

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 094481/2024

Stanovení tržní hodnoty pozemku zapsaného
na LV č. 18263, k.ú. Strašnice, obec Praha

Znalecká kancelář: PKF APOGEO Esteem, a.s.
Rohanské nábřeží 671/15
186 00 Praha 8
IČO: 261 03 451

Znalec: Ing. RADKA CHALOUPKOVÁ
Týřovická 1346/6
153 00 Praha 5
(dále jako „Zhotovitel“)

Zadavatel: Městská část Praha 10
Vinohradská 3218/169
100 00 - Praha 10
(dále také jako „Zadavatel“)

Obor: Ekonomika

Odvětví: Oceňování nemovitých věcí

Datum zpracování: 15. 12. 2024

Posudek obsahuje celkem 43 stran textu (včetně titulní strany a příloh) a je vyhotoven v 6 výtiscích, přičemž tento posudek je v pořadí 2. vyhotovením. Jeden výtisk je uložen v archivu Zhotovitele.



Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	4
1.1	Odborná otázka a předmět znaleckého posudku	4
1.2	Účel znaleckého posudku	4
1.3	Skutečnosti sdělené Zadavatelem, které mohly mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku	4
1.4	Zpracovatelé znaleckého posudku	4
2	VÝČET PODKLADŮ	5
2.1	Použitá literatura	6
2.2	Seznam použitých zkratk a pojmů	7
3	NÁLEZ	8
3.1	Obecná konfrontace dat a postup	8
3.2	Ověření dat od Zadavatele	8
3.3	Ověření veřejně dostupných dat	9
3.4	Postup posudku a stvrzení	9
3.5	Obecné předpoklady a omezující podmínky	10
3.6	Rozhodné datum	10
3.7	Vymezení pojmů cena a hodnota	10
3.7.1	Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS 2022 (vlastní zpracování)	10
3.7.2	Cena obvyklá a tržní hodnota dle Zák. č. 151/1997 Sb. v platném znění	11
4	POSUDEK	13
4.1	Identifikace vlastníka	13
4.1.1	Majetkoprávní vztahy	13
4.2	Identifikace Nemovitosti	14
4.2.1	Stanovení užitné plochy Nemovitosti	14
4.2.2	Poloha	15
4.2.3	Využití plochy dle územního plánu	16
4.2.4	Cenová mapa	18
4.2.5	Záplavové území	18
4.3	Strategická analýza	19
4.3.1	Stavební pozemky	19
4.3.2	Stanovení koeficientu zdroje	20
4.4	Metody ocenění	21
4.4.1	Nákladová metoda	21
4.4.2	Výnosová metoda	21
4.4.3	Porovnávací metoda	22
4.4.4	Volba metody	22
4.5	Stanovení hodnoty Předmětu ocenění metodou porovnávací	22
5	ODŮVODNĚNÍ	28
5.1	Rekapitulace a formulace závěrečného výroku	28
5.2	Kontrola postupu znalce	29
6	ZÁVĚR	30
7	OSTATNÍ SKUTEČNOSTI	31
8	ZNALECKÁ DOLOŽKA	32
9	PŘÍLOHY	33

Tabulky:

Tabulka 1: Přehled pozemků Předmětu ocenění.....	4
Tabulka 2: Přehled zkratk a pojmů.....	7
Tabulka 3: Identifikace Nemovitosti.....	14
Tabulka 4: Stanovení užité plochy Nemovitosti	14
Tabulka 5: Indexy cen samostatných pozemků a koeficienty zdroje dle ČNB ARAD	20
Tabulka 6: Porovnávací analýza Nemovitosti.....	26
Tabulka 7: Stanovení porovnávací hodnoty Nemovitosti.....	27
Tabulka 8: Variabilita vzorků.....	27
Tabulka 9: Statistická analýza souboru reprezentantů.....	27

Grafy:

Graf 1: Indexy cen stavebních pozemků ČNB ARAD.....	19
---	----

Obrázky:

Obrázek 1: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci hl. města Prahy	15
Obrázek 2: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci katastrálního území	15
Obrázek 3: Ortofotomapa Nemovitosti	16
Obrázek 4: Výřez z územního plánu hlavního města Prahy.....	16

1 Zadání znaleckého posudku

1.1 Odborná otázka a předmět znaleckého posudku

Tento znalecký posudek je vypracován ve věci stanovení tržní hodnoty pozemku v městské části Praha 10 - Strašnice, pozemek s parc. č. 2838/2 jehož součástí je stavba s č.p. 1982, občanské vybavení, katastrální území (k.ú.) Strašnice, obec Praha, jak je zapsáno na listu vlastnictví (LV) č. 18263, podrobně zobrazuje Tabulka 1.

Tabulka 1: Přehled pozemků Předmětu ocenění

Parc. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku
2838/2	670	zastavěná plocha a nádvoří

Zdroj: vlastní zpracování, katastr nemovitostí.

Dále také jako „Nemovitost“, dále také jako „Předmět ocenění“.

1.2 Účel znaleckého posudku

Tento znalecký posudek je vypracován za účelem stanovení hodnoty majetku pro potřeby směnné transakce.

1.3 Skutečnosti sdělené Zadavatelem, které mohly mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil Zhotoviteli žádné specifické skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost znaleckého posudku.

1.4 Zpracovatelé znaleckého posudku

Znalecký posudek sestavil následující znalec v oboru ekonomika:

- Ing. Radka Chaloupková, znalec v odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti (dle vyhláška č. 505/2020 Sb. odvětví oceňování nemovitých věcí), zpracovala celý znalecký posudek.

2 Výčet podkladů

Zhotovitel při zpracování znaleckého posudku vychází z podkladů poskytnutých Zadavatelem, z veřejně dostupných dat a z informací získaných na místním šetření.

Místní šetření bylo provedeno dne **28. 11. 2024** Zhotovitelem. Zhotovitel prošel oceňovanou nemovitost, zjistil aktuální stav Nemovitosti a pořídil fotodokumentaci.

Podklady poskytnuté Zadavatelem, které byly použity v rámci tohoto znaleckého posudku, jsou následující:

- / Výpis z katastru nemovitostí vyhotoven bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, pro Městská část Praha 10, list vlastníka (LV), tj. LV č. 18263, katastrální území Strašnice, obec Praha vyhotovený ke dni 15. 11. 2024;
- / Znalecký posudek č. 96-50-22, zhotovitel: Ing. Šárka Řezníčková, Ph. D zadavatel: Home Resort Plus, družstvo, pan Ing. arch. Oliver Kálnássy, ve věci obvyklé ceny nemovitostí zapsaných na LV č. 18263 k.ú. Strašnice, obec Praha, znalecký posudek vyhotoven v Českých Budějovicích 22.03.2022.
- / PDF soubor s názvem „ŠTECHOVICKA_1NP_STAV“, který poskytnul pan Ing. arch. Oliver Kálnássy, soubor je dokumentací skutečného stavu objektu v měřítku 1:150, konkrétně PŮDORYS - 1NP od společnosti LAND Eye s.r.o., duben 2022;
- / PDF soubor s názvem „ŠTECHOVICKA_2NP_STAV“, který poskytnul pan Ing. arch. Oliver Kálnássy, soubor je dokumentací skutečného stavu objektu v měřítku 1:150, konkrétně PŮDORYS - 2NP od společnosti LAND Eye s.r.o., duben 2022;
- / PDF soubor s názvem „ŠTECHOVICKA_PP_STAV“, který poskytnul pan Ing. arch. Oliver Kálnássy, soubor je dokumentací skutečného stavu objektu v měřítku 1:150, konkrétně PŮDORYS - 1PP od společnosti LAND Eye s.r.o., duben 2022;

Veřejně dostupné dokumenty, které byly použity v rámci tohoto znaleckého posudku, jsou následující:

- / Georeport pozemku parc. č. 2838/2, k.ú. Strašnice, vytvořeno dne 03. 12. 2024, datová základna GIS hl. m. Prahy;
- / Kupní smlouva, číslo řízení V-75083/2021-101-S, prodávající: Elena Kondratyeva, Vyacheslav Kondratyev, kupující: DEVIDENT s.r.o., předmět prodeje/koupe: id. Podíl 1/7 pozemku parc. č. 2838/3, k.ú. Strašnice, obec Praha, smlouva z října 2021;
- / Kupní smlouva, číslo řízení V-33136/2021-101, prodávající: GOLIANT PROJEKT s.r.o., kupující: PROJEKT PODOLÍ s.r.o., předmět prodeje/koupe: pozemky parc. č. 1736 jehož součástí je stavba s č. p. 890 a parc. č. 1755 jehož součástí je budova bez č. p./ č. e., k.ú. Podolí, obec Praha, smlouva z dubna 2021;
- / Kupní smlouva, číslo řízení V-55973/2021-101, prodávající: Městská část Praha 9, kupující: The English College in Prague - Anglické gymnázium, o.p.s., předmět prodeje/koupe: pozemky parc. č. 12/1 jehož součástí je stavba s č. p. 139, parc. č. 13 jehož součástí je

stavba s č. p. 186, parc. č. 15/1, parc. č. 1926/1 a parc. č. 1926/2, k.ú. Vysočany, obec Praha, smlouva z června 2021;

- / Územní plán hl. města Prahy;
- / Mapa hl. města Prahy;
- / Cenová mapa pozemků hl. města Prahy;
- / Snímek katastrální mapy;
- / Fotodokumentace z místního šetření.

Zhotovitel použil pouze věrohodné, běžně užívané veřejné zdroje dat, jako jsou data z Ministerstva průmyslu a obchodu ČR, Ministerstva financí ČR, Českého statistického úřadu (ČSÚ), z internetových stránek realitních serverů a z dalších zdrojů zveřejněných na internetu. Zhotovitel čerpal zejména z následujících internetových stránek:

- / <http://www.czso.cz/>
- / <http://www.justice.cz/>
- / <https://www.mapy.cz/>
- / <https://www.sreality.cz/>
- / HB Index, Hypoteční banka, dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/>
- / Databáze časových řad ARAD, dostupné z:
<https://www.cnb.cz/docs/ARADY/HTML/index.htm>
- / <https://www.pzmk.cz>

2.1 Použitá literatura

- / MALÝ, B. Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha: ČKOM, 2008. 23 s.
- / Přednášky Ing. Bedřicha Malého pro Institut oceňování majetku při VŠE.
- / Přednášky Ing. Zbyňka Zazvonila pro Institut oceňování majetku při VŠE.
- / ZAZVONIL, Z. Standard ON-1 - Oceňování nemovitostí tržní hodnotou. Praha: Institut oceňování majetku při VŠE, 2013. 22 s.
- / ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí, EKOPRESS s.r.o., Praha, 2006, 313 pp.
- / BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. Vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. 790 s.
- / DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2020 155 s.
- / Databáze časových řad ARAD, dostupné z: <https://www.cnb.cz/arad/#/cs/indicators>
- / Trend report 2024: Přehled českého realitního trhu. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN), dále také jako „studie ARTN 2024“;
- / Přehled investičního trhu, Česká republika, Q1-Q4 2023, Q1-Q3 2024, Colliers
- / Český investiční trh ve 3. čtvrtletí 2024, Pravidelný čtvrtletní přehled investic do nemovitostí v České republice od Knight Frank Research

Legislativa:

- / Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- / Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
- / Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
- / Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.
- / Vyhláška o výkonu znalecké činnosti č. 503/2020 Sb.
- / Vyhláška o znalečném č. 504/2020 Sb.
- / Vyhláška č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví.

