

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky 033131/2023 (u znalce č. 970-44/2023)

Ocenění dle cenového předpisu a odhad obvyklé ceny jednotky č. 2567/2 (jiný nebytový prostor), včetně podílu ve výši 79502/1765896 na budově čp. 2514, 2540, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571 a pozemcích parc.č. 2846/1, 2846/2, 2846/3, 2846/4, 2846/5, 2846/6, 2846/7, 2846/8, 2847/4, 2847/5, 2848/1, 2848/2, evidovaných na LV č. 11995, pozemku parc.č. 2847/1, evidovaného na LV č. 6637 a pozemcích parc.č. 2847/2, 2847/3, evidovaných na LV č. 28591, Sluneční náměstí, kat.území Stodůlky, obec Praha a okres Hl.m.Praha, ke dni 21.6.2023.



**Objednatel posudku:** Česká pošta, s.p.  
Politických vězňů 2357/04  
110 00 Praha 1

**Účel posudku:** podklad pro prodej

**Zpracovatel posudku:** Miloš Votoček  
Brandlova 1560, 149 00 Praha 11  
Tel.: 603 466 811, E-mail: m.votocek@volny.cz

ve spolupráci se společností:

KOPPREA Consulting, s.r.o., zpracovatel Ing. Vladimír Bajer  
U Svobodárny 1110/12, 190 00 Praha 9  
Tel. 284 819 667, E-mail: kopprea@kopprea.cz

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Počet stran: 64, včetně 41 stran příloh. Objednavateli se předává v 2 vyhotoveních.

V Praze 11. července 2023

## Obsah

|  |    |
|--|----|
| A. Nález .....                                 | 3  |
| 1. Základní údaje .....                        | 3  |
| 2. Místní prohlídka .....                      | 3  |
| 3. Podklady.....                               | 3  |
| 4. Definice pojmů .....                        | 4  |
| 5. Analýza ocenění .....                       | 6  |
| 6. Identifikace nemovitosti .....              | 7  |
| 7. Vlastnické a evidenční údaje.....           | 7  |
| 8. Analýza polohy a využití.....               | 8  |
| 9. Omezení, vady a mimořádná rizika.....       | 9  |
| 10. Popis staveb a pozemku .....               | 9  |
| 10.1 Nebytová jednotka č. 2567/2 .....         | 9  |
| 10.2 Inženýrské stavby a venkovní úpravy ..... | 11 |
| 10.3 Pozemky.....                              | 12 |
| B. Posudek .....                               | 13 |
| 1. Ocenění dle cenového předpisu.....          | 13 |
| 2. Odhad obvyklé ceny .....                    | 13 |
| 2.1 Nákladový způsob ocenění .....             | 14 |
| 2.2 Výnosový způsob ocenění .....              | 14 |
| 2.3 Porovnávací způsob ocenění .....           | 16 |
| 2.4 Odhad obvyklé ceny.....                    | 21 |
| C. Závěr .....                                 | 22 |
| Přílohy.....                                   | 23 |
| Znalecká doložka .....                         | 23 |

## A. Nález

### 1. Základní údaje

Objednatel:

**Česká pošta, s.p.**  
**Politických vězňů 2357/04**  
**11000 Praha 1**  
**IČO: 47114983, DIČ: CZ 47114983**

Na základě písemné objednávky č. 4710112736 ze dne 20.6.2023 bylo formulováno následující zadání tohoto posudku:

Vypracovat znalecký posudek, jehož obsahem bude zjištěná cena dle cenového předpisu a obvyklá cena v místě a čase nemovitostí - **jednotky č. 2567/2 (jiný nebytový prostor), včetně podílu ve výši 79502/1765896 na budově čp. 2514, 2540, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571 a pozemcích parc.č. 2846/1, 2846/2, 2846/3, 2846/4, 2846/5, 2846/6, 2846/7, 2846/8, 2847/4, 2847/5, 2848/1, 2848/2, evidovaných na LV č. 11995, pozemku parc.č. 2847/1, evidovaného na LV č. 6637 a pozemcích parc.č. 2847/2, 2847/3, evidovaných na LV č. 28591, Sluneční náměstí, kat.území Stodůlky, obec Praha a okres Hl.m.Praha, ke dni místního šetření. Posudek bude sloužit jako podklad pro prodej.**

### 2. Místní prohlídka

Prohlídku nemovitostí, vč. fotodokumentace jejího současného stavu, za přítomnosti zástupce objednatele paní Zdeňky Belajové, paní Petry Hruškové, paní Andrey Dubské a pana Lubomíra Aldorfa, provedl pověřený pracovník zpracovatele posudku, Ing. Vladimír Bajer, **dne 21.6.2023** a výsledky místního šetření jsou součástí tohoto posudku.

Datum místní prohlídky je zároveň rozhodným datem, ke kterému je tento posudek zpracován.

### 3. Podklady

- Objedávka České pošty, s.p.. č. 4710112736 ze dne 20.6.2023.
- Údaje poskytnuté objednatelem v následující struktuře:
  - Výpis z katastru nemovitostí (dále KN) pro list vlastnictví (dále LV) č. 5314 v k. ú., Stodůlky, obci Praha a okrese Hl.m.Praha, ze dne 23.5.2023, vyhotovený dálkovým přístupem.
  - Výpis z katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 2244 v k. ú., Stodůlky, obci Praha a okrese Hl.m.Praha, ze dne 23.5.2023, vyhotovený dálkovým přístupem.
  - Výpis z katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 11995 v k. ú., Stodůlky, obci Praha a okrese Hl.m.Praha, ze dne 23.5.2023, vyhotovený dálkovým přístupem.
  - Výpis z katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 6637 v k. ú., Stodůlky, obci Praha a okrese Hl.m.Praha, ze dne 23.5.2023, vyhotovený dálkovým přístupem.
  - Výpis z katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 28951 v k. ú., Stodůlky, obci Praha a okrese Hl.m.Praha, ze dne 23.5.2023, vyhotovený dálkovým přístupem.
  - Půdorysné plány jednotlivých podlaží jednotky č. 2567/2 v digitální podobě.
  - Tabulka v digitální podobě, jejíž obsahem je zaměření místností.
  - Údaje o zaplacené dani z nemovitých věcí.

- Interní popis České pošty posuzovaných nemovitostí.
- Vyjádření správců inženýrských sítí o přítomnosti sítí, včetně situačních plánek vedení jednotlivých druhů inženýrských sítí.
- Kupní smlouva ze dne 22.1.2002
- Průkaz energetické náročnosti budovy.
- Snímek z katastrální mapy v měřítku 1:1000, získaný prostřednictvím nahlížení do Katastru nemovitostí na Internetu dne 1.3.2023.
- Územní plán Prahy.
- Informace z internetu, realitních serverů a okolních obcí, včetně informací od realitních kanceláří, o nabídkových cenách a případných pronájmech srovnatelných nemovitostí.
- Informace z archivu společnosti KOPPREA Consulting s.r.o. o prodeji a případných pronájmech srovnatelných nemovitostí.
- Informace a skutečnosti zjištěné při místním šetření.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření.

#### **4. Definice pojmů**

**Cena** je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

**Hodnota** není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze na jedné straně koupit kupujícími a na druhé straně prodat prodávajícími. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

**Cena zjištěná podle cenového předpisu (administrativní)**- v současné době u nemovitostí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a podle aktuálně platné vyhlášky Ministerstva financí, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

**Cena pořizovací** (též „cena historická“) je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci.

**Cena reprodukční** (též „reprodukční pořizovací cena“) je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit (zhotovit) v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb buď pracně nákladovou kalkulací nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji však se stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU), tj. jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy ap. V současné době se také s výhodou používá ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu, s vyloučením vlivu trhu a bez odpočtu opotřebení.

**Věcná (nákladová) hodnota** (též „substanční hodnota“, podle právního názvosloví též „časová cena“ věci). Je to reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

**Výnosová hodnota** (též „kapitalizovaná míra zisku“, „kapitalizovaný zisk“). Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z podniku (nemovitosti). Zjistí se u nemovitostí z dosaženého (resp. při dobrém



hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat průměrné roční náklady na údržbu a správu nemovitosti, daň z nemovitostí, pojištění budov ap., nikoliv však náklady na služby. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota vypočte jako čistý zisk dělený úrokovou mírou.

**Porovnávací cena.** V principu se jedná o vyhodnocení nabídkových cen nebo cen nedávno uskutečněných prodejů (sjednaných cen) takových věcí, které jsou porovnatelné svým charakterem, fyzikálními veličinami (jako je například velikost), umístěním, účelem využití apod. Porovnání se provádí na základě průzkumu trhu. U nemovitostí se to děje zpravidla vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí a v posledních letech především průzkumem inzerce na realitních serverech dostupných na Internetu. Pokud je to možné, vychází se především ze sjednaných cen (obsažených v kupních smlouvách), je ale nutné vyloučit při tom všechny neobvyklé vlivy a vztahy, které obchodní transakci, resp. cenu, jako její výsledek, mohli ovlivnit. To bývá někdy obtížnější (ne-li nemožné), nežli se orientovat na „nabídkové“ ceny, které jsou publikované a přístupné ve veřejných (snáze kontrolovatelných) informačních zdrojích a které jsou určené obecnějšímu okruhu zájemců o prodávanou věc, takže lze předpokládat, že nejsou zatíženy žádnými neobvyklými (individuálními) vlivy a vztahy.

**Obvyklá cena** (někdy též „tržní hodnota“, „cena obecná“, „obchodovatelná cena“) je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc, jako předmět prodeje a koupě, v rozhodné době a místě dosáhnout.

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

*„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.*

Alternativními způsoby ocenění majetku, připouštěnými tímto zákonem jsou

- nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- oceňování podle kursové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Pro ocenění nemovitostí bývá nejčastěji využito porovnávacího, nákladového, případně výnosového způsobu ocenění.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVS (analogicky i u evropských EVS) je základem ocenění či oceňování na základě tržní hodnoty. V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována tržní hodnota následovně:

*„Tržní hodnotou 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 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 jednají vzájemně nezávisle.“*

**Vlastní tržní cena** se tvoří až při konkrétním prodeji resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty výrazně odlišovat.

## **5. Analýza ocenění**

**Ocenění dle cenového předpisu (ceny zjištěná, administrativní ocenění)** je zpracováno v intencích platné prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR k zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a **vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb.** ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 51478/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

**Odhad obvyklé ceny (resp. tržní hodnoty)** nemovitého majetku (pozemků a staveb) zpravidla vychází z výsledků ocenění realizovaného alternativními metodami, neboť přímé vyčíslení není prakticky možné.

Náhradním způsobem ocenění nemovitých věcí je obvykle **nákladový způsob ocenění**, který je vhodný především k vyjádření investiční náročnosti posuzovaných staveb. Nákladová hodnota neboli věcná hodnota v tomto posudku byla zjištěna postupy podle oceňovací vyhlášky, kterou byla v době zpracování posudku a k datu ocenění vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. v znění pozdějších předpisů, která je prováděcí vyhláškou k zákonu o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění.

Dalším z alternativních způsobů ocenění bývá **ocenění výnosové**, které zpravidla vyjadřuje výnosový potenciál posuzovaných nemovitostí a které se opírá obvykle o dosahované výnosy z pronájmu posuzovaných nemovitostí očištěné o náklady spojené s nájemným. Takto zjištěné čisté výnosy jsou kapitalizovány nejčastěji s využitím prosté kapitalizace a tímto postupem bývá zjišťována výnosová hodnota posuzované nemovitosti.

Třetím oceňovacím způsobem a z hlediska hledání tržních vztahů na současném trhu s nemovitostmi nejpřesnějším a obvykle nejlépe odpovídajícím potřebám tržního ocenění i legislativním požadavkům, je **porovnávací způsob ocenění**, který bere v potaz ceny realizované nebo nabízené na současném trhu s podobnými nemovitostmi, jejichž individuální rozdíly oproti nemovitostem posuzovaným se dají relevantně vyjádřit a kvantifikovat. Vzhledem k tomu, že v daném čase byly na realitním trhu nalezeny prodejní ceny porovnatelných nemovitostí, byl tento postup v posudku použit.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů, resp. nabídek nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a umístěním a rovněž účelem využití.

Porovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, se zohledněním současné situace na trhu a pro porovnatelné nemovitosti.

Pro porovnání nabídkových a sjednaných cen porovnatelných nemovitostí s oceňovanou nemovitostí bylo použito jako kvantifikačního kritéria užité plochy, resp. ceny nemovitosti vztažené k 1 m<sup>2</sup> užité plochy posuzované stavby.

Na základě výsledku porovnávacího způsobu ocenění, se zohledněním výsledků použitých ocenění nákladovým a výnosovým způsobem, je pak odhadnuta obvyklá cena (při použití pro porovnání realizovaných prodejních cen), resp. tržní hodnota (při použití pro porovnání i nabídkových cen) posuzovaného nemovitého majetku.

Legenda interpretující význam jednotlivých použitých indexů a koeficientů při výpočtu porovnávacího způsobu ocenění je přiložena v dokladové části tohoto posudku.

## **6. Identifikace nemovitosti**

Předmětem ocenění je jednotka č. 2567/2 – jiný nebytový prostor, umístěná v budově čp. 2567, která je evidenčně součástí bytového domu čp. 2514, 2540, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571 a který je tvořen komplexem celkem 5 dílčích budov.

Bytový dům, zahrnující dílčí budovy, se nalézá na zastavěných pozemcích parc.č. 2846/1, 2846/2, 2846/3, 2846/4, 2846/5, 2846/6, 2846/7, 2846/8, 2847/4, 2847/5, 2848/1, 2848/2.

Dalšími pozemky, které tvoří s bytovým domem a zastavěnými pozemky jednotný funkční celek jsou pozemky parc.č. 2847/1, 2847/2 a 2847/3.

Posuzovaná jednotka č. 2567/2 zahrnuje podíl v rozsahu 79502/1765896 na společných částech bytového domu a výše uvedených pozemcích.

Všechny posuzované nemovitosti se nalézají v katastrálním území Stodůlky, v obci Praha, v okrese Hl.m.Praha.

Podrobné umístění pozemků je patrné z doloženého snímku z katastrální mapy.

## **7. Vlastnické a evidenční údaje**

Dle výpisu z Katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 5314, pro k.ú. Stodůlky, obec Praha je vlastníkem evidované jednotky jiného nebytového prostoru č. 2567/2 a podílu ve výši 79502/1765896 na společných částech domu čp. 2514, 2540, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, umístěného na pozemcích parc.č. 2846/1, 2846/2, 2846/3, 2846/4, 2846/5, 2846/6, 2846/7, 2846/8, 2847/4, 2847/5, 2848/1, 2848/2:

### ***1. Česká republika***

***Právo hospodařit s majetkem státu bylo svěřeno:***

#### ***1. Česká pošta, s.p., Politických vězňů 2357/4, Nové Město, 11000 Praha 1***

Dle výpisu z Katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 11995, pro k.ú. Stodůlky, obec Praha je vlastníkem podílu ve výši 79502/1765896 na pozemcích parc.č. 2846/1, 2846/2, 2846/3, 2846/4, 2846/5, 2846/6, 2846/7, 2846/8, 2847/4, 2847/5, 2848/1, 2848/2:

### ***1. Česká republika***

***Právo hospodařit s majetkem státu bylo svěřeno:***

**1. Česká pošta, s.p., Politických vězňů 2357/4, Nové Město, 11000 Praha 1**

Dle výpisu z Katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 6637, pro k.ú. Stodůlky, obec Praha je vlastníkem podílu ve výši 79502/1765896 na pozemku parc.č. 2847/1:

**1. Česká republika**

**Právo hospodařit s majetkem státu bylo svěřeno:**

**1. Česká pošta, s.p., Politických vězňů 2357/4, Nové Město, 11000 Praha 1**

Dle výpisu z Katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 28591, pro k.ú. Stodůlky, obec Praha je vlastníkem podílu ve výši 79502/1765896 na pozemcích parc.č. 2847/2 a 2847/3:

**1. Česká republika**

**Právo hospodařit s majetkem státu bylo svěřeno:**

**1. Česká pošta, s.p., Politických vězňů 2357/4, Nové Město, 11000 Praha 1**

**8. Analýza polohy a využití**

Oceňované nemovitosti se nacházejí v katastrálním území Stodůlky, které spadá do správního obvodu Prahy 5.

Stodůlky jsou městská čtvrť a katastrální území na západě Prahy, zahrnující historickou obec Stodůlky a množství nových čtvrtí, sídlištních i vilových. Jejich území je přibližně shodné s územím městské části Praha 13, sídlištní části Stodůlek tvoří Jihozápadní Město.

Menší část území na jihozápadě katastrálního území Stodůlky (vymezená ulicí Jeremiášova, Radouňova a zhruba údolím Dalejského potoka) náleží k městské části Praha - Řeporyje.

Zástavba starých Stodůlek s cennými příklady lidové architektury je od roku 1995 chráněna jako vesnická památková rezervace.

Oblast má výbornou dopravní dostupnost - vlaková stanice Praha - Stodůlky, autobusové linky a linka metra "B" - stanice Nové Butovice, Hůrka, Lužiny, Stodůlky. Automobilovou dopravou je dobře dostupná dálnice D5 směrem na Plzeň. V městské části se nachází veškerá občanská vybavenost - MŠ, ZŠ, gymnázium, knihovna, dvě polikliniky, supermarkety, restaurace, drobné provozovny a služby.

Oceňovaná jednotka leží v evidovaném obytném domě, který je tvořen komplexem pěti budov a zahrnující čp. 2514, 2540, 2567, 2568, 2569, 2570 a 2571, leží v území mezi Slunečním náměstím a ulicí Petržílkova na poštovní adrese Sluneční náměstí 8. Blízké okolí tvoří obdobné novější bytové domy s retailovými prostory, tvořící novodobé centrum Stodůlek, obklopené typickou sídlištní (panelovou) zástavbou Jihozápadního města.

Posuzovaná nebytová jednotka č. 2567/2 je umístěna v budově čp. 2567, která obsahuje jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží. Budova je vklíněna mezi dvě devítipatrové obytné budovy, které jsou rovněž součástí evidované budovy. Nebytová jednotka č. 2567/2 je umístěna v 1.PP, 1.NP a 2.NP.

Dopravní obslužnost lokality je velmi dobrá. Zhruba 50 m od nemovitosti je stanice metra B – Hůrka a zastávka městské hromadné dopravy, konkrétně autobusu. Železniční stanice Praha - Stodůlky je v pěší vzdálenosti cca 1,5 km. Parkování je možné na okolních komunikacích a přilehlých parkovištích.

Podle územního plánu Prahy se všechny posuzované pozemky nacházejí ve stabilizovaném území s označením SMJ ve významu území Smíšené městského jádra.

Pozemky jsou napojeny na následující inženýrské sítě: přípojku veřejného vodovodu a kanalizace, přípojku elektrické energie, teplovodní přípojku a telefonní přípojku.

Další stavební rozvoj na posuzovaných pozemcích, vzhledem k zastavěnosti pozemků se nepředpokládá.

**Oceňované nemovitosti jsou umístěny v souladu s územním plánem, jsou vybaveny všemi potřebnými inženýrskými sítěmi a jsou velmi dobře dopravně dobře dostupné.**

## **9. Omezení, vady a mimořádná rizika**

V evidenci katastrálního úřadu nejsou uvedena žádná omezení ani věcná břemena, vztahující se k posuzované jednotce, resp. obytnému domu.

Zpracovatelům posudku nejsou známa ani jiná omezení, které by měly významnější vliv na ocenění. Jediné omezení, které zasahuje pouze na nejjižnější část posuzovaného bloku pozemků je ochranné pásmo metra, jehož trasa vede po jižním okraji Slunečního náměstí.

Všechny výše uvedené skutečnosti byly zohledněny v odhadu obvyklé ceny.

## **10. Popis staveb a pozemku**

### **10.1 Nebytová jednotka č. 2567/2**

Posuzovaná nebytová jednotka leží v budově čp. 2567, která je součástí evidovaného obytného domu, který byl postaven v roce 1999. Výraznější rekonstrukce či stavební úpravy dle podkladů i skutečností, zjištěných při místním šetření, pravděpodobně nebyly provedeny.

Jedná se o podsklepenou budovu se dvěma nadzemními podlažními a rovnou střechou. V půdoryse má budova zhruba obdélníkový tvar. Dům byl vystavěn ze železobetonové konstrukce s výplňovým cihelným zdivem. Hlavní vstup do jednotky je v úrovni 2.NP, prostřednictvím venkovního schodiště nebo bezbariérové nástupní rampy.

#### **Stavebně technický popis:**

Základy jsou betonové pasy s hydroizolací. Nosné konstrukce tvoří železobetonový monolitický skelet s cihelnými vyzdívkami. Rovná střecha je kryta foliovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou kompletní z pozinkovaného plechu. Budova nemá bleskosvod. Stropní železobetonové konstrukce jsou převážně v rovném podhledem. Schodiště v jednotce je železobetonové konstrukce se stupni opatřené nátěrem a s ocelovým zábradlím. Vnitřní povrchy jsou tvořeny převážně nástřiky. V sociálních prostorách a kuchynce je běžný keramický obklad. Vnější povrchy jsou tvořeny minerálními omítkami. Povrchy podlah tvoří převážně keramická dlažba na chodbách a sociálních prostorách, PVC v kancelářích, keramická dlažba a litý beton v technických prostorách. Dveře jsou převážně dřevěné, plné, hladké, v ocelových zárubních. Okna jsou plastová. Objekt je vybaven 2 nákladními výtahy (á 1000 Kg). Vytápění je ústřední, dálkové, prostřednictvím výměníku, který je umístěn v sousední budově čp. 2570. B. Ohřev teplé užitkové vody je rovněž dálkový. V objektu je proveden vnitřní rozvod el. energie 220/380 V, vnitřní kanalizace, teplé i studené vody. Hygienické předměty jsou standardní - keramická umyvadla, sprchové kouty a kombi WC. Ostatní vybavení zastupují: okenní mříže, klimatizace, EZS, rozvod požární vody a kamerový systém (CCTV).

