	úplné pozink. plech	S	0,007	0,00700
7	Vnitřní povrchy	standardní	S	0,069	0,06900
8	Fasádní omítky	standardní	S	0,031	0,03100
9	Vnitřní obklady	chybí	C	0,021	0,00000
10	Schody	betonové prefa	S	0,030	0,03000
11	Dveře	standardní	S	0,032	0,03200
12	Vrata	neuvažují se	C	0,000	0,00000
13	Okna	plastová	S	0,054	0,05400

14	Podlahy	standardní	S	0,031	0,03100
15	Vytápění	chybí	C	0,047	0,00000
16	Elektroinstalace	230/400 V	S	0,052	0,05200
17	Bleskosvod	ano	S	0,004	0,00400
18	Vnitřní vodovod	ano	S	0,033	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	ano	S	0,032	0,03200
20	Vnitřní plynovod	ano	S	0,004	0,00400
21	Ohřev vody	ano	S	0,021	0,02100
22	Vybavení kuchyně	chybí	C	0,018	0,00000
23	Vnitřní vybavení	chybí	S	0,038	0,03800
24	Výtahy	ano	S	0,013	0,01300
25	Ostatní	chybí	C	0,056	0,00000
26	Instalační prefa jádra	ne	C	0,000	0,00000
	Celkem			1,000	0,85800
Koeficient vybavení			K ₄	1,000	0,858

Opotřebení lineární metodou			S/Zx100	0,00 %
Výpočet ceny nákladovým způsobem				
Základní cena upravená		ZCU	Kč/ m²	13 419,67
Podlahová plocha nebytového prostoru celkem		ZP	m²	47,90
Výchozí cena		CN	Kč	642 802,30
Odpočet na opotřebení	0,00 %	OK	Kč	-0,00
Cena dokončeného objektu		CČ	Kč	642 802,30
Odpočet na rozestavěnost (x 0,90)				578 522,07
Index trhu		I _T		1,360
Index polohy		I _P		1,470
Cena nebytového prostoru č. 690/6, kú. Klecany		C _s	Kč	1 156 581,32

3 Rekapitulace:

LV 2278, kú. Klecany

	Jednotka Kč	Podíl na pozemku st. 1383 Kč	Cena celkem Kč
3.2 Rozestavěná jednotka 690/1	4 544 229,76	93 016,60	4 637 246
3.3 Rozestavěná jednotka 690/2	4 319 674,31	88 420,14	4 408 094
3.4 Rozestavěná jednotka 690/3	16 409 450,31	335 887,80	16 745 338
3.5 Rozestavěná jednotka 690/4	2 395 258,19	49 028,94	2 444 287
3.6 Rozestavěná jednotka 690/5	1 229 018,57	25 156,99	1 254 176
3.7 Rozestavěná jednotka 690/6	1 156 581,32	23 674,26	1 180 256
Cena nemovitostí celkem:	30 054 212,00	615 185,00	30 669 397
Zaokrouhleno (§ 50):			30 669 400

LV 2279, kú. Klecany

	Cena pozemku Kč
3.1 Stavební pozemek 463/40	10 239 710,00
Cena nemovitostí celkem:	10 239 710,00
Hodnota vlastnického podílu 28/200:	1 433 559,00
Zaokrouhleno (§ 50):	1 433 560,00

4 Obvyklá cena nemovitostí – tržní hodnota ke dni ocenění:

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni ocenění nemovité věci (vyhl. 188/2019 Sb.)

Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter.

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí (prodeje a kupní smlouvy nemovitých věcí uskutečněné v roce 2019 a 2020 – informace z katastru nemovitostí) – v okolí nemovité věci nebyly prodeje zjištěny, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

5 Stanovení obvyklé ceny nemovitostí porovnávacím způsobem:

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí porovnávacím způsobem byly čerpány údaje z nabídek obdobných nemovitých věcí.

Obchodní prostor, Odolena Voda

Prodej komerčních prostor s přímým vstupem z ulice Pod Tvrzí v Odolene Vodě. Prostory jsou zkolaudovány a zařízeny jako kosmetický a masážní salon s možností přestavby. Výměra 68 m².

Skladový prostor, Horoměřice

Prodej objektu s komerčním využitím, který se nachází v Suchdolské ulici, Praha 6 – kú. Horoměřice. Hala má zastavěnou plochu 930 m² a je situovaná na pozemku o celkové velikosti 9.845 m². Objekt byl projektován jako Cash Carry prodejna. V současné době slouží jako sídlo firmy, kanceláře, prodejna, sklad. Hala má vestavěné administrativní zázemí do dvou pater, kryté nakládací rampy, úrovnový vjezd do haly, světlá výška skladu je 7 m. K nemovitosti náleží dostatek parkovacích míst a zpevněných ploch.

