

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6142-107/2018

**o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu o velikosti ½ na nemovité věci –
pozemky se stavbami evidované na LV č.415,
katastrální území Komořany (kód:728519), obec Praha**

- Objednavatel posudku:** Exekutorský úřad Praha 9
JUDr. Milan Usnul, soudní exekutor
Bryksova 763/46
198 00 Praha 9
- Účel posudku:** Odhad obvyklé ceny nemovité věci –
098 EX 00163/15-072
- Oceňovací vyhláška:** Ocenění je provedeno
s přihlédnutím k vyhlášce MF ČR č.441/2013 Sb.,
k provedení zákona č.151/1997 Sb.,
o oceňování majetku a o změně některých zákonů,
v aktuálním znění zákona, (oceňovací vyhláška),
ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb.,
č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb. a č.457/2017 Sb. s
účinností od 1.1.2018.
- Oceněno ke dni:** 07/2018 - 10/2018
- Posudek vypracoval:** Ing. Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 - Michle

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních.
2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.
Celkem posudek obsahuje 40 stran a přílohy.
V Praze, dne 30.listopadu 2018

ÚVOD

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.)

METODY URČENÍ HODNOTY

Odhad obvyklé ceny je prováděn zpravidla třemi základními metodami:

- **metoda nákladového ohodnocení** - vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.
- **metoda výnosová** - vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu.
- **metoda srovnávací** - vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z jiné funkčně související věci.

Pro tento konkrétní případ, je cena zjištěná určena kombinací nákladového a výnosového způsobu podle platné oceňovací vyhlášky, cena zjištěná pozemků oceňovaných dle zařazení do platného územního plánu je určena porovnávacím způsobem.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (v aktuálním znění zákona) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné kombinací nákladového a výnosového způsobu a porovnávacím způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení zdrojových údajů disponuje nejuplněnější databází ověřitelných údajů.

Pro určení obvyklé ceny bude, z důvodů výše uvedených, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

NÁLEZ

1. Blíže údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc se nalézá v katastrálním území Komořany (kód: 728519), obec Praha.

Nemovitou věc tvoří:

- Pozemek p.č.27/53, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 1194 m²,
- Pozemek p.č.27/64, ostatní plocha, výměra 73 m²,
- Pozemek p.č.27/66, ostatní plocha, výměra 358 m²,
- Pozemek p.č.27/72, ostatní plocha, výměra 4400 m²,
- Pozemek p.č.27/73, ostatní plocha, výměra 84 m²,
- Stavba budovy č.p.2216, jiná stavba, na pozemku p.č.27/53
- Venkovní úpravy (oplocení, zpevněné plochy, jímka, rigoly, vlečka, aj.),
- Vedlejší stavby – zastřešení nádrží PHM.

Nemovitá věc se nalézá v jižní části obce Praha – v městské části Komořany. Přístupná je ze zpevněné komunikace – ulice U Skladu. Nemovitá věc se nalézá cca 320 m od pravého břehu Vltavy. V blízkosti oceňované budovy je ČOV, východně se nalézá obytná zástavba, západně jsou průmyslové objekty. Přibližně 100 m západně vede železniční trať.

Dopravní dostupnost nemovité věci zajišťují místní silniční komunikace, které nemovitou věc spojují s ulicí Komořanská, která se nalézá východním směrem přibližně 250 m. Jižním směrem cca 1 km vede Pražský okruh a silnice I. třídy č. 4 – Strakonická (dále D4). Hromadná dopravní obsluha je v lokalitě zastoupena autobusovou dopravou s přímými spoji na Smíchovské nádraží, Želivského, Háje, aj. Autobusová zastávka „Komořany“ je cca 340 m východně od nemovité věci, vlaková stanice se nalézá přibližně 320 m západním směrem.

V dosahu nemovité věci je kompletní sortiment služeb občanské vybavenosti.

Podle Malého lexikonu obcí má Praha k datu ocenění 1280508 stálých obyvatel.

Roku 2011 byly na pozemku p.č.27/72 realizovány sanační práce ropného znečištění nesaturované zóny horninového prostředí (viz Závěrečná zpráva ekologického dozoru.) Podle názoru znalce vzhledem k další činnosti riziko ekologické zátěže stále existuje. Riziko ekologické zátěže je zohledněno v tomto ocenění.

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 04.04.2018 č.j. 098 EX 00163/15-072.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Komořany (kód:728519), obec Praha, list vlastnictví č.415, vyhotovený dálkovým přístupem dne 1.10.2018

Mapa geografického systému ČUZK – katastrální území Komořany (kód: 728519)

Stavební dokumentace na změnu stavby č.p.2216,

Znalecký posudek č. 5481/60/2012 ze dne 11.5.2012 vypracovaný p. Ladislavem Toulou, Jana Masaryka 1779, 258 01 Vlašim

Komořany, Ekologický dozor v rámci sanace ropného znečištění v severní části pozemku p.č.27/72 v k. ú. Komořany 728519, Závěrečná zpráva, ze dne 12.12.2011

Vyjádření k Závěrečné zprávě – Ekologický dozor v rámci sanace znečištění zemin v severní části pozemku p.č.27/72 v k.ú. Komořany 728519 (dříve CESAMO, Ke Skladu, Praha Komořany) – Česká inspekce životního prostředí, Ing. Robin Náse, dne 22.12.2011.

Čestné prohlášení k „Sanace v kú Komořany, pozemek p.č.27/72 ze dne 6.12.2011 – TOMWOOD s. r. o., IČ: 45788898.

Platný Územní plán hlavního města Prahy

Opakovaná místní šetření se zaměřením současného stavu v období 07/2018 až 10/2018, mj. za účasti spoluvlastníka p. Maroše.

3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovité věci na listu vlastnictví č.415 pro katastrální území Komořany (kód: 728519), obec Praha zapsáni:

- 1) Roman Maroš
identifikátor: 570118/0573
Koněvova 1977/232
130 00 Praha 3
Spoluvlastnický podíl id. ½, a
- 2) Klára Šálková
identifikátor: 985922/0173
Varta 7
399 01 Jickovice
Spoluvlastnický podíl id. ½.

4. Přílohy posudku

Výpis z katastru nemovitostí
Mapa geografického systému
Mapa širších souvislostí
Fotodokumentace
Inzerce srovnatelných nemovitých věcí

5. Předmětem ocenění jsou

- 1) Pozemek p.č.27/64 část SO3
- 2) Pozemek p.č.27/64 část DZ
- 3) Pozemek p.č.27/66 část SO3
- 4) Pozemek p.č.27/66 část DZ
- 5) Pozemek p.č.27/72 část SO3
- 6) Pozemek p.č.27/72 část SP
- 7) Pozemek p.č.27/73
- 8) Metoda kombinace nákladového a výnosového způsobu

* * *

Předpokládá se, že veškeré informace, které znalec obdržel, jsou správné.

Objednatel posudku prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, resp. že znalci nezamlčel žádná fakta, která by mohla závěry znaleckého posouzení jakkoli zkreslit, nebo zpochybnit.

Posudek byl vypracován pouze k výše uvedenému účelu. Jeho případné další využití v jakékoli formě nebo kontextu, je možné pouze se souhlasem zpracovatele.

* * *

POSUDEK A OCENĚNÍ

Pozemek p.č.27/53 včetně budovy č.p.2216 s příslušenstvím a vedlejších staveb je oceněn dle užití staveb. Dle platného územního plánu se nalézá v zóně SP.