Stavebně technický stav budovy, vzhledem k jeho stáří a pravidelné údržbě je hodnocen jako dobrý. Dle podkladů vlivem lokálně porušené střešní krytiny dochází k zatékání. Posuzované poruchy nejsou hodnoceny jako závažné.

Dle průkazu energetické náročnosti budovy je budova zařazena do kategorie D –méně úsporná.

Nebytová jednotka je v současnosti využívána k provozu poštovní pobočky, která je určena k datu 1.7.2023 ke zrušení.

### Užitná plocha:

Pro výpočet administrativní ceny, tj. ceny stanovené dle platného cenového předpisu, je uvažována užitná plocha o evidované velikosti 795,02 m<sup>2</sup>, vycházející z poměru evidované podlahové plochy posuzované jednotky k celkové ploše všech evidovaných jednotek v budově čp. 2514, 2540, 2567, 2568, 2569, 2570 a 2571. Zároveň je do ocenění zahrnuto příslušenství jednotky, které tvoří venkovní rampa, umístěná v 1.PP, o evidované velikosti 19,30 m<sup>2</sup>.

Při odhadu obvyklé ceny bylo uvažováno s užitnou plochou, která vycházela ze skutečného zaměření, jehož výsledky byly poskytnuty objednatelem.

Výsledky skutečného zaměření jednotlivých prostor, včetně aktuální vnitřní dispozice je uveden v následující tabulce:

| Podlaží | Číslo | Druh plochy         | UP v m2       |
|---------|-------|---------------------|---------------|
| 1.PP    | 001   | Chodba              | 68,61         |
|         | 002   | Archiv, spisovna    | 4,60          |
|         | 003   | Schodiště           | 15,92         |
|         | 004   | Archiv, spisovna    | 16,68         |
|         | 005   | Výtah               | 4,94          |
|         | 006   | Výtah               | 4,94          |
|         |       | <b>Celkem</b>       | <b>115,69</b> |
| 1.NP    | 101   | Schodiště (15,75m2) | 15,75         |
|         | 102   | Výtah (4,94m2)      | 4,94          |
|         | 103   | Výtah (4,93m2)      | 4,93          |
|         |       | <b>Celkem</b>       | <b>25,62</b>  |
| 2.NP    | 201   | Hala pro veřejnost  | 7,66          |
|         | 202   | Hala pro veřejnost  | 122,46        |
|         | 203   | Obchodní plocha     | 22,09         |
|         | 204   | Kancelář vedoucí    | 19,44         |
|         | 205   | Kancelář            | 16,26         |
|         | 206   | Sklad               | 10,48         |
|         | 207   | Sál doručovatelů    | 57,47         |
|         | 208   | Třídírna zásilek    | 23,68         |
|         | 209   | Chodba              | 39,10         |
|         | 210   | Chodba              | 24,35         |
|         | 211   | Chodba              | 5,35          |
|         | 212   | Prostor přepážek    | 21,44         |
|         | 213   | Serverovna          | 7,78          |
|         | 214   | Chodba              | 22,96         |
|         | 215   | Prostor přepážek    | 12,98         |
|         | 216   | Chodba              | 30,33         |
|         | 217   | Prostor přepážek    | 10,82         |
|         | 218   | Prostor přepážek    | 11,63         |
|         | 219   | Prostor přepážek    | 4,68          |
|         | 220   | Pokladna            | 32,79         |
|         | 221   | Trezor              | 4,73          |

|                               |                                  |               |
|-------------------------------|----------------------------------|---------------|
| 222                           | Hala pro veřejnost               | 3,66          |
| 223                           | Sklad                            | 2,98          |
| 224                           | Sklad balíků                     | 14,54         |
| 225                           | Sklad balíků                     | 9,32          |
| 226                           | Sklad tiskopisů                  | 7,03          |
| 227                           | Chodba                           | 3,37          |
| 228                           | Šatna                            | 23,00         |
| 229                           | WC, umývárna                     | 7,44          |
| 231                           | WC, umývárna                     | 5,80          |
| 232                           | WC, umývárna                     | 3,92          |
| 233                           | Šatna                            | 10,47         |
| 234                           | Chodba                           | 2,35          |
| 235                           | WC, umývárna                     | 3,97          |
| 236                           | Úklidová komora                  | 1,40          |
| 237                           | Chodba                           | 36,96         |
| 238                           | Sklad                            | 11,85         |
| 239                           | Výtah (4,78m <sup>2</sup> )      | 4,78          |
| 240                           | Výtah (4,94m <sup>2</sup> )      | 4,94          |
| 241                           | Schodiště (15,71m <sup>2</sup> ) | 15,71         |
|                               | <b>Celkem</b>                    | <b>681,97</b> |
| <b>Celková užžitná plocha</b> |                                  | <b>823,28</b> |

Celková plocha budovy, včetně všech výtahových šachet a schodišť, dle zaměření činí 823 m<sup>2</sup>. Užžitná plocha pro porovnávací metodu se uvažuje ve výši 765 m<sup>2</sup>, ve které jsou suterénní prostory redukovány obvyklým koeficientem ve výši 50%.

Následující tabulka zobrazuje pronajímatelné plochy rozdělené dle uvažovaného využití:

| Objekt                           | Pronajímatelná plocha v m <sup>2</sup> |             |            |            |            |
|----------------------------------|--|-------------|------------|------------|------------|
|                                  | Obchodní                               | Kancelářská | Skladovací | Chodby     | Celkem     |
| Jednotka č.2567/2, Sluneční nám. | 228                                    | 135         | 182        | 191        | 736        |
| <b>Celkem v m<sup>2</sup></b>    | <b>228</b>                             | <b>135</b>  | <b>182</b> | <b>191</b> | <b>736</b> |

Jako obchodní plochy jsou uvažované plochy, využívané pro provoz pošty, které jsou umístěné ve druhém nadzemním podlaží v bezprostředním sousedství haly pro veřejnost.

## **10.2 Inženýrské stavby a venkovní úpravy**

Inženýrské stavby, resp. venkovní úpravy, které tvoří příslušenství evidovaného obytného domu a pozemků a na které se vztahuje spoluvlastnický podíl ve výši 79502/1765896 reprezentují následující stavby:

- zpevněné plochy (zámková dlažba, žulové kostky, betonové dlaždice),
- venkovní schody,
- opěrná zeď,
- parkové osvětlení,
- kanalizační šachty.

*Poznámka: Na jižní hranici pozemku parc.č. 2847/1 se vyskytují dva identické zastřešené vstupy do podzemí, o kterých zástupci objednatelů nemají žádné vědomosti a jejichž poloha a orientace v blízkosti vedení metra naznačují jejich možné využití při jeho provozu, nebyly do ocenění zahrnuty.*



### **10.3 Pozemky**

V následující tabulce jsou uvedeny pozemky, na které se vztahuje spoluvlastnický podíl ve výši 79502/1765896, který je součástí vlastnictví posuzované jednotky 2567/2.

| <b>LV č.</b>  | <b>Pozemek<br/>parc.č.</b> | <b>Výměra<br/>v m2</b> | <b>Druh pozemku</b>        | <b>Využití</b>   |
|---------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|--|
| 11995         | 2846/1                     | 425                    | zastavěná plocha a nádvoří | Na pozemku stojí stavba: čp. 2514,2540,2567,2568,2569,2570,2571, byt.dům |
| 11995         | 2846/2                     | 436                    | zastavěná plocha a nádvoří | Na pozemku stojí stavba: čp. 2514,2540,2567,2568,2569,2570,2571, byt.dům |
| 11995         | 2846/3                     | 225                    | zastavěná plocha a nádvoří | Na pozemku stojí stavba: čp. 2514,2540,2567,2568,2569,2570,2571, byt.dům |
| 11995         | 2846/4                     | 222                    | zastavěná plocha a nádvoří | Na pozemku stojí stavba: čp. 2514,2540,2567,2568,2569,2570,2571, byt.dům |
| 11995         | 2846/5                     | 267                    | zastavěná plocha a nádvoří | Na pozemku stojí stavba: čp. 2514,2540,2567,2568,2569,2570,2571, byt.dům |
| 11995         | 2846/6                     | 323                    | zastavěná plocha a nádvoří | Na pozemku stojí stavba: čp. 2514,2540,2567,2568,2569,2570,2571, byt.dům |
| 11995         | 2846/7                     | 225                    | zastavěná plocha a nádvoří | Na pozemku stojí stavba: čp. 2514,2540,2567,2568,2569,2570,2571, byt.dům |
| 11995         | 2846/8                     | 228                    | zastavěná plocha a nádvoří | Na pozemku stojí stavba: čp. 2514,2540,2567,2568,2569,2570,2571, byt.dům |
| 11995         | 2847/4                     | 30                     | zastavěná plocha a nádvoří | Na pozemku stojí stavba: čp. 2514,2540,2567,2568,2569,2570,2571, byt.dům |
| 11995         | 2847/5                     | 270                    | zastavěná plocha a nádvoří | Na pozemku stojí stavba: čp. 2514,2540,2567,2568,2569,2570,2571, byt.dům |
| 11995         | 2848/1                     | 136                    | zastavěná plocha a nádvoří | Na pozemku stojí stavba: čp. 2514,2540,2567,2568,2569,2570,2571, byt.dům |
| 11995         | 2848/2                     | 320                    | zastavěná plocha a nádvoří | Na pozemku stojí stavba: čp. 2514,2540,2567,2568,2569,2570,2571, byt.dům |
| 6637          | 2847/1                     | 2124                   | ostatní plocha             | jiná plocha  |
| 58591         | 2847/2                     | 564                    | ostatní plocha             | jiná plocha  |
| 58591         | 2847/3                     | 157                    | ostatní plocha             | jiná plocha  |
| <b>Celkem</b> |                            | <b>5 952</b>           |                            |  |

## **B. Posudek**

### **1. Ocenění dle cenového předpisu**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Výsledky ocenění podle cenového předpisu (výpočet zjištěné ceny) obsahuje následující tabulka. Vlastní detailní výpočet je uveden v samostatné příloze tohoto posudku.

### **Rekapitulace výsledných cen**

|  |                    |
|--|--------------------|
| 1. Jednotka č. 2567/2                            | 32 578 112,10 Kč   |
| 1.1. Oceňovaná jednotka                          | 29 307 721,93 Kč   |
| 1.2. Zpevněná plocha-zámková dlažba, 8cm, šedá   | 31 941,37 Kč       |
| 1.3. Zpevněná plocha-zámková dlažba, 6cm, šedá   | 92 899,66 Kč       |
| 1.4. Zpevněná plocha-zámková dlažba, 6cm, barev. | 57 154,98 Kč       |
| 1.5. Zpevněná plocha-asfaltový chodník           | 11 567,51 Kč       |
| 1.6. Zpevněná plocha-keramická dlažba            | 10 619,40 Kč       |
| 1.7. Zpevněná plocha-žulové kostky               | 1 562,27 Kč        |
| 1.8. Zpevněná plocha-betonové dlaždice           | 200,73 Kč          |
| 1.9. Obrubník kamenný                            | 3 182,38 Kč        |
| 1.10. Obrubník betonový zahradní                 | 1 383,93 Kč        |
| 1.11. Opěrná zeď                                 | 2 565,03 Kč        |
| 1.12. Venkovní schody                            | 4 041,85 Kč        |
| 1.13. Parkové osvětlení                          | 13 285,40 Kč       |
| 1.14. Kanalizační šachta                         | 12 814,86 Kč       |
| 1.15. Pozemky na LV č.11995                      | 1 575 043,58 Kč    |
| 1.16. Pozemek na LV č.6637                       | 1 076 727,57 Kč    |
| 1.17. Pozemky na LV č.28591                      | 365 499,33 Kč      |
| 1.18. Trvalé porosty                             | 9 900,37 Kč        |
|  | <hr/>              |
|  | = 32 578 112,10 Kč |

**Výsledná cena - celkem:** 32 578 112,10 Kč

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** 32 578 110,- Kč

*slovy: Třicetdvamilionůpětsetsedmdesátosmtisícjednostodeset Kč.*

### **2. Odhad obvyklé ceny**

Obvyklá cena posuzované jednotky č. 2567/2, včetně podílu ve výši 79502/1765896 na budově čp. 2514, 2540, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571 a pozemcích parc.č. 2846/1, 2846/2, 2846/3, 2846/4, 2846/5, 2846/6, 2846/7, 2846/8, 2847/4, 2847/5, 2848/1, 2848/2, 2847/1, 2847/2, 2847/3, vše v katastrálním území Stodůlky, obec Praha a okres Hlavní město Praha, byla odvozena z výsledků následujících oceňovacích postupů:

- Nákladový způsob ocenění
- Výnosový způsob ocenění
- Porovnávací způsob ocenění

## **2.1 Nákladový způsob ocenění**

K výpočtu nákladového ocenění byl využit postup zakotvený v aktuálně platném znění oceňovací vyhlášky ke dni ocenění, s tím, že ve výpočtu nákladové (věcné) hodnoty nebyl uplatněn koeficient pp (koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu).

Podrobný výpočet je uveden v přílohové části posudku (v rámci výpočtu zjištěné ceny), zde je uvedena pouze souhrnná rekapitulace:

### **Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen staveb**

|  | <b>Reprodukční cena</b> | <b>Věcná hodnota</b>    |
|--|-------------------------|-------------------------|
| 1.2. Zpevněná plocha-zámková dlažba, 8cm, šedá   | 31 669,02 Kč            | 19 001,41 Kč            |
| 1.3. Zpevněná plocha-zámková dlažba, 6cm, šedá   | 92 107,54 Kč            | 55 264,52 Kč            |
| 1.4. Zpevněná plocha-zámková dlažba, 6cm, barev. | 56 667,64 Kč            | 34 000,58 Kč            |
| 1.5. Zpevněná plocha-asfaltový chodník           | 11 468,87 Kč            | 6 881,32 Kč             |
| 1.6. Zpevněná plocha-keramická dlažba            | 10 528,85 Kč            | 6 317,31 Kč             |
| 1.7. Zpevněná plocha-žulové kostky               | 1 548,94 Kč             | 929,37 Kč               |
| 1.8. Zpevněná plocha-betonové dlaždice           | 199,02 Kč               | 119,41 Kč               |
| 1.9. Obrubník kamenný                            | 3 155,24 Kč             | 1 893,15 Kč             |
| 1.10. Obrubník betonový zahradní                 | 1 372,13 Kč             | 823,28 Kč               |
| 1.11. Opěrná zeď                                 | 2 543,16 Kč             | 1 525,90 Kč             |
| 1.12. Venkovní schody                            | 4 007,39 Kč             | 2 404,43 Kč             |
| 1.13. Parkové osvětlení                          | 15 198,59 Kč            | 7 903,27 Kč             |
| 1.14. Kanalizační šachta                         | 10 030,73 Kč            | 7 623,35 Kč             |
| 1. Jednotka č. 2567/2                            | 26 208 055,85 Kč        | 20 606 552,94 Kč        |
| <b>Celkem:</b>                                   | <b>26 448 552,97 Kč</b> | <b>20 751 240,24 Kč</b> |

### **Ocenění jednotky č. 2567/2 nákladovou metodou**

|                             |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| Stavby a příslušenství      | 20 751 240,00 Kč        |
| Podíl na pozemcích          | 3 027 171,00 Kč         |
| <b>Věcná hodnota celkem</b> | <b>23 778 411,00 Kč</b> |

**Výsledná hodnota posuzované jednotky č. 2567/2, včetně podílu ve výši 79502/1765896 na budově čp. 2514, 2540, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571 a pozemcích parc.č. 2846/1, 2846/2, 2846/3, 2846/4, 2846/5, 2846/6, 2846/7, 2846/8, 2847/4, 2847/5, 2848/1, 2848/2, 2847/1, 2847/2, 2847/3, spočtená na základě nákladového ocenění, činí k datu ocenění, po zaokrouhlení 23 778 000 Kč.**

## **2.2 Výnosový způsob ocenění**

Pro výpočet výnosové hodnoty bylo využito obvyklého nájemného odhadnutého pro všechny druhy užitných ploch, které se v posuzované nemovitosti vyskytují, tj. pro obchodní plochy, kancelářské plochy, skladovací plochy a plochy chodeb. Za účelem jejich zjištění zpracovatelé posudku provedli průzkum trhu v daném místě a čase.

Obvyklé nájemné pro obchodní plochy bylo vyhodnoceno na základě 5 obchodních případů, které byly převzaty z nabídkových cen. Vyhodnocení obvyklého nájemného bylo provedeno porovnávacím způsobem a jejich výpočet je uveden v přílohové části tohoto posudku.

Obvyklé nájemné pro administrativní plochy bylo vyhodnoceno na základě 8 obchodních případů, které byly převzaty z nabídkových cen. Vyhodnocení obvyklého nájemného bylo provedeno porovnávacím způsobem a jejich výpočet je uveden v přílohové části tohoto posudku.

Obvyklé nájemné pro skladovací plochy, vzhledem k absenci porovnávaných údajů v dané oblasti, bylo odhadnuto ve výši 65% z hodnoty kancelářských ploch.

Obvyklé nájemné plochy chodeb bylo odhadnuto ve výši 50% z hodnoty kancelářských ploch.

Následující tabulka rekapituluje příjmy z nájemného, potenciálně realizovatelné v jednotce.

| Pronajímatelná plocha            | Obchodní plochy | Kancelářské plochy | Skladovací plochy | Plochy chodeb | CELKEM       |
|----------------------------------|-----------------|--------------------|-------------------|---------------|--------------|
| Výměra v m <sup>2</sup>          | 228             | 135                | 182               | 191           | 736          |
| Nájemné z 1m <sup>2</sup> /měsíc | 362 Kč          | 304 Kč             | 198 Kč            | 152 Kč        |              |
| Nájemné z 1m <sup>2</sup> /rok   | 4 344 Kč        | 3 648 Kč           | 2 371 Kč          | 1 824 Kč      |              |
| Nájemné za rok celkem            | 991 431 Kč      | 492 079 Kč         | 431 487 Kč        | 347 837 Kč    | 2 262 834 Kč |

Pro vyjádření výpadku příjmů z nájemného vlivem neschopnosti pronajmout všechny pronajímatelné prostory v posuzovaném areálu po celý rok (tzv. riziko pronájmu, neboli vacancy) byla použita ve výpočtu obvyklá hodnota, odpovídající současné situaci na trhu s administrativními budovami, ve výši 10% pronajímatelných ploch.

Údaje o nákladech spojených s nájemným byly voleny na základě zkušenosti, obvyklými procentickými sazbami vztaženými k reprodukční ceně posuzovaných staveb (dále RPC), vypočtených v rámci nákladového ocenění nebo byly stanoveny na základě údajů převzatých z účetních podkladů.

Daň z nemovitosti byla převzata z podkladů poskytnutých objednatelem. Odpisy byly orientačně spočteny jako 1,0% z RPC staveb na úrovni 100 leté životnosti staveb. Částka na živelné pojištění byla odhadnuta jako 0,035% z RPC, náklady na opravy a údržbu byly s ohledem na technický stav budov odhadnuty ve výši 0,5% z RPC a náklady na správu nemovitosti byly odhadnuty měsíční částkou 3 Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy.

Kapitalizační úroková míra byla kalkulována následujícím způsobem:

|                                   |                    |              |
|-----------------------------------|--------------------|--------------|
| Bezriziková úroková míra (PRIBOR) | r1                 | 4,50%        |
| Inflační míra                     | r2                 | 2,00%        |
| Riziková přírážka oboru           | r3                 | 1,50%        |
| Ekonomická životnost stavby       | r4                 | 1,00%        |
| <b>Diskontní úroková míra</b>     | <b>r1+r2+r3+r4</b> | <b>9,00%</b> |

Bezriziková úroková míra byla uvažována na úrovni výnosu desetiletých státních dluhopisů k datu ocenění a byla převzata z ČNB. Inflační míra k datu ocenění byla uvažována jako míra průměrné očekávané inflace v horizontu 15 let, což je dlouhodobý cíl ČNB. Riziková přírážka odvětví v daném segmentu (pronájem nemovitostí pro obchodní a kancelářské účely v centrální poloze městské části) je uvažována, vzhledem k poloze a stavu budov hodnotou 1,5%.

