

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY: 071033/2024

ZHOTOVITEL:

Znalecká kancelář ESTIMMO s. r. o.

Charlese de Gaulla 531/8, 160 00 Praha 6 - Bubeneč

IČ: 49966375, DIČ: CZ49966375

mob: +

e-mail:

ODBOR, ODVĚTVÍ,
SPECIALIZACE:

Ekonomika, ceny a odhady,
oceňování nemovitých věcí

Znalecký posudek byl vypracován podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., podle stavu ke dni 29. 8. 2024, pro období od 1. 2. 2023 do 31. 8. 2024.

PŘEDMĚT:

- určení zhodnocení nemovitých věcí úpravami podle § 2220 občanského zákoníku - ordinace v Multifunkčním domě Osinalická 1104/13 + ordinace v Obecním domě Ke Kinu 159/7 v Praze - Ďáblicích;
 - určení obvyklé ceny nájemného za prostory ordinace v Obecním domě Ke Kinu 159/7;
- vše zapsané v k. ú. Ďáblice, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

ZADAVATEL:

Městská část Praha - Ďáblice

Osinalická 1104/13

182 00 Praha 8 - Ďáblice

IČ: 00231266, DIČ: CZ00231266

ČÍSLO JEDNACÍ:

Neuvedeno; Znalecký posudek je vypracován na základě písemné objednávky č. 211/2024 ze dne 6. 8. 2024.

POČET STRAN:

51 stran včetně titulního listu a příloh

ČÍSLO VYHOTOVENÍ:

Elektronické vyhotovení. Zadavateli se předává v elektronickém vyhotovení a 1 tištěné vyhotovení je uloženo v archivu zhotovitele.

DATUM:

9. 9. 2024

SEZNAM PŘÍLOH:

Příloha č. 1: Výpisy z katastru nemovitostí - topgis

Příloha č. 2: Snímek z katastrální mapy

Příloha č. 3: Mapy oblasti, ortofoto mapa

Příloha č. 4: Fotodokumentace nemovitých věcí

OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU

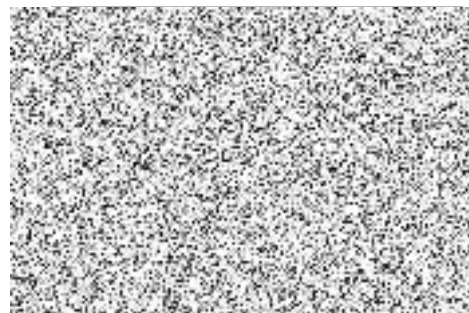
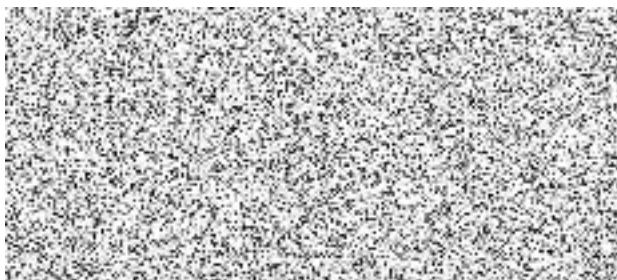
1.	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU.....	5
1.1.	ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE.....	5
1.2.	ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU.....	5
1.3.	SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU	5
2.	VÝČET PODKLADŮ	5
2.1.	POPIS POSTUPU ZNALECKÉ KANCELÁŘE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT.....	5
2.2.	VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS.....	5
2.3.	VĚROHODNOST ZDROJE DAT.....	7
3.	NÁLEZ	8
3.1.	POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT.....	8
3.1.1.	POSTUP SAMOTNÝ.....	8
3.1.2.	PROHLÍDKA NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	8
3.1.3.	DATA ZÍSKANÁ O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI.....	8
3.1.3.1.	Poloha a vnější vlivy.....	8
3.1.3.2.	Základní popis posuzovaných nebytových prostor v objektu Osinalická 1104/13	9
3.1.3.3.	Základní popis posuzovaných nebytových prostor v objektu Ke kinu 159/7	11
3.1.3.4.	Pozemky pod objekty a ve funkčním celku	13
3.1.3.5.	Využití ploch – územní plán.....	14
3.1.3.6.	Metropolitní plán.....	16
3.1.3.7.	Povodňový plán ČR.....	16
3.1.3.8.	Rizika související s nemovitou věcí	16
3.1.4.	STANOVENÍ KRITÉRIÍ VÝBĚRU.....	17
3.1.5.	METODY APLIKOVANÉ V OCENĚNÍ.....	17
3.1.5.1.	Nákladový způsob ocenění.....	17
3.1.5.2.	Výnosový způsob ocenění.....	18
3.1.5.3.	Srovnávací způsob ocenění	18
3.1.5.4.	Metody aplikované v ocenění.....	18
3.1.6.	NÁKLADOVÁ METODA.....	18
3.1.7.	SROVNÁVACÍ METODA.....	19
3.1.8.	VÝČET SROVNATELNÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ	20
3.1.9.	POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT	21
3.1.10.	VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT	21
4.	POSUDEK	22
4.1.	POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	22
4.1.1.	POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT PRO URČENÍ CENY OBVYKLÉ	22



4.1.1.1.	Obvyklá cena.....	22
4.1.1.2.	Tržní hodnota.....	22
4.1.1.3.	Srovnávací metoda – prostory v objektu Ke kinu 159/7.....	22
4.1.1.4.	Nákladová metoda.....	26
4.1.2.	VÝSLEDKY ANALÝZY DAT.....	26
4.1.2.1.	Analýza dat pro určení zhodnocení prostor.....	26
4.1.2.2.	Analýza dat pro určení obvyklé ceny nájemného.....	26
5.	ODŮVODNĚNÍ.....	29
5.1.	INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY DAT.....	29
5.2.	KONTROLA POSTUPU.....	30
6.	ZÁVĚR.....	31
6.1.	CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY.....	31
6.2.	ODPOVĚĎ.....	31
6.3.	PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST.....	32
7.	ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	51

Na zpracování uvedených částí znaleckého posudku se podíleli:

- Titulní list, Zadání (kap.1), Výčet podkladů (kap.2), Nález (kap.3); Bc. Zdeněk Záhoř
- Titulní list, Zadání (kap.1), Výčet podkladů (kap.2), Nález (kap.3), Posudek (kap.4), Odůvodnění (kap.5); Ing. Jan Rejmon
- Titulní list, Zadání (kap.1), Výčet podkladů (kap.2), Nález (kap.3), Posudek (kap.4), Odůvodnění (kap.5), Závěr (kap.6), Znalecká doložka (kap.7); Ing. Dagmar Musilová



SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Soupis posuzovaných prostor v objektu Osinalická 1104/13.....	10
Tabulka 2: Soupis posuzovaných prostor v objektu Ke kinu 159/7.....	12
Tabulka 3: Kritéria pro výběr srovnatelných sjednaných transakcí.....	17
Tabulka 4: Srovnávané nabízené pronájmy.....	20

Tabulka 5: Rekapitulace předmětu ocenění – výčet zpracovaných dat.....	21
Tabulka 6: Srovnávací metoda.....	23
Tabulka 7: Stanovení zhodnocení nebytových prostor v objektu Osinalická 1104/13.....	26
Tabulka 8: Určení zhodnocení nebytových prostor.....	26
Tabulka 9: Statistické údaje a stanovení srovnávací hodnoty.....	27
Tabulka 10: Srovnání sjednaných NS za ordinace – zázemí společné.....	27
Tabulka 11: Srovnání sjednaných NS za ordinace vč. zázemí.....	28
Tabulka 12: Rekapitulace znaleckého posudku.....	29
Tabulka 13: Rozklad obvyklé ceny nájemného na části.....	29

SEZNAM POUŽÍVANÝCH ZKRATEK

KN – katastr nemovitostí; LV – list vlastnictví; ALV – vlastnické právo; BLV – nemovité věci; k. ú. – katastrální úřad; KP – katastrální pracoviště; č. j. – číslo jednací; č. – číslo; parc. č. – parcelní číslo; č. p. – číslo popisné; oc.nem. – oceňovaná nemovitá věc; ÚP – územní plán; poz. – pozemek; KM – katastrální mapa; NP – nadzemní podlaží, PP – podzemní podlaží; IS – inženýrské sítě; pron. pl. – pronajímatelná plocha; NS – nájemní smlouva

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

- určete zhodnocení nemovitých věcí úpravami podle § 2220 občanského zákoníku - ordinace v Multifunkčním domě Osinalická 1104/13 + ordinace v Obecním domě Ke Kinu 159/7 v Praze - Ďáblicích;
- určete obvyklou cenu nájemného za prostory ordinace v Obecním domě Ke Kinu 159/7 pro období od 1. 2. 2023 do 31. 8. 2024;

vše zapsané v k. ú. Ďáblice, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecký posudek bude použit *pro vypořádání po skončení nájemního vztahu a užívání nemovitých věcí bez platné nájemní smlouvy.*

1.3. SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Všechny skutečnosti, ať sdělené zadavatelem či zjištěné zhotovitelem, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku, jsou zohledněny.






Znalecká kancelář při vypracování znaleckého posudku pracovala s předanými podklady přesně specifikovanými v kapitole „výčet podkladů“.

Znalecký posudek je vypracován ke konkrétnímu datu, a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky. Pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti ve znaleckém posudku zohledněny.