Pozemky p.č.27/64, p.č.27/66, p.č.27/72 a p.č.27/73 jsou oceněny dle platného územního plánu Hlavního města Prahy na základě jednotlivých zón:

Pozemek	zařazení dle ÚP	m ²
p.č.27/64	S03	55
p.č.27/66	S03	308
p.č.27/72	S03	2340
p.č.27/72	SP	2060
p.č.27/73	SP	84
p.č.27/64	DZ	18
p.č.27/66	DZ	50

SP - sport

Hlavní využití:

Plochy pro umístění staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu.

Přípustné využití:

Klubová zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení do 50 lůžek, administrativní zařízení, kulturní zařízení, školská zařízení, ambulantní zdravotnická zařízení, služby, to vše související s hlavním využitím; zároveň platí, že součet plochy staveb a zařízení nespportovního využití nepřekročí 20% plochy SP.

Vodní plochy, zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit: vozidlové komunikace, technickou infrastrukturu za podmínky, že nedojde k nepřijatelnému zhoršení životního prostředí, obchodní a ubytovací zařízení a související využití nespportovního charakteru nad souhrnný rozsah 20% plochy SP.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude významně omezeno hlavní a přípustné využití.

S03 - částečně urbanizované rekreační plochy

Hlavní využití:

Plochy s omezenou zastavitelností sloužící rekreaci, oddechu, naučným, poznávacím a sportovním aktivitám v přírodě, které podstatně nenarušují přírodní charakter území a jejichž hlavní součástí je zeleň.

Přípustné využití:

Zeleň, areály volného času, přírodní koupaliště, otevřené bazény v přírodním prostředí, pobytové louky, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, související s hlavním využitím.

Dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy se zelení, komunikace vozidlové, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 250 m², zařízení veřejného stravování, malá ubytovací zařízení, klubová zařízení a služby související s hlavním využitím, plošná zařízení technické infrastruktury. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

DZ - tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály

Hlavní využití:

Plochy a zařízení pro provoz železniční dopravy a terminály nákladní dopravy ve vazbě na železniční dopravu.

Přípustné využití:

Plochy, stavby a zařízení sloužící železničnímu provozu včetně provozně-technologického zázemí, zařízení sloužící vlečkovému provozu mimo areály.

Stavby, zařízení a plochy pro provoz PID včetně parkovišť P + R.

Stavby, plochy a zařízení pro skladování a deponování zboží a materiálu, území sloužící k překládání nákladů mezi různými druhy dopravy ve vazbě na železniční dopravu.

Služební byty, klubová zařízení, obchodní zařízení, administrativní zařízení a služby, související s hlavním využitím.

Zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy vymezené daným způsobem využití, technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: kulturní zařízení.

Dále lze umístit: komunikace vozidlové, cyklistické stezky, garáže a parkovací a odstavné plochy, malé sběrné dvory. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude omezeno hlavní a přípustné využití.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

CENA ZJIŠTĚNÁ

1. Pozemek p.č.27/64 část SO3

Oceněno podle § 9 vyhlášky.

1.1 Popis

Pozemek p.č.27/64, ostatní plocha – ostatní komunikace, výměra 73 m², katastrální území Komořany (kód: 728519), obec Praha. Pozemek je rovinný. Dle platného územního plánu Hlavního města Prahy se nalézá v zónách:

- SO3: 55 m²,
- DZ: 18 m².

Pozemek je oceněn dle platného územního plánu.

1.2 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitost pozemku a expozice Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00
$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$		

1.3 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Stabilizovaná území	3	0.04
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Negativní - spoluvlastnictví	1	-0.04
5. Ostatní neuvedené Vlivy snižující cenu – riziko ekologické zátěže	1	-0.30
6. Povodňové riziko Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	3	0.95
7. Význam obce Znak není posuzován	-	1.00
8. Poloha obce Znak není posuzován	-	1.00
9. Občanská vybavenost obce Znak není posuzován	-	1.00
Celkem 1. až 5. znak		-0.30
$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.30) \times 0.95 = 0.665$		

1.4 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.4, inženýrské stavby)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P _i
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	0.60

2. Převažující zástavba v okolí pozemku	4	0.00
Výrobní objekty		
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	1	0.05
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci		
4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku	4	0.01
Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu vlečka nebo železnice		
5. Parkovací možnosti	3	0.00
Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)		
6. Výhodnost z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Poloha bez vlivu na komerční využití		
7. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem * 0.06

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.06) \times 0.6 = 0.636$

1.5 Výpočet ceny pozemku (§ 9 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	6.083,-
Index cenového porovnání		x 0.4230
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 0.665 \times 0.636$		
Koeficient pozemku určeného k zastavění		x 0.3000
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	771,93
Cena za celou výměru 55.00 m ²	= Kč	42.456,30
Pozemek p.č.27/64 část SO3	Cena celkem Kč	42.456,-

2. Pozemek p.č.27/64 část DZ

Oceněno podle § 9 vyhlášky.

2.1 Popis

Pozemek p.č.27/64, ostatní plocha – ostatní komunikace, výměra 73 m², katastrální území Komořany (kód: 728519), obec Praha. Pozemek je rovinný. Dle platného územního plánu Hlavního města Prahy se nalézá v zónách:

- SO3: 55 m²,
- DZ: 18 m².

Pozemek je oceněn dle platného územního plánu.

2.2 Výpočet lo - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažítost pozemku a expozice	4	0.00
Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		

4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00
$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$		

2.3 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	2	0.00
Nabídka odpovídá poptávce		
2. Vlastnické vztahy	5	0.00
Nezastavěný pozemek		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	3	0.04
Pozitivní nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	1	-0.04
Negativní - spoluvlastnictví		
5. Ostatní neuvedené	1	-0.30
Vlivy snižující cenu – riziko ekologické zátěže		
6. Povodňové riziko	3	0.95
Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)		
7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		
Celkem 1. až 5. znak		-0.30
$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.30) \times 0.95 = 0.665$		

2.4 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.4, inženýrské stavby)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	0.60
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku	4	0.00
Výrobní objekty		
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	1	0.05
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci		
4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku	4	0.01
Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu vlečka nebo železnice		
5. Parkovací možnosti	3	0.00
Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)		
6. Výhodnost z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Poloha bez vlivu na komerční využití		

7. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem * 0.06

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.06) \times 0.6 = 0.636$$

2.5 Výpočet ceny pozemku (§ 9 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	6.083,-
Index cenového porovnání		x 0.4230
I = I _o x I _t x I _p = 1.000 x 0.665 x 0.636		
Koeficient pozemku určeného k zastavění		x 0.3000
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	771,93
Cena za celou výměru 18.00 m ²	= Kč	13.894,79
Pozemek p.č.27/64 část DZ	Cena celkem Kč	13.895,-

3. Pozemek p.č.27/66 část SO3

Oceněno podle § 9 vyhlášky.

3.1 Popis

Pozemek p.č.27/66, ostatní plocha – ostatní komunikace, výměra 358 m², katastrální území Komořany (kód: 728519), obec Praha. Pozemek je rovinný. Dle platného územního plánu Hlavního města Prahy se nalézá v zónách:

- SO3: 308 m²,
- DZ: 50 m².

Pozemek je oceněn dle platného územního plánu.