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| <b>Reprodukční cena staveb (RPC)</b> | <b>26 208 056 Kč</b> |
|--------------------------------------|----------------------|

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| <b>Příjmy</b>        |              |
| Roční nájemné celkem | 2 262 834 Kč |
| Riziko pronájmu      | 10,0%        |

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| <b>Příjmy ročně celkem</b> | <b>2 036 551 Kč</b> |
|----------------------------|---------------------|

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| <b>Výdaje</b>              |                   |
| Daň z nemovitosti          | 29 100 Kč         |
| Pojištění                  | 9 173 Kč          |
| Údržba a opravy            | 131 040 Kč        |
| Odpisy                     | 262 081 Kč        |
| Správa nemovitosti         | 26 488 Kč         |
| <b>Výdaje ročně celkem</b> | <b>457 882 Kč</b> |

|                               |                     |
|-------------------------------|---------------------|
| <b>Výpočet ročního příjmu</b> |                     |
| Příjmy ročně celkem           | 2 036 551 Kč        |
| Výdaje ročně celkem           | 457 882 Kč          |
| <b>Čistý roční příjem</b>     | <b>1 578 668 Kč</b> |

|                                       |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| <b>Výpočet výnosové hodnoty</b>       |                      |
| Čistý roční příjem (Z)                | 1 578 668 Kč         |
| Míra kapitalizace (U)                 | 9,00%                |
| <b>Výnosová hodnota (= Z/U x 100)</b> | <b>17 540 760 Kč</b> |

|   |                      |
|---|----------------------|
| <b>Výnosová hodnota - po zaokrouhlení</b> | <b>17 541 000 Kč</b> |
|---|----------------------|

**Výsledná hodnota posuzované jednotky č. 2567/2, včetně podílu ve výši 79502/1765896 na budově čp. 2514, 2540, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571 a pozemcích parc.č. 2846/1, 2846/2, 2846/3, 2846/4, 2846/5, 2846/6, 2846/7, 2846/8, 2847/4, 2847/5, 2848/1, 2848/2, 2847/1, 2847/2, 2847/3, spočtená na základě výnosového způsobu ocenění, činí k datu ocenění po zaokrouhlení 17 541 000 Kč.**

### **2.3 Porovnávací způsob ocenění**

V principu se jedná o vyhodnocení nabídkových cen nebo cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí porovnatelných svým charakterem, velikostí a umístěním a rovněž účelem využití.

Porovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.



S ohledem na charakter posuzované nemovitosti a omezenost současné nabídky ve zkoumané lokalitě, bylo nutno vzít v potaz nabídky, resp. prodeje z území zahrnující celou městskou část, splňující hledané charakteristiky. Individuální odlišnosti posuzovaných a porovnávaných nemovitostí pak byly vyjádřeny a vyčísleny pomocí použitých indexů (koeficientů).



Legenda interpretující význam jednotlivých použitých indexů a koeficientů při výpočtu porovnávacího způsobu ocenění je přiložena v dokladové části tohoto posudku.

Pro vlastní porovnání bylo vyhledáno a použito 8 reprezentantů v daném místě a čase srovnatelných s posuzovanou nemovitostí, z toho všechny případy byly realizované prodeje.



Pro porovnávání nemovitostí s oceňovanými bylo použito jako kvantifikačního kritéria užité plochy, resp. ceny nemovitosti vztahované k 1 m<sup>2</sup> užité plochy.



V následujících tabulkách je uveden vlastní výpočet porovnávací metody, realizovaný pomocí tabulkového procesoru.

|      | Nemovitost                     |       | 1   | 2  |
|------|--------------------------------|-------|---|--|
|      | Zdroj informace                |       | Katastr nemovitostí   | Katastr nemovitostí  |
|      | Číslo vkladu                   |       | V-4327/2023   | V-57779/2022   |
|      | Datum informace                |       | I.23  | X.22   |
|      | Region umístění                | Kraj  | Praha   | Praha  |
|      | Obec (adresa)                  |       | Sluneční n./Petržilkova/V Hůrkách   | Sluneční n./Petržilkova/V Hůrkách  |
|      | Popis                          |       | Uskutečněný prodej jednotky č. 2583/237 - jiného nebytového prostoru (kancelář/ordinace) s podílem 7120/3019910 na společných částech domu a pozemcích, v Centru Hůrka. | Uskutečněný prodej jednotky č. 2583/236 - jiného nebytového prostoru (kancelář) s podílem 9140/3019910 na společných částech domu a pozemcích, v Centru Hůrka. |
|      |                                |       |   |   |
| Up   | Užitná plocha                  | m2    | 53,8  | 69,1   |
| C    | Požadovaná cena                | Kč    | 3 228 000,00  | 3 150 000,00   |
| C/Up | Požad.cena v                   | Kč/m2 | <b>60 000,00</b>  | <b>45 586,11</b>   |
| i1   | index rozdílné polohy          |       | 1,000   | 1,000  |
| i2   | index času informace           |       | 1,050   | 1,050  |
| i3   | index důvěry informace         |       | 1,000   | 1,000  |
| i4   | index stavu a vybavení objektu |       | 0,900   | 0,900  |
| ip   | index velikosti                |       | 0,850   | 0,850  |
| CU   | Cena upravená                  | Kč/m2 | <b>48 195,00</b>  | <b>36 617,04</b>   |
|      |                                |       | info o ceně   | info o ceně  |
|      | Váha 1 - 3b (5b)               |       | 3   | 3  |

|             | <i>Nemovitost</i>                     |       | <i>3</i>  | <i>4</i>   |
|-------------|---------------------------------------|-------|---|--|
|             | <b>Zdroj informace</b>                |       | Katastr nemovitostí   | Katastr nemovitostí  |
|             | <b>Číslo vkladu</b>                   |       | V-72843/22  | V-6560/2022  |
|             | <b>Datum informace</b>                |       | XII.22  | I.22   |
|             | <b>Region umístění</b>                | Kraj  | Praha   | Praha  |
|             | <b>Obec (adresa)</b>                  | město | <b>Sluneční n./Petržilkova/V Hůrkách</b>  | <b>Sluneční n./Petržilkova/V Hůrkách</b>   |
|             | <b>Popis</b>                          |       | Uskutečněný prodej jednotky č. 2583/229 - jiného nebytového prostoru (prodejna spotřebního zboží) s podílem 14410/3019910 na společných částech domu a pozemcích, v Centru Hůrka. | Uskutečněný prodej jednotky č. 2583/215 - jiného nebytového prostoru (prodejna nábytku/tiskárna) s podílem 30620/3019910 na společných částech domu a pozemcích, v Centru Hůrka. |
|             |                                       |       |   |   |
| <b>Up</b>   | <b>Užitná plocha</b>                  | m2    | 103,0   | 218,8  |
| <b>C</b>    | <b>Požadovaná cena</b>                | Kč    | 4 400 000,00  | 7 900 000,00   |
| <b>C/Up</b> | <b>Požad.cena v</b>                   | Kč/m2 | <b>42 718,45</b>  | <b>36 106,03</b>   |
| <b>i1</b>   | <b>index rozdílné polohy</b>          |       | 1,000   | 1,000  |
| <b>i2</b>   | <b>index času informace</b>           |       | 1,050   | 1,209  |
| <b>i3</b>   | <b>index důvěry informace</b>         |       | 1,000   | 1,000  |
| <b>i4</b>   | <b>index stavu a vybavení objektu</b> |       | 1,000   | 1,000  |
| <b>ip</b>   | <b>index velikosti</b>                |       | 0,900   | 0,950  |
| <b>CU</b>   | <b>Cena upravená</b>                  | Kč/m2 | <b>40 368,93</b>  | <b>41 454,15</b>   |
|             |                                       |       | <b>info o ceně</b>  | <b>info o ceně</b>   |
|             | <b>Váha 1 - 3b (5b)</b>               |       | 3   | 3  |



|             | <i>Nemovitost</i>                     |       | <b>5</b>  | <b>6</b>  |
|-------------|---------------------------------------|-------|---|---|
|             | <b>Zdroj informace</b>                |       | Katastr nemovitostí   | Katastr nemovitostí   |
|             | <b>Číslo nabídky</b>                  |       | V-21025/2021  | V-44917/2022  |
|             | <b>Datum informace</b>                |       | III.21  | VII.22  |
|             | <b>Region umístění</b>                | Kraj  | Praha   | Praha   |
|             | <b>Obec (adresa)</b>                  | město | <b>Sluneční n./Petržilkova/V Hůrkách</b>  | <b>Sluneční n./Petržilkova/V Hůrkách</b>  |
|             | <b>Popis</b>                          |       | Uskutečněný prodej jednotky č. 2583/214 - jiného nebytového prostoru (prodejna spotřebního zboží) s podílem 18980/3019910 na společných částech domu a pozemcích, v Centru Hůrka. | Uskutečněný prodej jednotky č. 2583/213 - jiného nebytového prostoru (Solarium a kosmetický salón) s podílem 8210/3019910 na společných částech domu a pozemcích, v Centru Hůrka. |
|             |                                       |       |   |    |
| <b>Up</b>   | <b>Užitná plocha</b>                  | m2    | 135,6   | 58,7  |
| <b>C</b>    | <b>Požadovaná cena</b>                | Kč    | 4 900 000,00  | 4 250 000,00  |
| <b>C/Up</b> | <b>Požad.cena v</b>                   | Kč/m2 | <b>36 135,69</b>  | <b>72 402,04</b>  |
| <b>i1</b>   | <b>index rozdílné polohy</b>          |       | 1,000   | 1,000   |
| <b>i2</b>   | <b>index času informace</b>           |       | 1,254   | 1,050   |
| <b>i3</b>   | <b>index důvěry informace</b>         |       | 1,000   | 1,000   |
| <b>i4</b>   | <b>index stavu a vybavení objektu</b> |       | 1,000   | 0,900   |
| <b>ip</b>   | <b>index velikosti</b>                |       | 0,900   | 0,850   |
| <b>CU</b>   | <b>Cena upravená</b>                  | Kč/m2 | <b>40 798,19</b>  | <b>58 156,94</b>  |
|             |                                       |       | <b>info o ceně</b>  | <b>info o ceně</b>  |
|             | <b>Váha 1 - 3b (5b)</b>               |       | 3   | 3   |

|             |                                       |       |  |  |
|-------------|---------------------------------------|-------|--|--|
|             | <i>Nemovitost</i>                     |       | 7  | 8  |
|             | <b>Zdroj informace</b>                |       | Katastr nemovitostí  | Katastr nemovitostí  |
|             | <b>Číslo nabídky</b>                  |       | V-70455/2021   | V-5050/2023  |
|             | <b>Datum informace</b>                |       | IX.21  | I.23   |
|             | <b>Region umístění</b>                | Kraj  | Praha  | Praha  |
|             | <b>Obec (adresa)</b>                  | město | <b>Sluneční n./Petržilkova/V Hůrkách</b>   | <b>Sluneční n./Petržilkova/V Hůrkách</b>   |
|             | <b>Popis</b>                          |       | Uskutečněný prodej jednotky č. 2583/221 - jiného nebytového prostoru (prodejna spotřebního zboží) s podílem 5400/3019910 na společných částech domu a pozemcích, v Centru Hůrka. | Uskutečněný prodej jednotky č. 2583/217 - jiného nebytového prostoru (prodejna spotřebního zboží) s podílem 3820/3019910 na společných částech domu a pozemcích, v Centru Hůrka. |
|             |                                       |       |   |    |
| <b>Up</b>   | <b>Užitná plocha</b>                  | m2    | 38,6   | 27,3   |
| <b>C</b>    | <b>Požadovaná cena</b>                | Kč    | 2 290 000,00   | 2 490 000,00   |
| <b>C/Up</b> | <b>Požad.cena v</b>                   | Kč/m2 | <b>59 326,42</b>   | <b>91 208,79</b>   |
| <b>i1</b>   | <b>index rozdílné polohy</b>          |       | 1,000  | 1,000  |
| <b>i2</b>   | <b>index času informace</b>           |       | 1,209  | 1,050  |
| <b>i3</b>   | <b>index důvěry informace</b>         |       | 1,000  | 1,000  |
| <b>i4</b>   | <b>index stavu a vybavení objektu</b> |       | 1,000  | 1,000  |
| <b>ip</b>   | <b>index velikosti</b>                |       | 0,800  | 0,800  |
| <b>CU</b>   | <b>Cena upravená</b>                  | Kč/m2 | <b>57 359,16</b>   | <b>76 615,38</b>   |
|             |                                       |       | <b>info o ceně</b>   | <b>info o ceně</b>   |
|             | <b>Váha 1 - 3b (5b)</b>               |       | 3  | 3  |

|           |                                   |  |                  |              |
|-----------|-----------------------------------|--|------------------|--------------|
| <b>V</b>  | <b>Vážený průměr hodnoty 1 m2</b> |  | 49 950,00        | Kč/m2        |
| <b>I</b>  | <b>Index obchodovatelnosti</b>    |  | 1,00             |              |
| <b>Cs</b> | <b>Cena srovnatelná</b>           |  | <b>49 950,00</b> | <b>Kč/m2</b> |

|  |           |                         |           |
|--|-----------|-------------------------|-----------|
| <b>Posuzovaný objekt</b>                   | <b>UP</b> | <b>Srovnatelná cena</b> |           |
| Jednotka č.2567/2, Sluneční nám. 8         | 765       | 38 233 478              | Kč        |
| <b>Porovnatelná cena - po zaokrouhlení</b> |           | <b>38 230 000</b>       | <b>Kč</b> |

Výsledná hodnota posuzované jednotky č. 2567/2, včetně podílu ve výši 79502/1765896 na budově čp. 2514, 2540, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571 a pozemcích parc.č. 2846/1, 2846/2, 2846/3, 2846/4, 2846/5, 2846/6, 2846/7, 2846/8, 2847/4, 2847/5, 2848/1, 2848/2, 2847/1, 2847/2, 2847/3, spočtená na základě porovnávacího způsobu ocenění, činí k datu ocenění po zaokrouhlení 38 230 000 Kč.

## **2.4 Odhad obvyklé ceny**

V následující tabulce jsou uvedeny výsledky ocenění posuzovaných nemovitostí, k datu ocenění, získané pomocí jednotlivých oceňovacích postupů:

| <b>Metoda</b>              | <b>Cena</b>          |
|----------------------------|----------------------|
| Nákladový způsob ocenění   | <b>23 778 000 Kč</b> |
| Výnosový způsob ocenění    | <b>17 541 000 Kč</b> |
| Porovnávací způsob ocenění | <b>38 230 000 Kč</b> |

Na základě výše provedených analýz a výpočtů a s přihlédnutím, ke všem okolnostem vážícím se k předmětu ocenění, tak jak byly popsány v předchozích textech, odhadujeme obvyklou cenu posuzované jednotky jiného nebytového prostoru č. 2567/2, včetně podílu ve výši 79502/1765896 na budově čp. 2514, 2540, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571 a pozemcích parc.č. 2846/1, 2846/2, 2846/3, 2846/4, 2846/5, 2846/6, 2846/7, 2846/8, 2847/4, 2847/5, 2848/1, 2848/2, 2847/1, 2847/2, 2847/3, vše v k. ú. Stodůlky, obec Praha a okrese Hlavní město Praha, k datu ocenění celkovou částkou

**38 000 000 Kč.**

Tato cena se opírá především o výsledky porovnávacího způsobu ocenění, který nejlépe odpovídá cenám a úrovni nabídky a poptávky na současném realitním trhu a který zároveň nejlépe zohledňuje stav posuzovaných nemovitostí v současných ekonomických podmínkách.

Při odhadu obvyklé ceny byly zohledněny především následující vlastnosti posuzovaného areálu:

### **Silné stránky:**

- Atraktivní poloha v centrální poloze městské části Stodůlky,
- výborná dopravní dostupnost, jak hromadnou dopravou (u stanice metra), tak automobilovou dopravou,
- bezbariérový přístup do jednotky,
- dobrý stavebně technický stav budovy.

### **Slabé stránky:**

- absence parkovacích míst.

## C. Závěr

Úkolem tohoto posudku, na základě písemné objednávky č. 4710112736 ze dne 20.6.2023 bylo formulováno následující zadání tohoto posudku:

Vypracovat znalecký posudek, jehož obsahem bude zjištěná cena dle cenového předpisu a obvyklá cena v místě a čase nemovitostí - jednotky č. 2567/2 (jiný nebytový prostor), včetně podílu ve výši 79502/1765896 na budově čp. 2514, 2540, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571 a pozemcích parc.č. 2846/1, 2846/2, 2846/3, 2846/4, 2846/5, 2846/6, 2846/7, 2846/8, 2847/4, 2847/5, 2848/1, 2848/2, evidovaných na LV č. 11995, pozemku parc.č. 2847/1, evidovaného na LV č. 6637 a pozemcích parc.č. 2847/2, 2847/3, evidovaných na LV č. 28591, Sluneční náměstí č.o. 8, katastrální území Stodůlky, obec Praha a okres Hlavní město Praha, ke dni místního šetření.

Posudek byl vypracován jako podklad pro prodej a podle stavu ke dni místní prohlídky, tj. k datu 21.6.2023.

Zjištěná cena posuzovaného majetku vypočtená jako cena **dle cenového předpisu** činí, podle stavu ke dni místní prohlídky, tj. ke dni 21.6.2023:

**32 578 110 Kč,**

*slovy : Třicetdvámilionůpětsetsedmdesátosmtisícjednostodeset korun českých.*

Dle analýz a výpočtů v posudku realizovaných, činí **obvyklá cena** jednotky jiného nebytového prostoru č. 2567/2, včetně podílu ve výši 79502/1765896 na budově čp. 2514, 2540, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571 a pozemcích parc.č. 2846/1, 2846/2, 2846/3, 2846/4, 2846/5, 2846/6, 2846/7, 2846/8, 2847/4, 2847/5, 2848/1, 2848/2, 2847/1, 2847/2, 2847/3, vše v k. ú. Stodůlky, obec Praha a okrese Hlavní město Praha, podle stavu ke dni místní prohlídky, tj. ke dni 21.6.2023:

**38 000 000 Kč,**

*slovy : třicetosmmilionů korun českých.*

Zpracovatel posudku prohlašuje, že posudek zpracoval v souladu s platnými právními normami, základními metodami obecně publikovanými a dle svého nejlepšího vědomí a svědomí.

## Přílohy

| Přílohy   | Počet stran |
|---|-------------|
| 1. Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5314                            | 2           |
| 2. Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 11995                           | 5           |
| 3. Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 6637                            | 4           |
| 4. Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 28591                           | 4           |
| 5. Snímek katastrální mapy  | 1           |
| 6. Výpočet zjištěné ceny dle cenového předpisu                            | 16          |
| 7. Porovnávací způsob vyčíslení obvyklého nájemného-obchodní plochy       | 1           |
| 8. Porovnávací způsob vyčíslení obvyklého nájemného-kancelářské plochy    | 2           |
| 9. Výřez z územního plánu Prahy a snímek z Cenové mapy pozemků Prahy 2023 | 1           |
| 10. Situace širších vztahů  | 1           |
| 11. Fotodokumentace nemovitosti   | 3           |
| 12. Legenda k porovnávacím metodám  | 1           |
| <b>Celkem stran příloh</b>  | <b>41</b>   |

## Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 2.9.1997 pod č.j. 1879/96 pro obor:

Ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod pořadovým číslem 970-44/2023 znaleckého deníku znalce a pod číslem položky 033131/2023 v evidenci posudků Ministerstva spravedlnosti ČR.

V Praze 11. července 2023

Miloš Votoček  
Brandlova 1560  
149 00 Praha 11

Za společnost:

KOPPREA Consulting, s.r.o. spolupracoval: Ing. Vladimír Bajer. (tel. 603 871 488)  
U svobodárny 1110/12, 190 00 Praha 9

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 23.05.2023 08:35:02

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

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 755541 Stodůlky

List vlastnictví: 5314

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný   | Identifikátor | Podíl |
|--|---------------|-------|
| Vlastnické právo<br>Česká republika                                      | 00000001-001  |       |
| Právo hospodařit s majetkem státu  |               |       |
| Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město,<br>11000 Praha 1 | 47114983      |       |

**B Nemovitosti**

| Jednotky    |   |                  |          | Podíl na           |
|-------------|---|------------------|----------|--------------------|
| Č.p./       |   |                  | Typ      | společných částech |
| Č.jednotky  | Způsob využití  | Způsob ochrany   | jednotky | domu               |
| 2567/2      | jiný nebytový prostor   |                  | byt.z.   | 79502/1765896      |
| Vymezeno v: |   |                  |          |                    |
| Budova      | Stodůlky, č.p. 2514, 2540, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, byt.dům, LV 2244 |                  |          |                    |
|             | na parcele  | 2846/1, LV 11995 |          |                    |
|             |   | 2846/2, LV 11995 |          |                    |
|             |   | 2846/3, LV 11995 |          |                    |
|             |   | 2846/4, LV 11995 |          |                    |
|             |   | 2846/5, LV 11995 |          |                    |
|             |   | 2846/6, LV 11995 |          |                    |
|             |   | 2846/7, LV 11995 |          |                    |
|             |   | 2846/8, LV 11995 |          |                    |
|             |   | 2847/4, LV 11995 |          |                    |
|             |   | 2847/5, LV 11995 |          |                    |
|             |   | 2848/1, LV 11995 |          |                    |
|             |   | 2848/2, LV 11995 |          |                    |

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

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

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

**Plomby a upozornění - Bez zápisu**

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

**Listina**

o Smlouva kupní ze dne 22.01.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.01.2002.