2. VÝČET PODKLADŮ



2.1. POPIS POSTUPU ZNALECKÉ KANCELÁŘE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat vycházela z:

-  Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí
-  Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích
-  Archivy realitních kanceláří o prodejkách srovnatelných nemovitých věcí
-  Informací od zadavatele
-  Místního šetření

2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

Zadavatelem byly poskytnuty tyto podklady:

-  Výpis z katastru nemovitostí ze systému topgis na pozemky parc. č. 606 a 675 s budovami Osinalická 1104/13 a Ke kinu 159/7 ke dni 1. 7. 2024, k. ú. Ďáblice, obec Praha, okres Hlavní město Praha - **(viz. příloha č. 1)**
-  Základní informace o oceňovaných nemovitých věcech

- ✚ Objednávka č. 211/2024 od Městské části Praha - Ďáblice, ze dne 6. 8. 2024
- ✚ Kolaudační souhlas – přístavba a stavební úpravy multifunkčního objektu, Praha, Ďáblice č.p. 159, Ke Kinu 7 č. j. MCP8 285765/2022 ze dne 24. 6. 2022
- ✚ Nájemní smlouva ze dne 5. 1. 2023 - Ke Kinu č. p. 159/7, Ordinace I, II a spol. prostory na dobu neurčitou od 1. 2. 2023
- ✚ Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě ze dne 5. 1. 2023 ze dne 1. 6. 2023
- ✚ Nájemní smlouva ze dne 19. 7. 2023 - Ke Kinu č.p. 159/7, místnost 0.16, 1.05 a 1.06, na dobu neurčitou, od 1. 8. 2023
- ✚ Nájemní smlouva na část pozemku parc. č. 676 ze dne 12. 2. 2024 - na dobu neurčitou, od 12. 2. 2024
- ✚ Smlouva o smlouvě budoucí nájemní ze dne 28. 5. 2018
- ✚ Nájemní smlouva ze dne 22. 8. 2018 - Osinalická č.p. 1104/13, na dobu neurčitou, od 1. 9. 2018
- ✚ Dodatek č. 1 ke smlouvě o smlouvě budoucí nájemní ze dne 30. 5. 2018
- ✚ Dodatek č. 2 ke smlouvě o smlouvě budoucí nájemní ze dne 4. 12. 2018
- ✚ Smlouva o nájmu části pozemku parc. č. 607/1 ze dne 24. 5. 2021

Znaleckou kancelář byly opatřeny tyto podklady:

- ✚ Informace získané při místním šetření mj. od zástupce vlastníka nemovitých věcí
- ✚ Barevná fotodokumentace pořízená při místním šetření - (**viz. příloha č. 4**)
- ✚ Záznam z prohlídky nemovitých věcí vč. popisu prostor

Dále byly znaleckou kancelář opatřeny informace z následujících veřejně dostupných zdrojů:

- ✚ Údaje z katastru nemovitostí o sjednaných (realizovaných) cenách (z kupních smluv stažených z internetu) a informace z RÚIAN /registru územní identifikace, adres a nemovitostí / (technicko-ekonomické atributy staženy z internetu) - www.cuzk.cz
- ✚ Malý lexikon obcí ČR 2023, databáze o počtu obyvatel k roku 2022 (údaje staženy z internetu)
- ✚ Kopie katastrální mapy, katastrální území **Ďáblice** – dálkový náhled ze dne 1. 8. 2024 - (**viz. příloha č. 2**)
- ✚ Územní plán obce Prahy ze dne 1. 8. 2024
- ✚ Mapy oblasti a ortofo tomapa ze dne 1. 8. 2024 - (**viz. příloha č. 3**)
- ✚ Digitální technická mapa Prahy
- ✚ Návrh metropolitního plánu Prahy
- ✚ Databáze realizovaných obchodů s nemovitými věcmi
- ✚ Povodňový plán ČR (www.dppcz.cz) ze dne 1. 8. 2024
- ✚ www.reality.cz, www.sreality.cz, www.ceskereality.cz a další webové stránky realitních kanceláří, realitní noviny, informace z realitních kanceláří, konzultace s realitními makléři, jinými znaleckými ústavy, kanceláři a znalci
- ✚ Skutečně realizované transakce
- ✚ Srovnávací nemovité věci pro porovnávací metody

Znaleckou kancelář byly požadovány e-mailem ze dne 29. 7. 2024 podklady:

Podklad	Doloženo ano / ne:	Poznámka
Výpis z katastru nemovitostí na celý předmět ocenění (z katastrálního úřadu nebo z checkpointu; z posuzovaného období)	ANO	topgis
Kolaudační rozhodnutí oceňovaných prostor / souhlas s užíváním popř. jiný dokument umožňující užívání	ANO	pro objekt Ke kinu
Stavební plány – půdorys prostoru	ANO	
Přesný popis stavebních úprav pro určení zhodnocení	ANO	faktury / nabídky
Průkaz energetické náročnosti budovy	NE	
Nájemní smlouva vč. dodatků	ANO	
<i>Doplňující podklady, pokud by byly k dispozici:</i>		
Starší znalecký posudek či tržní ocenění	NE	
Smlouvy o věcném břemeni vč. geometrického plánu – pokud se dotýkají oceňovaného prostoru	NE	

Poslední relevantní podklady pro zpracování znaleckého posudku byly získány dne 5. 8. 2024 od starosty pana Ing. Mgr. Martina Tumpacha v digitální podobě a 29.8.2024 byly získány informace na místním šetření za účasti znalce a 3.9.2024 za účasti zástupce znalecké kanceláře.

2.3. VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitá věc - data o nemovité věci zjišťoval znalec při místním šetření, což zaručuje věrohodnost.
Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými o ní v katastru nemovitostí.

Prohlášení:

Znalecká kancelář prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s předmětem ocenění ani není majetkově propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znaleckého posudku.

Předpoklady:

Všechny informace o předmětu ocenění byly převzaty od objednatele. Znalecká kancelář neprováděla žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti poskytnutých podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalecká kancelář při ocenění vycházela, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

Při zpracování tohoto posudku nebyly prováděny žádné sondy do stavebních konstrukcí, a proto nemůže být hodnocen stavebně technický stav zakrytých konstrukcí. Je předpokládáno, že zakryté a nedostupné konstrukce a prvky jsou v dobrém stavu.

Při zpracování tohoto posudku nebyl proveden statický průzkum, a proto není hodnoceno statické zajištění objektů.

Pokud by se objevily nové skutečnosti s vlivem na výslednou obvyklou cenu (případně tržní hodnotu) a zjištěnou cenu, které nejsou v tomto ocenění uvedeny, tak je potřeba provést aktualizaci znaleckého posudku a toto ocenění tím ztrácí svoji platnost.

Obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, slouží pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem.

Věcná omezení:

S výslednou obvyklou cenou uvedenou v tomto ocenění je kalkulováno pro účely uvedené v zadání znaleckého úkolu. V případě použití výsledné obvyklé ceny pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalecká kancelář za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se předmětu ocenění se může lišit od výsledné obvyklé

ceny zjištěné tímto oceněním díky takovým faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce (např. způsob financování, přechod kontroly, atd.) nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

Časové omezení:

Za skutečnosti nebo podmínky, které se vyskytnou po datu zpracování tohoto znaleckého posudku, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

3.NÁLEZ

3.1. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

3.1.1. POSTUP SAMOTNÝ

Nejprve byla získávána data o obci a poloze nemovité věci. Na základě těchto dat byla vyhledána data z prodejů obdobných nemovitých věcí.

Tento znalecký posudek je proveden pouze na základě informací zjištěných při místním šetření, ze získaných dokumentů a z veřejně dostupných zdrojů.

Ocenění je provedeno podle stavu nemovitých věcí ke dni místního šetření.

3.1.2. PROHLÍDKA NEMOVITÝCH VĚCÍ

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena při místním šetření konaném dne 29. 8. 2024 za přítomnosti zástupce zadavatele a 3. 9. 2024 za přítomnosti zástupců zadavatele a původního nájemce. Místní šetření tak mohlo být provedeno prakticky v plném rozsahu. Nebyla zpřístupněna pouze místnost skladu v 1.PP objektu Ke kinu 159/7, která proto nemohla být zaměřena a vyfocena.

Na místním šetření byly zkontrolovány a přeměřeny výměry jednotlivých místností, popsány konstrukce a vybavení.

3.1.3. DATA ZÍSKANÁ O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

3.1.3.1. Poloha a vnější vlivy

Popis polohy:

Oceňované nemovité věci se nachází v Praze 8, v okrajové městské části a katastrálním území Ďáblice, v souvisle zastavěné části obce, v intravilánu. Konkrétně se jedná roh ulic Osinalická a Ke Kinu.

Jedná se o vedlejší jednosměrné ulice s malým provozem.

Absolutní centrum města (Václavské náměstí) je vzdáleno cca 12 km jízdy autem jihozápadním směrem.

Okolní zástavba:

Jedná se o městskou lokalitu bydlení, v nejbližším okolí převažuje zástavba rodinných domů, která se mísí s objekty občanské vybavenosti a nízkopodlažními bytovými domy. Veřejnou zeleň zastupuje Ďáblický háj vzdálený cca 700 m, k vodě (Křižovnický rybník) je to cca 560 m.

Občanská vybavenost:

V docházkové vzdálenosti je k dispozici základní potřebná občanská, veškerá je v dosahu MHD v rámci Prahy.

Dopravní dostupnost:

Lokalita je dobře dostupná osobní dopravou, nájezd na blízkou dálnici D8 je vzdálen cca 1,4 km jízdy autem.

Obslužnost veřejnou dopravou je průměrná až dobrá. Asi 290 m pěší chůzí je zastávka autobusů, které zajišťují přímé spojení ke stanici metra C Ládví (čas jízdy cca 10 minut). Nevýhodou je nižší četnost spojení mimo dopravní špičku a absence nočních linek.

Nejbližší vlaková stanice je vzdálena cca 3,3 km jízdy autem (trať Praha – Neratovice).

Přístup a příjezd k nemovitým věcem:

Objekty jsou přístupné po zpevněné veřejné komunikaci, z ulice Osinalická, z pozemku parc. č. 1747/1 (druh pozemku: ostatní plocha; způsob využití: ostatní komunikace; vlastník: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, I 1000 Praha 1), a z ulice Ke Kinu, z pozemku parc. č. 712 (druh pozemku: ostatní plocha; způsob využití: ostatní komunikace; vlastník: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, I 1000 Praha 1). Přístup a příjezd lze hodnotit jako bezproblémový.

Parkovací možnosti:

Parkování je možné zcela bez problémů, v dostatečné kapacitě, na okolním veřejném prostranství.

Inženýrské sítě:

Z inženýrských sítí jsou v místě k dispozici elektřina, vodovod, kanalizace, plyn i datová síť. Oba objekty jsou na všechny uvedené inženýrské sítě napojeny.

3.1.3.2. Základní popis posuzovaných nebytových prostor v objektu Osinalická 1104/13

Nebytové prostory se nachází v I.NP montované dřevostavby s vyzdívkami víceúčelové stavby č. p. 1104. Jedná se převážně o přízemní stavbu kolaudovanou v roce 2018. Posuzované prostory se nachází v severním rohu objektu a jsou přístupné z ulice Osinalická.

V objektu má provozovnu úřad městské části, Česká pošta a je zde také několik ordinací doktorů.

Dispoziční řešení – dle místního šetření a půdorysu

Nebytový prostor se skládá se sdílených prostor dohromady se sousední ordinací praktického lékaře a vlastních prostor ordinace se zázemím.

Sdílené prostory obsahují vstupní zádveři, 2 navazující čekárny, předsíň WC a úklidové místnosti s výlevkou, WC pro veřejnost a úklidovou místnost.

Vlastní prostory ve 100 % užívání se skládají ze vstupní přípravný, navazující ordinace a malé předsínky. Na předsínku dále navazuje WC a zákrovový sál (ordinace).