3.2 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažítost pozemku a expozice	4	0.00
Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněná území a ochranné pásma		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00
I _o = 1 + SUMA(O _i) = 1 + 0.00 = 1.000		

3.3 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Pozitivní	3	0.04
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Negativní - spoluvlastnictví	1	-0.04
5. Ostatní neuvedené Vlivy snižující cenu	1	-0.30
6. Povodňové riziko Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	3	0.95
7. Význam obce Znak není posuzován	-	1.00
8. Poloha obce Znak není posuzován	-	1.00
9. Občanská vybavenost obce Znak není posuzován	-	1.00
Celkem 1. až 5. znak		-0.30
$It = (1 + \text{SUMA}(Ti)) \times T6 \times T7 \times T8 \times T9 = (1 + -0.30) \times 0.95 = 0.665$		

3.4 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.4, inženýrské stavby)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	0.60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku Výrobní objekty	4	0.00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	1	0.05
4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu vlečka nebo železnice	4	0.01
5. Parkovací možnosti Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)	3	0.00
6. Výhodnost z hlediska komerční využitelnosti Poloha bez vlivu na komerční využití	2	0.00
7. Vlivy ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem *		0.06
* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává		
$Ip = (1 + \text{SUMA}(Pi)) \times P1 = (1 + 0.06) \times 0.6 = 0.636$		

3.5 Výpočet ceny pozemku (§ 9 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	6.083,-
Index cenového porovnání		x 0.4230
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 0.665 \times 0.636$		
Koeficient pozemku určeného k zastavění		x 0.3000
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	771,93
Cena za celou výměru 308.00 m ²	= Kč	237.755,27
Pozemek p.č.27/66 část SO3	Cena celkem Kč	237.755,-

4. Pozemek p.č.27/66 část DZ

Oceněno podle § 9 vyhlášky.

4.1 Popis

Pozemek p.č.27/66, ostatní plocha – ostatní komunikace, výměra 358 m², katastrální území Komořany (kód: 728519), obec Praha. Pozemek je rovinný. Dle platného územního plánu Hlavního města Prahy se nalézá v zónách:

- SO3: 308 m²,
- DZ: 50 m².

Pozemek je oceněn dle platného územního plánu.

4.2 Výpočet lo - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00
$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$		

4.3 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek	5	0.00

3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	3	0.04
Pozitivní nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	1	-0.04
Negativní - spluvlastnictví		
5. Ostatní neuvedené	1	-0.30
Vlivy snižující cenu		
6. Povodňové riziko	3	0.95
Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)		
7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		

Celkem 1. až 5. znak -0.30

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.30) \times 0.95 = 0.665$$

4.4 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.4, inženýrské stavby)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	0.60
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku	4	0.00
Výrobní objekty		
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	1	0.05
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci		
4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku	4	0.01
Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu vlečka nebo železnice		
5. Parkovací možnosti	3	0.00
Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)		
6. Výhodnost z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Poloha bez vlivu na komerční využití		
7. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		0.06

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.06) \times 0.6 = 0.636$$

4.5 Výpočet ceny pozemku (§ 9 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	6.083,-
Index cenového porovnání		x 0.4230
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 0.665 \times 0.636$		
Koeficient pozemku určeného k zastavění		x 0.3000
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	771,93
Cena za celou výměru 50.00 m ²	= Kč	38.596,64
Pozemek p.č.27/66 část DZ	Cena celkem Kč	38.597,-

5. Pozemek p.č.27/72 část SO3

Oceněno podle § 9 vyhlášky.

5.1 Popis

Pozemek p.č.27/72, ostatní plocha – manipulační plocha, výměra 4400 m², katastrální území Komořany (kód: 728519), obec Praha. Pozemek je rovinný. Dle platného územního plánu Hlavního města Prahy se nalézá v zónách:

- SO3: 2340 m²,
- SP: 2060 m².

Pozemek je oceněn dle platného územního plánu.

5.2 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitost pozemku a expozice Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00
I _o = 1 + SUMA(O _i) = 1 + 0.00 = 1.000		

5.3 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Pozitivní nebo stabilizovaná území	3	0.04
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Negativní - spoluvlastnictví	1	-0.04
5. Ostatní neuvedené Vlivy snižující cenu – riziko ekologické zátěže	1	-0.30
6. Povodňové riziko Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	3	0.95
7. Význam obce Znak není posuzován	-	1.00
8. Poloha obce Znak není posuzován	-	1.00

9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		

Celkem 1. až 5. znak -0.30

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.30) \times 0.95 = 0.665$$

5.4 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.4, inženýrské stavby)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	0.60
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku	4	0.00
Výrobní objekty		
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	1	0.05
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci		
4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku	4	0.01
Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu vlečka nebo železnice		
5. Parkovací možnosti	3	0.00
Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)		
6. Výhodnost z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Poloha bez vlivu na komerční využití		
7. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		0.06

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.06) \times 0.6 = 0.636$$

5.5 Výpočet ceny pozemku (§ 9 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	6.083,-
Index cenového porovnání		x 0.4230
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 0.665 \times 0.636$		
Koeficient pozemku určeného k zastavění		x 0.3000
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	771,93
Cena za celou výměru 2340.00 m ²	= Kč	1.806.322,52
Pozemek p.č.27/72 část SO3	Cena celkem Kč	1.806.323,-

6. Pozemek p.č.27/72 část SP

Oceněno podle § 9 vyhlášky.

6.1 Popis

Pozemek p.č.27/72, ostatní plocha – manipulační plocha, výměra 4400 m², katastrální území Komořany (kód: 728519), obec Praha. Pozemek je rovinný. Dle platného územního plánu Hlavního města Prahy se nalézá v zónách:

- SO3: 2340 m²,
- SP: 2060 m².

Pozemek je oceněn dle platného územního plánu.

6.2 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitost pozemku a expozice Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00
$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$		

6.3 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Pozitivní nebo stabilizovaná území	3	0.04
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Negativní - spoluvlastnictví	1	-0.04
5. Ostatní neuvedené Vlivy snižující cenu – riziko ekologické zátěže	1	-0.30
6. Povodňové riziko Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	3	0.95
7. Význam obce Znak není posuzován	-	1.00
8. Poloha obce Znak není posuzován	-	1.00
9. Občanská vybavenost obce Znak není posuzován	-	1.00
Celkem 1. až 5. znak		-0.30
$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.30) \times 0.95 = 0.665$		

6.4 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.4, inženýrské stavby)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P _i
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	0.60

2. Převažující zástavba v okolí pozemku	4	0.00
Výrobní objekty		
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	1	0.05
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci		
4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku	4	0.01
Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu vlečka nebo železnice		
5. Parkovací možnosti	3	0.00
Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)		
6. Výhodnost z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Poloha bez vlivu na komerční využití		
7. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem * 0.06

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.06) \times 0.6 = 0.636$

6.5 Výpočet ceny pozemku (§ 9 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	6.083,-
Index cenového porovnání		x 0.4230
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 0.665 \times 0.636$		
Koeficient pozemku určeného k zastavění		x 0.3000
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	771,93
Cena za celou výměru 2060.00 m ²	= Kč	1.590.181,36
Pozemek p.č.27/72 část SP	Cena celkem Kč	1.590.181,-

7. Pozemek p.č.27/73

Oceněno podle § 9 vyhlášky.

7.1 Popis

Pozemek p.č.27/73, ostatní plocha – manipulační plocha, výměra 84 m², katastrální území Komořany (kód: 728519), obec Praha. Pozemek je rovinný. Dle platného územního plánu Hlavního města Prahy se pozemek nachází v zóně SP. Pozemek je oceněn dle platného územního plánu.