V-3750/2002-101

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000  
Praha 1

47114983

o Ohlášení o příslušnosti nemovitosti k organizační jednotce Č.j. -20330/2004 ze dne 03.04.2004.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 23.05.2023 08:35:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 755541 Stodůlky

List vlastnictví: 5314

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Z-9387/2004-101

Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983  
Praha 1  
Česká republika,

00000001-001

---

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

---

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

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

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

Vyhotoveno: 23.05.2023 08:41:44

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

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



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 23.05.2023 08:35:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 755541 Stodůlky

List vlastnictví: 11995

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný |   | Identifikátor              | Podíl              |
|----------------------------|---|----------------------------|--------------------|
| Vlastnické právo           |   |                            |                    |
|                            | Adam Petr Ing., Dominova 2470/1, Stodůlky, 15800 Praha 5  | 760602/0290                | 2390/1765896       |
|                            | Agentura So-Ry s.r.o., Tylovo náměstí 699/1, Vinohrady, 12000 Praha 2   | 25146874                   | 4616/1765896       |
|                            | Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, Jinonice, 15800 Praha 5   | 44012373                   | 164929<br>/1765896 |
|                            | Anděl Jan, Na dolínách 1278/47, Nusle, 14000 Praha 4  | 750629/0605                | 2066/1765896       |
|                            | Antonova Nina, Opletalova 917/9, Nové Město, 11000 Praha 1  | 546209/3780                | 6306/3531792       |
|                            | APOLO Finance s.r.o., Bělehradská 572/63, Vinohrady, 12000 Praha 2  | 03692027                   | 3252/1765896       |
| SJM                        | Aso Teruo Ing. a Asová Hana, Petržálkova 2514/29, Stodůlky, 15800 Praha 5   | 450116/959<br>515531/225   | 10718<br>/1765896  |
|                            | Babka Jan Ing., Petržálkova 2571/27, Stodůlky, 15800 Praha 5  | 660309/0483                | 9217/1765896       |
| SJM                        | Badura Michal a Badurová Jana, Zázvorkova 1998/24, Stodůlky, 15500 Praha 5  | 610608/1542<br>655320/1864 | 2624/1765896       |
|                            | Bašta Jan, Ovčí hájek 2159/16, Stodůlky, 15800 Praha 5  | 750623/0292                | 2188/1765896       |
|                            | Bašta Marek, Nedašovská 356/5, Zličín, 15521 Praha 5  | 731027/0022                | 2188/1765896       |
|                            | Baubín Petr, Sluneční náměstí 2568/7, Stodůlky, 15800 Praha 5   | 430530/042                 | 14768<br>/1765896  |
| SJM                        | Bechný Michal Ing. a Bechná Renáta, Petržálkova 2571/27, Stodůlky, 15800 Praha 5  | 730908/3859<br>726005/0281 | 17373<br>/1765896  |
|                            | Belica Miroslav PhDr., Klausova 2551/13, Stodůlky, 15500 Praha 5  | 521230/277                 | 2659/441474        |
| SJM                        | Bezděka Václav Ing. a Bezděková Mária, č.p. 127, 26712 Chrustenice  | 561024/1417<br>596014/6775 | 4818/1765896       |
|                            | Bezděková Tatiana Mgr., Trávníčkova 1774/25, Stodůlky, 15500 Praha 5  | 525119/240                 | 5398/1765896       |
|                            | Bordei Natalia Mgr., Petržálkova 2570/25, Stodůlky, 15800 Praha 5   | 845424/1290                | 6854/1765896       |
| SJM                        | Borůvka Jan Ing. arch. a Borůvková Renata Ing., V hůrkách 2094/17, Stodůlky, 15800 Praha 5, Ohradní 902/28, Michle, 14000 Praha 4 | 590309/1733<br>635301/2083 | 2437/1765896       |
|                            | Brabec Aleš, Vavřenova 1170/8, Braník, 14200 Praha 4  | 730725/0203                | 2399/1765896       |
|                            | Brych Zbyněk Ing., K Dubu 493, Olešovice, 25168 Kamenice  | 720915/4733                | 2675/1765896       |
|                            | Buchnerová Eva, Lipová 860/13, 43401 Most   | 715323/2053                | 9230/3531792       |
|                            | Buček Jindřich Ing., Běhounkova 2309/17, Stodůlky, 15800 Praha 5  | 630220/1037                | 2768/1765896       |
| SJM                        | Bušek Michal Ing. a Bušková Markéta, Mezi školami 2481/15, Stodůlky, 15800 Praha 5, Petržálkova 2514/29, Stodůlky, 15800 Praha 5  | 640205/1337<br>695208/0234 | 13610<br>/1765896  |
|                            | Bychkov Mikhail, Budečská 1217/44, Vinohrady, 12000 Praha 2   | 530718/413                 | 2580/1765896       |
|                            | Carda Zdeněk Ing., Zvoncovitá 1972/5, Stodůlky, 15500 Praha 5   | 570703/1473                | 2380/1765896       |
|                            | Chalupa Zdeněk, Zvoncovitá 1968/13, Stodůlky, 15500 Praha 5   | 860527/0300                | 5207/1765896       |
|                            | Chlumská Jitka Ing. CSc., Karlovo náměstí 315/6, Nové Město, 12000 Praha 2  | 545520/1125                | 5082/1765896       |
| SJM                        | Crawley Stephen John Chetwode Mgr. a Crawley Lucie Mgr., Sluneční náměstí 2561/3, Stodůlky, 15800 Praha 5                         | 550504/2829<br>745718/0137 | 2493/1765896       |
|                            | Čedík Vladimír, č.p. 251, 26256 Krásná Hora nad Vltavou   | 551103/0657                | 4825/3531792       |
|                            | Čekal Zdeněk, Petržálkova 1436/35, Stodůlky, 15800 Praha 5  | 520609/384                 | 2242/1765896       |

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 23.05.2023 08:35:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 755541 Stodůlky

List vlastnictví: 11995

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

|     |  |   |   |
|-----|--|---|---|
| SJM | Červený Jan Ing. a Červená Henžlíková Jana Bc., Mohylová 1966/8, Stodůlky, 15500 Praha 5, Petržálkova 2514/29, Stodůlky, 15800 Praha 5<br>Česká republika  | 730705/2841<br>795620/2529<br>00000001-001  | 16606<br>/1765896<br>79502<br>/1765896  |
|     | Čulík Roman Ing., Nová cesta 438/14, Krč, 14000 Praha 4  | 630519/0639   | 2336/1765896  |
| SJM | Daněk Antonín Ing. a Daňková Ingrid Ing., Muškátová 177, Osnice, 25242 Jesenice<br>Daňková Ingrid Ing., Muškátová 177, Osnice, 25242 Jesenice  | 691030/4522<br>705313/7927<br>705313/7927   | 4816/1765896<br><br>11167<br>/1765896   |
| SJM | David Karel a Davidová Iva, Amforová 1927/11, Stodůlky, 15500 Praha 5<br>Demuthová Kateřina, Petržálkova 2570/25, Stodůlky, 15800 Praha 5<br>Deverová Jana, Záskalská 152, 26762 Komárov<br>Dimitrov Pavel, Píškova 1962/44, Stodůlky, 15500 Praha 5<br>Divišová Zdislava Ing., V hůrkách 2095/15, Stodůlky, 15800 Praha 5   | 571101/1130<br>626101/0074<br>805623/1128<br>485509/092<br>650505/1652<br>625415/1816             | 4683/1765896<br>4825/3531792<br>3372/1765896<br>2437/1765896<br>3296/1765896                      |
| SJM | Dlouhý Václav a Dlouhá Vlasta, Pod Sychrovem I 1119/4, Vršovice, 10100 Praha 10<br>Dolášová Zdeňka, Volutová 2516/2, Stodůlky, 15800 Praha 5<br>Dom - 3, s.r.o., Sluneční náměstí 2569/6, Stodůlky, 15800 Praha 5<br>Duková Naděžda, Na rovnosti 2696/22, Žižkov, 13000 Praha 3<br>Dusbaba Jáchym, Uzbecká 1410/6, Vršovice, 10100 Praha 10<br>Dušák Petr, Sluneční náměstí 2569/6, Stodůlky, 15800 Praha 5                | 410411/012<br>595407/0705<br>745202/0026<br>27647617<br>585226/0040<br>710712/0350<br>620203/0285 | 6835/1765896<br>3486/1765896<br>4242/1765896<br>4574/1765896<br><br>73/53512<br>10138<br>/1765896 |
| SJM | Dvořák Josef Ing. a Dvořáková Soňa MUDr., náměstí Josefa Machka 889/14, Košíře, 15800 Praha 5, Na Radosti 79/62, Zličín, 15521 Praha 5<br>Dvořák Ladislav, Kapellenweg 8, 67655 Kaiserslautern, Německo<br>Eben El Hadj Jitka Mgr., Petržálkova 2570/25, Stodůlky, 15800 Praha 5<br>El-Quraishyová Aneta, Svojsíkova 1438/5, Břevnov, 16900 Praha 6<br>Eršil Martin Ing., Na hvězdárně 28/42, Velká Chuchle, 15900 Praha 5 | 550306/0035<br>645326/2178<br>500510/374<br>616126/0072<br>815123/0263<br>680114/1281             | 3948/1765896<br><br>6792/1765896<br>6389/1765896<br>10651<br>/1765896<br>4688/1765896             |
| SJM | Feigl Zbyněk Ing. a Feiglová Renata, Ke Stráni 299, 25217 Tachlovice<br>FESTCRAFT a.s., Štěpánská 630/57, Nové Město, 11000 Praha 1  | 550509/0041<br>645723/0912<br>24244996  | 2386/1765896<br>3394/1765896  |
| SJM | Filipović Srđan Ing. a Filipović Jaroslava, Mezi školami 2481/15, Stodůlky, 15800 Praha 5, Nechvílova 1855/10, Chodov, 14800 Praha 4   | 710704/9939<br>785818/0154  | 2892/1765896  |
| SJM | Fischer Roman a Fischerová Irena, V hůrkách 2141/9, Stodůlky, 15800 Praha 5<br>Gibischová Eva, Petržálkova 2514/29, Stodůlky, 15800 Praha 5<br>Glázrová Jeanet, Fantova 1752/19, Stodůlky, 15500 Praha 5<br>Gottwald Petr Ing., Kubelíkova 1155/44, Žižkov, 13000 Praha 3<br>Halouska Marek, Akazienring 82, 79211 Denzlingen, Spolková republika Německo<br>Hanzl Arnošt Ing., K Ousuší 134, 25217 Chýnec                 | 671127/1996<br>675311/0639<br>575511/1076<br>705127/2844<br>751226/2538<br>651109<br>640627/1817  | 783/294316<br><br>6643/1765896<br>2140/1765896<br>9240/1765896<br>2292/1765896<br>4656/1765896    |

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

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 23.05.2023 08:35:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 755541 Stodůlky

List vlastnictví: 11995

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

|     |   |                            |                   |
|-----|---|----------------------------|-------------------|
|     | Trapezníkov Andrey, Piriyeva 2, Byt 42, 119285 Moskva, Ruská federace   | 610917                     | 3385/3531792      |
|     | Trlicová Jaroslava, Sluneční náměstí 2568/7, Stodůlky, 15800 Praha 5  | 775330/4867                | 6874/1765896      |
| SJM | Tůma Martin a Tůmová Blanka, Pacovská 868/33, Krč, 14000 Praha 4  | 511228/012<br>565910/2196  | 3143/1765896      |
| SJM | Türkön Vladimír a Türkönová Simona, Lipová 107, 41183 Hrobce  | 731126/2409<br>745225/2874 | 2364/1765896      |
|     | Urbanová Světlana, Amforová 1932/21, Stodůlky, 15500 Praha 5  | 655410/1070                | 2308/1765896      |
|     | Urbanová Viktoria, Zakšínská 611/3, Střížkov, 19000 Praha 9   | 796011/3920                | 751/588632        |
|     | Vak Tomáš Ing., Nad Parkem 3426, 58001 Havlíčkův Brod   | 461231/009                 | 6566/3531792      |
|     | Vaková Magda Ing., Nad Parkem 3426, 58001 Havlíčkův Brod  | 525929/006                 | 6566/3531792      |
| SJM | Valenta Milan a Valentová Jana, Amforová 1893/28, Stodůlky, 15500 Praha 5, Suchý vršek 2109/26, Stodůlky, 15800 Praha 5 | 790713/4752<br>806001/0145 | 3449/1765896      |
|     | Vaňousek Leoš, Petržálkova 2571/27, Stodůlky, 15800 Praha 5   | 661129/0774                | 3431/1765896      |
|     | Vesková Naděžda, Sluneční náměstí 2568/7, Stodůlky, 15800 Praha 5   | 335516/048                 | 10801<br>/1765896 |
|     | Vevera Pavel, Ovčí hájek 2171/40, Stodůlky, 15800 Praha 5   | 970814/0134                | 3723/1765896      |
|     | Veverka Zdeněk Ing., Högerova 815/8, Hlubočepy, 15200 Praha 5   | 640616/2004                | 4825/4495008      |
|     | Vídenský Miroslav Ing., Svahová 875/26, Kohoutovice, 62300 Brno   | 460124/082                 | 2437/1765896      |
| SJM | Vodehnal Zdeněk a Vodehnalová Jindra, Běhouňkova 2310/21, Stodůlky, 15800 Praha 5                                       | 570213/0852<br>585614/0477 | 2428/1765896      |
|     | Vodičková Božena Ing., Znojemska 1586/14, Severní Předměstí, 32300 Plzeň  | 585116/7333                | 4760/1765896      |
|     | Vokšická Jitka Mgr., Jungmannova 782, 27711 Neratovice  | 696207/0346                | 997/1177264       |
|     | Vu Thi Kim Oanh, Pod Vidoulí 750/1, Jinonice, 15800 Praha 5   | 635221/2240                | 2363/1765896      |
|     | Vychodilová Lucie Ing., č.p. 153, 26741 Kublov  | 866128/5776                | 3325/882948       |
|     | Wachtlová Hana, Petržálkova 1435/33, Stodůlky, 15800 Praha 5  | 675131/1996                | 6552/1765896      |
|     | Wallockny Daniela Ing., Petržálkova 2490/54, Stodůlky, 15800 Praha 5  | 645913/1987                | 2527/1765896      |
|     | Záhorovský Petr, Bronzová 2013/7, Stodůlky, 15500 Praha 5   | 740307/0081                | 2331/1765896      |
| SJM | Zajc Milan Ing. a Zajc Dušana Ing., Klausova 2559/11, Stodůlky, 15500 Praha 5   | 531228/391<br>545415/4233  | 10147<br>/1765896 |
| SJM | Zděnek Jiří Ing. a Zděnková Božena Ing., Suchý vršek 2134/9, Stodůlky, 15800 Praha 5                                    | 500814/229<br>555120/0138  | 2364/1765896      |
|     | Zdráhalová Nina Ing., Kocianova 1585/2, Stodůlky, 15500 Praha 5   | 855206/0825                | 5711/1765896      |
|     | Zezula Jiří Ing., Španielova 1291/6, Řepy, 16300 Praha 6  | 770404/1994                | 9670/1765896      |
|     | Zima Michal, K Samohelce 870, 26751 Zdice   | 761124/0527                | 2449/1765896      |
|     | Zimolová Alexandra, Petržálkova 2514/29, Stodůlky, 15800 Praha 5  | 605910/1631                | 4026/1765896      |

Právo hospodařit s majetkem státu

|   |          |                   |
|---|----------|-------------------|
| Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1 | 47114983 | 79502<br>/1765896 |
|---|----------|-------------------|

SJM = společné jmění manželů

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 23.05.2023 08:35:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 755541 Stodůlky

List vlastnictví: 11995

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

**B Nemovitosti**

*Pozemky*

| <i>Parcela</i>  | <i>Výměra[m2]</i> | <i>Druh pozemku</i>        | <i>Způsob využití</i> | <i>Způsob ochrany</i> |
|---|-------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 2846/1  | 425               | zastavěná plocha a nádvoří |                       |                       |
| <i>Na pozemku stojí stavba: Stodůlky, č.p. 2514, 2540, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, byt.dům, LV 2244</i> |                   |                            |                       |                       |
| 2846/2  | 436               | zastavěná plocha a nádvoří |                       |                       |
| <i>Na pozemku stojí stavba: Stodůlky, č.p. 2514, 2540, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, byt.dům, LV 2244</i> |                   |                            |                       |                       |
| 2846/3  | 225               | zastavěná plocha a nádvoří |                       |                       |
| <i>Na pozemku stojí stavba: Stodůlky, č.p. 2514, 2540, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, byt.dům, LV 2244</i> |                   |                            |                       |                       |
| 2846/4  | 222               | zastavěná plocha a nádvoří |                       |                       |
| <i>Na pozemku stojí stavba: Stodůlky, č.p. 2514, 2540, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, byt.dům, LV 2244</i> |                   |                            |                       |                       |
| 2846/5  | 267               | zastavěná plocha a nádvoří |                       |                       |
| <i>Na pozemku stojí stavba: Stodůlky, č.p. 2514, 2540, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, byt.dům, LV 2244</i> |                   |                            |                       |                       |
| 2846/6  | 323               | zastavěná plocha a nádvoří |                       |                       |
| <i>Na pozemku stojí stavba: Stodůlky, č.p. 2514, 2540, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, byt.dům, LV 2244</i> |                   |                            |                       |                       |
| 2846/7  | 225               | zastavěná plocha a nádvoří |                       |                       |
| <i>Na pozemku stojí stavba: Stodůlky, č.p. 2514, 2540, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, byt.dům, LV 2244</i> |                   |                            |                       |                       |
| 2846/8  | 228               | zastavěná plocha a nádvoří |                       |                       |
| <i>Na pozemku stojí stavba: Stodůlky, č.p. 2514, 2540, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, byt.dům, LV 2244</i> |                   |                            |                       |                       |
| 2847/4  | 30                | zastavěná plocha a nádvoří |                       |                       |
| <i>Na pozemku stojí stavba: Stodůlky, č.p. 2514, 2540, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, byt.dům, LV 2244</i> |                   |                            |                       |                       |
| 2847/5  | 270               | zastavěná plocha a nádvoří |                       |                       |
| <i>Na pozemku stojí stavba: Stodůlky, č.p. 2514, 2540, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, byt.dům, LV 2244</i> |                   |                            |                       |                       |
| 2848/1  | 136               | zastavěná plocha a nádvoří |                       |                       |
| <i>Na pozemku stojí stavba: Stodůlky, č.p. 2514, 2540, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, byt.dům, LV 2244</i> |                   |                            |                       |                       |
| 2848/2  | 320               | zastavěná plocha a nádvoří |                       |                       |
| <i>Na pozemku stojí stavba: Stodůlky, č.p. 2514, 2540, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, byt.dům, LV 2244</i> |                   |                            |                       |                       |

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

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

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 23.05.2023 08:35:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 755541 Stodůlky

List vlastnictví: 11995

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

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:

Vyhotoveno: 23.05.2023 08:43:03

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

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

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.05.2023 08:35:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 755541 Stodůlky

List vlastnictví: 6637

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný |   | Identifikátor              | Podíl              |
|----------------------------|---|----------------------------|--------------------|
| Vlastnické právo           |   |                            |                    |
|                            | Adam Petr Ing., Dominova 2470/1, Stodůlky, 15800 Praha 5  | 760602/0290                | 2390/1765896       |
|                            | Agentura So-Ry s.r.o., Tylovo náměstí 699/1, Vinohrady, 12000 Praha 2   | 25146874                   | 4616/1765896       |
|                            | Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, Jinonice, 15800 Praha 5   | 44012373                   | 164929<br>/1765896 |
|                            | Anděl Jan, Na dolínách 1278/47, Nusle, 14000 Praha 4  | 750629/0605                | 2066/1765896       |
|                            | Antonova Nina, Opletalova 917/9, Nové Město, 11000 Praha 1  | 546209/3780                | 6306/3531792       |
|                            | APOLO Finance s.r.o., Bělehradská 572/63, Vinohrady, 12000 Praha 2  | 03692027                   | 3252/1765896       |
| SJM                        | Aso Teruo Ing. a Asová Hana, Petržilkova 2514/29, Stodůlky, 15800 Praha 5   | 450116/959<br>515531/225   | 10718<br>/1765896  |
|                            | Babka Jan Ing., Petržilkova 2571/27, Stodůlky, 15800 Praha 5  | 660309/0483                | 9217/1765896       |
| SJM                        | Badura Michal a Badurová Jana, Zázvorkova 1998/24, Stodůlky, 15500 Praha 5  | 610608/1542<br>655320/1864 | 2624/1765896       |
|                            | Bašta Jan, Ovčí hájek 2159/16, Stodůlky, 15800 Praha 5  | 750623/0292                | 2188/1765896       |
|                            | Bašta Marek, Nedašovská 356/5, Zličín, 15521 Praha 5  | 731027/0022                | 2188/1765896       |
|                            | Baubín Petr, Sluneční náměstí 2568/7, Stodůlky, 15800 Praha 5   | 430530/042                 | 14768<br>/1765896  |
|                            | Benešová Viera Ing., Rozstání 4, 46343 Světlá pod Ještědem  | 415828/726                 | 5743/1765896       |
| SJM                        | Bezděka Václav Ing. a Bezděková Mária, č.p. 127, 26712 Chrastice  | 561024/1417<br>596014/6775 | 4818/1765896       |
|                            | Bezděková Tatiana Mgr., Trávníčkova 1774/25, Stodůlky, 15500 Praha 5  | 525119/240                 | 5398/1765896       |
|                            | Bordei Natalia Mgr., Petržilkova 2570/25, Stodůlky, 15800 Praha 5   | 845424/1290                | 6854/1765896       |
| SJM                        | Borůvka Jan Ing. arch. a Borůvková Renata Ing., V hůrkách 2094/17, Stodůlky, 15800 Praha 5, Ohradní 902/28, Michle, 14000 Praha 4 | 590309/1733<br>635301/2083 | 2437/1765896       |
|                            | Brabec Aleš, Vavřanova 1170/8, Braník, 14200 Praha 4  | 730725/0203                | 2399/1765896       |
|                            | Brych Zbyněk Ing., K Dubu 493, Olešovice, 25168 Kamenice  | 720915/4733                | 2675/1765896       |
|                            | Buchnerová Eva, Lipová 860/13, 43401 Most   | 715323/2053                | 9230/3531792       |
|                            | Buček Jindřich Ing., Běhounkova 2309/17, Stodůlky, 15800 Praha 5  | 630220/1037                | 2768/1765896       |
| SJM                        | Bušek Michal Ing. a Bušková Markéta, Mezi školami 2481/15, Stodůlky, 15800 Praha 5, Petržilkova 2514/29, Stodůlky, 15800 Praha 5  | 640205/1337<br>695208/0234 | 13610<br>/1765896  |
|                            | Bychkov Mikhail, Budečská 1217/44, Vinohrady, 12000 Praha 2   | 530718/413                 | 2580/1765896       |
|                            | Carda Zdeněk Ing., Zvoncovitá 1972/5, Stodůlky, 15500 Praha 5   | 570703/1473                | 2380/1765896       |
|                            | Chalupa Zdeněk, Zvoncovitá 1968/13, Stodůlky, 15500 Praha 5   | 860527/0300                | 5207/1765896       |
|                            | Chlumská Jitka Ing. CSc., Karlovo náměstí 315/6, Nové Město, 12000 Praha 2  | 545520/1125                | 5082/1765896       |
|                            | Čosić Edin, Křídlovická 981/23, Staré Brno, 60300 Brno  | 581011/1934                | 4242/1765896       |
| SJM                        | Crawley Stephen John Chetwode Mgr. a Crawley Lucie Mgr., Sluneční náměstí 2561/3, Stodůlky, 15800 Praha 5                         | 550504/2829<br>745718/0137 | 2493/1765896       |
|                            | Czeizel Richard, Sazovická 492/5, Zličín, 15521 Praha 5   | 850429/0784                | 2292/1765896       |
|                            | Čedík Vladimír, č.p. 251, 26256 Krásná Hora nad Vltavou   | 551103/0657                | 4825/3531792       |
|                            | Čekal Zdeněk, Petržilkova 1436/35, Stodůlky, 15800 Praha 5  | 520609/384                 | 2242/1765896       |