Konstrukční řešení a technické vybavení

POPIS EXTERIÉRU

Počet podlaží: 1 nadzemní podlaží

Základy: betonové s izolací proti zemní vlhkosti

Nosné konstrukce: dřevěná trámová skeletová, příčky vyzdívané z tvárnic nebo z panelů s izolací

Stropy: dřevěné trámové s podhledem

Střecha: plochá

Krytina střechy: zelená střecha

Klempířské konstrukce: oplechování střechy a střechních prostupů z titanzinku

Vnější povrchy: tepelně izolační panely s potiskem

Vstupní dveře do objektu: kovové prosklené

Vrata: nejsou

Okna: hliníková s izolačním trojsklem



Bleskosvod: není proveden
Zabezpečovací systém: v části je proveden

POPIS INTERIÉRU

Vnitřní povrchy: sádkartonové, zděné z tvárnic s malbou, tepelněizolační panely
Obklady: keramické na sociálním zařízení a okolo umyvadel
Schody: nejsou provedeny
Dveře: dřevěné s kovovými zárubněmi, případně dřevěné prosklené
Povrch podlah: betonová stěrka, PVC v ordinacích, dlažba na sociálním zařízení
Vytápění: podlahové elektro rohože, klimatizace, centrální elektrokotel a plechové deskové radiátory
Ohřev teplé vody: lokální elektrickým průtokovým ohřevem
Vnitřní vodovod: plastové rozvody studené a teplé vody
Hygienické vybavení: standardní – závěsné WC, umyvadlo
Vnitřní kanalizace: odkanalizování do veřejného řádu v plastu
Vnitřní plynovod: není proveden
Elektroinstalace: kompletní rozvody světelného proudu v mědi
Výtahy: nejsou
Vybavení kuchyní: není provedeno
Ostatní: klimatizace – v ordinaci, zákrokovém sálu a čekárně, požární hlásiče

Tabulka 1: Soupis posuzovaných prostor v objektu Osinalická 1104/13

Podlaží	Místnost	Podlahová plocha	Zohledněno	Pronajimatelná plocha
I.NP - 100% užívání	přípravná	14,60	100%	14,60 m ²
	ordinace	13,07	100%	13,07 m ²
	zákrokový sál	13,05	100%	13,05 m ²
	WC	1,40	100%	1,40 m ²
	předsíň WC	1,40	100%	1,40 m ²
	předsíň	1,60	50%	0,80 m ²
I.NP - společně (50%)	zádveří	5,00	50%	2,50 m ²
	čekárna	14,00	50%	7,00 m ²
	čekárna	7,00	50%	3,50 m ²
	úklid	1,40	50%	0,70 m ²
	předsíň WC	1,50	50%	0,75 m ²
	WC veřejnost	1,40	50%	0,70 m ²
Výměra prostoru v I.NP		75,42	x	59,47 m ²
Celková pronajimatelná plocha (pron. pl.)				59,47 m²

Stáří a stavebně technický stav

Objekt i nebytový prostor jsou ve velmi dobrém stavu. Stavba byla dokončena v roce 2018. Opatření je patrně pouze od běžného užívání (díry ve stěnách od hmoždinek, stopy po užívání na podlahách, stěnách a dveřích).

Zhodnocení

Při místním šetření bylo zjištěno pouze zhodnocení provedené instalací klimatizační jednotky v místnosti zákrokového sálu vč. jednotky na střeše objektu. Zařízení bylo dle dostupných informací instalováno v roce 2018 (začátek provozu ordinace). Náklady na instalaci se pravděpodobně pohybovaly cca ve výši nákladů na instalaci klimatizace v sousedním objektu Ke kinu, tj. ve výši 34.902,- Kč bez DPH. Faktura k realizaci a ani žádné jiné podrobnosti k instalovanému zařízení nebyly doloženy.

Jiné zhodnocení nebylo zjištěno. V rámci posuzovaných prostor zůstalo např. pouze původní osvětlení.

3.1.3.3. Základní popis posuzovaných nebytových prostor v objektu Ke kinu 159/7

Převažující část posuzovaných prostor se nachází ve 2.NP zděného objektu se 2 NP a podsklepením, který je vybaven výtahem. Předmětem posouzení jsou také 2 navazující místnosti v 1.NP a 1 skladová místnost v 1.PP objektu. Objekt je po rekonstrukci vč. přístavby, která byla zkolaudována v roce 2022. V objektu je kromě posuzovaných prostor lékárna, kanceláře úřadu MČ, centrum volnočasových aktivit a taneční studio.

Vstup do části objektu, ve které se nachází oceňované prostory, je z jihu z ulice Ke Kinu přes dvůr.

Dispoziční řešení – dle půdorysu a místního šetření

Ve 2.NP jsou předmětem posouzení 2 samostatně pronajatelné prostory s ordinacemi a sociální zařízení s kuchyňkou ke společnému užívání, vše s přístupem ze společné chodby se schodištěm, na kterou se lze dostat také výtahem. Společné sociální zařízení a kuchyňka jsou ke spoluužívání s kancelářemi úřadu ve 2.NP a mohou je také fyzicky využívat nájemci prostor v 1.NP. Nájemci prostor v 1.NP mají v 1.NP také vlastní sociální prostory.

V 1.NP je předmětem posouzení místnost s oknem (využitelná např. jako kancelář) a navazující malá skladová místnost. Přístup do tohoto prostoru je dveřmi ze společné chodby v 1.NP naproti schodišti.

V 1.PP je předmětem posouzení sklad ve tvaru obráceného písmene „L“ bez okna s přístupem ze společné chodby. Sklad nebyl při místním šetření zpřístupněn.

Konstrukční řešení a technické vybavení

POPIS EXTERIÉRU

Počet podlaží: 1 podzemní podlaží + 2 nadzemní podlaží + půdní prostor s nízkou světlou výškou

Základy: betonové s izolací proti zemní vlhkosti

Nosné konstrukce: zděné z pálených plných cihel a pórabetonových tvárnic, příčky zděné nebo sádkokartonové

Stropy: železobetonové

Střecha: nízká valbová střecha, krov dřevěný

Krytina střechy: plechová, FVE na střeše objektu

Klempířské konstrukce: podokapní žlaby, dešťové svody, oplechování okenních parapetů a střešních prostupů z pozinkovaného plechu

Vnější povrchy: kontaktní zateplovací systém s omítkou

Vstupní dveře do objektu: kovově prosklené

Vrata: nejsou

Okna: hliníková s izolačním dvojsklem

Bleskosvod: je proveden

Komíny: je proveden

Zabezpečovací systém: není provedeno

POPIS INTERIÉRU

Vnitřní povrchy: dvouvrstvé vápenocementové omítky, sádkokartonové povrchy, částečně kazetové podhledy

Obklady: keramické na sociálním zařízení a okolo umyvadel

Schody: železobetonové s obkladem

Dveře: dřevěné s obložkovými zárubněmi

Povrch podlah: PVC, keramická dlažba

Vytápění: ústřední plynovým kotlem, plechové deskové radiátory

Ohřev teplé vody: centrální v kotelně

Vnitřní vodovod: plastové rozvody studené a teplé vody
 Hygienické vybavení: standardní – umyvadla, závěsné WC
 Vnitřní kanalizace: odkanalizování do veřejného řádu v plastu
 Vnitřní plynovod: přívod do kotelny
 Elektroinstalace: kompletní rozvod světelného proudu v mědi
 Výtahy: osobní
 Vybavení kuchyní: standardní společná kuchyňská linka s dřezem, elektrickou varnou deskou, digestoří
 Ostatní: požární hlásiče

Tabulka 2: Soupis posuzovaných prostor v objektu Ke kinu 159/7

Podlaží	Místnost	Podlahová plocha	Zohledněno	Pronajímatelná plocha
2.NP	čekárna	20,80	100%	20,80 m ²
	úklidová místnost	1,00	100%	1,00 m ²
	šatna zaměstnanci	3,50	100%	3,50 m ²
	WC zaměstnanci	1,70	100%	1,70 m ²
	ordinace	21,00	100%	21,00 m ²
	sesterna	16,70	100%	16,70 m ²
	chodba	8,20	100%	8,20 m ²
	úklidová místnost	1,30	100%	1,30 m ²
	šatna pacienti	2,30	100%	2,30 m ²
	sprcha	2,20	100%	2,20 m ²
	WC personál	3,00	100%	3,00 m ²
	předsál (+dekontaminační místnost)	14,10	100%	14,10 m ²
	zámkový sál	20,50	100%	20,50 m ²
	místnost pro dohled	20,00	100%	20,00 m ²
	přípravná + šatna zaměstnanci	17,20	100%	17,20 m ²
Výměra prostor ve 2.NP		153,50	x	153,50 m ²
1.NP	místnosti 1.05 a 1.06	17,00	100%	17,00 m ²
Výměra prostor v 1.NP		17,00	x	17,00 m ²
1.PP	sklad - nebyl zpřístupněn	13,40	100%	13,40 m ²
Výměra prostor v 1.PP		13,40	x	13,40 m ²
Celková pronajímatelná plocha (pron. pl.)				183,90 m²
<i>Společné prostory k užívání</i>				
2.NP	WC pacienti, chodba a kuchyňka	17,10	100%	17,10 m ²

Stáří a stavebně technický stav

Původní objekt byl postaven odhadem před cca 60-ti lety. V letech 2020 až 2022 byl objekt kompletně zrekonstruován, kompletně nové je 2.NP objektu vč. stropu nad 1.NP stojí. Nové jsou veškeré rozvody inženýrských sítí, vytápění, povrchové úpravy, okna, dveře, střecha, výtah. Interiér objektu je v základním standardu.

Posuzované prostory jsou opotřebované běžným užíváním (díry ve stěnách od hmoždinek, stopy po užívání na podlahách, stěnách a dveřích).

Zhodnocení

V posuzovaných prostorech nebylo zjištěno žádné zhodnocení. Z prostor byly odmontovány klimatizace, osvětlení (kromě původního) a žaluzie.

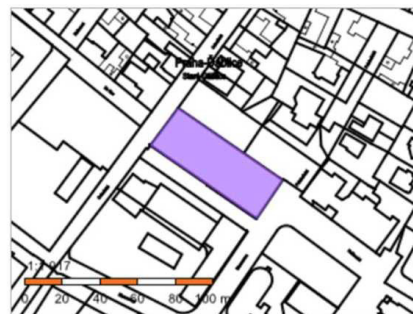
3.1.3.4. Pozemky pod objekty a ve funkčním celku

Objekt Osinalická 1104/13 je součástí pozemku parc. č. 606. S posuzovaným prostorem je dále užívána část pozemku parc. č. 607/1, na které je umístěna reklamní cedule.

Objekt Ke kinu 159/7 je součástí pozemku parc. č. 675. S posuzovaným prostorem je dále jako přístup ke vstupu do objektu užívána část pozemku parc. č. 676.