2.2 Seznam použitých zkratk a pojmů

Následující tabulka uvádí přehled hlavních zkratk a pojmů, použitých v rámci tohoto znaleckého posudku.

Tabulka 2: Přehled zkratk a pojmů

Zkratka	Definice
„k.ú.“	Katastrální území.
„parc. č.“	Parcelní číslo.
„LV“	List vlastnictví.
„ČNB“	Česká národní banka.
„ARAD“	Databáze časových řad ČNB.
„č. p.“	Číslo popisné
„č. e.“	Číslo evidenční
„Nemovitost“ dále také „Předmět ocenění“	Pozemky, které jsou definovány v Kapitole 1.1

Zdroj: vlastní zpracování.

3 Nález

3.1 Obecná konfrontace dat a postup

Zhotovitel pro zpracování znaleckého posudku shromažďuje data z veřejně dostupných zdrojů. Zdrojem pro veřejná data jsou vlastní archivy zdrojů Zhotovitele, historické posudky, veřejně dostupné analýzy ministerstev či ČSÚ¹, Trend report ARTN² a další veřejně dostupné analýzy trhu nemovitostí zveřejňované jednotlivými profesními organizacemi, které jsou pravidelně aktualizovány na základě vývoje trhu. Tato data jsou vždy konfrontována další rešerší v době zpracování konkrétního znaleckého posudku.

V případě spornosti veřejných dat s daty předanými Zadavatelem dojde k dotazování zdroje veřejné informace, je-li to možné. Pokud se potvrdí správnost veřejného zdroje, případně pokud není pochyb o jeho spornosti, je dále konfrontován Zadavatel. Pokud nadále existuje spornost mezi daty Zadavatele a veřejnými daty, podléhá výběr vyhodnocení znalcem zpracujícím znalecký posudek. Znalec zpravidla dává přednost, s ohledem na definici tržní hodnoty, veřejně dostupným datům.

3.2 Ověření dat od Zadavatele

Zhotovitel za účelem stanovení hodnoty Předmětu ocenění vyžádal od Zadavatele potřebné podklady, u nichž provedl ověření jejich věrohodnosti. Kompletní výčet podkladů je uveden v kapitole 2 Výčet podkladů.

Výpisy z katastru nemovitostí - Jedná se o výpis z katastru nemovitostí LV č. 18263, katastrální území Strašnice, obec Praha vyhotovený ke dni 15. 11. 2024 katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu. Základní informace uvedené na výpisu z katastru nemovitostí jsou v souladu se skutečným stavem zjištěným při místním šetření. Dále Zhotovitel výpis z katastru nemovitostí nepřezkoumával, nezpozoroval nic nestandardního v souladu s jeho kompetencemi. Zhotovitel pro ocenění převzal uvedené výměry oceňovaného majetku.

Dokumentace skutečného stavu - Jedná se o dokumentaci skutečného stavu Nemovitosti, na adrese Štěchovická, Praha. Dodaná dokumentace obsahuje půdorys 1.PP, 1.NP a 2.NP v měřítku 1:150, znázorňující rozložení místností, rozměry stěn, kóty a nadmořské výšky podlah. Základní informace uvedené na dokumentaci skutečného stavu jsou v souladu se skutečným stavem zjištěným při místním šetření. Dále Zhotovitel dokumentaci skutečného stavu nepřezkoumával, nezpozoroval nic nestandardního v souladu s jeho kompetencemi. Zhotovitel pro ocenění převzal uvedené výměry oceňovaného majetku.

¹ Český statistický úřad.

² Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí.

3.3 *Ověření veřejně dostupných dat*

Georeport - Jedná se o veřejně dostupný podklad z datové základny GIS hl. města Prahy. V reportu se nacházejí základní informace ohledně pozemků, týkající se například dopravy, míry hluku, ovzduší, urbanismu, územního plánu atd. Zhotovitel měl tento podklad k dispozici, informace obsažené v reportu ověřil konfrontací s jinými veřejně dostupnými podklady (územní plán hl. města Prahy) a rámcově rovněž podklad ověřil v rámci místního šetření a neshledal rozpor. Informace jsou využity pro popis oceňovaného majetku (viz kapitola 4.2).

Kupní smlouvy - Kupní smlouvy byly použity pro stanovení ceny obvyklé Nemovitosti v rámci porovnávací metody. Ze smluv byly použity především informace ohledně identifikace nemovitosti (parc. č., k.ú. a příp. výměra), kupní cena a datum realizace. Identifikaci nemovitosti a datum realizace transakce Zhotovitel vždy prověřil náhledem do katastru nemovitostí. Smlouvy obsahují náležitosti pro uzavření smlouvy (číslování stran, označení smluvních stran, vymezení předmětu smlouvy, místo na podpisy atd.). Dále Zhotovitel smlouvy nepřezkoumával, nezpozoroval nic nestandardního v souladu s jeho kompetencemi.

Mapa hl. města Prahy - Mapa hl. města Prahy byla Zhotovitelem převzata z internetových stránek mapy.cz. Zhotovitel mapu nerozporoval, koresponduje se skutečným stavem zjištěným při místním šetření.

Územní plán hl. města Prahy - Zhotovitel čerpal informace z územního plánu hl. města Prahy a neshledal v územním plánu hl. města Prahy nedostatky či zmatečnosti v souladu s jeho kompetencemi.

3.4 *Postup posudku a stvrzení*

Nejprve bude provedena identifikace vlastníka Předmětu ocenění a budou popsány majetkoprávní vztahy. Informace o vlastnictví a majetkoprávních vztazích budou čerpány z výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví (LV) č. 18263, katastrální území Strašnice, obec Praha vyhotoveného ke dni 15. 11. 2024, který poskytl a vyhotovil Zadavatel bezúplatně dálkovým přístupem pro účel správy majetku, pro městskou část Praha 10.

Pro popis Nemovitosti budou využity informace získané na místním šetření. Při popisu polohy a dopravní dostupnosti bude Zhotovitel vycházet z veřejně dostupných informací a mapových aplikací mapy.cz, resp. Google maps. Dále bude použita mapa platného územního plánu hl. města Prahy.

Pro analýzu relevantního trhu nemovitostí bude Zhotovitel vycházet především z databáze časových řad České národní banky (ČNB) - ARAD, dále pak Trend report 2024: Přehled českého realitního trhu, publikovaný Asociací pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN), označovaný také jako „studie ARTN 2024“ a Přehled investičního trhu, Česká republika, pro období Q1-Q4 2023 a Q1-Q3 2024 zpracovaný společností Colliers.

Na základě popisu přístupů používaných při oceňování nemovitého majetku bude stanovena metoda ocenění a bude stanovena hodnota nemovitého majetku.

3.5 Obecné předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Posudek je použitelný pouze pro účely, které jsou vymezeny v kapitole 1.2 Účel znaleckého posudku a závěry v něm uvedené nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům.
2. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následně po datu ocenění.
3. Zhotovitel konstatuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na předmětu ocenění v rámci tohoto posudku ani na zúčastněných osobách a současně neexistuje žádný osobní zájem nebo zaujatost v souvislosti s výsledným oceněním.
4. Pokud Zhotovitel využívá informace vydané po datu ocenění, jsou relevantní ve vztahu ke stanovení hodnoty Předmětu ocenění a pouze tak zpřesňují realie dané k rozhodnému datu.
5. Zhotovitel měl k dispozici výpisy z katastru nemovitostí k Nemovitosti k datu 15. 11. 2024, Zhotovitel předpokládá, že mezi tímto datem a datumem ocenění, tj. 28. 11. 2024 nedošlo na výpisu z katastru nemovitostí k Nemovitosti k žádné změně a stav uvedený na LV je shodný se stavem ke dni ocenění.

3.6 Rozhodné datum

Za rozhodné datum stanovení hodnoty Předmětu ocenění je považováno datum **28. 11. 2024**.

3.7 Vymezení pojmů cena a hodnota

Pojmem hodnota se rozumí tržní hodnota dle standardů IVS 2022³, kde:

„Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by měly být aktivum nebo závazek směněny k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní.“

3.7.1 Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS 2022 (vlastní zpracování)

- ✓ „...odhadovaná částka...“ - odpovídá ceně vyjádřené v penězích, která by byla zaplacena za aktivum v transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery,
- ✓ „...by měly být majetek nebo služba směněny...“ - odráží skutečnost, že hodnota majetku nebo služby je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena,

³ International Valuation Standards 2022, str. 22-24 (General Standards - IVS 104 Bases of Value, odst. 30).

- / slovy „...ke dni ocenění...“ je vyjádřen požadavek časově závislé hodnoty k danému datu,
- / „...ochotným kupujícím...“ - kupující je ke koupi motivován, ale nikoliv nucen,
- / „...ochotný prodávající...“ - prodávající není příliš dychtivý ani nucený prodávat za každou cenu,
- / „...v souladu s principem tržního odstupu...“ - určuje transakci mezi stranami, které mezi sebou nemají konkrétní nebo zvláštní vztah (např. mateřské a dceřiné společnosti nebo pronajímatele a nájemce),
- / slovy „...po náležitém marketingu...“ se rozumí, že aktivum bylo vystaveno na trhu nejvhodnějším způsobem, aby se dispozice s ním uskutečnila za nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou v souladu s definicí tržní hodnoty,
- / formulace „...kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě...“ předpokládá, že jak ochotný kupující, tak ochotný prodávající jsou přiměřeně informováni o povaze a charakteristikách aktiva, o skutečných a potenciálních způsobech jeho využití a o stavu trhu k datu ocenění,
- / „...a nikoli v tísně...“ - obě strany jsou motivovány transakci provést, ale žádná ze stran není k jejímu dokončení tlačena nebo nenáležitě nucena.

3.7.2 Cena obvyklá a tržní hodnota dle Zák. č. 151/1997 Sb. v platném znění⁴

Pojmem **cena obvyklá** se rozumí cena definovaná dle §2, odst. 2 Zák. č. 151/1997 Sb. následovně:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobní 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Dle §2, odst. 3 Zák. č. 151/1997 Sb. v odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou dle §2, odst. 4 Zák. č. 151/1997 Sb. se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního

⁴ Zákon o oceňování majetku.