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

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 23.05.2023 08:35:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 755541 Stodůlky

List vlastnictví: 6637

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

|     |   |  |  |
|-----|---|--|--|
| SJM | Červený Jan Ing. a Červená Henžlíková Jana Bc., Mohylová 1966/8, Stodůlky, 15500 Praha 5, Petržálkova 2514/29, Stodůlky, 15800 Praha 5<br>Česká republika | 730705/2841<br>795620/2529<br>00000001-001 | 16606<br>/1765896<br>79502<br>/1765896 |
|     | Čulík Roman Ing., Nová cesta 438/14, Krč, 14000 Praha 4   | 630519/0639                                | 2336/1765896                           |
| SJM | Daněk Antonín Ing. a Daňková Ingrid Ing., Muškátová 177, Osnice, 25242 Jesenice<br>Daňková Ingrid Ing., Muškátová 177, Osnice, 25242 Jesenice             | 691030/4522<br>705313/7927<br>705313/7927  | 4816/1765896<br>11167<br>/1765896      |
|     | Demuthová Kateřina, Petržálkova 2570/25, Stodůlky, 15800 Praha 5  | 805623/1128                                | 4825/3531792                           |
|     | Deverová Jana, Záskalská 152, 26762 Komárov   | 485509/092                                 | 3372/1765896                           |
|     | Dimitrov Pavel, Píškova 1962/44, Stodůlky, 15500 Praha 5  | 650505/1652                                | 2437/1765896                           |
|     | Divišová Zdislava Ing., V hůrkách 2095/15, Stodůlky, 15800 Praha 5  | 625415/1816                                | 3296/1765896                           |
| SJM | Dlouhý Václav a Dlouhá Vlasta, Pod Sychrovem I 1119/4, Vršovice, 10100 Praha 10   | 410411/012<br>595407/0705                  | 6835/1765896                           |
|     | Dolášová Zdeňka, Volutová 2516/2, Stodůlky, 15800 Praha 5   | 745202/0026                                | 3486/1765896                           |
| SJM | Duka Jiří Ing. a Duková Naděžda, Na rovnosti 2696/22, Žižkov, 13000 Praha 3   | 540225/0964<br>585226/0040                 | 4574/1765896                           |
|     | Dusbaba Jáchym, Uzbecká 1410/6, Vršovice, 10100 Praha 10  | 710712/0350                                | 73/53512                               |
|     | Dušák Petr, Sluneční náměstí 2569/6, Stodůlky, 15800 Praha 5  | 620203/0285                                | 10138<br>/1765896                      |
| SJM | Dvořák Josef Ing. a Dvořáková Soňa MUDr., náměstí Josefa Machka 889/14, Košíře, 15800 Praha 5, Na Radosti 79/62, Zličín, 15521 Praha 5                    | 550306/0035<br>645326/2178                 | 3948/1765896                           |
|     | Dvořák Ladislav, Kapellenweg 8, 67655 Kaiserslautern, Německo   | 500510/374                                 | 6792/1765896                           |
|     | Eben El Hady Jitka Mgr., Petržálkova 2570/25, Stodůlky, 15800 Praha 5   | 616126/0072                                | 11379<br>/1765896                      |
|     | El-Quraishyová Aneta, Svojsíkova 1438/5, Břevnov, 16900 Praha 6   | 815123/0263                                | 10651<br>/1765896                      |
|     | Eršil Martin Ing., Na hvězdárně 28/42, Velká Chuchle, 15900 Praha 5   | 680114/1281                                | 4688/1765896                           |
| SJM | Feigl Zbyněk Ing. a Feiglová Renata, Ke Stráni 299, 25217 Tachlovice  | 550509/0041<br>645723/0912                 | 2386/1765896                           |
|     | FESTCRAFT a.s., Štěpánská 630/57, Nové Město, 11000 Praha 1   | 24244996                                   | 3394/1765896                           |
| SJM | Filipović Srđan Ing. a Filipović Jaroslava, Mezi školami 2481/15, Stodůlky, 15800 Praha 5, Nechvílova 1855/10, Chodov, 14800 Praha 4                      | 710704/9939<br>785818/0154                 | 2892/1765896                           |
| SJM | Fischer Roman a Fischerová Irena, V hůrkách 2141/9, Stodůlky, 15800 Praha 5   | 671127/1996<br>675311/0639                 | 783/294316                             |
|     | Gibischová Eva, Petržálkova 2514/29, Stodůlky, 15800 Praha 5  | 575511/1076                                | 6643/1765896                           |
|     | Glázrová Jeanet, Fantova 1752/19, Stodůlky, 15500 Praha 5   | 705127/2844                                | 2140/1765896                           |
|     | Gottwald Petr Ing., Kubelíkova 1155/44, Žižkov, 13000 Praha 3   | 751226/2538                                | 9240/1765896                           |
|     | Halouska Marek, Akazienring 82, 79211 Denzlingen, Spolková republika Německo  | 651109                                     | 2292/1765896                           |
|     | Handl Jan Mgr., Gorazdova 1997/15, Nové Město, 12000 Praha 2  | 740309/0585                                | 4114/1765896                           |
|     | Hanzl Arnošt Ing., K Ousuší 134, 25217 Chýnec   | 640627/1817                                | 4656/1765896                           |
|     | Harasim Pavel Ing., Petržálkova 2571/27, Stodůlky, 15800 Praha 5  | 650528/0309                                | 7857/1765896                           |

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

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

strana 2



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 23.05.2023 08:35:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 755541 Stodůlky

List vlastnictví: 6637

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

|     |   |                            |                   |
|-----|---|----------------------------|-------------------|
| SJM | Valenta Milan a Valentová Jana, Amforová 1893/28, Stodůlky, 15500 Praha 5, Suchý vršek 2109/26, Stodůlky, 15800 Praha 5 | 790713/4752<br>806001/0145 | 3449/1765896      |
|     | Vaňousek Leoš, Petržilkova 2571/27, Stodůlky, 15800 Praha 5   | 661129/0774                | 3431/1765896      |
|     | Varcopová Kateřina, Mšecká 871/12, Jinonice, 15800 Praha 5  | 735204/3820                | 3296/1765896      |
|     | Vesková Naděžda, Sluneční náměstí 2568/7, Stodůlky, 15800 Praha 5   | 335516/048                 | 10801<br>/1765896 |
|     | Vevera Pavel, Ovčí hájek 2171/40, Stodůlky, 15800 Praha 5   | 970814/0134                | 1500/1765896      |
|     | Veverka Zdeněk Ing., Högerova 815/8, Hlubočepy, 15200 Praha 5   | 640616/2004                | 4825/4495008      |
|     | Vídenský Miroslav Ing., Svahová 875/26, Kohoutovice, 62300 Brno   | 460124/082                 | 2437/1765896      |
| SJM | Vodehnal Zdeněk a Vodehnalová Jindra, Běhounkova 2310/21, Stodůlky, 15800 Praha 5                                       | 570213/0852<br>585614/0477 | 2428/1765896      |
|     | Vodičková Božena Ing., Znojemska 1586/14, Severní Předměstí, 32300 Plzeň  | 585116/7333                | 4760/1765896      |
|     | Vokšická Jitka Mgr., Jungmannova 782, 27711 Neratovice  | 696207/0346                | 997/1177264       |
|     | Vomáčka Jiří, Petržilkova 2484/42, Stodůlky, 15800 Praha 5  | 470924/002                 | 3375/1765896      |
|     | Vu Thi Kim Oanh, Pod Vidoulí 750/1, Jinonice, 15800 Praha 5   | 635221/2240                | 2363/1765896      |
|     | Vychodilová Lucie Ing., č.p. 153, 26741 Kublov  | 866128/5776                | 3325/882948       |
|     | VÝSTAVBA INŽENÝRSKÝCH STAVEB, a.s., Podolské nábřeží 1124/2, Podolí, 14700 Praha 4                                      | 25131087                   | 4106/1765896      |
|     | Wachtlová Hana, Petržilkova 1435/33, Stodůlky, 15800 Praha 5  | 675131/1996                | 6552/1765896      |
|     | Wallochny Daniela Ing., Petržilkova 2490/54, Stodůlky, 15800 Praha 5  | 645913/1987                | 2527/1765896      |
|     | Záhorovský Petr, Bronzová 2013/7, Stodůlky, 15500 Praha 5   | 740307/0081                | 2331/1765896      |
| SJM | Zajc Milan Ing. a Zajc Dušanka Ing., Klausova 2559/11, Stodůlky, 15500 Praha 5  | 531228/391<br>545415/4233  | 10147<br>/1765896 |
| SJM | Zděnek Jiří Ing. a Zděnková Božena Ing., Suchý vršek 2134/9, Stodůlky, 15800 Praha 5                                    | 500814/229<br>555120/0138  | 2364/1765896      |
|     | Zdráhalová Nina Ing., Kocianova 1585/2, Stodůlky, 15500 Praha 5   | 855206/0825                | 5711/1765896      |
|     | Zezula Jiří Ing., Španielova 1291/6, Řepy, 16300 Praha 6  | 770404/1994                | 9670/1765896      |
|     | Zima Michal, K Samohelce 870, 26751 Zdice   | 761124/0527                | 2449/1765896      |
|     | Zimolová Alexandra, Petržilkova 2514/29, Stodůlky, 15800 Praha 5  | 605910/1631                | 4026/1765896      |

Právo hospodařit s majetkem státu

|   |          |                   |
|---|----------|-------------------|
| Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1 | 47114983 | 79502<br>/1765896 |
|---|----------|-------------------|

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

|   |        |      |                |             |
|---|--------|------|----------------|-------------|
| P | 2847/1 | 2124 | ostatní plocha | jiná plocha |
|---|--------|------|----------------|-------------|

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 23.05.2023 08:35:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 755541 Stodůlky

List vlastnictví: 6637

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

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:

Vyhotoveno: 23.05.2023 08:44:32

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

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

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.05.2023 08:35:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 755541 Stodůlky

List vlastnictví: 28591

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A   | Vlastník, jiný oprávněný  | Identifikátor              | Podíl              |
|-----|---|----------------------------|--------------------|
|     | Vlastnické právo  |                            |                    |
|     | Adam Petr Ing., Dominova 2470/1, Stodůlky, 15800 Praha 5  | 760602/0290                | 2390/1765896       |
|     | Agentura So-Ry s.r.o., Tylovo náměstí 699/1, Vinohrady, 12000 Praha 2   | 25146874                   | 4616/1765896       |
|     | Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, Jinonice, 15800 Praha 5   | 44012373                   | 164929<br>/1765896 |
|     | Anděl Jan, Na dolínách 1278/47, Nusle, 14000 Praha 4  | 750629/0605                | 2066/1765896       |
|     | Antonova Nina, Opletalova 917/9, Nové Město, 11000 Praha 1  | 546209/3780                | 6306/3531792       |
|     | APOLO Finance s.r.o., Bělehradská 572/63, Vinohrady, 12000 Praha 2  | 03692027                   | 3252/1765896       |
| SJM | Aso Teruo Ing. a Asová Hana, Petržilkova 2514/29, Stodůlky, 15800 Praha 5   | 450116/959<br>515531/225   | 10718<br>/1765896  |
|     | Babka Jan Ing., Petržilkova 2571/27, Stodůlky, 15800 Praha 5  | 660309/0483                | 9217/1765896       |
| SJM | Badura Michal a Baďurová Jana, Zázvorkova 1998/24, Stodůlky, 15500 Praha 5  | 610608/1542<br>655320/1864 | 2624/1765896       |
|     | Bašta Jan, Ovčí hájek 2159/16, Stodůlky, 15800 Praha 5  | 750623/0292                | 2188/1765896       |
|     | Bašta Marek, Nedašovská 356/5, Zličín, 15521 Praha 5  | 731027/0022                | 2188/1765896       |
|     | Baubín Petr, Sluneční náměstí 2568/7, Stodůlky, 15800 Praha 5   | 430530/042                 | 14768<br>/1765896  |
|     | Benešová Viera Ing., Rozstání 4, 46343 Světlá pod Ještědem  | 415828/726                 | 5743/1765896       |
| SJM | Bezděka Václav Ing. a Bezděková Mária, č.p. 127, 26712 Chrštenice   | 561024/1417<br>596014/6775 | 4818/1765896       |
|     | Bezděková Tatiana Mgr., Trávníčkova 1774/25, Stodůlky, 15500 Praha 5  | 525119/240                 | 5398/1765896       |
|     | Bordei Natalia Mgr., Petržilkova 2570/25, Stodůlky, 15800 Praha 5   | 845424/1290                | 6854/1765896       |
| SJM | Borůvka Jan Ing. arch. a Borůvková Renata Ing., V hůrkách 2094/17, Stodůlky, 15800 Praha 5, Ohradní 902/28, Michle, 14000 Praha 4 | 590309/1733<br>635301/2083 | 2437/1765896       |
|     | Brabec Aleš, Vavřenova 1170/8, Braník, 14200 Praha 4  | 730725/0203                | 2399/1765896       |
|     | Brych Zbyněk Ing., K Dubu 493, Olešovice, 25168 Kamenice  | 720915/4733                | 2675/1765896       |
|     | Buchnerová Eva, Lipová 860/13, 43401 Most   | 715323/2053                | 9230/3531792       |
|     | Buček Jindřich Ing., Běhounkova 2309/17, Stodůlky, 15800 Praha 5  | 630220/1037                | 2768/1765896       |
| SJM | Bušek Michal Ing. a Bušková Markéta, Mezi školami 2481/15, Stodůlky, 15800 Praha 5, Petržilkova 2514/29, Stodůlky, 15800 Praha 5  | 640205/1337<br>695208/0234 | 13610<br>/1765896  |
|     | Bychkov Mikhail, Budečská 1217/44, Vinohrady, 12000 Praha 2   | 530718/413                 | 2580/1765896       |
|     | Carda Zdeněk Ing., Zvoncovitá 1972/5, Stodůlky, 15500 Praha 5   | 570703/1473                | 2380/1765896       |
|     | Chalupa Zdeněk, Zvoncovitá 1968/13, Stodůlky, 15500 Praha 5   | 860527/0300                | 5207/1765896       |
|     | Chlumská Jitka Ing. CSc., Karlovo náměstí 315/6, Nové Město, 12000 Praha 2  | 545520/1125                | 5082/1765896       |
|     | Čosić Edin, Křídlovická 981/23, Staré Brno, 60300 Brno  | 581011/1934                | 4242/1765896       |
| SJM | Crawley Stephen John Chetwode Mgr. a Crawley Lucie Mgr., Sluneční náměstí 2561/3, Stodůlky, 15800 Praha 5                         | 550504/2829<br>745718/0137 | 2493/1765896       |
|     | Czeizel Richard, Sazovická 492/5, Zličín, 15521 Praha 5   | 850429/0784                | 2292/1765896       |
|     | Čedík Vladimír, č.p. 251, 26256 Krásná Hora nad Vltavou   | 551103/0657                | 4825/3531792       |
|     | Čekal Zdeněk, Petržilkova 1436/35, Stodůlky, 15800 Praha 5  | 520609/384                 | 2242/1765896       |

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

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 23.05.2023 08:35:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 755541 Stodůlky

List vlastnictví: 28591

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

|     |   |  |  |
|-----|---|--|--|
| SJM | Červený Jan Ing. a Červená Henžlíková Jana Bc., Mohylová 1966/8, Stodůlky, 15500 Praha 5, Petržálkova 2514/29, Stodůlky, 15800 Praha 5<br>Česká republika | 730705/2841<br>795620/2529<br>00000001-001 | 16606<br>/1765896<br>79502<br>/1765896 |
|     | Čulík Roman Ing., Nová cesta 438/14, Krč, 14000 Praha 4   | 630519/0639                                | 2336/1765896                           |
| SJM | Daněk Antonín Ing. a Daňková Ingrid Ing., Muškátová 177, Osnice, 25242 Jesenice<br>Daňková Ingrid Ing., Muškátová 177, Osnice, 25242 Jesenice             | 691030/4522<br>705313/7927<br>705313/7927  | 4816/1765896<br>11167<br>/1765896      |
|     | Demuthová Kateřina, Petržálkova 2570/25, Stodůlky, 15800 Praha 5  | 805623/1128                                | 4825/3531792                           |
|     | Deverová Jana, Záskalská 152, 26762 Komárov   | 485509/092                                 | 3372/1765896                           |
|     | Dimitrov Pavel, Píškova 1962/44, Stodůlky, 15500 Praha 5  | 650505/1652                                | 2437/1765896                           |
|     | Divišová Zdislava Ing., V hůrkách 2095/15, Stodůlky, 15800 Praha 5  | 625415/1816                                | 3296/1765896                           |
| SJM | Dlouhý Václav a Dlouhá Vlasta, Pod Sychrovem I 1119/4, Vršovice, 10100 Praha 10   | 410411/012<br>595407/0705                  | 6835/1765896                           |
|     | Dolášová Zdeňka, Volutová 2516/2, Stodůlky, 15800 Praha 5   | 745202/0026                                | 3486/1765896                           |
| SJM | Duka Jiří Ing. a Duková Naděžda, Na rovnosti 2696/22, Žižkov, 13000 Praha 3   | 540225/0964<br>585226/0040                 | 2287/1765896                           |
|     | Duková Naděžda, Na rovnosti 2696/22, Žižkov, 13000 Praha 3  | 585226/0040                                | 2287/1765896                           |
|     | Dusbaba Jáchym, Uzbecká 1410/6, Vršovice, 10100 Praha 10  | 710712/0350                                | 73/53512                               |
|     | Dušák Petr, Sluneční náměstí 2569/6, Stodůlky, 15800 Praha 5  | 620203/0285                                | 10138<br>/1765896                      |
| SJM | Dvořák Josef Ing. a Dvořáková Soňa MUDr., náměstí Josefa Machka 889/14, Košíře, 15800 Praha 5, Na Radosti 79/62, Zličín, 15521 Praha 5                    | 550306/0035<br>645326/2178                 | 3948/1765896                           |
|     | Dvořák Ladislav, Kapellenweg 8, 67655 Kaiserslautern, Německo   | 500510/374                                 | 6792/1765896                           |
|     | Eben El Hady Jitka Mgr., Petržálkova 2570/25, Stodůlky, 15800 Praha 5   | 616126/0072                                | 11379<br>/1765896                      |
|     | El-Quraishyová Aneta, Svojsíkova 1438/5, Břevnov, 16900 Praha 6   | 815123/0263                                | 10651<br>/1765896                      |
|     | Eršil Martin Ing., Na hvězdárně 28/42, Velká Chuchle, 15900 Praha 5   | 680114/1281                                | 4688/1765896                           |
| SJM | Feigl Zbyněk Ing. a Feiglová Renata, Ke Stráni 299, 25217 Tachlovice  | 550509/0041<br>645723/0912                 | 2386/1765896                           |
|     | FESTCRAFT a.s., Štěpánská 630/57, Nové Město, 11000 Praha 1   | 24244996                                   | 3394/1765896                           |
| SJM | Filipović Srdan Ing. a Filipović Jaroslava, Mezi školami 2481/15, Stodůlky, 15800 Praha 5, Nechvílova 1855/10, Chodov, 14800 Praha 4                      | 710704/9939<br>785818/0154                 | 2892/1765896                           |
| SJM | Fischer Roman a Fischerová Irena, V hůrkách 2141/9, Stodůlky, 15800 Praha 5   | 671127/1996<br>675311/0639                 | 783/294316                             |
|     | Gibischová Eva, Petržálkova 2514/29, Stodůlky, 15800 Praha 5  | 575511/1076                                | 6643/1765896                           |
|     | Glázrová Jeanet, Fantova 1752/19, Stodůlky, 15500 Praha 5   | 705127/2844                                | 2140/1765896                           |
|     | Gottwald Petr Ing., Kubelíkova 1155/44, Žižkov, 13000 Praha 3   | 751226/2538                                | 9240/1765896                           |
|     | Halouska Marek, Akazienring 82, 79211 Denzlingen, Spolková republika Německo  | 651109                                     | 2292/1765896                           |
|     | Handl Jan Mgr., Gorazdova 1997/15, Nové Město, 12000 Praha 2  | 740309/0585                                | 4114/1765896                           |
|     | Hanzl Arnošt Ing., K Ousuší 134, 25217 Chýnec   | 640627/1817                                | 4656/1765896                           |