7.2 Výpočet lo - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažítost pozemku a expozice	4	0.00
Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		

5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00
$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$		

7.3 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	2	0.00
Nabídka odpovídá poptávce		
2. Vlastnické vztahy	5	0.00
Nezastavěný pozemek		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	3	0.04
Pozitivní nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	1	-0.04
Negativní - spoluvlastnictví		
5. Ostatní neuvedené	1	-0.30
Vlivy snižující cenu – riziko ekologické zátěže		
6. Povodňové riziko	3	0.95
Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)		
7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		
Celkem 1. až 5. znak		-0.30
$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.30) \times 0.95 = 0.665$		

7.4 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.4, inženýrské stavby)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	0.60
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku	4	0.00
Výrobní objekty		
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	1	0.05
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci		
4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku	4	0.01
Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu vlečka nebo železnice		
5. Parkovací možnosti	3	0.00
Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)		
6. Výhodnost z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Poloha bez vlivu na komerční využití		

7. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem * 0.06

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.06) \times 0.6 = 0.636$$

7.5 Výpočet ceny pozemku (§ 9 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	6.083,-
Index cenového porovnání		x 0.4230
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 0.665 \times 0.636$		
Koeficient pozemku určeného k zastavění		x 0.3000
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	771,93
Cena za celou výměru 84.00 m ²	= Kč	64.842,35
Pozemek p.č.27/73	Cena celkem Kč	64.842,-

8. Metoda kombinace nákladového a výnosového způsobu

Oceněno podle § 31, 32, přílohy č.23 vyhlášky.

Popis

Pozemek p.č.27/53 se stavbou č.p.2216 je oceněn dle platné oceňovací vyhlášky metodou kombinace nákladového a výnosového způsobu.

Obvyklé nájemné bylo stanoveno na základě porovnání nabízených porovnatelných nemovitých věcí – viz příloha – s přihlédnutím k charakteru, lokalitě, technického stavu a je stanoveno k datu ocenění ve výši 95,- Kč/m²/měsíc, tj. 1140,- Kč/m²/rok.

Výše obvyklého nájemného je včetně pozemku a zohledňuje i vedlejší stavby a venkovní úpravy na pozemku, které se na nájmů z logiky věci podílejí.

Míra kapitalizace byla stanovena v souladu s Oceňovací vyhláškou na 7,5%, přičemž 0,5% je připočteno na pokrytí rizika s docílením pronájmu celkové plochy.

Z hlediska analýzy rozvoje je nemovitá věc zařazena do skupiny B (Změny okolí a podmínek s dopadem na výnosnost nebo na poptávku – s pozitivním dopadem, Rozvojové možnosti nemovité věci – ne).

8.1 Pozemek p.č.27/53

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

8.1.1 Popis

Pozemek p.č.27/53, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 1194 m², katastrální území Komořany (kód: 728519), obec Praha. Pozemek je rovinný. Dle platného územního plánu Hlavního města Prahy se nalézá v zóně SP. Na pozemku se nalézá stavba č.p.2216, jiná stavba, vedlejší stavby, venkovní úpravy. Pozemek je oceněn jako stavební. Cena dle cenové mapy stavebních pozemků hlavního města Prahy není stanovena.

8.1.2 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitost pozemku a expozice Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00
$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$		

8.1.3 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
2. Vlastnické vztahy Pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Pozitivní nebo stabilizovaná území	3	0.04
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Negativní – spoluvlastnictví	1	-0.04
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	3	0.95
7. Význam obce Znak není posuzován	-	1.00
8. Poloha obce Znak není posuzován	-	1.00
9. Občanská vybavenost obce Znak není posuzován	-	1.00
Celkem 1. až 5. znak		0.00
$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.00) \times 0.95 = 0.950$		

8.1.4 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.4, skl.,dopr.,spoje)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P _i
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	0.45

2. Převažující zástavba v okolí pozemku	4	0.00
Výrobní objekty		
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci		
4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku	4	0.10
Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu vlečka nebo železnice		
5. Parkovací možnosti	3	0.05
Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)		
6. Výhodnost z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Poloha bez vlivu na komerční využití		
7. Vlivy ostatní neuvedené	1	-0.30
Vlivy snižující cenu – riziko ekologické zátěže		
Celkem *		-0.15

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.15) \times 0.45 = 0.383$$

8.1.5 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	6.083,-
Index cenového porovnání		x 0.3640
I = I _o x I _t x I _p = 1.000 x 0.950 x 0.383		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	2.214,21
Cena za celou výměru 1194.00 m ²	= Kč	2.643.769,13
Pozemek p.č.27/53	Cena celkem Kč	2.643.769,-

8.2 Budova č.p.2216

Oceněno podle § 12, přílohy č.8 vyhlášky.

8.2.1 Popis

Předmětem ocenění je stavba budovy č.p.2216, katastrální území Komořany (kód: 728519), obec Praha. Stavba je dvoupodlažní, částečně podsklepená, s upraveným podkrovím. Budova byla dokončena roku 1986.

V posudku jsou uvedeny jednotlivé objemové podíly staveb s určením jejich celkového podílu na jednotlivé konstrukci z hlediska provedení. Stavba budovy je tradiční, realizována klasickými zdíciými postupy a užity jsou standardní materiály. Nosné konstrukce jsou 30 cm. Objekt je vystavěn na betonových základových pasech s hydroizolací. Střecha je sedlová s dřevěným krovem a s krytinou z betonových tašek. Klempířské konstrukce chybí. Okna jsou plastová, dvojsklo, dveře jsou dřevěné. Povrchové úpravy podlah jsou z keramické dlažby a segmentové z materiálu na bázi dřevní hmoty. V hygienických místnostech je keramický obklad. Vnější omítky jsou vápenné hladké bez nátěru, vnitřní jsou vápenné štukové.

Vytápění je centrální, zdrojem na LTO.

Technický stav objektu odpovídá stáří, době a účelu užití s nepravidelnou údržbou. Objekt je napojen na rozvod elektro, vodu a je odkanalizován.

Původní účel užití byl stáčení PHM, v současnosti je objekt užíván k administrativním účelům (kanceláře, prodejna a hygienické místnosti).

8.2.2 Charakteristika stavby

CZCC: 123
 SKP: 46.21.14.2..1
 Typ podle účelu užití: H - budovy pro obchod a služby
 Druh konstrukce: Zděné

8.2.3 Obestavěný prostor

Podrobný výpočet je uložen v archivu znalce.

Obestavěný prostor	791,95	=	791.95 m ³
		celkem =	791.95 m ³

8.2.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.PP	5.6*5.8 32.48 m ²	0.90 m	1.20 m/*
1.NP - 3.NP	15*5.6 84.00 m ²		3.20 m

Celkem 1 podzemní a 3 nadzemní podlaží.

Průměrná zastavěná plocha podlaží je 71.12 m² a průměrná výška podlaží je 2.97 m.

/* výška odvozena ze sv.výšky

8.2.5 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
2.	Svislé konstrukce podstandard	0.15300	100%	-0.153
17.	Bleskosvod chybí	0.00300	100%	-0.003*1.852
20.	Vnitřní plynovod chybí	0.00400	100%	-0.004*1.852
24.	Výtahy chybí	0.01300	100%	-0.013*1.852
25.	Ostatní chybí	0.04400	100%	-0.044*1.852
				-0.27153

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.27153) = 0.8534$

8.2.6 Opotřebení stavby

Při stáří 32 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 32%.

8.2.7 Výpočet ceny objektu (§ 12 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.669,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 0.9390
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP) K2 = 0.92 + (6.60 / 71.12 m ² PZP)		x 1.0128
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV) K3 = (2.10 / 2.97 m PV) + 0.30 >= 0.60		x 1.0071
K4: podle vybavení stavby		x 0.8534
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 1.2400
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1890
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.3640
pp = It x Ip = 0.950 x 0.383		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	2.155,42
Cena za celý obestavěný prostor 791.95 m ³	= Kč	1.706.984,87
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	1.706.984,87
Snížení ceny za opotřebení 32%	- Kč	546.235,16
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	1.160.749,71
Budova č.p.2216	Cena celkem Kč	1.160.750,-

8.3 Zastřešení

Oceněno podle § 12, přílohy č.9 vyhlášky.