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

4 Posudek

4.1 Identifikace vlastníka

Předmětem ocenění je pozemek, který je evidován na listu vlastnictví (LV), tedy LV č. 18263, konkrétně pozemek s parc. č. 2838/2, součástí je stavba č.p. 1982, k.ú. Strašnice, obec Praha.

Dle výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 18263, k.ú. Strašnice, obec Praha ze dne 15. 11. 2024 je Nemovitost ve vlastnictví:

Vlastnické právo:

HOME Resort Plus, družstvo, Chládkova 900/4 Žabovřesky, 616 00 Brno,
Identifikátor: 05454441

4.1.1 Majetkoprávní vztahy

Dle výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 18263, k.ú. Strašnice, obec Praha ze dne 15. 11. 2024 nejsou v části B1 (věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti) uvedena k Nemovitosti žádná oprávnění.

Dle výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 18263, k.ú. Strašnice, obec Praha ze dne 15. 11. 2024 jsou v části C (věcná práva zatěžující nemovitost) uvedena k Nemovitosti omezení, která jsou blíže v Příloha č. 1 (zástavní právo, zákaz zcizení a zatížení).

Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 18263, k.ú. Strašnice, obec Praha ze dne 15. 11. 2024 je uveden v přílohové části tohoto znaleckého posudku, viz Příloha č. 1.

Uvedená omezení jsou bez vlivu na stanovenou hodnotu.

4.2 Identifikace Nemovitosti

Předmětnou Nemovitostí je pozemek parc. č. 2838/2, součástí je stavba č.p. 1982, katastrální území (k.ú.) Strašnice, obec Praha s celkovou výměrou 650 m², jak je evidováno na listu vlastnictví (LV) č. 18263. Tabulka 3 níže blíže identifikuje pozemek dle druhu pozemku, způsobu využití, způsobu ochrany podle katastru nemovitostí a podle územního plánu.

Tabulka 3: Identifikace Nemovitosti

Parc. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	Územní plán
2838/2	670	zastavěná plocha a nádvoří	č. p. 1982; stavba občanského vybavení	památkově chráněné území	VV ⁵

Zdroj: výpis z katastru nemovitostí, vlastní zpracování.

Předmětem ocenění je pozemek, který je dle katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Podle územního plánu spadá do kategorie VV - veřejné vybavení. Na pozemku se nachází stavba občanského vybavení, která pokrývá většinu jeho plochy. Zastavěná plocha činí 429 m². Objekt se sestává ze dvou nadzemních (1.NP a 2.NP) a jednoho podzemního podlaží (1.PP), dokumentace skutečného stavu objektu je součástí toho znaleckého posudku, konkrétně Příloha č. 4. Stavba byla zkolaudována dne 30. října 1961, stáří budovy je k datu ocenění, tj. 28. 11. 2024, 63 let. Původní účel stavby byl určen pro provoz jeslí, avšak v průběhu času došlo k několika změnám. Plánovaná rekonstrukce na domov důchodců nebyla realizována. V 90. letech byl objekt zkolaudován jako ubytovna. Poslední známé využití budovy bylo formou pronájmu, který byl ukončen v roce 2020. Výše měsíčního nájemného tehdy činila 60 000 Kč/měsíc. Od roku 2020 je objekt odpojen od inženýrských sítí.⁶ V objektu se nachází, dle informací z Geoportálu⁷, jeden objekt civilní ochrany, blíže uvádí Příloha č. 5.

4.2.1 Stanovení užitné plochy Nemovitosti

Užitná plocha stavby byla stanovena na základě výměr uvedených v dokumentaci o skutečném stavu objektu, kterou obsahuje Příloha č. 4. Pro jednotlivá podlaží byl proveden součet užitné plochy všech místností, přičemž následně byla celková užitná plocha nemovitosti stanovena jako součet výměr pro první podzemní podlaží (1.PP), první nadzemní podlaží (1.NP) a druhé nadzemní podlaží (2.NP). Podrobnější údaje o výměře jednotlivých podlaží uvádí Tabulka 4, která obsahuje podrobný rozpis výměr pro každé podlaží.

Tabulka 4: Stanovení užitné plochy Nemovitosti

Podlaží	Výměra (m ²)
1.PP	249,60
1.NP	341,70
2.NP	157,70
Celková užitná plocha Nemovitosti	749,00

Zdroj: dokumentace skutečného stavu, vlastní zpracování.

⁵ Vysvětlení zkratky: VV - Veřejné vybavení, označení plochy v územním plánu hlavního města Praha.

⁶ Informace získané při místním šetření od Ing. arch. Oliver Kálnássy

⁷ Dostupné z: <https://georeport.iprpraha.cz/>

4.2.2 Poloha

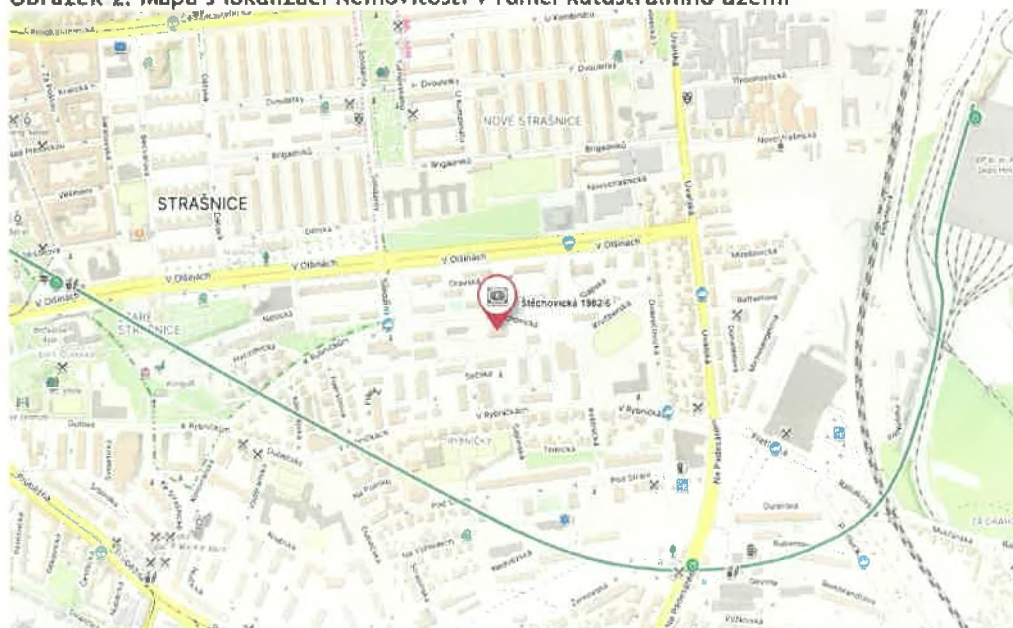
Předmět ocenění se nachází v městské části Strašnice, Praha 10, v ulici Štěchovická. V těsné blízkosti objektu se nachází mateřská škola a okolí Nemovitosti je tak uzpůsobeno vyššímu koncentrací dětí. Lokalita je charakteristická smíšenou zástavbou, která zahrnuje jak obytné domy, tak komerční objekty. V blízkosti pozemku je autobusová zastávka „Štěchovická“, dále je ve vzdálenosti cca 780 m zastávka metra A „Skalka“. Okolní infrastruktura nabízí dostatečný výběr občanské vybavenosti včetně obchodů, služeb a školských zařízení. Přístup k pozemku je možný z veřejné komunikace přes pozemek parc. č. 2838/6 ve vlastnictví hlavního města Prahy, který tvoří zahradu kolem Předmětu ocenění, zároveň je tento pozemek oplocen.

Obrázek 1: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci hl. města Prahy



Zdroj: www.mapy.cz.

Obrázek 2: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci katastrálního území



Zdroj: www.mapy.cz.

Obrázek 3: Ortofotomapa Nemovitosti

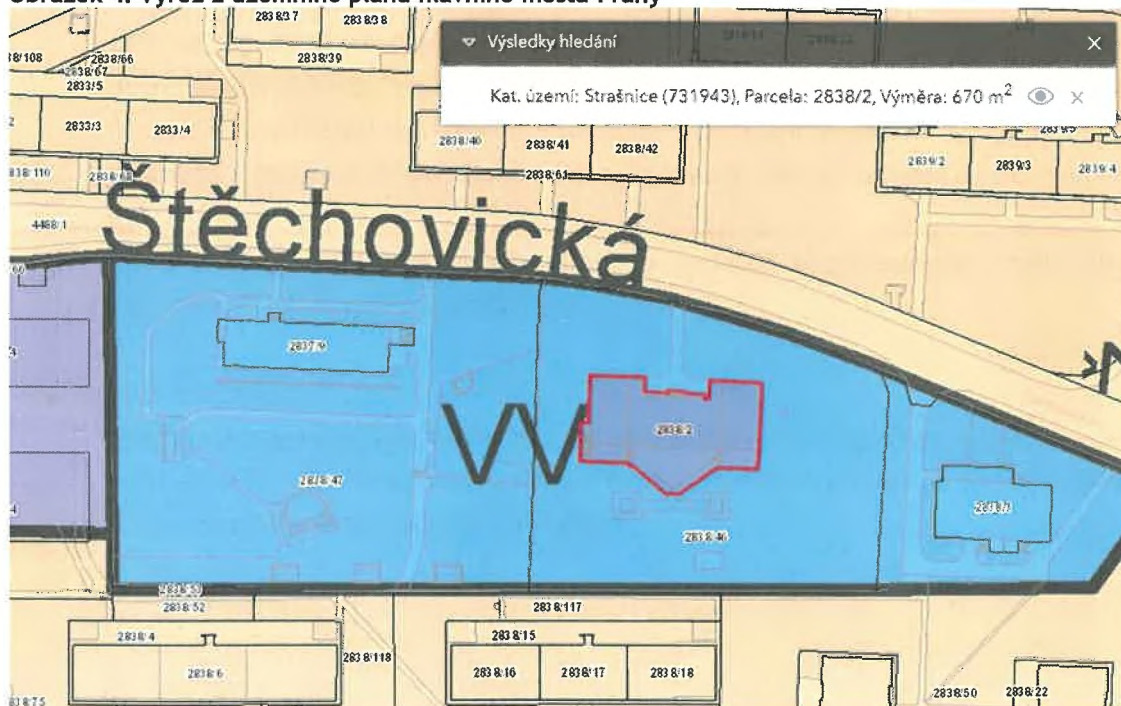


Zdroj: nahlížení do katastru nemovitostí.