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

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 23.05.2023 08:35:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 755541 Stodůlky

List vlastnictví: 28591

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

|     |   |                            |                   |
|-----|---|----------------------------|-------------------|
|     | Vaková Magda Ing., Nad Parkem 3426, 58001 Havlíčkův Brod  | 525929/006                 | 6566/3531792      |
| SJM | Valenta Milan a Valentová Jana, Amforová 1893/28, Stodůlky, 15500 Praha 5, Suchý vršek 2109/26, Stodůlky, 15800 Praha 5 | 790713/4752<br>806001/0145 | 3449/1765896      |
|     | Vaňousek Leoš, Petržilkova 2571/27, Stodůlky, 15800 Praha 5   | 661129/0774                | 3431/1765896      |
|     | Varcopová Kateřina, Mšecká 871/12, Jinonice, 15800 Praha 5  | 735204/3820                | 3296/1765896      |
|     | Vesková Naděžda, Sluneční náměstí 2568/7, Stodůlky, 15800 Praha 5   | 335516/048                 | 10801<br>/1765896 |
|     | Vevera Pavel, Ovčí hájek 2171/40, Stodůlky, 15800 Praha 5   | 970814/0134                | 1500/1765896      |
|     | Veverka Zdeněk Ing., Högerova 815/8, Hlubočepy, 15200 Praha 5   | 640616/2004                | 4825/4495008      |
|     | Vídenský Miroslav Ing., Svahová 875/26, Kohoutovice, 62300 Brno   | 460124/082                 | 2437/1765896      |
| SJM | Vodehnal Zdeněk a Vodehnalová Jindra, Běhouňkova 2310/21, Stodůlky, 15800 Praha 5                                       | 570213/0852<br>585614/0477 | 2428/1765896      |
|     | Vodičková Božena Ing., Znojemska 1586/14, Severní Předměstí, 32300 Plzeň  | 585116/7333                | 4760/1765896      |
|     | Vokšická Jitka Mgr., Jungmannova 782, 27711 Neratovice  | 696207/0346                | 997/1177264       |
|     | Vomáčka Jiří, Petržilkova 2484/42, Stodůlky, 15800 Praha 5  | 470924/002                 | 3375/1765896      |
|     | Vu Thi Kim Oanh, Pod Vidoulí 750/1, Jinonice, 15800 Praha 5   | 635221/2240                | 2363/1765896      |
|     | Vychodilová Lucie Ing., č.p. 153, 26741 Kublov  | 866128/5776                | 3325/882948       |
|     | VÝSTAVBA INŽENÝRSKÝCH STAVEB, a.s., Podolské nábřeží 1124/2, Podolí, 14700 Praha 4                                      | 25131087                   | 4106/1765896      |
|     | Wachtlová Hana, Petržilkova 1435/33, Stodůlky, 15800 Praha 5  | 675131/1996                | 6552/1765896      |
|     | Wallochny Daniela Ing., Petržilkova 2490/54, Stodůlky, 15800 Praha 5  | 645913/1987                | 2527/1765896      |
|     | Záhorovský Petr, Bronzová 2013/7, Stodůlky, 15500 Praha 5   | 740307/0081                | 2331/1765896      |
| SJM | Zajc Milan Ing. a Zajc Dušanka Ing., Klausova 2559/11, Stodůlky, 15500 Praha 5  | 531228/391<br>545415/4233  | 10147<br>/1765896 |
| SJM | Zděnek Jiří Ing. a Zděnková Božena Ing., Suchý vršek 2134/9, Stodůlky, 15800 Praha 5                                    | 500814/229<br>555120/0138  | 2364/1765896      |
|     | Zdráhalová Nina Ing., Kocianova 1585/2, Stodůlky, 15500 Praha 5   | 855206/0825                | 5711/1765896      |
|     | Zežula Jiří Ing., Španielova 1291/6, Řepy, 16300 Praha 6  | 770404/1994                | 9670/1765896      |
|     | Zima Michal, K Samohelce 870, 26751 Zdice   | 761124/0527                | 2449/1765896      |
|     | Zimolová Alexandra, Petržilkova 2514/29, Stodůlky, 15800 Praha 5  | 605910/1631                | 4026/1765896      |

Právo hospodařit s majetkem státu

|   |          |                   |
|---|----------|-------------------|
| Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1 | 47114983 | 79502<br>/1765896 |
|---|----------|-------------------|

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

|   | Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku   | Způsob využití | Způsob ochrany |
|---|---------|------------|----------------|----------------|----------------|
| P | 2847/2  | 564        | ostatní plocha | jiná plocha    |                |
| P | 2847/3  | 157        | ostatní plocha | jiná plocha    |                |

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

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

strana 9

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 23.05.2023 08:35:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 755541 Stodůlky

List vlastnictví: 28591

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: Janošek Vladimír JUDr., č.p. 605, 69110 Kobylí

V-18985/2023-101

RČ/IČO: 860803/4457

---

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:

Vyhotoveno: 23.05.2023 08:45:42

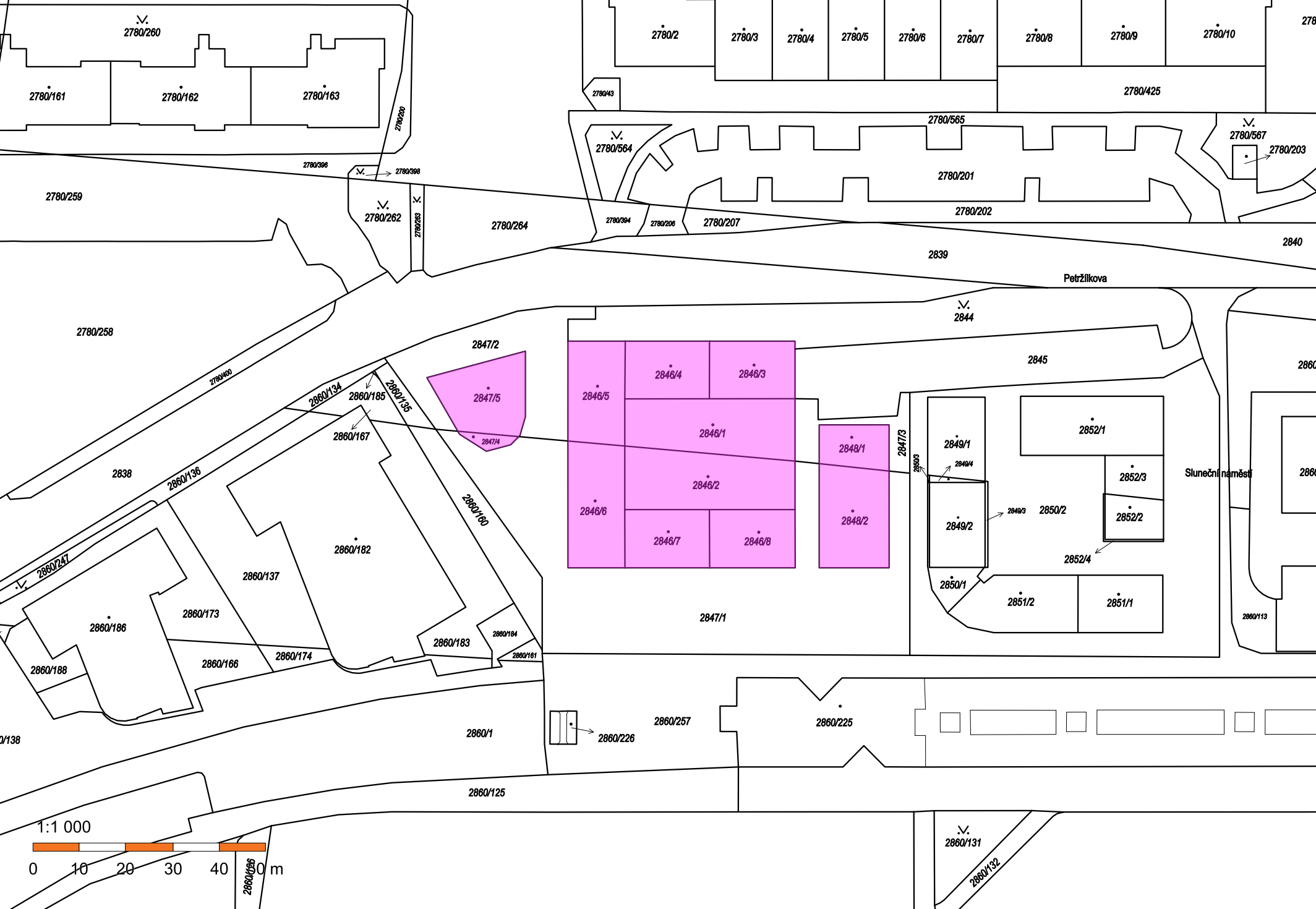
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

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



# **Příloha – výpočet zjištěné ceny dle cenového předpisu**

## **1. ZADÁNÍ**

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

## **3. NÁLEZ**

### **3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Název předmětu ocenění:  | Jednotka č. 2567/2 - jiný nebytový prostor |
| Adresa předmětu ocenění: | Sluneční náměstí 2567/8<br>158 00 Praha 5  |
| LV:                      | 5314                                       |
| Kraj:                    | Hlavní město Praha                         |
| Okres:                   | Hlavní město Praha                         |
| Obec:                    | Praha                                      |
| Katastrální území:       | Stodůlky                                   |
| Počet obyvatel:          | 1 275 406                                  |

### **3.2. Obsah**

1. Jednotka č. 2567/2
  - 1.1. Oceňovaná jednotka
  - 1.2. Zpevněná plocha-zámková dlažba, 8cm, šedá
  - 1.3. Zpevněná plocha-zámková dlažba, 6cm, šedá
  - 1.4. Zpevněná plocha-zámková dlažba, 6cm, barevná
  - 1.5. Zpevněná plocha-asfaltový chodník
  - 1.6. Zpevněná plocha-keramická dlažba
  - 1.7. Zpevněná plocha-žulové kostky
  - 1.8. Zpevněná plocha-betonové dlaždice
  - 1.9. Obrubník kamenný
  - 1.10. Obrubník betonový zahradní
  - 1.11. Opěrná zeď
  - 1.12. Venkovní schody
  - 1.13. Parkové osvětlení
  - 1.14. Kanalizační šachta
  - 1.15. Pozemky na LV č.11995
  - 1.16. Pozemek na LV č.6637
  - 1.17. Pozemky na LV č.28591
  - 1.18. Trvalé porosty

## **4. POSUDEK**

### **4.1. Ocenění cenou zjištěnou**

#### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č.



121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## 1. Jednotka č. 2567/2

### 1.1. jednotka

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: monolitická betonová tyčová

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku   | č. | P <sub>i</sub> |
|---|----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá<br>poptávce  | II | 0,00           |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož<br>součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka,<br>nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku | V  | 0,00           |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná<br>území  | II | 0,00           |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu  | II | 0,00           |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů   | II | 0,00           |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu<br>záplav   | IV | 1,00           |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských<br>míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce<br>s významnými turistickými cíli                   | I  | 1,20           |
| 8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna  | I  | 1,15           |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod,<br>služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní<br>(peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)  | I  | 1,05           |

5

Index trhu  $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,449$

#### Index polohy

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

| Název znaku   | č. | P <sub>i</sub> |
|---|----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním<br>celku       | I  | 1,00           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí:<br>Rezidenční zástavba | I  | 0,04           |
| 3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce                        | II | 0,02           |

|  |     |      |
|--|-----|------|
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec:<br>Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí                                    | I   | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce   | I   | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku | V   | 0,00 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce   | III | 0,02 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností   | IV  | 0,08 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí   | II  | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost  | II  | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Další vlivy nejsou známy.   | II  | 0,00 |

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,160}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,681}$$

#### Podlahové plochy nebytového prostoru

#### koeficient dle typu podlahové plochy

|  |                 |                             |
|--|-----------------|-----------------------------|
| jiný nebytový prostor č. 2567/2:                 | 795,02 * 1,00 = | 795,02 m <sup>2</sup>       |
| rampa (příslušenství jednotky):                  | 19,3 * 0,17 =   | 3,28 m <sup>2</sup>         |
| Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru: |                 | <u>798,30 m<sup>2</sup></u> |

#### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,  
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

| Konstrukce                   | Provedení                                   | Hodnocení<br>standardu | Část<br>[%] |
|------------------------------|---|------------------------|-------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | betonové (ŽB) pasy s izolací                | S                      | 100         |
| 2. Svislé konstrukce         | ŽB monolit s vyzdívkou                      | S                      | 100         |
| 3. Stropy                    | s rovným podhledem, železobetonové          | S                      | 100         |
| 4. Krov, střecha             | železobetonový monolitický                  | S                      | 100         |
| 5. Krytiny střech            | hydroizolační folie, plech                  | S                      | 100         |
| 6. Klempířské konstrukce     | pozinkovaný plech (kompletní)               | S                      | 100         |
| 7. Úprava vnitřních povrchů  | novodobé nástřiky                           | S                      | 100         |
| 8. Úprava vnějších povrchů   | minerální omítky                            | S                      | 100         |
| 9. Vnitřní obklady keramické | běžné obklady                               | S                      | 100         |
| 10. Schody                   | železobetonové, nátěr                       | S                      | 100         |
| 11. Dveře                    | plné, prosklené s ocelovými zárubněmi       | S                      | 100         |
| 12. Vrata                    |   | X                      | 100         |
| 13. Okna                     | plastová                                    | S                      | 100         |
| 14. Povrchy podlah           | keramická dlažba, teraco, PVC, litá podlaha | S                      | 100         |
| 15. Vytápění                 | dálkové topení                              | S                      | 100         |
| 16. Elektroinstalace         | světelná a třífázová                        | S                      | 100         |

|                             |   |   |     |
|-----------------------------|---|---|-----|
| 17. Bleskosvod              | ano   | S | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod         | plastové trubky   | S | 100 |
| 19. Vnitřní kanalizace      | plastové potrubí  | S | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod        | chybí   | C | 100 |
| 21. Ohřev teplé vody        | dálkový ohřev vody  | S | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní        | kuchyňská linka s částí spotřebičů  | S | 100 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | WC, umyvadla, sprchové kouty  | S | 100 |
| 24. Výtahy                  | 2 x nákladní výtah (á1000 kg)   | S | 100 |
| 25. Ostatní                 | mříže, rozvod VZD, klimatizace, EZS,<br>rozvod požární vody, kamerový<br>systém | N | 100 |
| 26. Instalační pref. jádra  |   | X | 100 |

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

| Konstrukce, vybavení         |   | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 6,00           | 100      | 1,00  | 6,00                |
| 2. Svislé konstrukce         | S | 18,80          | 100      | 1,00  | 18,80               |
| 3. Stropy                    | S | 8,20           | 100      | 1,00  | 8,20                |
| 4. Krov, střecha             | S | 5,30           | 100      | 1,00  | 5,30                |
| 5. Krytiny střech            | S | 2,40           | 100      | 1,00  | 2,40                |
| 6. Klempířské konstrukce     | S | 0,70           | 100      | 1,00  | 0,70                |
| 7. Úprava vnitřních povrchů  | S | 6,90           | 100      | 1,00  | 6,90                |
| 8. Úprava vnějších povrchů   | S | 3,10           | 100      | 1,00  | 3,10                |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 2,10           | 100      | 1,00  | 2,10                |
| 10. Schody                   | S | 3,00           | 100      | 1,00  | 3,00                |
| 11. Dveře                    | S | 3,20           | 100      | 1,00  | 3,20                |
| 12. Vrata                    | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 13. Okna                     | S | 5,40           | 100      | 1,00  | 5,40                |
| 14. Povrchy podlah           | S | 3,10           | 100      | 1,00  | 3,10                |
| 15. Vytápění                 | S | 4,70           | 100      | 1,00  | 4,70                |
| 16. Elektroinstalace         | S | 5,20           | 100      | 1,00  | 5,20                |
| 17. Bleskosvod               | S | 0,40           | 100      | 1,00  | 0,40                |
| 18. Vnitřní vodovod          | S | 3,30           | 100      | 1,00  | 3,30                |
| 19. Vnitřní kanalizace       | S | 3,20           | 100      | 1,00  | 3,20                |
| 20. Vnitřní plynovod         | C | 0,40           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 21. Ohřev teplé vody         | S | 2,10           | 100      | 1,00  | 2,10                |
| 22. Vybavení kuchyní         | S | 1,80           | 100      | 1,00  | 1,80                |
| 23. Vnitřní hygienické vyb.  | S | 3,80           | 100      | 1,00  | 3,80                |
| 24. Výtahy                   | S | 1,30           | 100      | 1,00  | 1,30                |
| 25. Ostatní                  | N | 5,60           | 100      | 1,54  | 8,62                |
| 26. Instalační pref. jádra   | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |

Součet upravených objemových podílů 102,62  
Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: 1,0262

#### Ocenění

|  |   |         |
|--|---|---------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>2</sup> ]:                 | = | 7 095,- |
| Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):              | * | 1,1580  |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):             | * | 1,0262  |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,2300  |

|   |   |                  |
|---|---|------------------|
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):            | * | 2,7710           |
| Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]                           | = | 28 736,55        |
| <b>Plná cena:</b> 798,30 m <sup>2</sup> * 28 736,55 Kč/m <sup>2</sup> | = | 22 940 387,87 Kč |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 76 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků  
 Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 24 / 100 = 24,0 %  
 Koeficient opotřebení: (1 - 24,0 % / 100)

Nákladová cena  $C_{JN}$

Koeficient pp

Cena CJ

|   |                  |
|---|------------------|
| * | 0,760            |
| = | 17 434 694,78 Kč |
| * | 1,681            |
| = | 29 307 721,93 Kč |

**Jednotka č. 2567/2 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství** = 29 307 721,93 Kč

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na stavbách

#### 1.2. Zpevněná plocha-zámková dlažba, 8cm, šedá

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky

#### Výměra:

$$77 + 147,3 + 3,6 * 2,4 + 147,1 = 380,04 \text{ m}^2$$

#### Ocenění

|  |   |               |
|--|---|---------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]                | = | 515,-         |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):          | * | 1,2300        |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):           | * | 2,9220        |
| Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]                     | = | 1 850,94      |
| <b>Plná cena:</b> 380,04 m <sup>2</sup> * 1 850,94 Kč/m <sup>2</sup> | = | 703 431,24 Kč |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků  
 Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 24 / 60 = 40,0 %  
 Koeficient opotřebení: (1 - 40,0 % / 100)

Nákladová cena stavby  $C_{SN}$

Koeficient pp

Cena stavby CS

|   |               |
|---|---------------|
| * | 0,600         |
| = | 422 058,74 Kč |
| * | 1,681         |
| = | 709 480,74 Kč |

**Zpevněná plocha-zámková dlažba, 8cm, šedá - zjištěná cena** = 709 480,74 Kč

### **1.3. Zpevněná plocha-zámková dlažba, 6cm, šedá**

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

8.3.29. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky

#### **Výměra:**

$$1853 \cdot 0,64 = 1\,185,92 \text{ m}^2$$

#### **Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

= 480,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,2300

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,9220

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

= **1 725,15**

**Plná cena:** 1 185,92 m<sup>2</sup> \* 1 725,15 Kč/m<sup>2</sup>

= **2 045 889,89 Kč**

#### **Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 24 / 60 = 40,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 40,0 % / 100)

\* 0,600

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= **1 227 533,93 Kč**

Koeficient pp

\* 1,681

**Cena stavby CS**

= **2 063 484,54 Kč**

**Zpevněná plocha-zámková dlažba, 6cm, šedá - zjištěná cena**

= **2 063 484,54 Kč**

### **1.4. Zpevněná plocha-zámková dlažba, 6cm, barevná**

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

8.3.30. Betonová dlažba zámková - barevná tl. do 60 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky

#### **Výměra:**

$$1853 \cdot 0,36 = 667,08 \text{ m}^2$$

#### **Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

= 525,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,2300

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,9220

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

= **1 886,88**

**Plná cena:** 667,08 m<sup>2</sup> \* 1 886,88 Kč/m<sup>2</sup>

= **1 258 699,91 Kč**

#### **Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 24 / 60 = 40,0 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 40,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

|   |                        |
|---|------------------------|
| * | 0,600                  |
| = | <b>755 219,95 Kč</b>   |
| * | 1,681                  |
| = | <b>1 269 524,74 Kč</b> |

**Zpevněná plocha-zámková dlažba, 6cm, barevná - zjištěná cena** = **1 269 524,74 Kč**

### 1.5. Zpevněná plocha-asfaltový chodník

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

8.4.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky

**Výměra:** 177,20 m<sup>2</sup>

#### **Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

|   |                      |
|---|----------------------|
| = | 400,-                |
| * | 1,2300               |
| * | 2,9220               |
| = | <b>1 437,62</b>      |
| = | <b>254 746,26 Kč</b> |

**Plná cena:** 177,20 m<sup>2</sup> \* 1 437,62 Kč/m<sup>2</sup>

#### **Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 24 / 60 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 40,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

|   |                      |
|---|----------------------|
| * | 0,600                |
| = | <b>152 847,76 Kč</b> |
| * | 1,681                |
| = | <b>256 937,08 Kč</b> |

**Zpevněná plocha-asfaltový chodník - zjištěná cena** = **256 937,08 Kč**

### 1.6. Zpevněná plocha-keramická dlažba

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

8.3.4. Plochy z granitoidových dlaždic 30/30/4 do lože z MC

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky

**Výměra:**

172+69 = 241,00 m<sup>2</sup>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