8.3.1 Popis

Předmětem ocenění je zastřešení realizováno na pozemku p.č.27/53, katastrální území Komořany (kód: 728519), obec Praha. Objekt byl dokončen roku 1986.

Objekt je ocelová hala s nosnými konstrukcemi sestávajících z ocelových sloupu na patkách, střecha je pultová s krytinou z pozinkovaného plechu. Podlaha je z betonové mazaniny. Opláštění chybí. Napojení na elektro, vodovod a odkanalizování.

Technický stav objektu odpovídá konstrukčnímu systému, stáří, době a účelu užití.

8.3.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1252
 SKP: 46.21.13.2..2
 Typ podle účelu užití: J - budovy pro skladování a manipulaci
 Druh konstrukce: Kovové

8.3.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba 34.02*9.56*5.82 = 1892.85 m³

8.3.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy Zastavěná plocha	Výška podlaží
1.NP	34.02*9.56 325.23 m ²	5.82 m

Celkem žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží.

Průměrná zastavěná plocha podlaží je 325.23 m² a průměrná výška podlaží je 5.82 m.

8.3.5 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
2.	Svislé konstrukce podstandard	0.29300	100%	-0.293
3.	Stropy chybí	0.08900	100%	-0.089*1.852
6.	Klempířské konstrukce chybí	0.00700	100%	-0.007*1.852
7.	Úpravy vnitřních povrchů chybí	0.06100	100%	-0.061*1.852
8.	Úpravy vnějších povrchů chybí	0.03300	100%	-0.033*1.852
10.	Schody chybí	0.00700	100%	-0.007*1.852
11.	Dveře chybí	0.02200	100%	-0.022*1.852
12.	Vrata chybí	0.02300	100%	-0.023*1.852
13.	Okna chybí	0.04300	100%	-0.043*1.852
17.	Bleskosvod chybí	0.00400	100%	-0.004*1.852
25.	Ostatní chybí	0.06200	100%	-0.062*1.852
				-0.94305

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.94305) = 0.4908$$

8.3.6 Opotřebení stavby

Při stáří 32 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 32%.

8.3.7 Výpočet ceny objektu (§ 12 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.599,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 0.9480
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP) K2 = 0.92 + (6.60 / 325.23 m ² PZP)		x 0.9403
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV) K3 = (2.80 / 5.82 m PV) + 0.30 >= 0.60		x 0.7811
K4: podle vybavení stavby		x 0.4908
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 1.2400
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1160
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.3640
pp = It x Ip = 0.950 x 0.383		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	521,88
Cena za celý obestavěný prostor 1892.85 m ³	= Kč	987.840,56
Cena stavby bez opotřebenění	= Kč	987.840,56
Snížení ceny za opotřebenění 32%	- Kč	316.108,98
Cena stavby po započtení opotřebenění	= Kč	671.731,58
Zastřešení	Cena celkem Kč	671.732,-

8.4 Nádrže

Oceněno podle § 17, přílohy č.15/2 vyhlášky.

8.4.1 Popis

Předmětem ocenění je 8 ocelových nádrží, s termo izolací, opláštění pozinkovaným plechem. Výrobní čísla nádrže jsou dány číselnou řadou 51559 – 51566. Nádrže jsou osazeny v betonové záchytné jímce rozdělené na 2 části. Nádrže jsou osazeny na patkách se sedly. Jsou vzájemně propojeny, elektronická instalace výšky hladin.

Technický stav nádrží je zanedbaný, bez pravidelné údržby, delší dobu bez užívání.

8.4.2 Charakteristika stavby

CZCC: 2222

SKP: 46.21.64.1

Konstrukční charakteristika: kovová

8.4.3 Dílčí velikosti objektu

Podrobný výpočet je uložen v archivu znalce.

Výměra 1 800,00 = 800.00 m³

8.4.4 Opotřebenění stavby

Při stáří 32 let a životnosti 50 let činí celkové opotřebenění stavby při použití lineární metody výpočtu 64%.

8.4.5 Výpočet ceny objektu (§ 17 vyhlášky)

Cena za 800.00 m ³ x 7.300,- Kč/m ³	= Kč	5.840.000,-
Koeficienty:		
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.2400
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.3820
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.3640
pp = It x Ip = 0.950 x 0.383		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	6.278.814,80
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	6.278.814,80
Snížení ceny za opotřebení 64%	- Kč	4.018.441,47
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	2.260.373,33
Nádrže	Cena celkem Kč	2.260.373,-

8.5 Spodek drah kolejových

Oceněno podle § 17, přílohy č.15/7 vyhlášky.

8.5.1 Popis

Předmětem ocenění je kolejová vlečka na pozemcích 27/72 a 27/53.

8.5.2 Charakteristika stavby

CZCC: 212

SKP: 46.23.13.1

Konstrukční charakteristika: pražce dřevěné

8.5.3 Dílčí velikosti objektu

Výměra 1 54*2 = 108.00 m

8.5.4 Opotřebení stavby

Při stáří 32 let a životnosti 50 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 64%.

8.5.5 Výpočet ceny objektu (§ 17 vyhlášky)

Cena za 108.00 m x 7.286,- Kč/m	= Kč	786.888,-
Koeficienty:		
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.2400
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.2120
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.3640
pp = It x Ip = 0.950 x 0.383		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	785.635,53
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	785.635,53
Snížení ceny za opotřebení 64%	- Kč	502.806,74
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	282.828,79
Spodek drah kolejových	Cena celkem Kč	282.829,-

8.7.3 Výpočet ceny objektu (§ 17 vyhlášky)

Cena za 1.00 kus x 310.000,- Kč/kus	= Kč	310.000,-
Koeficienty:		
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.2400
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.2120
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.3640
pp = It x Ip = 0.950 x 0.383		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	309.506,58
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	309.506,58
Snížení ceny za opotřebení 64%	- Kč	198.084,21
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	111.422,37
Výhybky na železničních vlečkách	Cena celkem Kč	111.422,-

8.8 Jímka

Oceněno podle § 17, přílohy č.15/2 vyhlášky.

8.8.1 Popis

Jímka pod ocelovými nádržemi, betonová, rozdělení na 2 části.

8.8.2 Charakteristika stavby

CZCC: 2222

SKP: 46.21.64.1

Konstr. charakteristika: montovaná z dílců betonových plošných

8.8.3 Dílčí velikosti objektu

Výměra 1 38.44*20.29*2.82 = 2199.45 m³

8.8.4 Opotřebení stavby

Při stáří 32 let a životnosti 50 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 64%.

8.8.5 Výpočet ceny objektu (§ 17 vyhlášky)

Cena za 2199.45 m ³ x 2.489,- Kč/m ³	= Kč	5.474.431,05
Koeficienty:		
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.2400
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.3820
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.3640
pp = It x Ip = 0.950 x 0.383		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	5.885.777,17
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	5.885.777,17
Snížení ceny za opotřebení 64%	- Kč	3.766.897,39
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	2.118.879,78
Jímka	Cena celkem Kč	2.118.880,-

8.9 Rigoly z monolitického betonu

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 10.6.

8.9.1 Popis

Betonový rigol podél betonové havarijní jámky.

8.9.2 Opotřebení stavby

Při stáří 32 let a životnosti 60 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 53.3333%.