4.2.3 Využití plochy dle územního plánu

Nemovitost je dle územního plánu hlavního města Prahy situována na plochách VV - veřejné vybavení. Niže jsou popsány možné využití jako hlavní, přípustné apod.

Obrázek 4: Výřez z územního plánu hlavního města Prahy⁸



Zdroj: Územní plán hl. města Prahy.

⁸ Dostupné z: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/>

VV - veřejné vybavení

Hlavní využití:

- / Plochy sloužící pro umístění všech typů veřejného vybavení města, tj. Zejména pro školství a vzdělávání, zdravotnictví a sociální služby, veřejnou správu města a záchranný bezpečnostní systém.

Přípustné využití:

- / Školy a školská zařízení⁹, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb⁴, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, městské úřady, krematoria a obřadní síně, vysokoškolská zařízení.
- / Sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, kulturní zařízení, kostely a modlitebny, nerušící služby, to vše související s hlavním využitím.
- / Drobné vodní plochy, zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, cyklistické stezky, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

- / Ostatní vzdělávací a školská zařízení, nezapsaná v rejstříku MŠMT škol a školských zařízení¹⁰, ve smyslu § 7 školského zákona.
- / Zařízení sociálních služeb nad rámec zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách.
- / Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: ubytovací zařízení, administrativní plochy, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, manipulační plochy, malé sběrné dvory, služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže. Dále lze umístit: stavby, zařízení a plochy pro provoz PID.
- / Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

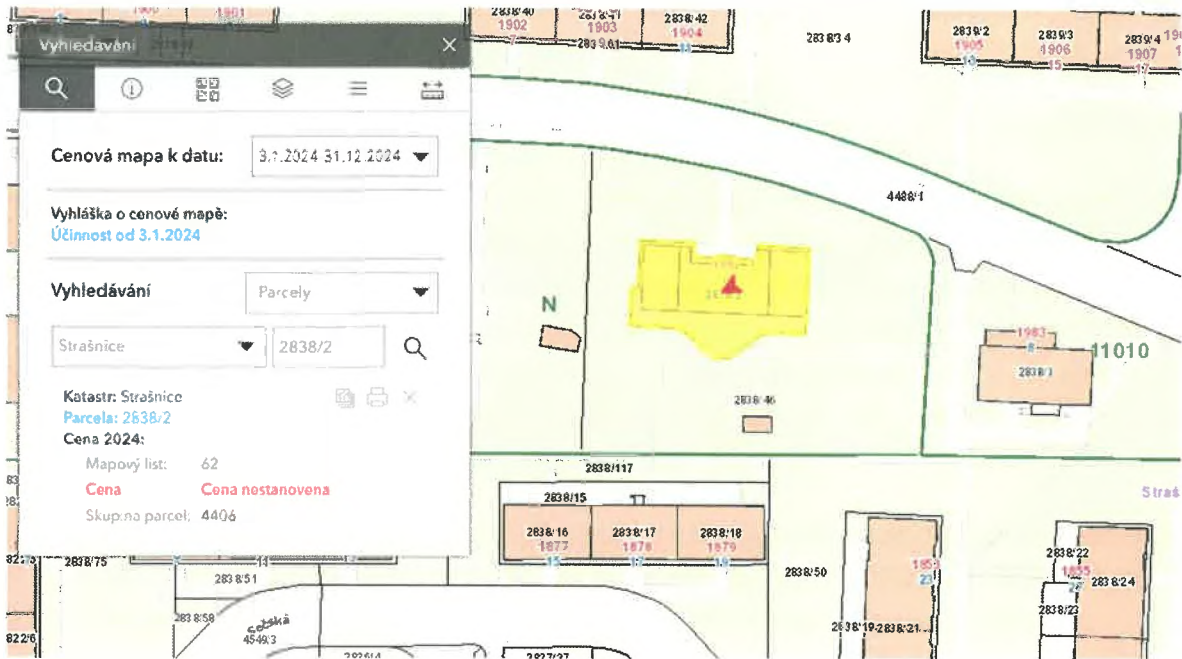
- / Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a s podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

⁹ Školy a školská zařízení ve smyslu § 7 školského zákona, zapsané do Rejstříku škol a školských zařízení, zapisované MŠMT ČR, na základě § 143 odst. 2 a podle § 148 odst. 1 zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školského zákona).

¹⁰ Zařízení sociální péče ve smyslu zákona č. 108/2006, o sociálních službách.

4.2.4 Cenová mapa

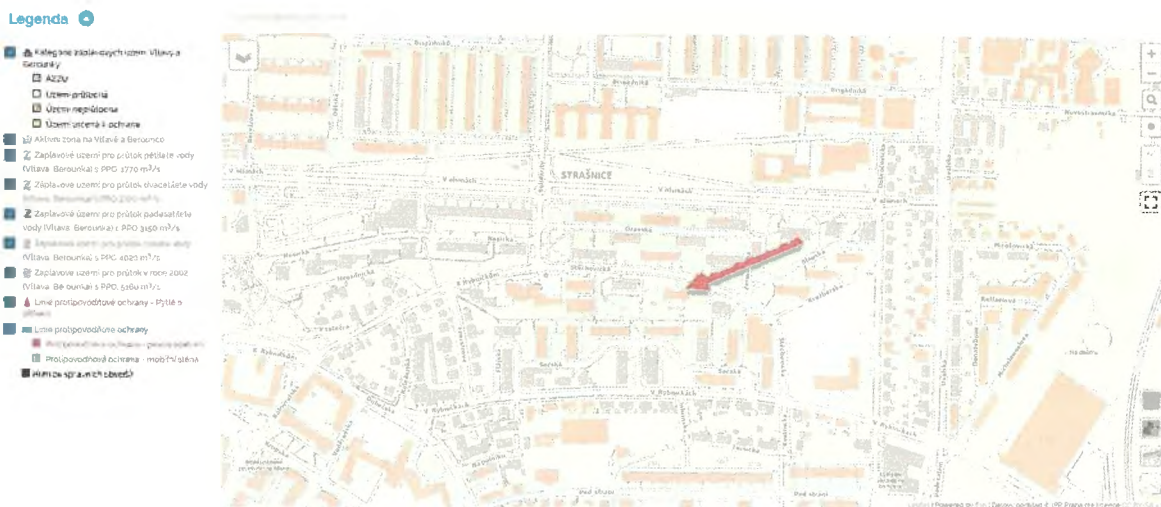
Dle cenové mapy¹¹ hl. města Prahy za období od 3. 1. 2024 do 31. 12. 2024 není jednotková cena Nemovitosti stanovena.



Zdroj: Cenová mapa stavebních pozemků hl. m. Prahy.

4.2.5 Záplavové území

Na základě přiložené mapy záplavových oblastí lze konstatovat, že Nemovitost se nachází v lokalitě, která je klasifikována jako oblast s minimálním rizikem povodňové či záplav. Tato skutečnost vychází z mapového portálu hlavního města Prahy.¹²



Zdroj: Bezpečnostní portál Magistrátu hl. m. Prahy.

¹¹ Dostupné z: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/cenova-mapa/>

¹² Dostupné z: <https://bezpecnost.praha.eu/mapy/povodne-velkeho-rozsahu>

4.3 Strategická analýza

S ohledem na skutečnost, že předmětem ocenění je pozemek, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti (ve zhoršeném technickém stavu), tedy nikoliv typická komerční či rezidenční nemovitost, které bývají zpravidla předmětem analýz, v následujících kapitolách Zhotovitel provede analýzu segmentu trhu stavebních pozemků.

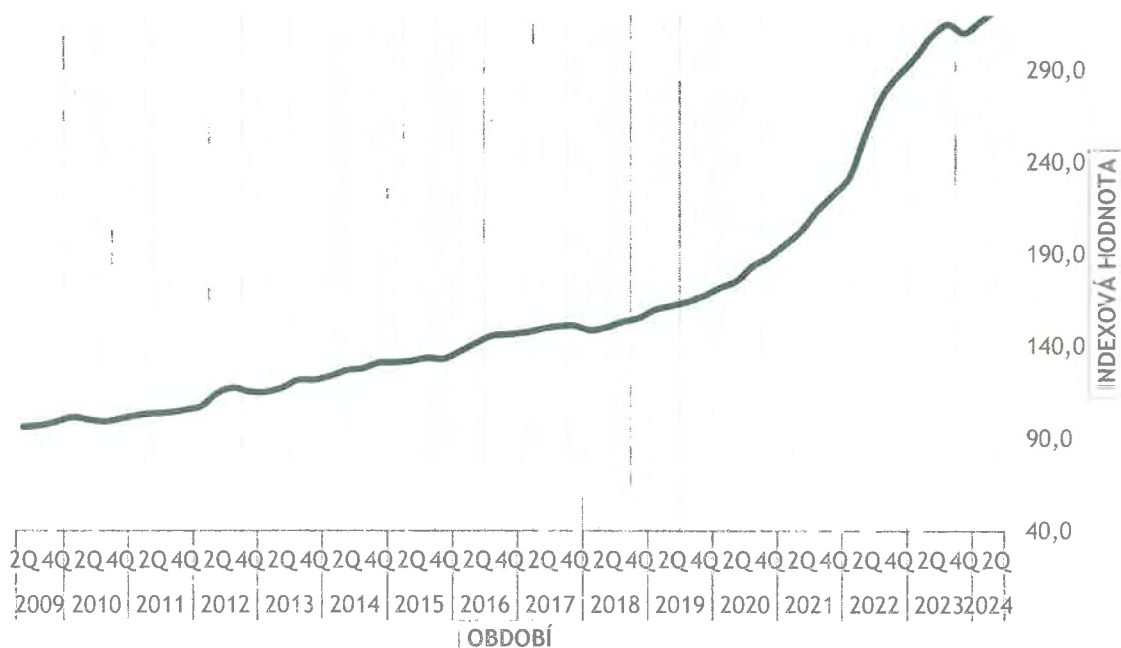
4.3.1 Stavební pozemky

Alternativně sleduje vývoj cen samostatných pozemků česká národní banka (ČNB) na základě indexů cen stavebních pozemků. Zdrojem dat je v tomto případě Český statistický úřad vycházející z daňových přiznání a z údajů realitních kanceláří, developerů, katastrálních a stavebních úřadů. Tato data vycházejí z veškerých realizovaných transakcí ve sledovaném období. Extrémní hodnoty jsou vyloučeny. Cenové indexy jsou kalkulovány na bázi Laspeyresova vzorce. V některých případech může tento index poskytovat vyšší přesnost vývoje cen, jelikož je zde více diverzifikovaná datová základna.