**Plná cena:** 241,00 m<sup>2</sup> \* 970,40 Kč/m<sup>2</sup>

|   |                      |
|---|----------------------|
| = | 270,-                |
| * | 1,2300               |
| * | 2,9220               |
| = | <b>970,40</b>        |
| = | <b>233 866,40 Kč</b> |

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 24 / 60 = 40,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 40,0 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

|   |                      |
|---|----------------------|
| * | 0,600                |
| = | <b>140 319,84 Kč</b> |
| * | 1,681                |
| = | <b>235 877,65 Kč</b> |

**Zpevněná plocha-keramická dlažba - zjištěná cena**

= **235 877,65 Kč**

## 1.7. Zpevněná plocha-žulové kostky

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.10. Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože kamenivo

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky

### Výměra:

$$5,5 * 5,9 = 32,45 \text{ m}^2$$

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

**Plná cena:** 32,45 m<sup>2</sup> \* 1 060,25 Kč/m<sup>2</sup>

|   |                     |
|---|---------------------|
| = | 295,-               |
| * | 1,2300              |
| * | 2,9220              |
| = | <b>1 060,25</b>     |
| = | <b>34 405,11 Kč</b> |

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 24 / 60 = 40,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 40,0 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

|   |                     |
|---|---------------------|
| * | 0,600               |
| = | <b>20 643,07 Kč</b> |
| * | 1,681               |
| = | <b>34 701,- Kč</b>  |

**Zpevněná plocha-žulové kostky - zjištěná cena**

= **34 701,- Kč**

## 1.8. Zpevněná plocha-betonové dlaždice

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.5. Plochy z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z kameniva

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky

### Výměra:

$$0,5 * 0,5 * 24 = 6,00 \text{ m}^2$$

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

= 205,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,2300

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,9220

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

= 736,78

**Plná cena:** 6,00 m<sup>2</sup> \* 736,78 Kč/m<sup>2</sup>

= 4 420,68 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 24 / 60 = 40,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 40,0 % / 100)

\* 0,600

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= 2 652,41 Kč

Koeficient pp

\* 1,681

**Cena stavby CS**

= 4 458,70 Kč

**Zpevněná plocha-betonové dlaždice - zjištěná cena**

= 4 458,70 Kč

## 1.9. Obrubník kamenný

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

9.4. Obrubník kamenný ležatý 15 x 25, betonové lože

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky

### Délka:

$$13 * 2 * 1,5 = 39,00 \text{ m}$$

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 500,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,2300

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,9220

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 1 797,03

**Plná cena:** 39,00 m \* 1 797,03 Kč/m

= 70 084,17 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků



Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 24 / 60 = 40,0 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 40,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

|   |                     |
|---|---------------------|
| * | 0,600               |
| = | <b>42 050,50 Kč</b> |
| * | 1,681               |
| = | <b>70 686,89 Kč</b> |

**Obrubník kamenný - zjištěná cena**

= **70 686,89 Kč**

### **1.10. Obrubník betonový zahradní**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

9.12. Obrubník betonový - montovaný do průřezu  
0,015 m<sup>2</sup>, lože z betonu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky

**Délka:**

$$2*2,6+3,5 +2*2,75+3,8 +3+7+4 = 32,00 \text{ m}$$

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m]

|   |               |
|---|---------------|
| = | 265,-         |
| * | 1,2300        |
| * | 2,9220        |
| = | <b>952,43</b> |

**Plná cena:** 32,00 m \* 952,43 Kč/m

= **30 477,76 Kč**

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 24 / 60 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 40,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

|   |                     |
|---|---------------------|
| * | 0,600               |
| = | <b>18 286,66 Kč</b> |
| * | 1,681               |
| = | <b>30 739,88 Kč</b> |

**Obrubník betonový zahradní - zjištěná cena**

= **30 739,88 Kč**

### **1.11. Opěrná zeď**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

11.5. Opěrné zdi monolitické ze železového betonu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky

**Výměra:**

$$1,8*0,3*11,3 = 6,10 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>3</sup>]

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>3</sup>]

**Plná cena:** 6,10 m<sup>3</sup> \* 9 260,42 Kč/m<sup>3</sup>

|   |                     |
|---|---------------------|
| = | 2 400,-             |
| * | 1,2300              |
| * | 3,1370              |
| = | <b>9 260,42</b>     |
| = | <b>56 488,56 Kč</b> |

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 24 / 60 = 40,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 40,0 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

|   |                     |
|---|---------------------|
| * | 0,600               |
| = | <b>33 893,14 Kč</b> |
| * | 1,681               |
| = | <b>56 974,37 Kč</b> |

**Opěrná zed' - zjištěná cena**

|   |                     |
|---|---------------------|
| = | <b>56 974,37 Kč</b> |
|---|---------------------|

## 1.12. Venkovní schody

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

12.5. Schodiště betonové s teracem na terén

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky

**Délka:**

$$6*2+7*1 +2*23+1*13,2 = 78,20 \text{ m}$$

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m]

**Plná cena:** 78,20 m \* 1 138,26 Kč/m

|   |                     |
|---|---------------------|
| = | 295,-               |
| * | 1,2300              |
| * | 3,1370              |
| = | <b>1 138,26</b>     |
| = | <b>89 011,93 Kč</b> |

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 24 / 60 = 40,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 40,0 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

|   |                     |
|---|---------------------|
| * | 0,600               |
| = | <b>53 407,16 Kč</b> |
| * | 1,681               |
| = | <b>89 777,44 Kč</b> |

**Venkovní schody - zjištěná cena**

|   |                     |
|---|---------------------|
| = | <b>89 777,44 Kč</b> |
|---|---------------------|

### 1.13. Parkové osvětlení

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17  
Typ stavby: 16b. Vedení elektrické - sítě osvětlovací nízkého napětí  
Sítě kabelové se sloupy parkovými do 4 m  
Konstrukční charakteristika: za 1 kus sloupu (vč. podílu ceny kabelů)  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2224  
Množství: 2+4+2 = 8,00 m  
Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky

#### **Ocenění**

|   |   |                      |
|---|---|----------------------|
| Základní cena dle přílohy č. 15:                            | = | 12 000,-             |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,2300               |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):  | * | 2,8590               |
| Základní cena upravená cena Kč/m                            | = | <b>42 198,84</b>     |
| <b>Plná cena:</b> 8,00 m * 42 198,84 Kč/m                   | = | <b>337 590,72 Kč</b> |

#### **Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 24 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 24 / 50 = 48,0 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 48,0 \% / 100)$

#### **Nákladová cena stavby $CS_N$**

Koeficient pp

#### **Cena stavby CS**

|   |                      |
|---|----------------------|
| * | 0,520                |
| = | <b>175 547,17 Kč</b> |
| * | 1,681                |
| = | <b>295 094,79 Kč</b> |

#### **Parkové osvětlení - zjištěná cena**

= **295 094,79 Kč**

### 1.14. Kanalizační šachta

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 2.2.1. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2 m  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2223  
Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky

#### **Výměra:**

1+2+2+3 = 8,00 ks

#### **Ocenění**

|   |   |                      |
|---|---|----------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]                    | = | 7 500,-              |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,2300               |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):  | * | 3,0190               |
| Základní cena upravená cena [Kč/ks]                         | = | <b>27 850,28</b>     |
| <b>Plná cena:</b> 8,00 ks * 27 850,28 Kč/ks                 | = | <b>222 802,24 Kč</b> |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 76 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 24 / 100 = 24,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 24,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

Koeficient pp

Cena stavby CS

|   |                      |
|---|----------------------|
| * | 0,760                |
| = | <b>169 329,70 Kč</b> |
| * | 1,681                |
| = | <b>284 643,23 Kč</b> |

Kanalizační šachta - zjištěná cena

= **284 643,23 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.15. Pozemky na LV č.11995

##### Ocenění

#### Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

| Název                      | Parcelní číslo | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]           |
|----------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|---------------------|
| zastavěná plocha a nádvoří | 2846/1         | 425                      | 11 260,00                       | 4 785 500,-         |
| zastavěná plocha a nádvoří | 2846/2         | 436                      | 11 260,00                       | 4 909 360,-         |
| zastavěná plocha a nádvoří | 2846/3         | 225                      | 11 260,00                       | 2 533 500,-         |
| zastavěná plocha a nádvoří | 2846/4         | 222                      | 11 260,00                       | 2 499 720,-         |
| zastavěná plocha a nádvoří | 2846/5         | 267                      | 11 260,00                       | 3 006 420,-         |
| zastavěná plocha a nádvoří | 2846/6         | 323                      | 11 260,00                       | 3 636 980,-         |
| zastavěná plocha a nádvoří | 2846/7         | 225                      | 11 260,00                       | 2 533 500,-         |
| zastavěná plocha a nádvoří | 2846/8         | 228                      | 11 260,00                       | 2 567 280,-         |
| zastavěná plocha a nádvoří | 2847/4         | 30                       | 11 260,00                       | 337 800,-           |
| zastavěná plocha a nádvoří | 2847/5         | 270                      | 11 260,00                       | 3 040 200,-         |
| zastavěná plocha a nádvoří | 2848/1         | 136                      | 11 260,00                       | 1 531 360,-         |
| zastavěná plocha a nádvoří | 2848/2         | 320                      | 11 260,00                       | 3 603 200,-         |
| Cenová mapa - celkem       |                | 3 107                    |                                 | <b>34 984 820,-</b> |

Pozemky na LV č.11995 - zjištěná cena celkem

= **34 984 820,- Kč**

#### 1.16. Pozemek na LV č.6637

##### Ocenění

#### Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

| Název                        | Parcelní číslo | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]           |
|------------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|---------------------|
| ostatní plocha - jiná plocha | 2847/1         | 2 124                    | 11 260,00                       | 23 916 240,-        |
| Cenová mapa - celkem         |                | 2 124                    |                                 | <b>23 916 240,-</b> |

Pozemek na LV č.6637 - zjištěná cena celkem

= **23 916 240,- Kč**

### **1.17. Pozemky na LV č.28591**

#### **Ocenění**

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

| Název                        | Parcelní číslo | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]          |
|------------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------|
| ostatní plocha - jiná plocha | 2847/2         | 564                      | 11 260,00                       | 6 350 640,-        |
| ostatní plocha - jiná plocha | 2847/3         | 157                      | 11 260,00                       | 1 767 820,-        |
| Cenová mapa - celkem         |                | 721                      |                                 | <b>8 118 460,-</b> |

**Pozemky na LV č.28591 - zjištěná cena celkem = 8 118 460,- Kč**

#### **Ocenění pro stanovení podílu jednotky na porostech**

### **1.18. Trvalé porosty**

#### **Okrasné rostliny: příloha č. 39**

| Název<br>Typ  | Jedn. cena [Kč /<br>jedn.] | Úpravy [%] | Stáří<br>Upr. cena<br>[Kč / jedn.] | Počet / Výměra<br>Cena<br>[Kč] |
|---|----------------------------|------------|------------------------------------|--------------------------------|
| ptačí zob obecný na pozemku p.č.: 2847/3                |                            |            | 25 roků                            | 21,30 m                        |
| Živé ploty z list. dřevin                               | 4 720,-                    |            | 4 720,-                            | 100 536,-                      |
| Pámelník Chenaultův na pozemku p.č.: 2847/1             |                            |            | 15 roků                            | 30,00 ks                       |
| Listnaté keře opadavé a<br>stálezelené I                | 1 090,-                    |            | 1 090,-                            | 32 700,-                       |
| brslen Fortuneův na pozemku p.č.: 2847/1                |                            |            | 15 roků                            | 15,00 ks                       |
| Pnouce dřeviny I  | 130,-                      |            | 130,-                              | 1 950,-                        |
| tavolník japonský na pozemku p.č.: 2847/1               |                            |            | 15 roků                            | 20,00 ks                       |
| Listnaté keře opadavé a<br>stálezelené I                | 1 090,-                    |            | 1 090,-                            | 21 800,-                       |
| mochna křovitá na pozemku p.č.: 2847/1                  |                            |            | 15 roků                            | 10,00 ks                       |
| Listnaté keře opadavé a<br>stálezelené I                | 1 090,-                    |            | 1 090,-                            | 10 900,-                       |
| tavolník japonský na pozemku p.č.: 2847/1               |                            |            | 15 roků                            | 10,00 ks                       |
| Listnaté keře opadavé a<br>stálezelené I                | 1 090,-                    |            | 1 090,-                            | 10 900,-                       |
| Součet:   |                            |            |                                    | 178 786,-                      |
| Koeficient stanoviště K <sub>z</sub> (dle příl. č. 39): |                            |            | *                                  | 1,000                          |
| Koeficient polohy K <sub>5</sub> (příl. č. 20)          |                            |            | *                                  | 1,230                          |
| Celkem - okrasné rostliny                               |                            |            | =                                  | <b>219 906,78 Kč</b>           |

**Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 219 906,78 Kč**

#### **Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

|  |   |                 |
|--|---|-----------------|
| 1.2. Zpevněná plocha-zámková dlažba, 8cm, šedá | = | 709 480,74 Kč   |
| 1.3. Zpevněná plocha-zámková dlažba, 6cm, šedá | = | 2 063 484,54 Kč |
| 1.4. Zpevněná plocha-zámková dlažba, 6cm, šedá | = | 1 269 524,74 Kč |
| 1.5. Zpevněná plocha-asfaltový chodník         | = | 256 937,08 Kč   |
| 1.6. Zpevněná plocha-keramická dlažba          | = | 235 877,65 Kč   |

|  |   |                 |
|--|---|-----------------|
| 1.7. Zpevněná plocha-žulové kostky     | = | 34 701,- Kč     |
| 1.8. Zpevněná plocha-betonové dlaždice | = | 4 458,70 Kč     |
| 1.9. Obrubník kamenný                  | = | 70 686,89 Kč    |
| 1.10. Obrubník betonový zahradní       | = | 30 739,88 Kč    |
| 1.11. Opěrná zeď                       | = | 56 974,37 Kč    |
| 1.12. Venkovní schody                  | = | 89 777,44 Kč    |
| 1.13. Parkové osvětlení                | = | 295 094,79 Kč   |
| 1.14. Kanalizační šachta               | = | 284 643,23 Kč   |
| 1.15. Pozemky na LV č.11995            | = | 34 984 820,- Kč |
| 1.16. Pozemek na LV č.6637             | = | 23 916 240,- Kč |
| 1.17. Pozemky na LV č.28591            | = | 8 118 460,- Kč  |
| 1.18. Trvalé porosty                   | = | 219 906,78 Kč   |

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = **72 641 807,83 Kč**

**Jednotka č. 2567/2 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství** = **29 307 721,93 Kč**

#### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 72 641 807,83 Kč  
 Spoluvlastnický podíl: 79 502 / 1 765 896  
 Hodnota spoluvlastnického podílu: 72 641 807,83 Kč \* 79 502 / 1 765 896 + 3 270 390,22

**Jednotka č. 2567/2 - zjištěná cena** = **32 578 112,15 Kč**

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

|   | Reprodukční cena        | Věcná hodnota           |
|---|-------------------------|-------------------------|
| 1.2. Zpevněná plocha-zámková dlažba, 8cm, šedá    | 31 669,02 Kč            | 19 001,41 Kč            |
| 1.3. Zpevněná plocha-zámková dlažba, 6cm, šedá    | 92 107,54 Kč            | 55 264,52 Kč            |
| 1.4. Zpevněná plocha-zámková dlažba, 6cm, barevná | 56 667,64 Kč            | 34 000,58 Kč            |
| 1.5. Zpevněná plocha-asfaltový chodník            | 11 468,87 Kč            | 6 881,32 Kč             |
| 1.6. Zpevněná plocha-keramická dlažba             | 10 528,85 Kč            | 6 317,31 Kč             |
| 1.7. Zpevněná plocha-žulové kostky                | 1 548,94 Kč             | 929,37 Kč               |
| 1.8. Zpevněná plocha-betonové dlaždice            | 199,02 Kč               | 119,41 Kč               |
| 1.9. Obrubník kamenný                             | 3 155,24 Kč             | 1 893,15 Kč             |
| 1.10. Obrubník betonový zahradní                  | 1 372,13 Kč             | 823,28 Kč               |
| 1.11. Opěrná zeď                                  | 2 543,16 Kč             | 1 525,90 Kč             |
| 1.12. Venkovní schody                             | 4 007,39 Kč             | 2 404,43 Kč             |
| 1.13. Parkové osvětlení                           | 15 198,59 Kč            | 7 903,27 Kč             |
| 1.14. Kanalizační šachta                          | 10 030,73 Kč            | 7 623,35 Kč             |
| 1. Jednotka č. 2567/2                             | 26 208 055,85 Kč        | 20 606 552,94 Kč        |
| <b>Celkem:</b>                                    | <b>26 448 552,97 Kč</b> | <b>20 751 240,24 Kč</b> |

### Rekapitulace výsledných cen

|  |                    |
|--|--------------------|
| 1. Jednotka č. 2567/2                                | 32 578 112,10 Kč   |
| 1.1. Oceňovaná jednotka                              | 29 307 721,93 Kč   |
| 1.2. Zpevněná plocha-zámková dlažba, 8cm, šedá       | 31 941,37 Kč       |
| 1.3. Zpevněná plocha-zámková dlažba, 6cm, šedá       | 92 899,66 Kč       |
| 1.4. Zpevněná plocha-zámková dlažba, 6cm,<br>barevná | 57 154,98 Kč       |
| 1.5. Zpevněná plocha-asfaltový chodník               | 11 567,51 Kč       |
| 1.6. Zpevněná plocha-keramická dlažba                | 10 619,40 Kč       |
| 1.7. Zpevněná plocha-žulové kostky                   | 1 562,27 Kč        |
| 1.8. Zpevněná plocha-betonové dlaždice               | 200,73 Kč          |
| 1.9. Obrubník kamenný                                | 3 182,38 Kč        |
| 1.10. Obrubník betonový zahradní                     | 1 383,93 Kč        |
| 1.11. Opěrná zeď                                     | 2 565,03 Kč        |
| 1.12. Venkovní schody                                | 4 041,85 Kč        |
| 1.13. Parkové osvětlení                              | 13 285,40 Kč       |
| 1.14. Kanalizační šachta                             | 12 814,86 Kč       |
| 1.15. Pozemky na LV č.11995                          | 1 575 043,58 Kč    |
| 1.16. Pozemek na LV č.6637                           | 1 076 727,57 Kč    |
| 1.17. Pozemky na LV č.28591                          | 365 499,33 Kč      |
| 1.18. Trvalé porosty                                 | 9 900,37 Kč        |
|  | <hr/>              |
|  | = 32 578 112,10 Kč |

**Výsledná cena - celkem:** **32 578 112,10 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **32 578 110,- Kč**

slovy: Třicetdvamilionůpětsetsedmdesátosmtisícjedenostodeset Kč

## 5. ZÁVĚR

**Výsledná cena - celkem:** **32 578 112,10 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **32 578 110,- Kč**

slovy: Třicetdvamilionůpětsetsedmdesátosmtisícjedenostodeset Kč

## Porovnávací způsob vyčíslení obvyklého nájemného - obchodní plochy

|    | Nemovitost            |            | 1   | 2   | 3   | 4  | 5  |
|----|-----------------------|------------|---|---|---|--|--|
|    | Zdroj informace       |            | Trigema   | Kanceláře v Praze.cz  | Professionals   | Leaders & Partners   | Svoboda & Williams   |
|    | Číslo nabídky         |            | sreality(K11)   | sreality(4947)  | sreality(318546)  | sreality(00197-2)  | sreality(18204)  |
|    | Datum informace       |            | VII.23  | VII.23  | VII.23  | VII.23   | VII.23   |
|    | Region umístění       | Kraj       | Praha   | Praha   | Praha   | Praha  | Praha  |
|    | Obec (adresa)         | město      | Stodůlky-Petržilkova  | Stodůlky-Bucharova  | Jinonice-Pekařská   | Stodůlky-Bucharova   | Stodůlky-Bucharova   |
|    | Popis                 |            | K pronájmu obchodní jednotku o celkové ploše 114 m2 u metra na Nových Butovicích. Prostor s výlohou přímo do ulice Petržilkova je součástí obchodní zóny s 25 komerčními jednotkami v projektu SMART. | Pronájem prostoru o velikosti 109 m2 v moderní, administrativní budově METRONOM v těsném dosahu od metra "B" Nové Butovice. Ideální jako místo pro menší zdravotní zařízení (voda zavedena přímo do prostor) nebo showroom. | Obchodní prostor k pronájmu v přízemí budovy S1 Office Center z roku 1998 po rekonstrukci. Prostor 273 m2 v přízemí může být využit také jako showroom nebo prodejna. | Nabízíme pronájem přízemních obchodních prostor o celkové ploše 354 m2 v moderním business centru na Praze 5. Vhodné pro zřízení retailového obchodu, showroomu, vzorkovny, provozovny služeb apod. . Budova se nachází přímo u stanice metra Nové Butovice. | Obchodní prostory ve 2.NP k pronájmu v moderní osmipodlažní budově v zavedené administrativní a obchodní pražské lokalitě, vedle stanice metra, s výbornou dostupností na mezinárodní letiště. |
| Up | Užitná plocha         | m2         | 114   | 109   | 273   | 354  | 349  |
| C  | Nájemné za měsíc      | Kč/měsíc   | 47 000  | 46 559  | 84 147  | 121 704  | 124 122  |
|    | Jednotkové nájemné    | Kč/m2/měs. | <b>412,28</b>   | <b>427,15</b>   | <b>308,23</b>   | <b>343,80</b>  | <b>355,65</b>  |
| i1 | Index rozdílné polohy | 0.50-1.50  | 1,000   | 1,000   | 1,200   | 1,000  | 1,050  |
| i2 | Index času informace  | index      | 1,000   | 1,000   | 1,000   | 1,000  | 1,000  |
| i3 | Index důvěryhodnosti  | 0.80-1.00  | 0,950   | 0,950   | 0,950   | 0,950  | 0,950  |
| ip | Index velikosti       | 0.7-1.30   | 1,000   | 0,950   | 1,000   | 1,000  | 1,000  |
| i4 | Index stavu objektu   |            | 1,000   | 1,000   | 1,000   | 1,000  | 1,000  |
| Z  | Upravená cena 1 m2    | Kč/m2      | <b>391,67</b>   | <b>385,50</b>   | <b>351,38</b>   | <b>326,61</b>  | <b>354,76</b>  |
|    |                       |            |   |   |   |  |  |
|    | Váha 1 - 3b (5b)      |            | <b>1</b>  | <b>1</b>  | <b>1</b>  | <b>1</b>   | <b>1</b>   |

|  |                                |          |                 |                    |
|--|--------------------------------|----------|-----------------|--------------------|
|  | Vážený průměr nájemného 1 m2   |          |                 |                    |
|  |                                | je roven | <b>361,98</b>   | <b>Kč/m2/měsíc</b> |
|  | Index obchodovatelnosti        |          | <b>1,00</b>     |                    |
|  | Upravený průměr nájemného 1 m2 |          | <b>362,00</b>   | <b>Kč/m2/měsíc</b> |
|  | Upravený průměr nájemného 1 m2 |          | <b>4 344,00</b> | <b>Kč/m2/rok</b>   |