Pozemek parc. č. 606

Parcelní číslo:	606
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Ďáblice [730629]
Číslo LV:	860
Výměra [m ²]:	1658
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

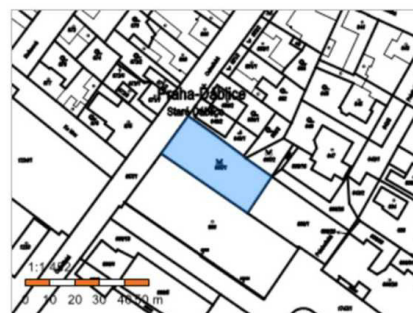


Pozemek je mírně svažitý, má pravidelný obdélníkový tvar a je zcela zastavěn víceúčelovou stavbou č. p. 1104.

U pozemku je druh pozemku a zakreslení uvedené v katastru nemovitostí v souladu se skutečným stavem.

Pozemek parc. č. 607/1

Parcelní číslo:	607/1
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Ďáblice [730629]
Číslo LV:	860
Výměra [m ²]:	759
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



Pozemek je mírně svažitý, má obdélníkový tvar, převážně travnatý povrch s okrasnými porosty (vzrostlé stromy) a kovovým vyvýšeným chodníkem, slouží převážně jako zeleň. Na pozemku je u vstupu do posuzovaných prostor umístěn sloupek s cedulí „ANGIO CHIRURGIE“.

U pozemku je druh pozemku a zakreslení uvedené v katastru nemovitostí v souladu se skutečným stavem.

Pozemek parc. č. 675

Parcelní číslo:	675
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Ďáblice [730629]
Číslo LV:	860
Výměra [m ²]:	316
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

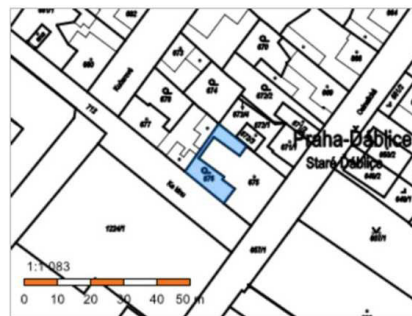


Pozemek je mírně svažitý, má nepravidelný tvar a je zcela zastavěn stavbou občanského vybavení č. p. 159.

U pozemku je druh pozemku a zakreslení uvedené v katastru nemovitostí v souladu se skutečným stavem.

Pozemek parc. č. 676

Parcelní číslo:	676
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Ďáblice [730629]
Číslo LV:	860
Výměra [m ²]:	135
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Pozemek je mírně svažitý, má nepravidelný tvar, travnatý nebo zpevněný povrch, slouží jako přístup ke vstupu do části objektu s posuzovanými prostory a pro uložení popelnic na odpad.

U pozemku je druh pozemku a zakreslení uvedené v katastru nemovitostí v souladu se skutečným stavem.

3.1.3.5. Využití ploch – územní plán

Podle územního plánu obce Prahy se pozemky nachází v území vymezeném jako SV - všeobecně smíšené (Osinalická I 104/13) a OB - čistě obytné (Ke kinu 159/7).

SV - všeobecně smíšené

Hlavní využití:

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Přípustné využití:

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP.

Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství.

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

Nepřípustné využití:

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

OB - čistě obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

Byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit:

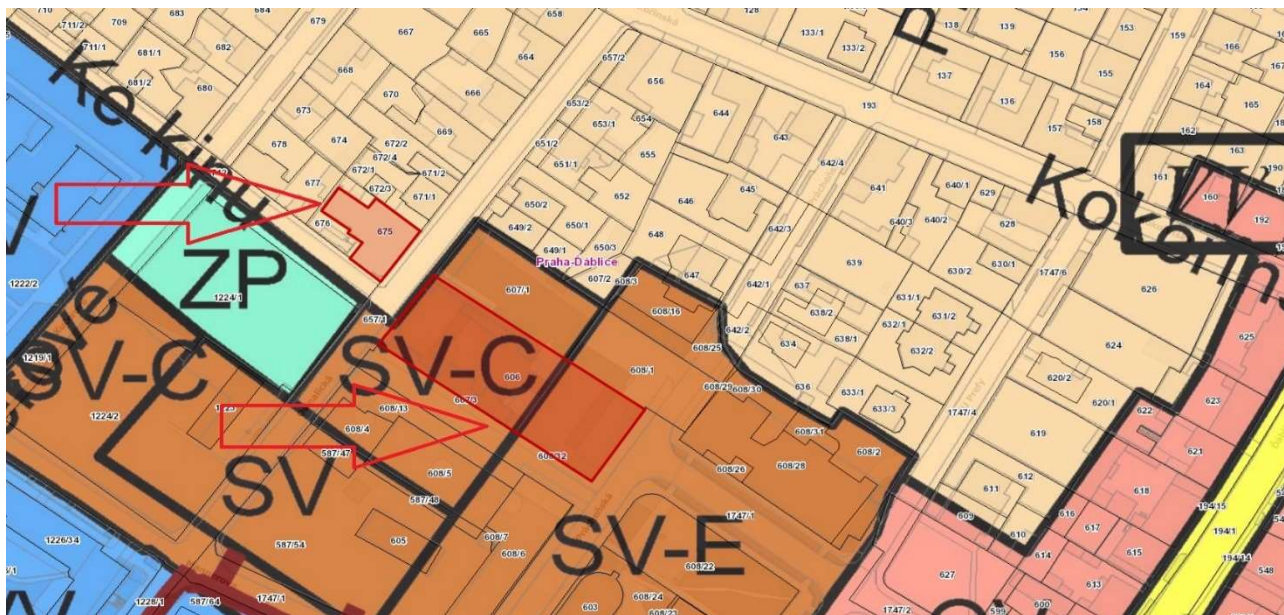
Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin. Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

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

Územní plán – grafická část



3.1.3.6. Metropolitní plán

Podle návrhu metropolitního plánu obce Prahy se objekty nachází v území vymezeném jako **237 / Ďáblice Z (05) O [S]**.

CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY

Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Ďáblice se strukturou vesnickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Zdibské tabule. Lokalita Ďáblice je vymezena jako lokalita s původní vesnickou strukturou. V lokalitě je nutné chránit dochovaný charakter jádra původního historického sídla. Cílem navržených regulativů je posílení historického jádra vesnice kolem původní parkově upravené návsi při ulici U Parkánu, obklopeného bývalými zemědělskými usedlostmi, domkářskou zástavbou, rodinnými domy. Nově vymezené náměstí na křižování ulic Prácheňská a Hořinecká bude začleněno do sítě veřejných prostranství, spolu s návší při ulici U Parkánu vytváří nové jádro lokality, na které navazuje vymezená plocha pro občanskou vybavenost. Stávající zástavbu obklopují transformační a rozvojové plochy s obytným využitím, které prostorovým uspořádáním i využitím navazují na stabilizovanou část lokality. Rozvojová plocha produkční, vymezená na východní části lokality podél silnice D8 – Cínovecké – dotváří východní hranu Ďáblic, odděluje rezidenční část od dopravní stavby, přičemž prostorovým uspořádáním respektuje navržené regulativy strukturálního typu vesnice. Nově vymezené propojení a prvky silniční sítě jsou součástí sítě veřejných prostranství, svými parametry a uspořádáním respektují charakter lokality.

3.1.3.7. Povodňový plán ČR

Dle povodňového plánu České republiky www.dppcr.cz se nejedná o záplavové území.

3.1.3.8. Rizika související s nemovitou věcí

Věcná břemena

K posuzovaným prostorům nebyla zjištěna žádná věcná břemena, která by mohla mít vliv na obvyklou cenu nájemného nemovitých věcí nebo na určení zhodnocení.

Zástavní práva

K oceňovaným nemovitým věcem nejsou dle výpisu z katastru nemovitostí zřízena žádná zástavní práva.

Předkupní práva

K oceňovaným nemovitým věcem nejsou dle výpisu z katastru nemovitostí zřízena žádná předkupní práva.

Nájemní vztahy

Z poskytnutých dokumentů pro vypracování tohoto znaleckého posudku ani při místním šetření nebyla zjištěna nebo doložena žádná nájemní práva třetích osob.

Užívací nebo jiná obdobná práva

Z poskytnutých dokumentů pro vypracování tohoto znaleckého posudku ani při místním šetření nebyla zjištěna nebo doložena žádná práva.

Jiná omezení vlastnického práva

Ze získaných dokumentů a ani při místním šetření nebyla zjištěna a ani nikým doložena žádná jiná omezení vlastnického práva, která by mohla mít vliv na obvyklou cenu nájemného nebo zhodnocení posuzovaných nemovitých věcí.

3.1.4. STANOVENÍ KRITÉRIÍ VÝBĚRU

S ohledem na charakter předmětu ocenění byla pro hledání srovnatelných uskutečněných transakcí stanovena následující kritéria výběru.

Tabulka 3: Kritéria pro výběr srovnatelných sjednaných transakcí

<i>Kritérium</i>	<i>Popis</i>
<i>Časové hledisko</i>	sjednané transakce ideálně ne starší jak 1 rok (max. 2 roky vzhledem k předmětu ocenění a stavu trhu)
<i>Lokalita</i>	nemovitě věci v obdobných obcích s obdobnou dostupností, občanskou vybaveností a atraktivitou okolí
<i>Velikost</i>	velikostně a dispozičně obdobná jednotka
<i>Stav a vybavení</i>	stavem a vybavením obdobná jednotka
<i>Příslušenství</i>	ideálně jednotka s příslušenstvím garážového stání a sklepa

3.1.5. METODY APLIKOVANÉ V OCENĚNÍ

3.1.5.1. Nákladový způsob ocenění

Nákladový způsob ocenění zjišťuje tzv. věcnou hodnotu nemovité věci. Účelem znaleckého posudku je určit zhodnocení a také určit obvyklou cenu nájemného nemovitých věcí, která se podle zákona určuje porovnáním ze sjednaných cen. Tato metoda je použitelná pro určení výše zhodnocení, ale pro určení obvyklé ceny nájemného není metoda použitelná.

3.1.5.2. Výnosový způsob ocenění

Výnosový způsob ocenění zjišťuje tzv. výnosovou hodnotu nemovitých věcí. Principem této metody je předpoklad, že chování budoucího vlastníka bude podobně chování racionálního investora, jehož cílem je maximalizace užitku ze svého majetku a bude proto prostory pronajímat.

Zhodnocení nelze s ohledem na jeho rozsah (pouze instalovaná klimatizace v případě prostor v objektu Osinalická I 104/13) nelze ocenit výnosově. Zhodnocení by muselo být výraznější, aby ho bylo možné kvantifikovat rozdílnou výší nájemného.

Ve znaleckém posudku se ale určuje obvyklá cena nájemného, která slouží jako podklad pro ocenění výnosovou metodou. Pro určování obvyklé ceny nájemného proto není výnosová metoda použitelná.