8.9.3 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Cena za	38.44 m	x 240,- Kč/m = Kč	9.225,60
CZCC: 211			
SKP: 46.23.11.5			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.2400	
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.3010	
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.3640	
pp = It x Ip = 0.950 x 0.383			
Základní cena upravená uvedenými koeficienty		= Kč	9.581,52
Cena stavby bez opotřebení		= Kč	9.581,52
Snížení ceny za opotřebení 53.3333%		- Kč	5.110,14
Cena stavby po započtení opotřebení		= Kč	4.471,38
Rigoly z monolitického betonu		Cena celkem Kč	4.471,-

8.10 Žumpa z monolitického i montovaného betonu

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 2.3.1.

8.10.1 Popis

Jedná se o havarijní jámku pod objektem stáčení.

8.10.2 Dílčí velikosti objektu

Výměra 1 6.95*5.2*3.22 = 116.37 m³

8.10.3 Opotřebení stavby

Při stáří 32 let a životnosti 50 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 64%.

8.10.4 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Cena za CZCC: 2223 SKP: Koeficienty: K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20) Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41) pp: koeficient dle trhu a polohy pp = It x Ip = 0.950 x 0.383	116.37 m ³	x 2.300,- Kč/m ³ = Kč	267.651,-
Základní cena upravená uvedenými koeficienty		= Kč	285.466,84
Cena stavby bez opotřebení		= Kč	285.466,84
Snížení ceny za opotřebení 64%		- Kč	182.698,78
Cena stavby po započtení opotřebení		= Kč	102.768,06
Žumpa z monolitického i montovaného betonu		Cena celkem Kč	102.768,-

8.11 Výměry a nájemné

Prostor	Rozměry	Plocha	Nájem za m ²	Nájemné Kč
	284.48	284.48	1140.00	324307.20
Podlahová plocha a nájemné celkem		284.48 m ²		324307.20

8.12 Rekapitulace cen bez vlivu pp

Objekt	vč.opotřebení	bez opotřebení
Budova č.p.2216	3.188.871,-	4.689.516,-
Zastřešení	1.845.421,-	2.713.855,-
Nádrže	6.209.817,-	17.249.491,-
Spodek drah kolejových	777.002,-	2.158.339,-
Svršek drah kolejových ostatních, vlečky nezadlážd	889.297,-	2.470.271,-
Výhybky na železničních vlečkách	306.105,-	850.293,-
Jímka	5.821.098,-	16.169.718,-
Rigoly z monolitického betonu	12.284,-	26.323,-
Žumpa z monolitického i montovaného betonu	282.330,-	784.250,-
Celková cena bez vlivu pp	19.332.225,-	47.112.056,-

8.13 Výpočet ceny souboru objektů (§ 31, 32 vyhlášky)

Cena stavby zjištěná nákladovým způsobem (CN)	= Kč	19.332.225,-
Pozemek - zastavěná plocha stavbou (Pzp)	= Kč	2.643.769,-
Výpočet ceny výnosovým způsobem: Výpočet ročního upraveného nájemného (N): Roční nájemné (příjmy)	= Kč	324.307,20

Roční nájemné (příjmy)	= Kč	324.307,20
Snížení o 40%	- Kč	129.722,88
Roční nájem z pozemku	- Kč	0,-
5% z ceny pozemku Pzp, zastavěné plochy	- Kč	132.188,45
Roční výše nákladů celkem 80,76% příjmů	= Kč	261.911,33
Korekce nákladů na max. 50% roč. nájemného	- Kč	99.757,73
Upravená výše ročních nákladů	= Kč	162.153,60
Výsledné roční upravené nájemné činí (N)	= Kč	162.153,60
Míra kapitalizace p = 7,5%		
Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem, $CV = N/p \times 100$	= Kč	2.162.048,-
$R = CV - CN = 2.162.048,- - 19.332.225,- $		
Celková cena pro skupinu B = $CV + 0.20 \times R =$ $= 2.162.048,- + 0.20 \times 17.170.177,-$	= Kč	5.596.083,-
Metoda kombinace nákladového a výnosového způsobu Cena celkem Kč		5.596.083,-

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Pozemek p.č.27/64 část SO3	Kč	42.456,-
2) Pozemek p.č.27/64 část DZ	Kč	13.895,-
3) Pozemek p.č.27/66 část SO3	Kč	237.755,-
4) Pozemek p.č.27/66 část DZ	Kč	38.597,-
5) Pozemek p.č.27/72 část SO3	Kč	1.806.323,-
6) Pozemek p.č.27/72 část SP	Kč	1.590.181,-
7) Pozemek p.č.27/73	Kč	64.842,-
8) Metoda kombinace nákladového a výnosového způsobu	Kč	5.596.083,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	9.390.132,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	9.390.130,-

METODA SROVNÁVACÍ

1. Pozemky p.č.27/64, p.č.27/66, p.č.27/72, p.č.27/73

1.1 Popis

K ocenění nemovité věci – pozemky p.č.27/64, p.č.27/66, p.č.27/72, p.č.27/73, vše v katastrálním území Komořany (kód:728519), obec Praha, je použita metoda nepřímého srovnání, kdy hodnota oceňované nemovité věci je srovnávána s hodnotou obdobných pozemků. Základní podmínkou pro použití této metody je výskyt dostatečného množství obdobných nemovitých věcí, které disponují srovnatelnou charakteristikou.

Cena standardní nemovité věci je stanovena srovnáním s obdobnými nemovitými věcmi.

Index srovnávací věci je vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru srovnávacích nemovitých věcí od standardní nemovité věci. Na základě výpočtu indexu porovnané nemovité věci je stanovena jednotková tržní cena nemovité věci (JTCs).

Index oceňované nemovité věci je pak vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru oceňované nemovité věci. Jednotková tržní cena oceňované nemovité věci je dosažena na základě součinu průměru jednotkových tržních cen srovnatelných použitých nemovitých věcí (SJTC) a indexu oceňované nemovité věci.

Směrodatná odchylka vyjadřuje, jak moc se od sebe liší jednotkovou tržní cenou jednotlivé srovnávací nemovité věci. Míra kompaktnosti souboru jednotkových tržních cen vyjadřuje poměr směrodatné odchylky k průměru jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitých věcí. Pásmo přijatelných cen je pak vyjádřeno intervalem, který je ohraničen odečtením, resp. přičtením směrodatné odchylky od průměru jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitých věcí.

Za standardní nemovité věci jsou považovány pozemky, které jsou lokalizovány v obci Praha, ulice U skladu a okolí, dobře dostupné, rovinné, s možností napojení na rozvod vody a elektřiny, s nezpevněnou přístupovou cestou, bez oplocení, a bez dalších vlivů na cenu.

Jednotkou je zde metr čtvereční plochy.

Srovnávací pozemky byly částečně převzaty z databáze znalce a doplněny z nabídek realitních kanceláří.

Znalec se při výběru srovnávacích objektů soustředil zejména na lokalitu, dopravní obslužnost, svažitost, inženýrské sítě, oplocení, přístupovou cestu, a další vlivy.

Informace o všech porovnávacích objektech v databázi jsou vztaheny k datu ocenění.

Databáze srovnávaných pozemků obsahuje celkem 4 pozemků, u nichž jsou známy jejich potřebné parametry a nabídkové ceny. Nabídkové ceny jsou sníženy o koeficient redukce ceny (KRC), který započítává do inzerovaných cen průměrné ponížení cen ze strany inzerenta a jiné slevy, které nejsou z inzerátů patrné.