Obchodní prostor, Praha 8 - Kobylisy

Prodej komerčního prostoru o užitné ploše 72,5 m² v přízemí rekonstruovaného panelového domu v Kobylisích. Vstup je z haly domu v prostorách u výtahu. Nebytový prostor tvoří dvě místnosti - 30,5 m² a 24 m², polovina menší místnosti je nyní přepažena a rozdělena na dvě kóje. Majitel měl původně záměr v prostorách zřídit rehabilitační pracoviště. V objektu je dále koupelna se sprchovým koutem a toaletou, prostor pro malou kuchyňku a komora (sklad).

Obchodní prostor, Praha 9 – Černý Most

Prodej obchodních prostor s velkými výlohami o rozloze 402 m² v nově budované rezidenční čtvrti Rajský vrch na Praze 9 - Černý Most. Prostor se nabízí ve stavu shell&core a lze dispozičně rozdělit na jednu až tři jednotky přičemž každá z jednotek bude mít vlastní vstup. Do jednotky jsou přitaženy sítě vč. přípravy na VZT. Libovolné vnitřní rozpříčkování prostor dává novému majiteli široké možnosti úprav. Objekt stojí na vlastním pozemku a je tak samostatně stojící jednotkou s velkými výlohami do ulice Dobrovolného a Mrázkova. Z východní strany objekt přiléhá ke garážím a je zapuštěn do terénu. Podlaží je přisvětleno třemi světly v centrální části. Před objektem lze využít dostatečně velkou zpevněnou plochu o velikosti až 65m² např. k zahradce. Okolí budovy nabízí mnoho parkovacích stání jak pro zaměstnance, tak pro návštěvníky včetně místa pro zásobování.

Obchodní prostor, Praha 6 – Veleslavín

Prodej lukrativního obchodního prostoru s výměrou 468 m². Tyto prostory se nacházejí v přízemí a 1. patře nového bytového domu. Uváděný prostor se skládá z prodejní plochy, skladu, dvou WC včetně sprchy, technického zázemí, sklípku a místem pro kancelář. Samozřejmostí je klimatizace. Přízemí a 1. patro je spojeno schodištěm, ze kterého je vstup na vnitřní ochoz. K dispozici je jedno parkovací místo v garáži a možnost parkování dvou aut ze strany objektu. Oplocenou zahradku s přímým vstupem z obchodního prostoru je možné využít nejen pro klienty. Dispozice prostoru je vhodná zejména k využití jako showroom-vzorkovou prodejnu.

Obchodní prostor, Kostelec nad Labem

Prodej areálu provozních objektů (prodejna, kanceláře, skladové a výrobní prostory atd.) v Kostelci nad Labem, ul. T. G. Masaryka, okr. Mělník. Pozemek 1.265 m², užitná plocha cca 600 m², 2NP, 220/380, plyn, městský vodovod, kanalizace, ústřední plynové topení, internet, telefon, zabezpečovací zařízení atd. Velmi dobrý stav celého areálu.

Seznam porovnávaných objektů:

Název	Nabídková cena Kč/m ²	K _m	K _{vyb.}	Cena upravená Kč/m ²
Odolena Voda	33 824	0,90	0,90	27 397,44
Horoměřice	43 391	0,90	0,90	35 146,71
Kobylisy	40 278	0,90	0,90	32 625,18
Černý Most	37 476	0,90	1,00	33 728,40
Veleslavín	42 607	0,90	0,90	34 511,67
Kostelec nad Labem	16 650	1,00	0,90	14 985,00
Cena celkem:				29 732,00
Realitní inzerce (x 0,90)				26 759,00
Nedokončené prostory (x 0,90)				24 083,00
Cena celkem (zaokrouhleno):				24 000,00

Slovy: šestnáctmilionůtřicetidesettisícčtyřistakorunčeských

Obvyklá cena rozestavěné jednotky 690/4 v kú. Klecany
ke dni 05.02.2020 činí: 2 380 800,00 Kč

Slovy: dvamiliónytřistaosmdesáttisícosmsetkorunčeských

Obvyklá cena rozestavěné jednotky 690/5 v kú. Klecany
ke dni 05.02.2020 činí: 1 221 600,00 Kč

Slovy: jedenmilióndvěštdvacetjedentisícšestsetkorunčeských

Obvyklá cena rozestavěné jednotky 690/6 v kú. Klecany
ke dni 05.02.2020 činí: 1 149 600,00 Kč

Slovy: jedenmiliónjednostočtyřicetdevěttisícšestsetkorunčeských

Obvyklá cena vlastnického podílu 28/200 na poz. parc. 463/40
v kú. Klecany
ke dni 05.02.2020 činí: 1 540 000,00 Kč

Slovy: jedenmiliónpětsetčtyřicettisíckorunčeských

V Milevsku dne 14.08.2020

Ing. Zdeňka Hrochová
E. Destinové 1 200
399 01 Milevsko

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 26.4.2000 pod poř. čís. 1626/Z pro základní obor EKONOMIKA, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí STAVEBNICTVÍ, odvětví stavby obytné a průmyslové.
Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 4088 – 133 – 20 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě daňového dokladu čís. 133/20.

Kopie katastrální mapy, kú. Klecany