3.1.5.3. Srovnávací způsob ocenění

Srovnávací metoda, též komparativní metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovité věci (pro určení její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitých věcí jsou obvykle stanovovány dle již realizovaných pronájmů (nájemních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci (v případě tržní hodnoty).

Určit výši zhodnocení na základě porovnání by bylo ideální metodou ocenění. S ohledem na rozsah zhodnocení (pouze instalovaná klimatizace v případě prostor v objektu Osinalická I 104/13) se nám ale nepodařilo dohledat použitelné vzorky pro porovnání prostory s klimatizací a bez klimatizace, a navíc s klimatizací obdobného stáří.

Obvyklá cena nájemného nemovitých věcí se podle této metody získá vynásobením stanovené střední hodnoty srovnávaných nemovitých věcí po úpravě hodnototvornými faktory a měrné jednotky, na základě které jsou oceňované nemovité věci srovnávány. Jedná se o vhodnou metodu pro určení obvyklé ceny nájemného.

3.1.5.4. Metody aplikované v ocenění

V tomto znaleckém posudku se určuje obvyklá cena nájemného předmětu ocenění a zhodnocení stavebními úpravami.

V případě zhodnocení za jedinou možnou metodu ocenění považujeme nákladovou metodu, protože rozsah zhodnocení je velmi malý (pouze instalovaná klimatizace v případě prostor v objektu Osinalická I 104/13), pod rozlišovací schopností případného porovnání.

V případě určování obvyklé ceny nájemného je obecně nejsprávnějším způsobem použití tzv. srovnávacího způsobu ocenění – srovnávací metody, která spočívá v porovnání ceny oceňovaných nemovitých věcí s cenou porovnatelných nemovitých věcí, které byly v nedávné době pronajaty nebo byly alespoň nabízeny k pronájmu.

Uvedený postup je v souladu s tržními přístupy k oceňování.

3.1.6. NÁKLADOVÁ METODA

Nákladovou metodou je vypočteno zhodnocení nebytových prostor v objektu Osinalická I 104/13. Nebytový prostor byl zhodnocen instalací I klimatizační jednotky (vnitřní a vnější). V ocenění se vychází z pořizovacích nákladů, životnosti a stáří. Násobkem pořizovacích nákladů a procenta zbývajících životnosti z celkové životnosti získáváme výši zhodnocení.



3.1.7. SROVNÁVACÍ METODA

Na základě srovnávací metody je určena obvyklá cena nájemného pro nebytové prostory v objektu Ke kinu 159/7.

Srovnání je provedeno pomocí indexové porovnávací metody. Jedná se o multikriteriální metodu nepřímého porovnání, ve které jsou porovnávány jednotlivé vlastnosti oceňovaných nemovitých věcí se srovnávanými nemovitými věcmi. Jako srovnatelné transakce jsou uvažovány realizované pronájmy nemovitých věcí a také nabízené ceny pronájmů, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality, předpokládané využití, velikost, stav a vybavení. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované a nabídkové ceny nájemného vztahené na 1 m² pronajimatelné plochy nebytového prostoru. Existence spoluužívaných prostor je zohledněna v rámci porovnání. Na základě popisu nemovité věci byla stanovena tato kritéria srovnatelných nemovitých věcí:

Srovnávací kritéria

V porovnávací hodnotě nemovitých věcí byly použity realizované a nabídkové ceny nájemného porovnatelných nemovitých věcí v obdobných lokalitách. Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů. Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

K₁ - Koeficient **lokalita** v sobě odráží rozdíl v poloze a umístění nemovitých věcí v daném místě především z hlediska: umístění nemovitých věcí v obci (zda se jedná o souvisle zastavěné území, či okraj obce); občanské vybavenosti; okolní zástavby, obyvatelstva, životního prostředí; parkovací možnosti v okolí nemovitých věcí; atraktivitě okolí; změny v okolí s vlivem na obvyklou cenu.

K₂ - Koeficient **obslužnost veřejnou dopravou** v sobě odráží rozdíl četnost dopravního spojení, zda je v obci autobusová zastávka, železniční zastávka, MHD, atd., a jaké je spojení do lokalit s občanskou vybaveností a pracovními příležitostmi.

K₃ - Koeficient **dostupnost osobní dopravou** v sobě odráží dopravní dostupnost centra obce, případně okresních a krajských měst s občanskou vybaveností, napojení na dálniční síť apod.

K₄ - Koeficient **pozemek** zohledňuje rozdíl ve velikosti výměry, orientaci, tvaru, stavu a využitelnosti porovnávaných a oceňovaných pozemků příslušejících k prostoru.

K₅ - Koeficient **stav bytu** v sobě odráží stavebně technický stav jednotky, její stáří, provedené rekonstrukce, materiálové provedení.

K₆ - Koeficient **stav objektu** v sobě odráží stavebně technický stav stavby, stáří, provedené rekonstrukce, materiálové provedení nosných konstrukcí.

K₇ - Koeficient **vybavení** v sobě odráží standard vybavení jednotky, mj. vytápění, sociální zařízení.

K₈ - Koeficient **příslušenství** v sobě odráží existenci příslušenství sklepu, společné části domu, venkovní úpravy, vedlejší stavby, aj.

K₉ - Koeficient **velikost nemovitých věcí** v sobě odráží velikost jednotky zejména z hlediska její pronajimatelné plochy, podlažnost.

K₁₀ - Koeficient **umístění prostoru v objektu** v sobě odráží umístění, ve které podlaží se byt nachází a zda je v objektu výtah či nikoliv.

K₁₁ - Koeficient **napojení na síť** (přípojky) v sobě odráží napojení na veřejné a vlastní síť.

K₁₂ - Koeficient **zdroj informací** vyjadřuje vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitých věcech daného typu, úpravu dle kvality informace o reprezentantech. U nabídkových cen je cena obvykle

redukována koeficientem 0,8 až 0,95, kterým by měla být vyjádřena skutečnost, že realizované ceny u nemovitých věcí tohoto typu bývají zpravidla nižší než ceny nabídkové. U realizovaných cen je s ohledem na stáří srovnávaných transakcí použit koeficient 1,00.

K₁₃ – Koeficient **právní vztahy** v sobě odráží vliv právních vztahů na prodejnost nemovitých věcí, věcná břemena a závady vážnoucí na nemovitých věcech.

K₁₄ – Koeficient **ostatní** v sobě odráží ostatní skutečnosti výše neuvedené, mj. celkový dojem.

Stanovení hodnoty koeficientů

Hodnota koeficientu = 1 odpovídá shodnosti oceňovaných nemovitých věcí se zvoleným reprezentantem v daném hledisku. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku lepší než oceňovaná nemovitá věc (např. má lepší polohu, lepší tvar pozemku, větší výměru, lepší stav či vybavení atp.), odpovídá koeficient < 1. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku horší než oceňovaná nemovitá věc, odpovídá koeficient > 1.

Nájemní smlouvy - neplatné

Oceňované prostory byly ve sledovaném období užívány na základě neplatné nájemní smlouvy (nebyla zveřejněna v registru smluv) ze dne 5. 1. 2023 a nájemní smlouvy ze dne 19. 7. 2023.

Pro prostory ordinací s příslušenstvím ve 2.NP bylo sjednáno nájemné ve výši 1.700 Kč/m²/rok a pro společně užívané prostory (kuchyňka, chodba a WC pacienti) ve 2.NP nájemné ve výši 375 Kč/ m²/rok.

Pro sklad v 1.PP bylo sjednáno nájemné ve výši 2.400 Kč/m²/rok a pro místnosti 1.05 a 1.06 v 1.NP nájemné ve výši 2.700 Kč/m²/rok. Nájemné bylo sjednáno celkem ve výši 28.884,38 Kč/měsíc (21.845 Kč + 534,38 Kč + 2.680 Kč + 3.825 Kč).

Na základě porovnání provedených níže je obvyklá cena nájemného určena v odlišné výši.

3.1.8. VÝČET SROVNATELNÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ

Výběr srovnávaných prostor jednotek byl proveden na základě kritérií uvedených v bodě 3.1.4.

znaleckého posudku. Jedná se o časové hledisko, lokalita, velikost, stav a vybavení, a příslušenství.

Na základě těchto kritérií bylo dohledáno 5 srovnatelných aktuálních nabídek k pronájmu z inzerce. Na základě porovnání těchto nabídkových cen je stanovena srovnávací hodnota nájemného.

Takto stanovená srovnávací hodnota je dále ověřena na základě porovnání s dohledanými nájemními smlouvami v registru smluv. V registru smluv bylo dohledáno

- 6 realizovaných nájemních smluv s ordinacemi bez zázemí, u kterých jsou ostatní prostory (sociální zařízení, čekárny, kuchyňky apod.) spoluužívány s ostatními nájemci v rámci objektu.
- 11 realizovaných nájemních smluv s ordinacemi vč. zázemí (sociální zařízení, čekárny, kuchyňky apod.).

Tabulka 4: Srovnávané nabízené pronájmy

	Reprezentant č. 1	Reprezentant č. 2	Reprezentant č. 3	Reprezentant č. 4	Reprezentant č. 5
Typ nemovité věci:	nebytový prostor - ordinace se zázemím	nebytový prostor - ordinace se zázemím	nebytový prostor - ordinace se zázemím	nebytový prostor - ordinace se zázemím	nebytový prostor - ordinace se zázemím
Adresa:	Frýdecká 439	Troilova 475/20	Makovského 1396/16b	Klánovická 487/2a	Plzeňská 95/44
Katastrální území	Letňany	Malešice	Řepy	Hloubětín	Beroun
Obec:	Praha	Praha	Praha	Praha	Beroun

GPS:	50°08'18.56"N, 14°30'31.85"E	50°5'2.317"N, 14°30'9.854"E	50°3'59.473"N, 14°18'12.320"E	50°6'15.517"N, 14°32'12.136"E	49°57'40.743"N, 14°3'58.041"E
Konstrukční provedení:	ŽB	zděné	zděné	ŽB	zděné
Umístění prostoru:	2.NP s výtahem	2.NP s výtahem	zvýšené 1.PP	1.NP	1.NP
Počet podlaží vlastního prostoru:	1	1	1	1	1
Pronajimatelná plocha m²:	83,00 m²	62,00 m²	74,26 m²	60,00 m²	67,00 m²
Nájemné Kč/měsíc:	10 000 Kč	12 000 Kč	21 000 Kč	12 500 Kč	8 000 Kč
Nájemné Kč/m²/měsíc:	120 Kč/m²	194 Kč/m²	283 Kč/m²	208 Kč/m²	119 Kč/m²
Zdroj informací:	www.sreality.cz, ID: 647340620	www.sreality.cz, ID: N13191	www.sreality.cz, ID: 562934348	www.sreality.cz, ID: 207-C - I	www.sreality.cz, ID: 5892
datum aktualizace nabídky:	24.08.2024	03.09.2024	03.09.2024	26.08.2024	17.07.2024

3.1.9. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Získaná data o oceňovaných nemovitých věcech a srovnatelných nemovitých věcech byla zpracována do tabulek včetně fotografií. U srovnávaných transakcí jsou mj. uvedeny ceny nájemného se souvisejícími údaji z inzerce a v případě realizovaných nájemních smluv datum jejich uzavření a lokalita.