1.2 Výpočet jednotkové ceny dosažitelné srovnávací metodou

i	Nabídková cena [Kč]	KRC	Cena po KRC [Kč]	Plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	k ₁	Lokalita	k ₂	Dopravní obslužnost	k ₃	IS
1	9 900 000	0,90	8 910 000	10936	815	1,10	Evropská, Praha	1,05	velmi dobře dostupný, HD v místě	1,00	v dosahu
2	4 999 000	0,90	4 499 100	4383	1 026	0,90	Ke Kozím Hřbetům, Praha	1,05	velmi dobře dostupný, HD v místě	1,00	elektro, voda
3	6 490 000	0,90	5 841 000	8618	678	0,80	Nad Jezem, Praha-Lipence	1,00	dobře dostupný, HD v dosahu	1,05	elektro, voda, kanalizace nebo plyn
4	4 558 500	0,90	4 102 650	3039	1 350	1,00	Radotín, Praha	1,05	velmi dobře dostupný, HD v místě	1,10	elektro, voda, kanalizace a plyn

i	k ₄	Využití pozemku	k ₅	Oplocení	k ₆	Svažitost terénu	k ₇	Přístupová cesta	k ₈	Další vlivy	I _s	JTC ₀
1	1,00	sport, rekreace	1,00	neoplocený /bez vlivu	0,95	mírně svažitý	1,05	zpevněná	1,00	bez vlivu	1,15	708,47
2	1,20	sport, občanská vybavenost	1,00	neoplocený /bez vlivu	1,00	rovinný	1,05	zpevněná	1,00	bez vlivu	1,19	862,60
3	1,00	rekreace, sport	1,00	neoplocený /bez vlivu	1,00	rovinný	1,05	zpevněná	0,90	stavby ve špatném stavu	0,79	857,94
4	1,00	sport, zahradnictví	1,00	neoplocený /bez vlivu	1,00	rovinný	1,05	zpevněná	1,00	bez vlivu	1,21	1 115,70

1.3 Oceňovaná jednotková cena

Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	4
Minimum použitých hodnot	708,47 Kč
Maximum použitých hodnot	1 115,70 Kč
Průměr použitých hodnot [SJTC]	886,18 Kč
Směrodatná odchylka	146,30 Kč
Průměr minus směrodatná odchylka	739,88 Kč
Průměr plus směrodatná odchylka	1 032,48 Kč
Počet použitých srovnávacích nemovitých věcí	2/4

1.4 Oceňované pozemky dle územního plánu

Plocha [m2]	2703	Koeficienty odlišnosti	
Lokalita	U Skladu, Praha	k1	1,00
Dopravní obslužnost	velmi dobře dostupný, HD v dosahu	k2	1,03
Inženýrské sítě	elektro, voda, kanalizace a plyn	k3	1,10
Využitelnost pozemku	S03	k4	1,00
Oplocení	neoplocený/bez vlivu	k5	1,00
Svažitost terénu	rovinný	k6	1,00
Přístupová cesta	zpevněná	k7	1,05
Další vlivy - jinde nezahrnuté	spoluvlastnictví	k8	0,90
Index odlišnosti oceňovaného objektu IO			1,07
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTCO [Kč/m2]			948,21
Pozemek p.č.27/64 část S03	m ²	55,00	52 151,69
Pozemek p.č.27/66 část S03	m ²	308,00	292 049,48
Pozemek p.č.27/72 část S03	m ²	2340,00	2 218 817,48
Celkem S03	m ²	2703,00	2 563 018,66

Užitná plocha [m2]	2144	Koeficienty odlišnosti	
Lokalita	U Skladu, Praha	k1	1,00
Dopravní obslužnost	velmi dobře dostupný, HD v dosahu	k2	1,03
Inženýrské sítě	elektro, voda, kanalizace a plyn	k3	1,10
Využitelnost pozemku	SP	k4	1,20
Oplocení	neoplocený/bez vlivu	k5	1,00
Svažitost terénu	rovinný	k6	1,00
Přístupová cesta	zpevněná	k7	1,05
Další vlivy - jinde nezahrnuté	spoluvlastnictví	k8	0,90
Index odlišnosti oceňovaného objektu IO			1,28
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTCO [Kč/m2]			1 134,31
Pozemek p.č.27/72 část SP	m ²	2060,00	2 336 678,60
Pozemek p.č.27/73	m ²	84,00	95 282,04
Celkem SP	m ²	2144,00	2 431 960,64

Užitná plocha [m ²]	68	Koeficienty odlišnosti	
Lokalita	U Skladu, Praha	k1	1,00
Dopravní obslužnost	velmi dobře dostupný, HD v dosahu	k2	1,03
Inženýrské sítě	elektro, voda, kanalizace a plyn	k3	1,10
Využitelnost pozemku	ZO	k4	0,30
Oplocení	neoplocený/bez vlivu	k5	1,00
Svažitost terénu	rovinný	k6	1,00
Přístupová cesta	zpevněná	k7	1,05
Další vlivy - jinde nezahrnuté	spoluvlastnictví	k8	0,90
Index odlišnosti oceňovaného objektu IO			0,32
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTCO [Kč/m²]			283,58
Pozemek p.č.27/64 část DZ	m ²	18,00	5 104,44
Pozemek p.č.27/66 část DZ	m ²	50,00	14 179,00
Celkem DZ	m ²	68,00	19 283,44

1.5 Oceňované pozemky - rekapitulace

Využitelnost	Kč/m ²	m ²	Celkem Kč
S03	948,21	2 703,00	2 563 018,66
SP	1 134,31	2 144,00	2 431 960,64
DZ	283,58	68,00	19 283,44
Celkem		4 915,00	5 014 262,74

2. Pozemek p.č.27/53 včetně stavby č.p.2216, vedlejších staveb a venkovních úprav

2.1 Popis

K ocenění nemovité věci – pozemek p.č.27/53, včetně stavby č.p.2216, vedlejších staveb a venkovních úprav, vše v katastrálním území Komořany (kód:728519), obec Praha, je použita metoda nepřímého srovnání, kdy hodnota oceňované nemovité věci je srovnávána s hodnotou obdobných objektů. Základní podmínkou pro použití této metody je výskyt dostatečného množství obdobných nemovitých věcí, které disponují srovnatelnou charakteristikou.

Cena standardní nemovité věci je stanovena srovnáním s obdobnými nemovitými věcmi.

Index srovnávací věci je vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru srovnávacích nemovitých věcí od standardní nemovité věci. Na základě výpočtu indexu porovnané nemovité věci je stanovena jednotková tržní cena nemovité věci (JTCs).

Index oceňované nemovité věci je pak vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru oceňované nemovité věci. Jednotková tržní cena oceňované nemovité věci je dosažena na základě součinu průměru jednotkových tržních cen srovnatelných použitých nemovitých věcí (SJTC) a indexu oceňované nemovité věci.

Směrodatná odchylka vyjadřuje, jak moc se od sebe liší jednotkovou tržní cenou jednotlivé srovnávací nemovité věci. Míra kompaktnosti souboru jednotkových tržních cen vyjadřuje poměr směrodatné odchylky k průměru jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitých věcí. Pásmo přijatelných cen je pak vyjádřeno intervalem, který je ohraničen

odečtením, resp. přičtením směrodatné odchylky od průměru jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitých věcí.

Za standardní nemovité věci jsou považovány průmyslové objekty, které jsou cihlové konstrukce ve velmi dobrém technickém stavu, se standardním vybavením, ústředním vytápěním, lokalizovány v obci Praha, ulice U skladu a okolí, dobře dostupné, s dostupnými inženýrskými sítěmi, s pozemkem cca 5100 m² a bez dalších vlivů na cenu.