Vývoj cen samostatných stavebních pozemků je dle databáze ARAD vykazuje rostoucí tendenci. V roce 2022 vrostly meziročně ceny samostatných stavebních pozemků o 29,28 %, v roce 2023 o 8 %. V prvních dvou čtvrtletí roku 2024 rostou průměrný mezičtvrtletním tempem ve výši 6,2 %.

Indexy cen stavebních pozemků za období od roku 1999 do druhého čtvrtletí roku 2024 dle databáze ARAD jsou znázorněny v následujícím grafu.

Graf 1: Indexy cen stavebních pozemků ČNB ARAD



Zdroj: vlastní zpracování dle databáze časových řad ARAD, ČNB.

4.3.2 Stanovení koeficientu zdroje

Pro stanovení hodnoty Předmětu ocenění byly využity starší transakce, proto zde Zhotovitel uvádí přepočtené ceny realizovaných prodejů na cenovou úroveň k datu ocenění, tj. k datu 28. 11. 2024, tj. Q4 2024. Zhotovitel pro přepočtení na cenovou úroveň k datu ocenění použil databázi časových řad NB ARAD, jelikož dle Zhotovitele nejlépe popisuje vývoj cen stavebních pozemků (ostatních, mimo obytnou zástavbu, kdy s ohledem na charakter stavby, jež je součástí pozemku, je tento index sledován vhodným s dostatečnou vypovídací schopností). Databáze časových řad ČNB ARAD je vztažena k 1. lednu 2010, tj. hodnota indexu cen samostatných stavebních pozemků k 1. lednu 2010 je 100.

Přepočtenou cenu Zhotovitel stanovil vynásobením realizované ceny a koeficientem zdroje vypočteným pro jednotlivé kvartály příslušného roku, kdy došlo ke transakci. Koeficient zdroje Zhotovitel stanovil pomocí následujícího vzorce:

$$\text{Koeficient zdroje} = \frac{\text{Index období, pro které je cena zjišťována}}{\text{Index období, pro které je cena známa}}$$

Pro období Q3 a Q4 2024 byl Zhotovitelem stanoven index kalkulovaný odhadem jako index předchozího období navýšený o průměrný růst posledních deseti mezičtvrtletních změn cen pozemků dle databáze časových řad ČNB ARAD, tj. průměrný růst za období Q1/2022 až Q2/2024, aby s ohledem na datum ocenění výsledná hodnota reflektovala aktuální růst cen pozemků.

Tabulka 5: Indexy cen samostatných pozemků a koeficienty zdroje dle ČNB ARAD ¹³

	Období	Index	Koeficient přepočtu
2024	4Q	342,9	1,00
	3Q	332,9	1,03
	2Q	322,9	1,06
	1Q	316,6	1,08
2023	4Q	310,4	1,10
	3Q	315,1	1,09
	2Q	308,7	1,11
	1Q	297	1,15
2022	4Q	287,9	1,19
	3Q	276,4	1,24
	2Q	256,2	1,34
	1Q	232,6	1,47
2021	4Q	222,7	1,54
	3Q	214	1,60
	2Q	202,9	1,69
	1Q	195,3	1,76
2020	4Q	188,4	1,82
	3Q	183,5	1,87
	2Q	175,4	1,96
	1Q	171,7	2,00
2019	4Q	167,3	2,05
	3Q	164,2	2,09
	2Q	161,8	2,12
	1Q	159,8	2,15

Zdroj: vlastní zpracování dle databáze časových řad ARAD, ČNB.

¹³ Pro přesnější výpočet není koeficient přepočtu zaokrouhlován.

4.4 Metody ocenění

Hodnotu nemovitosti lze stanovit na základě několika obecně používaných metod. Na jedné straně je volba metody závislá na účelu ocenění (k jakému účelu je hodnota zjišťována), na straně druhé je však nezbytné přihlídnout k charakteristikám oceňované nemovitosti (např. druh a využití nemovitosti).

V následujícím textu je uveden stručný popis základních charakteristik jednotlivých metod ocenění nemovitostí.

4.4.1 Nákladová metoda

Nákladová metoda stanovuje náklady na reprodukci určitého majetku se způsobem využití a hodnotou podobnou oceňovanému majetku. Při stanovení hodnoty majetku touto metodou se nejprve stanoví tzv. reprodukční hodnota, která udává, za kolik by se dal obdobný majetek pořídit k datu ocenění. Zjištěná výchozí cena se upraví o míru opotřebení, které zohledňuje ekonomickou i morální zastaralost, a výsledná hodnota je věcnou hodnotou. K věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků.

Výpočet reprodukční hodnoty stavby je prováděn např. pomocí technicko - hospodářských ukazatelů (THU), nákladových kalkulací, podrobného položkového rozpočtu apod.

Výše opotřebení staveb se stanoví v % na základě celkového stavu stavby s přihlédnutím zejména ke stáří stavby, předpokládané životnosti, údržbě, provedeným stavebním změnám a opravám, závadám a způsobu užívání.

4.4.2 Výnosová metoda

Základem pro odvození tržní hodnoty nemovitosti výnosovou metodou je stanovení reálného výnosu, efektu pro vlastníka. Ocenění se sestává ze stanovení výše tohoto reálného výnosu, zohlednění faktorů ovlivňujících předpokládaný vývoj v budoucnosti a stanovení současné hodnoty těchto výnosů.

Tato skupina metod vychází z důsledného využití poznatku, že hodnota statku je určena očekávaným užitekem pro jeho držitele. U hospodářských statků, ke kterým patří i nemovitost, jsou tímto užitekem očekávané příjmy. Výnosové ocenění odpovídá na otázku ohledně ocenění nemovitosti bezprostředně. Při hledání tržní hodnoty musíme klást otázku, jaké výnosy u oceňované nemovitosti očekává příslušný trh. Při subjektivním oceňování zjišťujeme, jaké výnosy očekává konkrétní subjekt.

Výnosové ocenění by mělo být provedeno u všech nemovitostí, které dosahují nebo mohou dosahovat výnosů z nájemného, zejména u nemovitostí s provozními prostory.

Základem pro výpočet je stanovení předpokládaných provozních výnosů, které vlastník nemovitosti očekává. Je důležité zvážit, zda hrozí možný výpadek nájemného a zohlednit tuto skutečnost do předpokládaných výnosů. Předpokládané výnosy se sníží o fixní i variabilní náklady související s provozem nemovitosti. U fixních nákladů se jedná zejména o daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti, u variabilních nákladů jsou to náklady na správu nemovitostí, drobné opravy a údržbu.

Kromě nákladů na drobné opravy je nutné zohlednit obnovovací investice na průběžnou výměnu stavebních komponentů s krátkodobější životností, které se opotřebovávají a zastarávají rychleji než stavba sama (např. střešní krytina, podlahové krytiny, povrchové úpravy, zařizovací předměty, aj.)

Výslednou hodnotu (čistý provozní výnos) nemovitosti získáme diskontováním rozdílu mezi výnosy a náklady. Diskontní sazba přepočítává budoucí hodnotu čistého provozního výnosu na současnou hodnotu a zároveň zohledňuje také rizikovost spojenou s dosažením tohoto výnosu. Diskontní sazbu můžeme také chápat jako náklad na vložený kapitál, respektive očekávanou výnosnost, kterou investor požaduje za investovaný kapitál.

4.4.3 Porovnávací metoda

Porovnávací metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s podobnými nemovitostmi, které byly v nedávné době obchodovány nebo k prodeji nabízeny. Cena nemovitosti je velmi závislá na její poloze. Pokud je to možné, je třeba porovnávat nemovitosti ve stejných nebo alespoň velmi podobných polohách. Při porovnání je nezbytné zohlednit míru podobnosti porovnávaných nemovitostí a případné rozdíly promítnout do úpravy ocenění.

4.4.4 Volba metody

Za účelem stanovení tržní hodnoty Nemovitosti byla použita metoda porovnávací, jelikož dle názoru Zhotovitele porovnávací metoda nejlépe reflektuje aktuální situaci na trhu nemovitostí. Zhotovitel dohledal dostatečný počet realizovaných transakcí obdobných nemovitostí na základě, nichž hodnotu majetku metodou porovnávací mohl stanovit. Dle §2, odst. 2 Zák. č. 151/1997 Sb., Zákona o oceňování majetku při použití realizovaných prodejů je stanovena **cena obvyklá**.

4.5 Stanovení hodnoty Předmětu ocenění metodou porovnávací

Porovnávací metoda je založena na porovnání nemovitosti s realizovanými prodeji v obdobných lokalitách. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna.

U porovnávaných nemovitostí se při porovnání uvažuje s mnoha faktory (např. poloha, tvar, využití dle územního plánu, velikost, dopravní dostupnost, připojení na inženýrské sítě atd.). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Obecně platí, že v případě, kdy je hodnota koeficientu rovna jedné, odpovídá úroveň kritéria porovnávané nemovitosti oceňované nemovitosti. Pokud je hodnota koeficientu větší než jedna, je kritérium porovnávané nemovitosti horší než u oceňované

nemovitosti. A naopak, pokud je hodnota koeficientu nižší než jedna, je v tomto kritériu porovnávaná nemovitost hodnocena jako lepší než oceňovaná nemovitost. V případě hodnocení velikosti nemovitosti platí princip, že jednotková cena s nižší výměrou roste, a naopak s vyšší výměrou klesá¹⁴. V případě rozlehlejší/větší výměry porovnávané nemovitosti, než je oceňovaná nemovitost, bude koeficient větší než jedna, a naopak, je-li porovnávaná nemovitost menší, než oceňovaná nemovitost bude koeficient velikosti menší než jedna.

Porovnávané nemovitosti byly analyzovány, v komparaci byly vzorky upraveny korelačními koeficienty tak, aby byla zohledněna specifika a rozdílnost oceňované nemovitosti. Porovnávané nemovitosti byly objektivizovány i koeficientem zdroje (resp. stářím dané transakce), který zohledňuje vývoj cen transakcí v čase. Na základě porovnávací analýzy při zohlednění vlivu faktorů lze stanovit jednotkovou cenu, z níž je následně odvozena výsledná hodnota oceňovaného majetku.

Oceňovaný majetek, tj. pozemek zapsaný na LV č. 18263, parc. č. 2838/2, k.ú. Strašnice, obec Praha je evidován s celkovou výměrou 670 m², jak je uvedeno na příslušném listu vlastnictví, dále je součástí stavba č. p. 1982; stavba občanského vybavení, jejíž užitná plocha byla stanovena v kapitole 4.2.1, tj. 749 m².