Analýza trhu s obdobnými nemovitými věcmi

Poptávka po obdobných nemovitých věcech (ordinace lékařů) je přibližně v rovnováze s nabídkou. Větší poptávka je spíše po místech s lepší dopravní dostupností veřejnou dopravou. Výhodou oceňovaných prostor je naopak např. dostatek bezplatných parkovacích možností. Pronajatelnost proto posuzujeme jako průměrnou.

3.1.10. VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

Tabulka 5: Rekapitulace předmětu ocenění - výčet zpracovaných dat

Adresa:	Ke kinu 159/7, Praha 8 - Ďáblice		
<i>Obec:</i>	Praha	<i>Obslužnost veřejnou dopravou:</i>	průměrná až dobrá - autobusy MHD
<i>GPS:</i>	50°08'43.65"N, 14°28'55.09"E	<i>Dostupnost osobní dopravou:</i>	dobrá
<i>Celková pronajimatelná plocha (pron. pl.)</i>	59,47 m ²	<i>Pozemek:</i>	společný
<i>Umístění bytu v objektu: (podlaží, výtah)</i>	2.NP s výtahem, 2 místnosti v 1.NP a sklad v 1.PP	<i>Stav bytu:</i>	dobrý - udržovaný
<i>Napojení na síť (přípojky):</i>	E, K, V, P	<i>Stav objektu:</i>	dobrý - udržovaný
<i>Zdroj informací:</i>	podklady a místní šetření	<i>Vybavení:</i>	standardní
<i>Právní vztahy:</i>	bez závad	<i>Příslušenství:</i>	společná kuchyňka - hradi se symbolické nájemné
<i>Ostatní:</i>	standardní		

4.POSUDEK

4.1. POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

4.1.1. POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT PRO URČENÍ CENY OBVYKLÉ

4.1.1.1. Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ČÁST PRVNÍ, Hlava první, §2, Způsob oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„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 kalamiť. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Podle odst. 3:

„V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.“

4.1.1.2. Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ČÁST PRVNÍ, Hlava první, §2, Způsob oceňování majetku a služeb, odst. 4:







„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.“

4.1.1.3. Srovnávací metoda – prostory v objektu Ke kinu 159/7

Dle výše uvedené definice je ocenění posuzovaných prostor v objektu Ke kinu 159/7 provedeno porovnávacím způsobem, a to pro období od 1. 2. 2023 do 31. 8. 2024. Pro analýzu dat byl použit porovnávací způsob.

Vzhledem k druhu nemovitých věcí byla určena základní jednotka pro porovnání 1 m² pronajimatelné plochy prostoru. Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu nemovité věci. Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry oceňovaných nemovitých věcí a srovnávanými nemovitými věcmi.

Tabulka 6: Srovnávací metoda

	Oceňovaná nemovitá věc	Reprezentant č. 1	Reprezentant č. 2	Reprezentant č. 3	Reprezentant č. 4	Reprezentant č. 5
Typ nemovité věci:	nebytový prostor - ordinace se zázemím	nebytový prostor - ordinace se zázemím	nebytový prostor - ordinace se zázemím	nebytový prostor - ordinace se zázemím	nebytový prostor - ordinace se zázemím	nebytový prostor - ordinace se zázemím
Adresa:	Ke kinu 159/7	Frýdecká 439	Trilova 475/20	Makovského 1396/16b	Klánovická 487/2a	Plzeňská 95/44
Katastrální území	Ďáblice	Letňany	Malešice	Řepy	Hloubětín	Āeroun
Obec:	Praha	Praha	Praha	Praha	Praha	Āeroun
GPS:	50°08'43.65"N, 14°28'55.09"E	50°08'18.56"N, 14°30'31.85"E	50°5'2.317"N, 14°30'9.854"E	50°3'59.473"N, 14°18'12.320"E	50°6'15.517"N, 14°32'12.136"E	49°57'40.743"N, 14°3'58.041"E
Vzdálenost cca od oc. nem.:	x	3,8 km	12,1 km	20,0 km	8,5 km	43,3 km
Fotografie:						
Doplňující popis:	x	Ordinace lékaře ve zdravotnickém zařízení - čekárna, přípravná a samotná ordinace, dohromady 83 m ² v 1. patře budovy a prošly rekonstrukcí. Dále je k dispozici šatna, sklad a toalety. Ordinace má samostatný vstup z chodby i přípravny.	Komerční prostor v suterénu "lékařského domu. Prostor má 2 vchody, 1 přes čekárnu ordinace, obsahuje kromě čekárny a ordinace vlastní sociální zázemí (WC, kuchyňka, sprchový kout). Vytápění ústřední plynové. Prostor je v původním stavu - úpravy dle dohody (možné započíst např. slevu z nájemného apod.). Prostor je vhodný na ordinaci, posilovnu, kadeřnictví, laboratoře, rehabilitace, prodejnu lékařského vybavení, kancelář.	Nebytový prostor vhodný pro zdravotnické zařízení vč. operačního sálu, je kolaudován jako nestátní zdravotnické zařízení. Prostor je situovaný v 1.NP, má samostatný vstup a bezbariérové sociální zázemí, vytápění je zajištěno tepelným čerpadlem, samostatná je elektřina a vodoměr. Úklid 5.000 Kč/měsíčně + ostatní energie zálohově 16.000 Kč.	Prostory v 1.NP zdravotnického objektu - 3 místnosti a sociální zařízení. Vlastníkem je spol. Central group, který zde plánuje v budoucnu vybudovat rezidenční čtvrť.	Zařízená ordinace 20 m ² ve 2.NP lékařského domu, operační sál 10 m ² , sádovna 10 m ² , šatna 7,5 m ² , čekárna 8 m ² a sociální zařízení. V domě působí lékaři a jazyková škola, je zde výtah. Dům je vytápěn plynovým kotlem. Parkování možné na novém parkovišti u Plzeňky.
Konstrukční provedení:	zděné	ŽB	zděné	zděné	ŽB	zděné
Umístění prostoru:	2.NP s výtahem	2.NP s výtahem	zvyšené 1.PP	1.NP	1.NP	2.NP s výtahem
Počet podlaží vlastního prostoru:	1	1	1	1	1	1
Pronajimatelná plocha m²:	183,90 m²	83,00 m²	62,00 m²	74,26 m²	60,00 m²	67,00 m²
Nájemné Kč/měsíc:	x	10 000 Kč	12 000 Kč	21 000 Kč	12 500 Kč	8 000 Kč
Nájemné Kč/m²/měsíc:	x	120 Kč/m²	194 Kč/m²	283 Kč/m²	208 Kč/m²	119 Kč/m²

Variační koeficient [%]:		33,03%				
Srovnání pomocí indexové metody						
K₁ - Lokalita:	Ke kinu 159/7, Praha 8 - Ďáblice	obdobná	lepší - blíž centra Prahy	lepší - v bytové zástavbě	lepší - v bytové zástavbě	obdobná - širší centrum okresního města
Koeficient úpravy		1,00	0,98	0,97	0,98	1,00
tj. číselná úprava v hodnotě		0 Kč	-240 Kč	-630 Kč	-250 Kč	0 Kč
K₂ - Obslužnost veřejnou dopravou:	průměrná až dobrá - autobusy MHD	obdobná	lepší - více spojení	lepší - více spojení	lepší - více spojení vč. metra	lepší - více spojení
Koeficient úpravy		1,00	0,98	0,98	0,97	0,98
tj. číselná úprava v hodnotě		0 Kč	-235 Kč	-407 Kč	-368 Kč	-160 Kč
K₃ - Dostupnost osobní dopravou:	dobrá	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient úpravy		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
tj. číselná úprava v hodnotě		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
K₄ - Pozemek:	společný	obdobný - bez vlivu	obdobný - bez vlivu	obdobný - bez vlivu	obdobný - bez vlivu	obdobný - bez vlivu
Koeficient úpravy		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
tj. číselná úprava v hodnotě		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
K₅ - Stav prostoru:	dobrý - udržovaný	horší - větší opotřebení	horší - větší opotřebení	obdobný	obdobný	horší - delší dobu bez rekonstrukce
Koeficient úpravy		1,02	1,05	1,00	1,00	1,10
tj. číselná úprava v hodnotě		200 Kč	576 Kč	0 Kč	0 Kč	784 Kč
K₆ - Stav objektu:	dobrý - udržovaný	obdobný - po rekonstrukci	horší - střední stav	obdobný	obdobný	horší - původní stav
Koeficient úpravy		1,00	1,05	1,00	1,00	1,10
tj. číselná úprava v hodnotě		0 Kč	605 Kč	0 Kč	0 Kč	862 Kč
K₇ - Vybavení:	standardní	horší - nižší standard	obdobně - nižší standard, ale možnost rekonstrukci započítat do nájmu	lepší - vyšší standard	obdobně	horší - nižší standard
Koeficient úpravy		1,05	1,00	0,90	1,00	1,10
tj. číselná úprava v hodnotě		510 Kč	0 Kč	-1 996 Kč	0 Kč	949 Kč
K₈ - Příslušenství:	společná kuchyňka - hradí se symbolické nájemné	obdobně	obdobně	obdobně	obdobně	obdobně
Koeficient úpravy		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
tj. číselná úprava v hodnotě		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
K₉ - Velikost nemovitých věcí:	pron. pl. = 183,9 m ² + 17,1 m ² ve spoluužívání	menší prostor, bez spoluužívaných prostor	menší prostor, bez spoluužívaných prostor	menší prostor, bez spoluužívaných prostor	menší prostor, bez spoluužívaných prostor	menší prostor, bez spoluužívaných prostor
Koeficient úpravy		0,97	0,96	0,96	0,96	0,96
tj. číselná úprava v hodnotě		-321 Kč	-508 Kč	-719 Kč	-475 Kč	-417 Kč