Jednotkou je zde metr čtvereční plochy.

Srovnávací pozemky byly částečně převzaty z databáze znalce a doplněny z nabídek realitních kanceláří.

Znalec se při výběru srovnávacích objektů soustředil zejména na lokalitu, dopravní obslužnost, technický stav, způsob vytápění, vybavení, inženýrské sítě, velikost pozemku a další vlivy.

Informace o všech porovnávacích objektech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze srovnávaných pozemků obsahuje celkem 4 objekty, u nichž jsou známy jejich potřebné parametry a nabídkové ceny. Nabídkové ceny jsou sníženy o koeficient redukce ceny (KRC), který započítává do inzerovaných cen průměrné ponížení cen ze strany inzerenta a jiné slevy, které nejsou z inzerátů patrné.

2.2 Výpočet jednotkové ceny dosažitelné srovnávací metodou

i	Nabídková cena [Kč]	KRC	Cena po KRC [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	k ₁	Lokalita	k ₂	Dopravní obslužnost	k ₃	Technický stav	k ₄	Typ konstrukce
1	79 800 000	0,9	71 820 000	3 574	20095,13	1,00	U Lípy svobody, Dubeč	1,03	velmi dobře dostupný, MHD v dosahu	1,05	po rekonstrukci	0,95	skelet
2	30 000 000	0,9	27 000 000	1 410	19148,94	1,10	Slivenec	1,05	velmi dobře dostupný, MHD v místě	0,95	dobry	0,90	smíšená
3	35 000 000	0,9	31 500 000	1 026	30701,75	1,50	Plzeňská	1,05	velmi dobře dostupný, MHD v místě	1,00	velmi dobrý	0,95	skelet
4	29 999 000	0,9	26 999 100	1 400	19285,07	1,10	K Lochkovu, Slivenec	1,05	velmi dobře dostupný, MHD v místě	1,00	velmi dobrý	1,00	cihlová

i	k ₅	Vybavení	k ₆	Vytápění	k ₇	Inženýrské sítě	k ₈	Velikost Pozemku m ²	k ₉	Další vlivy - jinde nezahrnuté	I ₅	JTC ₀
1	1,00	standardní	1,00	ústřední	1,10	kompletní	1,20	7959	1,05	bytová jednotka	1,42	14 151,50
2	1,00	standardní	1,00	ústřední	1,05	voda, lektro, kanalizace/plyn	1,01	5127	1,02	ubytovací prostory, cena bez provize RK	1,07	17 896,21
4	1,05	nadstandardně vybavený	1,00	ústřední	1,10	kompletní	0,80	1842	1,00	bez vlivu na cenu	1,38	22 247,64
5	1,00	standardní	1,00	ústřední	1,05	voda, lektro, kanalizace/plyn	1,04	5477	1,00	bez vlivu na cenu	1,26	15 305,61

2.3 Oceňovaná jednotková cena

Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	4
Minimum použitých hodnot [Kč/m ²]	14 151,50 Kč
Maximum použitých hodnot [Kč/m ²]	22 247,64 Kč
Průměr použitých hodnot [SJTC] [Kč/m²]	17 400,24 Kč
Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	3 109,87 Kč
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	14 290,37 Kč
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	20 510,11 Kč
Počet použitých srovnávacích nemovitých věcí	2/4

2.4 Oceňovaný průmyslový objekt s pozemkem a příslušenstvím

Užitná plocha [m ²]	284,48	SJTC	17 400,24 Kč
Lokalita	U Skladu, Komořany	k ₁	1,00
Dopravní obslužnost	velmi dobře dostupný, MHD v dosahu	k ₂	1,03
Technický stav	dobrý	k ₃	0,95
Typ konstrukce	cihlová	k ₄	1,00
Vybavení	standardní	k ₅	1,00
Vytápění	ústřední	k ₆	1,00
Inženýrské sítě	voda, lektro, kanalizace/plyn	k ₇	1,05
Velikost pozemku (m2)	1 194,00	k ₈	0,76
Další vlivy - jinde nezahrnuté	spoluvlastnictví (-0,1), částečně v záplavové zóně (-0,05), vlečka (0,2), vedlejší stavby (0,3), riziko ekol. zátěže (-0,1)	k ₉	1,25
Index odlišnosti oceňovaného objektu I_o			0,98
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_o [Kč/m²]			17 052,24
Celková srovnávací cena oceňovaného objektu			4 851 021,24

METODA SROVNÁVACÍ – REKAPITULACE

Pozemky dle ÚP	5 014 262,74
Pozemek p.č. 27/53, včetně staveb a venkovních úprav	4 851 021,24
Cena nemovité věci stanovena metodou srovnávací	9 865 283,98

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je nemovitá věc – pozemky s objekty bývalého skladu PHM. Objekty jsou ve stavu odpovídající stáří, účelu a době užití, bez údržby. Pozemky jsou různého zařazení dle platného územního plánu s převažujícím účelem sport a rekreace.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Lokalita – v Praze, v městské části Komořany

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Spoluvlastnictví
- Záplavová oblast 2. Stupně
- Riziko ekologické zátěže

Pro tento konkrétní případ, je cena zjištěná určena kombinací nákladového a výnosového způsobu podle platné oceňovací vyhlášky, cena zjištěná pozemků oceňovaných dle zařazení do platného územního plánu je určena porovnávacím způsobem. Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (v aktuálním znění zákona) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné kombinací nákladového a výnosového způsobu a porovnávacím způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení zdrojových údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Porovnatelné nemovité věci

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít nemovité věci shodného typu s nemovitou věcí oceňovanou, které však jsou srovnatelné pouze v některých z rozhodujících parametrů. Jedná se o nemovité věci stejné technické charakteristiky.

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít pouze nemovité věci, jejichž cena je právě cenou k jednání.

Z důvodů výše uvedených je přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

1) Cena zjištěná nemovité věci	Kč	9.390.130,-
2) Cena zjištěná spoluvlastnického podílu id. ½	Kč	4.695.070,-
3) Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací	Kč	9.865.284,-
4) Cena spoluvlastnického podílu id. ½ na nemovité věci stanovená metodou srovnávací	Kč	4.932.642,-

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,
že obvyklá cena spoluvlastnického podílu id. ½ na nemovité věci –
pozemky se stavbami evidované na LV č.415,
katastrální území Komořany (kód:728519), obec Praha,
po zaokrouhlení je:**

4.933.000,- Kč

Slovy: čtyři milióny devět set třicet tři tisíce Kč

**Uvedená obvyklá cena nemovitých věcí
předpokládá absenci neodstranitelných právních vad.**

Rizika:

- riziko překročení hygienických limitů koncentrace radonových plynů existuje
- objekt je realizován v zastavěném území.
- nemovitá věc se nalézá v záplavové zóně 2. stupně
- riziko ekologické zátěže
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (nařízení exekuce, zástavní právo smluvní, zástavní právo exekutorské, zástavní právo soudcovské, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 1/2).

Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:

1. Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky:
 - a) Nemovité věci: 9.390.130,- Kč
 - b) Spoluvlastnického podílu id. ½: 4.695.070,- Kč
2. Cena obvyklá, za kterou je spoluvlastnický podíl id. ½ prodejný, je: 4.933.000,- Kč
3. Na nemovité věci neváznou žádné právní závady, které by měly vliv na cenu obvyklou.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 30. listopadu 2018

.....
vypracoval

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 27.5.1992, č.j.spr. 347/92, pro základní obor ekonomika a obor stavebnictví.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 6142-107/2018.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 – Michle
tel. 603 25 39 38
e-mail: jan.mels@atlas.cz