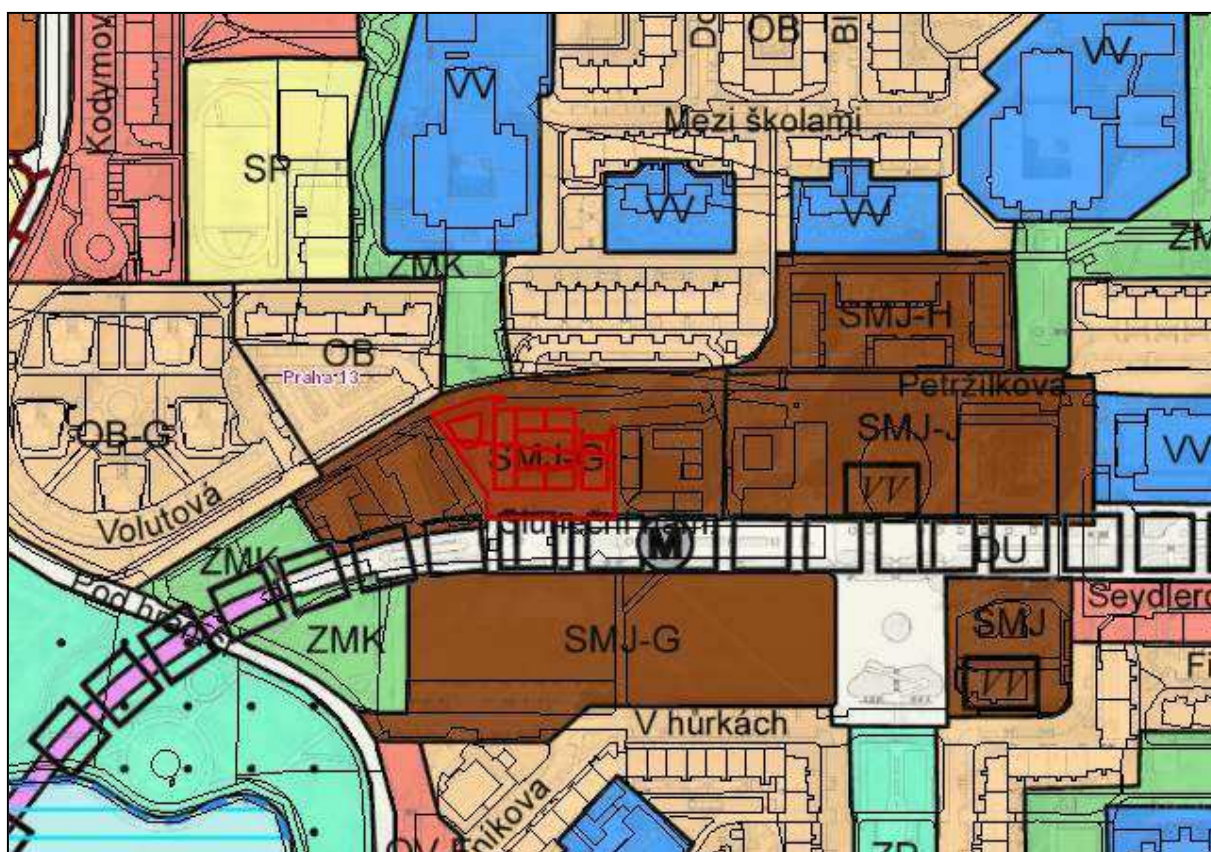
## Porovnávací způsob vyčíslení obvyklého nájemného - kancelářské plochy

|    | Nemovitost            |            | 1  | 2   | 3   | 4  |
|----|-----------------------|------------|--|---|---|--|
|    | Zdroj informace       |            | Q property   | GOLD CLASS REALITY  | Q property  | Svoboda & Williams   |
|    | Číslo nabídky         |            | sreality(685)  | sreality(N01073)  | sreality(692)   | sreality(18997)  |
|    | Datum informace       |            | VII.23   | VII.23  | VII.23  | VII.23   |
|    | Region umístění       | Kraj       | Praha  | Praha   | Praha   | Praha  |
|    | Obec (adresa)         | město      | Jinonice-Pekařská  | Stodůlky-Nušlova  | Jinonice-Pekařská   | Stodůlky-Siemensova  |
|    | Popis                 |            | Nabízíme kancelářské prostory o výměře 296 m2 bez provize v komplexu menších administr. budov Pekařská Office. Nájemci mají k dispozici centrální recepci s 24/7 přístupem a ostrahou objektu. Přístup za pomoci magnetických karet. | Pronájem nebytové jednotky. Samotná kancelář (ordinace) má plochu 18m2, kde jsou 2 umyvadla, kuchyňka má 5m2. | Nabízíme kancelářské prostory o výměře 286,55 m2 bez provize v komplexu menších administr. budov Pekařská Office. Nájemci mají k dispozici centrální recepci s 24/7 přístupem a ostrahou objektu. Přístup za pomoci magnetických karet. | Pronájem kancelářských prostor ve 2. patře administrativní budovy Patria West Offices (budova City West B1), která se nachází v příjemné lokalitě západní části Prahy. Součástí budovy je reprezentativní recepce i skladové prostory. |
| Up | Užitná plocha         | m2         | 296  | 23  | 287   | 157  |
| C  | Nájemné za měsíc      | Kč/měsíc   | 87 801   | 7 900   | 84 835  | 44 670   |
|    | Jednotkové nájemné    | Kč/m2/měs. | <b>296,63</b>  | <b>343,48</b>   | <b>296,06</b>   | <b>284,52</b>  |
| i1 | Index rozdílné polohy | 0.50-1.50  | 1,100  | 1,100   | 1,100   | 1,000  |
| i2 | Index času informace  | index      | 1,000  | 1,000   | 1,000   | 1,000  |
| i3 | Index důvěryhodnosti  | 0.80-1.00  | 0,950  | 0,950   | 0,950   | 0,950  |
| ip | Index velikosti       | 0.7-1.30   | 1,000  | 1,000   | 1,000   | 1,000  |
| i4 | Index stavu objektu   |            | 1,000  | 0,900   | 1,000   | 0,900  |
| Z  | Upravená cena 1 m2    | Kč/m2      | <b>309,97</b>  | <b>323,04</b>   | <b>309,38</b>   | <b>243,27</b>  |
|    |                       |            |  |   |   |  |
|    | Váha 1 - 3b (5b)      |            | <b>1</b>   | <b>1</b>  | <b>1</b>  | <b>1</b>   |

## Porovnávací způsob vyčíslení obvyklého nájemného - kancelářské plochy - pokračování

|    | Nemovitost            |            | 5  | 6  | 7   | 8  |
|----|-----------------------|------------|--|--|---|--|
|    | Zdroj informace       |            | Leaders & Partners   | ENGEL & VÖLKERS  | Swiss Life Select Reality   | Professionals  |
|    | Číslo nabídky         |            | sreality(00483)  | sreality(229894)   | sreality(19340)   | sreality(318142)   |
|    | Datum informace       |            | VII.23   | VII.23   | VII.23  | VII.23   |
|    | Region umístění       | Kraj       | Praha  | Praha  | Praha   | Praha  |
|    | Obec (adresa)         | město      | Stodůlky-Bucharova   | Stodůlky-Jindrova  | Jinonice-Pekařská   | Jinonice-Pekařská  |
|    | Popis                 |            | Nabízíme pronájem kancelářských prostor o celkové ploše 145m2 v INP v moderním business centru na Praze 5. Administrativní komplex se nachází přímo u stanice metra Nové Butovice. | Kanceláře o celkové velikosti 45 m2, nacházející se ve 2. patře budovy autoservisu. Kancelářské prostory se skládají ze dvou propojených místností a každá z nich má vlastní vchod. Koupelna, kuchyň a WC jsou sdílené na chodbě. 2xstání. | K podnájmu nabízíme kancelář ve vysokém standardu (nové koberce, příčky, dělící stěna s integrovanými žaluziemi). Skládá se z kancelářské jednotky a sdílené plochy na patře (zasedací místnost pro 6-8 lidí, kuchyňka a toalety) včetně podílu na společných prostorech. | Kancelářské prostory k pronájmu v budově S1 Office Center z roku 1998 po rekonstrukci. |
| Up | Užitná plocha         | m2         | 145  | 45   | 70  | 118  |
| C  | Nájemné za měsíc      | Kč/měsíc   | 51 226   | 13 500   | 28 900  | 30 776   |
|    | Jednotkové nájemné    | Kč/m2/měs. | <b>353,28</b>  | <b>300,00</b>  | <b>412,86</b>   | <b>260,81</b>  |
| i1 | Index rozdílné polohy | 0.50-1.50  | 1,000  | 1,100  | 1,100   | 1,100  |
| i2 | Index času informace  | index      | 1,000  | 1,000  | 1,000   | 1,000  |
| i3 | Index důvěryhodnosti  | 0.80-1.00  | 0,950  | 0,950  | 0,950   | 0,950  |
| ip | Index velikosti       | 0.7-1.30   | 1,000  | 1,000  | 1,000   | 1,000  |
| i4 | Index stavu objektu   |            | 0,900  | 0,900  | 0,900   | 1,000  |
| Z  | Upravená cena 1 m2    | Kč/m2      | <b>302,06</b>  | <b>282,15</b>  | <b>388,29</b>   | <b>272,55</b>  |
|    |                       |            |  |  |   |  |
|    | Váha 1 - 3b (5b)      |            | <b>1</b>   | <b>1</b>   | <b>1</b>  | <b>1</b>   |

|  |                                |          |                 |                    |
|--|--------------------------------|----------|-----------------|--------------------|
|  | Vážený průměr nájemného 1 m2   |          |                 |                    |
|  |                                | je roven | <b>303,84</b>   | <b>Kč/m2/měsíc</b> |
|  | Index obchodovatelnosti        |          | <b>1,00</b>     |                    |
|  | Upravený průměr nájemného 1 m2 |          | <b>304,00</b>   | <b>Kč/m2/měsíc</b> |
|  | Upravený průměr nájemného 1 m2 |          | <b>3 648,00</b> | <b>Kč/m2/rok</b>   |



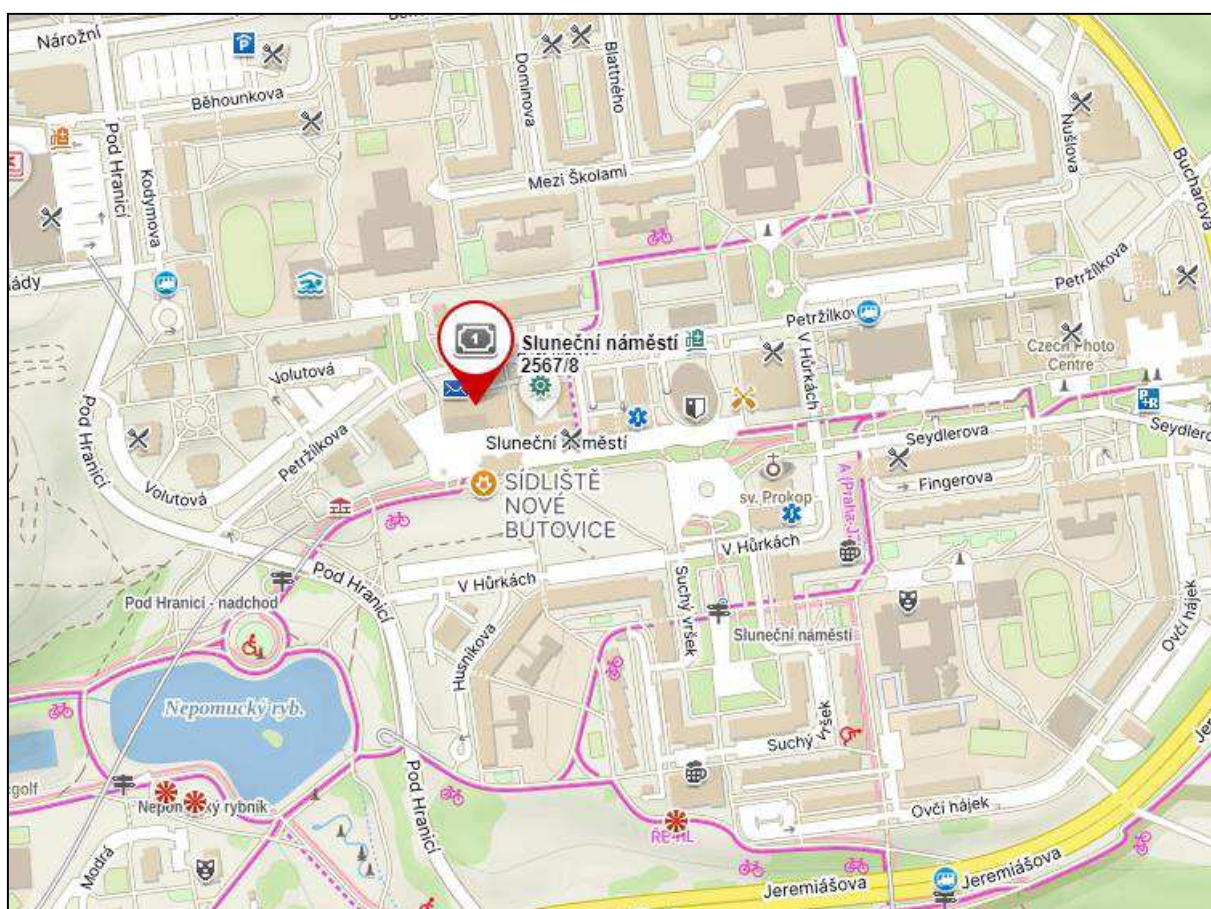
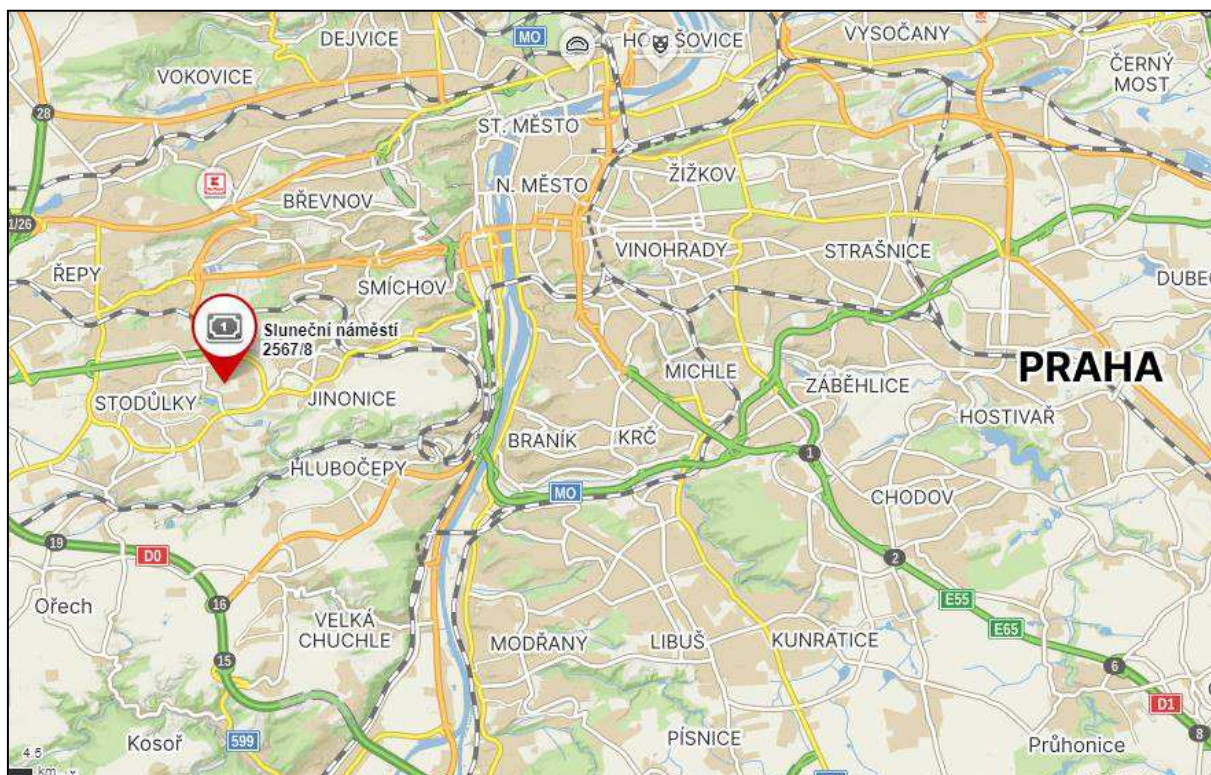
Výřez z územního plánu Prahy



Výřez z Cenové mapy pozemků Prahy 2023 na podkladu leteckého snímku



## Situace širších vztahů





**Komplex budov tvořící obytný dům čp. 2514, 2540, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571**



### **Jiný nebytový prostor č. 2567/2**



sklad v 1.PP



chodba v 1.PP



venkovní rampa v 1.PP (příslušenství jednotky)



vnitřní schodiště v jednotce



vstup do jednotky ve 2.NP



hala pro veřejnost ve 2.NP

### Jiný nebytový prostor č. 2567/2



přepážky ve 2.NP



provozní prostory ve 2.NP



kluchyňka ve 2.NP



kancelář ve 2.NP



provozní zázemí ve 2.NP



WC ve 2.NP

## Legenda k porovnávacím metodám

*(tento systém byl vypracován odborníky společnosti KOPPREA)*

Porovnání srovnatelných nemovitostí a vyhodnocení podobnosti užití a lokality je provedeno metodou váženého průměru, kde každé nemovitosti je přidělena váha z intervalu 1 až 5, a jejich vzájemný poměr s upravenou cenou CU nemovitosti, udává pravděpodobnou porovnatelnou hodnotu posuzované nemovitosti.

Před provedením váhy je nutno získanou cenovou informaci ohodnotit z hlediska porovnatelnosti. Toto je třeba provést pomocí indexů.

Kde **i1** (index rozdílné polohy) by měl posoudit, do jaké míry jsou porovnávané lokality srovnatelné a pro případného zájemce akceptovatelné.

Kde **i2** (index času – index inflace, ÚRS apod.) zohledňuje aktuálnost ceny v době provádění ocenění.

Kde **i3** (index důvěryhodnosti – 0,8 až 1,0) vyjadřuje a potvrzuje pravdivost a důvěryhodnost získané informace.

Je na znalci, aby sám posoudil riziko použitelnosti dané informace:

|             |   |
|-------------|---|
| 1,0         | vlastní znalost informace o prodeji nemovitosti         |
| 0,90 – 1,00 | informace od realitních kanceláří a zalců               |
| 0,80 – 0,95 | informace a průměrné ceny z tisku a databází všech typů |

Kde **i4** je index stavu objektu, který vyjadřuje, kolik by stál srovnatelný objekt, kdyby byl ve stejném technickém stavu, jako posuzovaný objekt.

Kde **ig** je index vlivu garáže (0,9 až 1,1), který představuje náklady pro jedno stání v průměru 6-10% z ceny celé nemovitosti v závislosti na velikosti a vybavení.

Kde **ip** (index vlivu velikosti) vyjadřuje vztah velikosti mezi posuzovaným a porovnávacím případem.

Kde **iv** je index vybavení pozemku inženýrskými sítěmi, venkovními úpravami apod., který by měl být zohledněn v poměru 0,5 až 1,5.

**Index obchodovatelnosti** vyjadřuje riziko prodejnosti nemovitosti.

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| 1 výborně obchodovatelná | (1,05 – 1,10) |
| 2 dobře obchodovatelná   | (1,00 – 1,05) |
| 3 obchodovatelná         | (0,90 – 1,00) |
| 4 obtížně obchodovatelná | (0,70 – 0,90) |
| 5 neobchodovatelná       | (0,50 – 0,70) |

Vzhledem k rozdílnosti velikosti porovnávaných objektů s oceňovaným objektem bylo nutné najít společný parametr. Byl zvolen parametr ceny 1 m<sup>2</sup> užitné plochy.