K₁₀ - Umístění prostor v objektu: (podlaží, výtah)	2.NP s výtahem, 2 místnosti v 1.NP a sklad v 1.PP	obdobné - 2.NP s výtahem	obdobné - zvýšené 1.PP se vstupem z pozemku	lepší - 1.NP s přístupem z ulice	lepší - 1.NP s přístupem z ulice	obdobné - 2.NP s výtahem
Koeficient úpravy		1,00	1,00	0,90	0,90	1,00
tj. číselná úprava v hodnotě		0 Kč	0 Kč	-1 725 Kč	-1 141 Kč	0 Kč
K₁₁ - Napojení na síť:	E, K, V, P	obdobné	obdobné	obdobné	obdobné	obdobné
Koeficient úpravy		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
tj. číselná úprava v hodnotě		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
K₁₂ - Zdroj informací - nabídka:	podklady a místní šetření	www.sreality.cz, ID: 647340620	www.sreality.cz, ID: N13191	www.sreality.cz, ID: 562934348	www.sreality.cz, ID: 207-C-1	www.sreality.cz, ID: 5892
datum aktualizace nabídky:		24.08.2024	03.09.2024	03.09.2024	26.08.2024	17.07.2024
Koeficient úpravy		0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
tj. číselná úprava v hodnotě		-519 Kč	-610 Kč	-776 Kč	-513 Kč	-501 Kč
K₁₃ - Právní vztahy:	bez závad	bez závad - předpoklad	bez závad - předpoklad	bez závad - předpoklad	bez závad - předpoklad	bez závad - předpoklad
Koeficient úpravy		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
tj. číselná úprava v hodnotě		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
K₁₄ - Ostatní:	standardní	obdobné	obdobné	obdobné	obdobné	obdobné
Koeficient úpravy		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
tj. číselná úprava v hodnotě		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Váhy:		0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Vážený průměr Kč/m²/měsíc:	162 Kč/m ²	119 Kč/m ²	187 Kč/m ²	199 Kč/m ²	163 Kč/m ²	142 Kč/m ²
Vážený průměr upr. cen Kč/měsíc:	29 755 Kč	21 867 Kč	34 371 Kč	36 519 Kč	29 893 Kč	26 121 Kč
Variační koeficient [%]:	17,94%					

4.1.1.4. Nákladová metoda

V posuzovaných prostorách objektu Ke kinu 159/7 nebylo zjištěno žádné zhodnocení.

V posuzovaných prostorách objektu Osinalická 1104/13 bylo zjištěno zhodnocení provedené instalací klimatizační jednotky.

Náklady na pořízení zhodnocení instalací klimatizační jednotky byly zaslány k potvrzení zadavateli znaleckého posudku, vychází z faktury za zařízení instalované v sousední budově Ke kinu 159/7 v roce 2023 (34.902 Kč bez DPH). Podle našeho posouzení cca odpovídají obvyklým cenám za instalaci obdobných zařízení.

Rok instalace zařízení 2018 je rokem, od kterého nájemce prostory užíval. Termin instalace byl ústně potvrzen zadavatelem znaleckého posudku.

Životnosti klimatizace se dle odborných článků pohybuje obvykle v rozmezí 10 až 15 let. Např. u zařízení od společnosti Daikin se uvádí průměrná životnost 14 let. Vše ale záleží na pravidelném servisu zařízení a konkrétním kusu. Pro potřeby ocenění je životnost instalované klimatizace uvažována ve výši 14-ti let.

Tabulka 7: Stanovení zhodnocení nebytových prostor v objektu Osinalická 1104/13

Místo zhodnocení prostor	místnost 06.06 Zámkový sál
Zhodnocení	klimatizační jednotka - vnitřní a vnější
Náklady na realizaci	34 902 Kč bez DPH
Rok realizace	2018
Životnost klimatizace	14 let
Zbývající životnost z celkové	57,1%
Nákladová hodnota zhodnocení	19 944 Kč bez DPH

4.1.2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

4.1.2.1. Analýza dat pro určení zhodnocení prostor

V posuzovaných prostorách objektu Ke kinu 159/7 nebylo zjištěno žádné zhodnocení. Zhodnocení se vyskytuje pouze v prostorách objektu Osinalická 1104/13 (1 klimatizační jednotka - vnitřní a vnější jednotka).

Stanovení zhodnocení je provedeno nákladovou metodou ocenění, protože ocenění srovnávací metodou není s ohledem na charakter a rozsah zhodnocení možné, protože se nám nepodařilo k porovnání nalézt prakticky totožné prostory odlišující se pouze v existenci a neexistenci klimatizační jednotky. Pro stanovení výše zhodnocení porovnáním by byly potřeba výrazně větší úpravy prostor.

Tabulka 8: Určení zhodnocení nebytových prostor

Zhodnocení prostor	Nákladová hodnota	Určené zhodnocení
prostory Ke kinu 159/7 - bez zhodnocení	0 Kč bez DPH	0 Kč bez DPH
prostory Osinalická 1104/13 - klimatizace	19 944 Kč bez DPH	19 944 Kč bez DPH

4.1.2.2. Analýza dat pro určení obvyklé ceny nájemného

Jednotkové ceny srovnatelných nemovitých věcí byly na základě výsledků analýzy dat upraveny jednotlivými koeficienty odlišnosti, a tak vznikla upravená cena nájemného pro jednotlivé srovnávané nemovité věci. Výsledná srovnávací hodnota sloužící jako podklad pro určení obvyklé ceny nájemného je následně určena ve výši aritmetického průměru těchto upravených cen.

Tabulka 9: Statistické údaje a stanovení srovnávací hodnoty

Popis řádku	Od	Do	Aritmetický průměr	Vážený průměr	Směrodatná odchylka	Variační koeficient
Kupní cena srovnávaných reprezentantů:	8 000 Kč	21 000 Kč	12 700 Kč	12 700 Kč	4 445 Kč	33,03%
	119 Kč/m ²	283 Kč/m ²	185 Kč/m ²	185 Kč/m ²	61 Kč/m ²	
Upravená kupní cena srovnávaných reprezentantů:	21 867 Kč	36 519 Kč	29 755 Kč	29 755 Kč	5 339 Kč	17,94%
	119 Kč/m ²	199 Kč/m ²	162 Kč/m ²	162 Kč/m ²	29 Kč/m ²	
Stanovená srovnávací hodnota - aritmetický průměr						29 755 Kč/měsíc

V tabulkách níže jsou dále pro porovnání uvedeny příklady nájemních smluv, které byly získány z veřejného registru smluv. V případě tabulky č. 10 se jedná se o prostory umístěné v budovách poliklinik, kde bývá zpravidla velká koncentrace pacientů a v souvislosti s provozem ordinace jsou nabízeny služby. Sjednané nájemné bývá v případě těchto prostor obvykle větší než v případně samostatných ordinací mimo polikliniky a lékařské domy.

Dále jsou v tabulce č. 11 uvedeny příklady nájemních smluv za ordinace vč. vlastního sociálního zařízení a vlastní čekárny. U těchto prostor je většinou dosahováno nižšího nájemného než v případě ordinací v lékařských domech a poliklinikách.

Z obou uvedených tabulek realizovaných nájemních smluv jsou zřejmé i násobné rozdíly mezi cenami nájemného, které nelze objektivně posoudit a odůvodnit. Důvody rozdílů mohou být např. politické, nebo např. v dané lokalitě může chybět ordinace lékaře dané specializace, apod.

Původně sjednané nájemné (28.884,38 Kč/měsíc) cca odpovídalo výše stanovené srovnávací hodnotě nájemného (29.755 Kč/měsíc) a také se nachází v rozmezí níže uvedených sjednaných cen nájemného.

Tabulka 10: Srovnání sjednaných NS za ordinace - zázemí společné

R.	Katastrální území	Ulice	Prostor	Výměra	Nájemné	
1	Holešovice	Františka Křížka 683/22	4.NP, ordinace č. 420	17,14 m ²	5 713 Kč/měs.	333 Kč/m ² /měs.
	ordinace stomatologické péče		1.PP, část skladu č. 27,2	0,60 m ²	130 Kč/měs.	217 Kč/m ² /měs.
	Smlouva ze dne	19.08.2024	prostory jsou součástí polikliniky, sociální zařízení a čekárna jsou společnými prostory			
2	Kbely	Bakovská 764/2	2.NP, ordinace	67,83 m ²	20 213 Kč/měs.	298 Kč/m ² /měs.
	ordinace praktického lékaře		nájemné od 1. 1. 2025			
	Smlouva ze dne	29.07.2024	prostory jsou součástí polikliniky, sociální zařízení a čekárna jsou společnými prostory			
3	Rudná	Masarykova 1584/49	2.NP, ordinace 2.28 a 2.29	43,08 m ²	9 560 Kč/měs.	222 Kč/m ² /měs.
	ordinace stomatologické péče		prostory jsou součástí polikliniky, sociální zařízení a čekárna jsou společnými prostory			
	Smlouva ze dne	01.08.2024				
4	Troja	Mazurská 484/2	2.NP, ordinace 224, 225	44,19 m ²	18 781 Kč/měs.	304 Kč/m ² /měs.
	ordinace praktického lékaře		2.NP, sdílená čekárna 223 - část	17,59 m ²		
	Smlouva ze dne	28.06.2024	prostory jsou součástí polikliniky, sociální zařízení je společným prostorem			
5	Vinoř	Mladoboleslavská 514	ordinace	11,60 m ²	8 000 Kč/měs.	690 Kč/m ² /měs.
	ordinace gynekologie		prostory jsou součástí polikliniky, sociální zařízení a čekárna jsou společnými prostory			
	Smlouva ze dne	23.05.2024				
6	Letňany	Místecká 899	nebytový prostor č. 10	47,20 m ²	3 725 Kč/měs.	79 Kč/m ² /měs.
	ordinace praktického lékaře		prostory jsou součástí polikliniky, sociální zařízení a čekárna jsou společnými prostory			
	Smlouva ze dne	19.08.2024				
Průměrná výměra ordinací a výše nájemného				41,44 m ²	10 999 Kč/měs.	321 Kč/m ² /měs.
Průměrná výměra ordinací a výše nájemného bez nejdražší a nejlevnější nájemní smlouvy (bez R5 a R6)				47,46 m ²	13 567 Kč/měs.	289 Kč/m ² /měs.
Uvažované místnosti bez zázemí čekáren a sociálního (ve 2.NP: ordinace, sesterna, předšál, zákrovový sál, místnost pro dohled, přípravná + šatna zaměstnanci; v 1.NP: místnosti 1.05 a 1.06; v 1.PP: sklad 0.16)					139,90 m ²	
Přepočtené průměrné nájemné na oceňované prostory						40 474 Kč/měs.