Pro porovnání čerpal Zhotovitel údaje o realizovaných prodejkách z veřejné databáze katastru nemovitostí. Kritériem pro vyhledávání vhodných vzorků pro porovnání byla především lokalita a způsob využití nemovitosti dle územního plánu. Vzorky byly mezi sebou porovnány na základě informací, které jsou veřejně dostupné, zejména prostřednictvím online nástrojů jako Google Maps¹⁵ přes funkci „Street View“ ze srpna roku 2024 a Mapy.cz¹⁶ skrze funkci „Panorama“ k datu 15. 08. 2023, jak je uvedeno na mapových portálech. Na základě těchto informací byl pro účely tohoto znaleckého posudku stanoven i počet podlaží objektu. Pro srovnání byly použity tři vzorky, kdy základní informace o vybraných nemovitostech jsou uvedeny níže.

Vzorek č. 1

Jedná se o uskutečněný prodej pozemku parc. č. 2838/2 jehož součástí je stavba č. p. 1983, stavba občanského vybavení, nacházejícího se v obci Praha, městská část Strašnice, ulice Štěchovická. Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu a je v aktivním užívání. Objekt je vybaven plastovými okny. Dále je instalována klimatizační jednotka. Objekt je napojen na základní inženýrské sítě. Zhotovitel stanovil podlahovou plochu pomocí zastavěné plochy evidované v katastru nemovitostí včetně zohlednění počtu podlaží, které v tomto případě činí 1PP a 2NP, dále Zhotovitel provedl přepočítání hrubé podlahové plochy koeficientem 0,8 a získal tak čistou podlahovou plochu ve výši 338 m². Předmětem prodeje byl vlastnický podíl ve výši 2142/14000, proto užitná plocha byla přepočtena prodáváním spoluvlastnickým podílem. Uvažovaná čistá užitná plocha tak činí 124,11 m². Přístup na pozemek je přes pozemek třetí strany, na kterém vede zpevněná komunikace k objektu, vlastníkem pozemku je hlavní město Praha. Číslo řízení prodeje

¹⁴ S výjimkou zemědělských pozemků, u kterých princip funguje obráceně.

¹⁵ Dostupné z: <https://www.google.com/maps>

¹⁶ Dostupné z: <https://mapy.cz/>

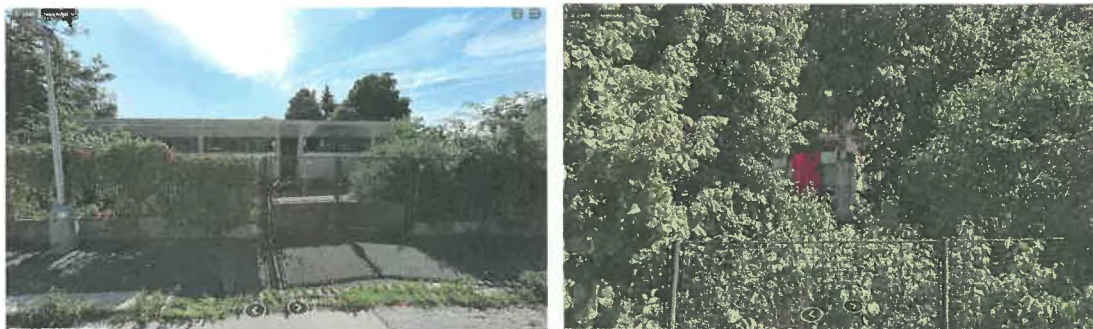
nemovitosti je V-75083/2021-101-5. Nemovitost byla prodána ve 4Q roku 2021 za 4 000 000 Kč.



Zdroj: katastr nemovitostí, územní plán hl. m. Prahy.

Vzorek č. 2

Jedná se o uskutečněný prodej pozemku parc. č. 1736 jehož součástí je stavba s č.p. 890, objekt občanské vybavenosti a parc. č. 1755 jehož součástí je budova bez č. p. / č. ev., objekt občanské vybavenosti, nacházejících se v obci Praha, městská část Podolí, ul. v Rovinách a ul. Nad Ondřejovem. Nemovitost se nachází ve špatném technickém stavu a vyžaduje komplexní rekonstrukci. Objekt je v současnosti neužívaný a neudržovaný. Okna jsou poškozená, částečně rozbitá nebo vymláčená. Zhotovitel stávnol podlahovou plochu pomocí zastavěné plochy evidované v katastru nemovitostí včetně zohlednění počtu podlaží, které v tomto případě pro stavbu s č. p. 890 činí 1NP a pro budovu bez č. p. / č. ev. činí 2NP, dále Zhotovitel provedl přepočer hrubé podlahové plochy koeficientem 0,8 a získal tak čistou podlahovou plochu ve výši 1 470 m². Přístup na pozemek je z obecní zpevněné komunikace z ulice v Rovinách případně z ulice Nad Ondřejovem. Číslo řízení prodeje nemovitosti je V-33136/2021-101. Nemovitost byla prodána ve 2Q roku 2021 za 30 200 000 Kč.



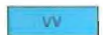
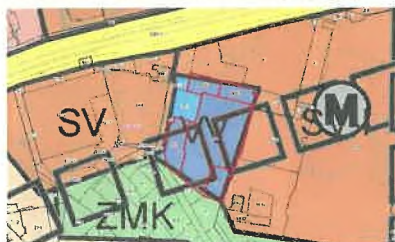


VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

Zdroj: katastr nemovitostí, územní plán hl. m. Prahy.

Vzorek č. 3

Jedná se o uskutečněný prodej pozemku parc. č. 12/1 jehož součástí je stavba č. p. 139, stavba občanského vybavení, parc. č. 13 jehož součástí je stavba č. p. 186, stavba občanského vybavení, dále parc. č. 15/1, parc. č. 1926/1 a parc. č. 1926/2, vše obec Praha, městská část Vysočany, ul. Sokolovská, jak je zapsáno na listu vlastnictví (LV), tj. LV č. 715. Objekt je školní budova v pravidelném užívání a je udržován v dobrém technickém stavu. Je napojen na všechny základní inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, elektřina, plyn). Fasáda a konstrukční prvky vykazují minimální známky opotřebení. Zhotovitel stanovil podlahovou plochu pomocí zastavěné plochy evidované v katastru nemovitostí včetně zohlednění počtu podlaží, které v tomto případě pro stavbu s č. p. 139 činí 3NP a pro budovu s č. p. 186 činí 3NP, dále Zhotovitel provedl přepočít hrubé podlahové plochy koeficientem 0,8 a získal tak čistou podlahovou plochu ve výši 6 082 m². Přístup na pozemek je z obecní zpevněné komunikace z ulice Sokolovská. Číslo řízení prodeje nemovitosti je V-55973/2021-101. Nemovitost byla prodána ve 2Q roku 2021 za 115 000 000 Kč.



VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

Zdroj: katastr nemovitostí, územní plán hl. m. Prahy.

Tabulka 6: Porovnávací analýza Nemovitosti¹⁷

Oceňovaná nemovitost:	Pozemek parc. č. 2838/2 jehož součástí je stavba s č.p. 1982, ul. Štěchovická, k.ú. Strašnice, obec Praha	x	x	x	Strašnice, Praha 10	Okraj obce, klidná část	Patrový (2NP + 1PP)	Přes pozemek jiného vlastníka (hlavní město Praha, parc. č. 2838/46)	Neužívaný objekt od roku 2020, špatný před rekonstrukcí ¹⁸	Silnice, autobus, metro (stanice linky A "Skalka" 780 m)	VV - veřejné vybavení	749	31 219 Kč/m ²	
Identifikace nemovitosti		Realizovaná cena (Kč/m ²)	Zdroj	Čas ¹⁹	Upravená jednotková cena (Kč/m ²)	Lokalita	Poloha v obci	Typ objektu	Přístup na pozemek	Standard, vybavení a využití	Dostupno st.MHD	Užití dle UP	Užitná plocha (m ²)	Celkem (Kč/m ²)
1	Prodej, pozemek parc. č. 2838/3, ul. Štěchovická, k.ú. Strašnice	32 229	Realizace	Q4 2021	49 629	Obdobná (Strašnice)	Obdobná	Obdobný	Obdobný	Lepší (užívaný objekt, napojení na IS)	Obdobná	Obdobné (VV - veřejné vybavení)	Menší (124 m ²)	37 718
Koef.			1,00	1,54		1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	0,95	0,76
2	Prodej, pozemek parc. č. 1736 se stavbou s č.p. 890 a parc. č. 1755 s budovou bez č.p., ul. V Rovínách a ul. Nad Ondřejevem, k.ú. Podolí	20 550	Realizace	Q2 2021	34 733	Lepší (Podolí)	Obdobná	Obdobný	Lepší (z obecní zpevněné komunikace)	Obdobné	Horší stanice linky C "Pankrác" 1,6 km)	Obdobné (VV - veřejné vybavení)	Větší (1 470 m ²)	31 018
Koef.			1,00	1,69		0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	1,05	1,00	1,05	0,89
3	Prodej, pozemek parc. č. 12 se stavbou s č.p. 139, parc. č. 13 se stavbou s č.p. 186, parc. č. 15/1, parc. č. 1926/1 a parc. č. 1926/2, ul. Sokolovská, vše k.ú. Vysočany	18 909	Realizace	Q2 2021	31 960	Obdobná (Vysočany)	Lepší (Centrum, rušná část)	Obdobný	Lepší (z obecní zpevněné komunikace)	Lepší (užívaný školní objekt, napojen na IS, udržovány)	Lepší (stanice linky B "Vysočanská" a ostatní MHD do 50 m)	Obdobné (VV - veřejné vybavení)	Větší (6 082 m ²)	24 921
Koef.			1,00	1,69		1,00	0,95	1,00	0,90	0,80	0,95	1,00	1,20	0,78

Zdroj: vlastní výpočty dle jednotlivých kupních smluv.

¹⁷ Při výpočtech není použito zaokrouhlování. Zaokrouhlení na celé číslo je použito pouze při výpočtu průměru jednotkové ceny Nemovitosti.

¹⁸ Původní účel Předmětu ocenění byly jesle, následně byl vytvořen projekt na domov důchodců, který však nebyl realizován. V roce 2020 byla Nemovitost odpojena od inženýrských sítí a od té doby nebyla dále využívána.

¹⁹ Rozdíl cen nemovitosti mezi datem ocenění a datem prodeje porovnávaných nemovitostí byl zohledněn pomocí koeficientu vývoje cen pozemků, Zhotovitel použil databázi časových řad ČNB (ARAD), viz kapitola 4.3.2 Stanovení koeficientu zdroje. Pro období Q3/2024 a Q4/2024 byl Zhotovitelem stanoven index kalkulovaný jako průměr posledních deseti mezičtvrtletních změn cen pozemků dle databáze časových řad ČNB ARAD, tj. průměr za období Q1/2022 až Q2/2024, aby s ohledem na datum ocenění výsledná hodnota reflektovala aktuální růst cen pozemků.

V párové analýze byla zohledněna výše uvedená kvantitativní a kvalitativní cenotvorná kritéria. Na základě této analýzy Zhotovitel stanovuje porovnávací hodnotu Nemovitosti ve výši 31 219 Kč/m². Tabulka 7 obsahuje stanovení porovnávací hodnoty pozemku na LV č. 18263, parc. č. 2838/2, součástí je stavba č.p. 1982, k.ú. Strašnice, obec Praha.

Tabulka 7: Stanovení porovnávací hodnoty Nemovitosti

Jednotková cena	Užitná plocha stavby (m ²)	Celková hodnota
(Kč/m ²)	(m ²)	(Kč)
31 219	749	23 383 031

Zdroj: vlastní zpracování.

Výsledná porovnávací hodnota Nemovitosti zapsané na LV č. 18263 k datu ocenění, tj. k 28. 11. 2024, činí 23 383 tis. Kč.

Zhotovitel provedl následně statistickou analýzu vhodnosti výběru vzorků pro porovnání. Následující tabulka ukazuje variabilitu vzorků v podobě směrodatné odchylky, aritmetického průměru a variačního koeficientu. Výsledky variačního koeficientu potvrzují, že Zhotovitel vybral pro porovnávací analýzu vhodné vzorky.

Tabulka 8: Variabilita vzorků

Ukazatelé variability vzorků	Pro nabídkovou cenu	Pro upravenou cenu
Směrodatná odchylka	7 759	5 226
Aritmetický průměr	38 774	31 219
Variační koeficient	20,01 %	16,74 %

Zdroj: vlastní zpracování.

Následující tabulka zobrazuje statistickou analýzu vhodnosti výběru vzorků. Relace mezi nejvyšší a nejnižší hodnotou upravených cen vybraných vzorků činí 1,51. Ve vzdálenosti kolem střední hodnoty (průměru) +/- 1 a +/- 1,5 směrodatné odchylky se nachází 67 % upravených cen vybraných vzorků, blíže ukazuje Tabulka 9.

Tabulka 9: Statistická analýza souboru reprezentantů

Statistické ukazatele	Hodnota
Střední hodnota (medián)	31 018
Aritmetický průměr	31 219
Minimum	24 921
Maximum	37 718
Počet prvků	3
Relace max. a min. hodnoty (relace nesmí být větší než 2)	1,51
Ve vzdálenosti kolem střední hodnoty (průměru) +/- 1 směr odch.	67 %
Ve vzdálenosti kolem střední hodnoty (průměru) +/- 1,5 směr odch.	67 %

Zdroj: vlastní zpracování.

5 Odůvodnění

5.1 Rekapitulace a formulace závěrečného výroku

Při vypracování tohoto znaleckého posudku vzal Zhotovitel v úvahu všechny podstatné faktory a rizika, která ovlivňují či mohou ovlivňovat výslednou hodnotu.

Předmět ocenění

Tento znalecký posudek byl vypracován ve věci stanovení tržní hodnoty pozemku v městské části Praha 10 - Strašnice, tj. pozemek s parc. č. 2838/2 jehož součástí je stavba s č.p. 1982, občanské vybavení, katastrální území (k.ú.) Strašnice, obec Praha, jak je zapsáno na listu vlastnictví (LV) č. 18263.

Účel ocenění

Tento znalecký posudek byl vypracován za účelem stanovení hodnoty majetku pro potřeby směnné transakce.

Použitý způsob ocenění

Hodnota Nemovitosti byla k datu 28. 11. 2024 stanovena metodou porovnávací.

Výsledek ocenění

Hodnota Předmětu ocenění stanovena metodou porovnávací k datu ocenění, tj. k 28. 11. 2024, činí

✓ pro nemovitosti zapsané na LV č. 18263: 23 383 tis. Kč.

Výsledná hodnota Předmětu ocenění stanovena metodou porovnávací k datu ocenění, tj. k 28. 11. 2024, činí 23 383 tis. Kč.

5.2 *Kontrola postupu znalce*

V rámci stanovení hodnoty nemovitého majetku byl nejprve vypracován popis nemovitosti. Pro popis aktuálního stavu byly využity informace získané na místě při šetření. Popis polohy a dopravní dostupnosti vychází z veřejně dostupných informací, především mapových aplikací mapy.cz, resp. Google maps. Pro popis využití ploch čerpal Zhotovitel z informací z platného územního plánu hl. města Prahy. Dále byly popsány majetkoprávní vztahy z výpisu katastru nemovitostí.

Pro analýzu relevantního trhu nemovitostí Zhotovitel vycházel především z databáze časových řad České národní banky (ČNB) - ARAD a dále z analýzy trhu stavebních pozemků zpracované Hypoteční bankou a z analýz nemovitostního trhu renomovaných společností.

Hodnota Nemovitosti byla stanovena pomocí porovnávací metody. Porovnávací metodou byla na základě porovnání s transakcemi obdobných pozemků v dané lokalitě určena jednotková cena. Zhotovitel použil 3 vzorky pro porovnání, stanovil jednotkovou cenu, přičemž rozdíly v poloze, velikosti, přístupu k pozemku, využití dle územního plánu atd. byly zohledněny korekčními koeficienty tak, aby byla zachycena specifická oceňovaná nemovitého majetku. Výsledná porovnávací hodnota Nemovitosti byla stanovena vynásobením celkové výměry užité plochy stavby stanovenou jednotkovou cenou.

6 Závěr

Na základě použitých podkladů a předpokladů uvedených v tomto znaleckém posudku dospěl Zhotovitel k závěru, že cena obvyklá, tj. tržní hodnota Předmětu ocenění, tj. pozemku parc. č. 2838/2, součástí je stavba č.p. 1982, k.ú. Strašnice, obec Praha, jak je zapsáno na listu vlastnictví (LV), tj. LV č. 18263, k datu ocenění, tj. 28. 11. 2024 činí:

23 383 tis. Kč

(Slovy: dvacet tři milionů tři sta osmdesát tři tisíc korun českých)

7 *Ostatní skutečnosti*

Zhotovitel k vypracování tohoto znaleckého posudku nepřibral konzultanta.

Odměna Zhotovitele byla stanovena na základě smluvního ujednání.

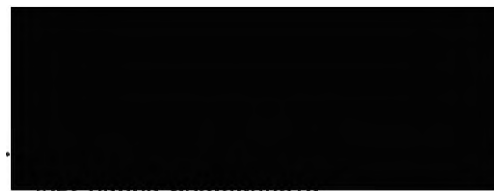
8 Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán Ing. Radkou Chaloupkovou znalcem zapsaným v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti. Znalec vykonává svoji činnost v rámci znalecké kanceláře PKF APOGEO Esteem, a.s., která je zapsaná v seznamu znaleckých kanceláří vedeném Ministerstvem spravedlnosti v oboru Ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění:

oceňování movitých věcí (včetně strojů, přístrojů, zařízení, motorových vozidel, výpočetní techniky), oceňování nemovitostí (včetně budov, bytů a nebytových prostor, pozemků, stanovení výše nájemného) a práv k nemovitostem (zástav, břemen), oceňování podniků (včetně práv podniků, práv k podnikům, veškerých položek aktiv a pasiv podniků, prodeje a nájmu podniků), oceňování obchodního jmění při přeměnách (fúze, převod jmění na společníka, rozdělení, změna právní formy), včetně přezkoumání a posuzování přeměn obchodních společností z ekonomického hlediska, vyhotovení znaleckých zpráv o fúzi, výpočtu výměnných poměrů, oceňování podnikatelských rizik, škod.

Znalecký úkon je zapsán v elektronické evidenci posudků pod číslem položky 094481/2024.

Znalecký posudek zpracovala a případná vysvětlení podá:



Ing. Radka Chaloupková
znalec v oboru ekonomika

Otisk znalecké pečeti znalce:

Podpis za znaleckou kancelář:



Ing. Pavel Tůma, Ph. D.
předseda představenstva

Otisk znalecké pečeti znalecké kanceláře:

V Praze dne 15. 12. 2024

9 Přílohy

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 18263, k.ú. Strašnice, obec Praha ze dne 15. 11. 2024	34
Příloha č. 2: Fotodokumentace Nemovitosti z místního šetření 28. 11. 2024	37
Příloha č. 3: Fotodokumentace Nemovitosti 1.PP	39
Příloha č. 4: Dokumentace stavu skutečného stavu objektu 1.PP, 2.NP a 1.PP	40
Příloha č. 5: Georeport civilní ochrana a bezpečnost ze dne 03. 12. 2024.....	43

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 18263, k.ú. Strašnice, obec Praha ze dne 15. 11. 2024

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 15.11.2024 11:55:02
 Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel Správa majetku, č.j.: xxx pro Městské části Praha 10

Území: **Obec: 554782 Praha**

Kat.území: **731943 Strašnice** list vlastnictví: **18263**
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HOME Resort Plus, družstvo, Chládkova 900/4, Žabovřesky, 05454441 61600 Brno		
B Nemovitosti		
Pozemky	Výměra (m²)	Účel využití
Parcela	Druh pozemku	Účel ochrany
2838/2	670 zastavěná plocha a nádvoří	panátkově chráněné území
Součástí je stavba: Strašnice, č.p. 1982, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.c.: 2838/2		
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu		
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů		
Typ vztahu		
o Zákaz zřízení a zatížení		
po dobu trvání zástavního práva 1 V-21505/2022-101		
Oprávnění pro		
Investcrowm s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 08672181		
Povinnost k		
Parcela: 2838/2		
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. NBNK-HRP-2SN/1 ze dne 31.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.04.2022 10:45:52. Zápis proveden dne 02.05.2022; uloženo na prac. Praha		
Pořadí k 04.04.2022 10:45		
V-21505/2022-101		
o Zákaz zřízení a zatížení		
po dobu trvání zástavního práva 2 V-21505/2022-101		
Oprávnění pro		
Investcrowm s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 08672181		
Povinnost k		
Parcela: 2838/2		
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. NBNK-HRP-2SN/1 ze dne 31.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.04.2022 10:45:52. Zápis proveden dne 02.05.2022; uloženo na prac. Praha		
Pořadí k 04.04.2022 10:45		
V-21505/2022-101		
o Zástavní právo smluvní		
- pohledávka ve výši 8 334 000,00 Kč		
- veškeré pohledávky do výše 50 274 000,00 Kč, které vzniknou do 31.3.2034		
Oprávnění pro		
Investcrowm s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 08672181		
Povinnost k		
Parcela: 2838/2		
Svědectví jsou v hranicích obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro hlášení město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101. strana 1		

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.11.2024 11:55:02

Okres: **Cbec: 554782 Praha**
 Kat.území: **731943 Strašnice** List vlastnictví: **18263**
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. NBNK-SS-ZSN/1 ze dne 01.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2023 16:39:15. Zápis proveden dne 04.04.2023; uloženo na prac. Praha

V-11358/2023-101

Pořadí k 01.03.2023 16:39

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
 Oprávnění pro

Investcrown s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky,
 15800 Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. NBNK-SS-ZSN/1 ze dne 01.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2023 16:39:15. Zápis proveden dne 04.04.2023; uloženo na prac. Praha

V-11358/2023-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
 Oprávnění pro

Investcrown s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky,
 15800 Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. NBNK-SS-ZSN/1 ze dne 01.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2023 16:39:15. Zápis proveden dne 04.04.2023; uloženo na prac. Praha

V-11358/2023-101

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. NBNK-SS-ZSN/1 ze dne 01.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2023 16:39:15. Zápis proveden dne 04.04.2023; uloženo na prac. Praha

V-11358/2023-101

o **Zákaz zřízení a zatížení**

po dobu trvání zástavního práva V-11358/2023-101

Oprávnění pro

Investcrown s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800
 Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Revizní list

Parcela: 2838/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. NBNK-SS-ZSN/1 ze dne 01.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2023 16:39:15. Zápis proveden dne 04.04.2023; uloženo na prac. Praha

V-11358/2023-101

Pořadí k 01.03.2023 16:39

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

Plochy a oporbnosti - Bez zápisu

E **Navyšující tituly a jiné podklady zápisu**

Neuvolněni jsou v číselné řadě. Ve výpisu opomíjí vlastní zápisu katastru nemovitostí. Číslo katastrálního území pro hlavní město Praha, Katastrální území Praha, pop. 101
 Strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 15.11.2024 11:55:02

Okres: **Obec: 554782 Praha**
 Kat.území: **731943 Strašnice** List vlastnictví: **18263**
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

o Smlouva kupní o nabytí vlastnictví podle zák.č.92/1991 Sb. č.120/2016 ze dne 14.11.2016.
 Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2017 13:01:23. Zápis proveden dne 31.03.2017.
V-11373/2017-101
 Pro: HOME Resort Plus, družstvo, Chládkova 900/4, Žabovřesky, 61600 RČ/IČO: 05454441
 Brno

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.

Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 15.11.2024 12:03:53

Poučení: Údaje katastru lze užit 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 <https://www.cuzk.cz/>.

Příloha č. 2: Fotodokumentace Nemovitosti z místního šetření 28. 11. 2024

 <p>28/11/2024</p>	 <p>28/11/2024</p>
<p>Pohled na Nemovitost + okolí Nemovitosti</p>	<p>Pohled na Nemovitost + okolí Nemovitosti</p>
 <p>28/11/2024</p>	 <p>28/11/2024</p>
<p>Pohled na Nemovitost + okolí Nemovitosti</p>	<p>Pohled na Nemovitost + okolí Nemovitosti</p>
 <p>28/11/2024</p>	 <p>28/11/2024</p>
<p>Pohled na Nemovitost + okolí Nemovitosti</p>	<p>Vnitřní prostory Nemovitosti (1.NP)</p>
 <p>28/11/2024</p>	 <p>28/11/2024</p>
<p>Vnitřní prostory Nemovitosti (sprcha a WC) (1.NP)</p>	<p>Vnitřní prostory Nemovitosti (1.NP)</p>

 <p>28/11/2024</p>	 <p>28/11/2024</p>
<p>Vnitřní prostory Nemovitosti (1.NP)</p>	<p>Vnitřní prostory Nemovitosti (1.NP)</p>
 <p>28/11/2024</p>	 <p>28/11/2024</p>
<p>Vnitřní prostory Nemovitosti (2.NP)</p>	<p>Vnitřní prostory Nemovitosti (rozvodní skříň el.) (2.NP)</p>
 <p>28/11/2024</p>	 <p>28/11/2024</p>
<p>Vnitřní prostory Nemovitosti (2.NP)</p>	<p>Vnitřní prostory Nemovitosti (kladkový výtah, stěna u schodiště)</p>

Příloha č. 3: Fotodokumentace Nemovitosti
1.PP ²⁰



Vnitřní prostory Nemovitosti (1.PP)



Vnitřní prostory Nemovitosti (1.PP)



Vnitřní prostory Nemovitosti (1.PP)

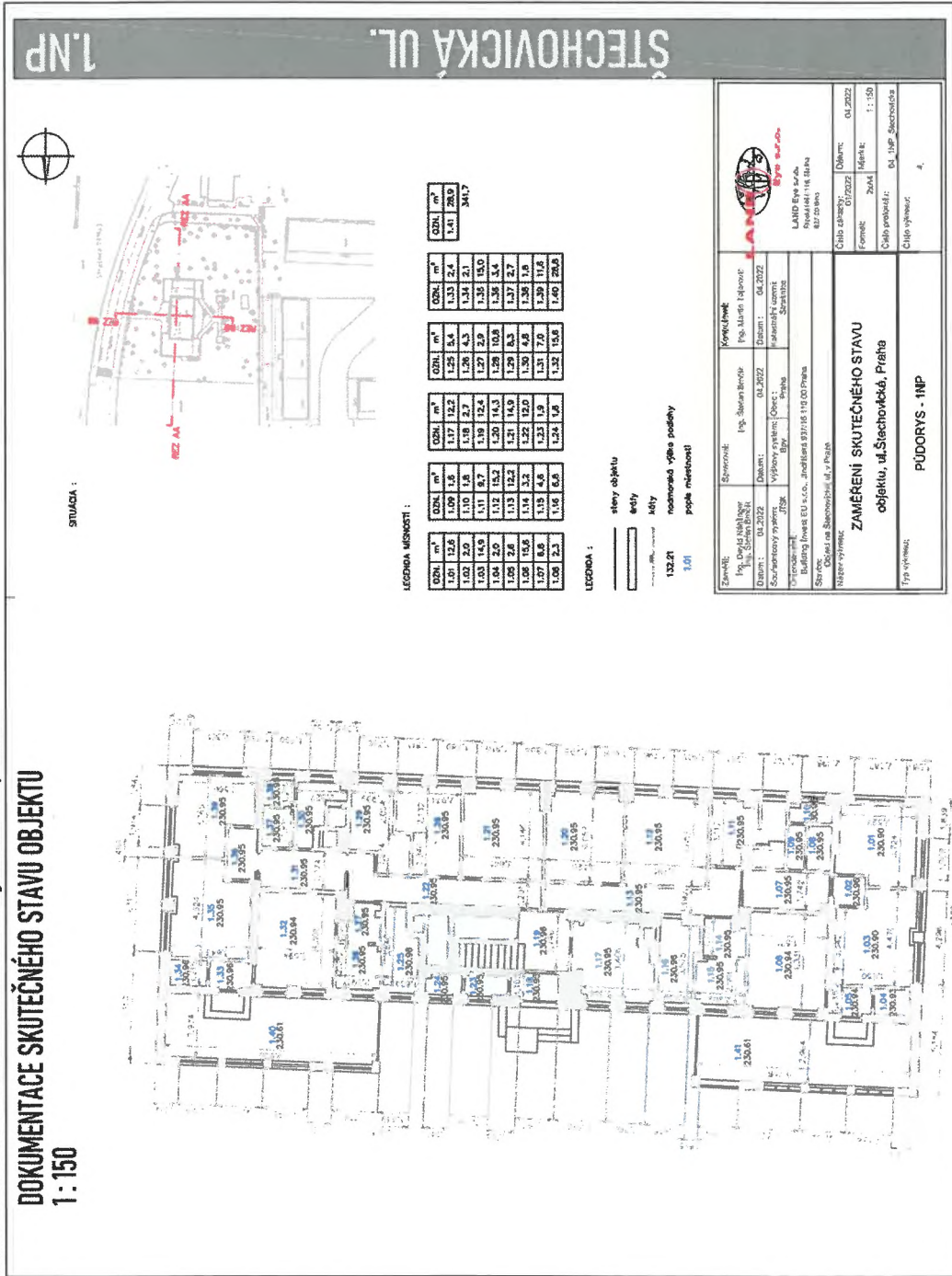


Vnitřní prostory Nemovitosti (1.PP)

²⁰ Fotodokumentace aktuálního stavu prostor prvního podzemního podlaží (1. PP) byla poskytnuta panem Ing. arch. Oliver Kálnássy za účelem přiblížení současného stavu podlaží. Tyto fotografie slouží jako doplňující podklady, neboť během místního šetření, tj. 28. 11. 2024, nebyly prostory zdokumentovány. Poskytnuté fotografie byly použity výhradně pro účely znaleckého posudku vymezených v kapitole 1.2 přičemž jejich obsah nebyl samostatně ověřován.

DOKUMENTACE SKUTEČNÉHO STAVU OBJEKTU

1:150



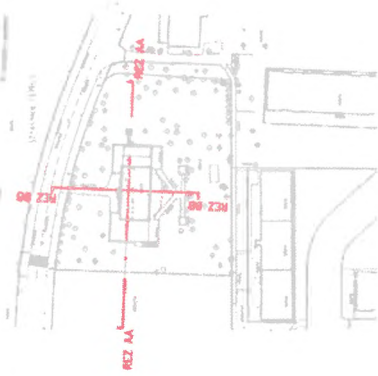
²¹ Dokumentace poskytnutá panem Ing. arch. Oliver Kálnássy

DOKUMENTACE SKUTEČNÉHO STAVU OBJEKTU

1:150



STUŽKA :



LEGENDA MÍSTNOSTI :

ODK. m ²	ODK. m ²	ODK. m ²
2.01 14,8	2.09 3,7	2.17 2,0
2.02 10,4	2.10 5,8	2.18 13,7
2.03 6,4	2.11 14,6	157,7
2.04 12,3	2.12 1,9	
2.05 8,7	2.13 1,8	
2.06 6,6	2.14 14,4	
2.07 15,0	2.15 9,8	
2.08 3,1	2.16 14,9	

LEGENDA :

- stěny objektu
- arby
- křivky
- 132.21
- 2.01
- normovaná výška podlahy
- popis místnosti

2022 **ŠTECHOVICKÁ UL.**

LAND Eye s.r.o. Advokátní úřad č.p. 69	
Cena zakázky: 01/07/2021 Datum: 04/2022 Město: Praha Číslo projektu: 06_211_Mezochůdká Číslo výzvy: 5.	Komentář: Ing. Martin Telarov Datum: 04/2022 Soutěžní systém: Výkonný systém JPK: Praha Stavba: Building Invest EU s.r.o., Jihlavská 80/116 110 00 Praha Stavební úřad: Stavební úřad na Štechovické ul. v Praze
ZAMĚŘENÍ SKUTEČNÉHO STAVU objektu, ul. Štechovická, Praha	
PŮDORYS - 2NP	

Příloha č. 5: Georeport civilní ochrana a bezpečnost ze dne 03. 12. 2024