Tabulka 1 1: Srovnání sjednaných NS za ordinace vč. zázemí

R.	Katastrální území	Ulice	Prostor	Výměra	Nájemné	
1	Háje	Hviezdoslavova 519/10	3.NP, nebytový prostor 0519-06	41,18 m ²	8 071 Kč/měs.	196 Kč/m ² /měs.
	ordinace praktického lékaře		k užívání přístupová chodba, schodiště a výtah; panelový dům s ordinacemi			
	Smlouva ze dne	25.04.2024				
2	Černý Most	Kpt. Stránského 999	1.+2.NP, budovy	421,90 m ²	30 060 Kč/měs.	71 Kč/m ² /měs.
	rehabilitační centrum pro postižené		rehabilitační a komunitní centrum pro postižené a seniory			
	Smlouva ze dne	26.08.2024				
3	Stodůlky	Brdčikova 1878	pavilon C1 116, 117	145,68 m ²	11 820 Kč/měs.	81 Kč/m ² /měs.
	fyzioterapie a rehabilitace		fyzioterapie a rehabilitace, společná přístupová chodba			
	Smlouva ze dne	08.12.2023				
4	Dejvice	Zelená 1606/12	1.NP, nebytová jednotka 1606/203 - část 1606/307	61,05 m ²	9 158 Kč/měs.	150 Kč/m ² /měs.
	ordinace dentální hygieny		ordinace dentální hygieny vč. zázemí, v bytovém domě			
	Smlouva ze dne	10.07.2024				
5	Holešovice	Tusarova 1152/36	2.NP, ordinace č. 106	28,60 m ²	k užívání přístupová chodba, schodiště a výtah, lékařský dům	
	ordinace psychologie		2.NP poměrná část (čekárna, WC, úklid)	14,40 m ²		
	Smlouva ze dne		celkem	43,00 m ²	8 857 Kč/měs.	206 Kč/m ² /měs.
	Petrovice	Morseova 251/5	1.NP, 5x ordinace	91,40 m ²	38 388 Kč/měs.	420 Kč/m ² /měs.
6	ordinace stomatologů		1.NP, zázemí vč. sociálního	64,50 m ²	5 375 Kč/měs.	83 Kč/m ² /měs.
			1.PP, zázemí vč. sociálního, sklady	119,98 m ²	9 998 Kč/měs.	83 Kč/m ² /měs.
			Smlouva ze dne	27.06.2024	nebytová jednotka 251/101	275,88 m ²
					53 761 Kč/měs.	195 Kč/m ² /měs.
7	Stodůlky	Hostinského 1533	ordinace 208, 209	36,78 m ²	4 757 Kč/měs.	129 Kč/m ² /měs.
	ordinace praktického lékaře		místnosti 213, 222 - podíl	27,78 m ²	2 993 Kč/měs.	108 Kč/m ² /měs.
			místnosti 216, 223, 224 - podíl	10,56 m ²	569 Kč/měs.	54 Kč/m ² /měs.
	Smlouva ze dne	22.05.2024	2.NP, nebytový prostor č. 106	75,12 m ²	8 320 Kč/měs.	111 Kč/m ² /měs.
8	Nusle	Hvězdova 1594/19	2.NP, nebytový prostor 304	125,41 m ²	39 187 Kč/měs.	312 Kč/m ² /měs.
	oční ordinace a optika		ordinace s obchodem v objektu služeb			
	Smlouva ze dne	05.06.2024				
9	Chodov	Tererova 1355/4	ordinace vč. zázemí	64,28 m ²	9 393 Kč/měs.	146 Kč/m ² /měs.
	ordinace stomatologie		sklad	15,39 m ²	841 Kč/měs.	55 Kč/m ² /měs.
			lodžie	3,12 m ²	29 Kč/měs.	9 Kč/m ² /měs.
	Smlouva ze dne	01.06.2024	1.NP, nebytový prostor 1355-11	82,79 m ²	10 264 Kč/měs.	124 Kč/m ² /měs.
10	Libuš	Brunelova 961/14	1.NP, nebytový prostor 102	51,39 m ²	4 283 Kč/měs.	83 Kč/m ² /měs.
	kraniosakrální osteopatie		ordinace se zázemím v bytovém domě			
	Smlouva ze dne	07.05.2024				
11	Uhřetěves	Nové náměstí 1431/20	2.NP, nebytový prostor 207	68,68 m ²	7 612 Kč/měs.	111 Kč/m ² /měs.
	ordinace praktického lékaře		ordinace se zázemím v lékařském domě			
	Smlouva ze dne	12.04.2024				
Průměrná výměra ordinací a výše nájemného				126,55 m ²	17 399 Kč/měs.	149 Kč/m ² /měs.
Průměrná výměra ordinací a výše nájemného bez nejdražší a nejlevnější nájemní smlouvy (bez R3 a R8)				124,55 m ²	15 598 Kč/měs.	139 Kč/m ² /měs.
Výměra oceňovaných prostor (bez prostor ke spoluužívání)					183,90 m ²	
Přepočtené průměrné nájemné na oceňované prostory (bez zohlednění společných prostor)						25 480 Kč/měs.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY DAT

V rámci postupu vyhotovení znaleckého posudku byla provedena prohlídka nemovitých věcí. Dále byly analyzovány doložené dokumenty a při místním šetření zjištěné informace.

Jako podklad pro určení zhodnocení bylo provedeno ocenění nákladovou metodou vycházející z obvyklých pořizovacích nákladů, obvyklé životnosti a stáří zhodnocení. Na základě nákladové metody je určena výše zhodnocení. V posuzovaných prostorách objektu Ke kinu 159/7 nebyl zjištěno žádné zhodnocení.

Jako podklad pro určení obvyklé ceny nájemného pro posuzované prostory v objektu Ke kinu 159/7 bylo provedeno srovnání s 5-ti nabízenými pronájmy v inzerci, na základě kterého byla stanovena srovnávací hodnota nájemného předmětu ocenění. Veškeré známé odlišnosti byly v rámci porovnání zohledněny pomocí koeficientů odlišnosti, které byly stanoveny na základě odborné způsobilosti znalecké kanceláře. Výsledky porovnání byly dále porovnány se sjednanou výší nájemného dle doložených nájemních smluv a také s celkem 17 sjednanými nájemními smlouvami z veřejného registru smluv. Veškerá zjištěná data byla analyzována a na jejich základě byla stanovena srovnávací hodnota nájemného oceňovaných prostor k datu ocenění. Srovnávací hodnota je stanovena jako aritmetický průměr upravených nabídkových cen srovnatelných nemovitých věcí. Jedná se o nájemné bez DPH.

Tabulka 12: Rekapitulace znaleckého posudku

<i>Předmět ocenění - nájemné</i>	<i>Srovnávací hodnota</i>	<i>Určená obvyklá cena nájemného</i>
Posuzované prostory v objektu Ke kinu 159/7	29 755 Kč/měsíc bez DPH	29 750 Kč/měsíc bez DPH
<i>Zhodnocení - posuzované prostory</i>	<i>Nákladová hodnota</i>	<i>Určené zhodnocení</i>
prostory Ke kinu 159/7 - bez zhodnocení	0 Kč bez DPH	0 Kč bez DPH
prostory Osinalická 1104/13 - klimatizace	19 944 Kč bez DPH	19 944 Kč bez DPH

Určená obvyklá cena nájemného je dále v tabulce níže rozdělena na části na základě odborného odhadu znalecké kanceláře. Stejně jednotkově nájemné je uvažováno pro pronajímané prostory ve 2.NP, vyšší nájemné je uvažováno pro 2 místnosti v 1.NP (lepší přístup bez potřeby využít schodiště nebo výtah k přístupu), dále nižší nájemného pro sklepní skladový prostor s ohledem na jeho využitelnost. Pro prostory ke spoluužívání je nájemné s ohledem na spoluužívání odhadnuto ve výrazně nižší výši.

Tabulka 13: Rozklad obvyklé ceny nájemného na části

<i>Prostory ve 100% užívání</i>				
<i>Podlaží</i>	<i>Místnost</i>	<i>Podlahová plocha</i>	<i>Rozklad nájemného na části</i>	
2.NP	čekárna	20,80	1 900 Kč/m ² /rok	24 304 Kč/měs.
	úklidová místnost	1,00		
	šatna zaměstnanci	3,50		
	WC zaměstnanci	1,70		
	ordinace	21,00		
	sesterna	16,70		
	chodba	8,20		
	úklidová místnost	1,30		
	šatna pacienti	2,30		
	sprcha	2,20		
	WC personál	3,00		
	předsál (+dekontaminační místnost)	14,10		



	zámkový sál	20,50		
	místnost pro dohled	20,00		
	přípravná + šatna zaměstnanci	17,20		
I.NP	místnosti I.05 a I.06	17,00	2 200 Kč/m ² /rok	3 117 Kč/měs.
I.PP	sklad - nebyl zpřístupněn	13,40	1 600 Kč/m ² /rok	1 787 Kč/měs.
<i>Společné prostory k užívání</i>				
2.NP	WC pacienti, chodba a kuchyňka	17,10	380 Kč/m ² /rok	542 Kč/měs.
Obvyklá cena nájemného celkem				29 750 Kč/měs.

Silné stránky

- o klidná lokalita
- o posuzované prostory se nachází v objektu po celkové rekonstrukci (budova Ke kinu 159/7) nebo v nové stavbě z r. 2018 (budova Osinalická 1104/13) – dobrý stav
- o dobrá dostupnost osobní dopravou
- o dostatek bezplatných parkovacích možností v okolí
- o napojení na kompletní IS

Slabé stránky

- o spíše průměrná obslužnost veřejnou dopravou
- o umístění v zástavbě rodinných domů, nízkopodlažních bytových domů a objektů občanské vybavenosti – v nejbližším okolí (v docházkové vzdálenosti) poměrně malý okruh potenciálních klientů ordinací, dále od hlavní komunikace (nevýhoda s ohledem na komerční využití)
- o základní standard vybavení

5.2. KONTROLA POSTUPU

Pro určení obvyklé ceny nájemného:

- Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze, data z realitních kanceláří a vlastní databáze.
- Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracována.
- Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro určení obvyklé ceny nájemného.
- Na základě interpretace výsledků analýzy byla určena obvyklá cena nájemného.

Pro určení zhodnocení nemovitých věcí:

- Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a oceňovací předpisy.
- Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a oceňovacím předpisům.
- Zpracování dat vychází z oceňovacích předpisů.
- Postup při oceňování byl lege artis.
- Na základě výpočtu bylo určeno zhodnocení nemovité věci nákladovým způsobem.

6. ZÁVĚR

6.1. CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Určete zhodnocení nemovitých věcí úpravami podle § 2220 občanského zákoníku - ordinace v Multifunkčním domě Osinalická 1104/13 + ordinace v Obecním domě Ke Kinu 159/7 v Praze - Ďáblicích;

Určete obvyklou cenu nájemného za prostory ordinace v Obecním domě Ke Kinu 159/7 pro období od 1. 2. 2023 do 31. 8. 2024;

vše zapsané v k. ú. Ďáblice, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

6.2. ODPOVĚĎ

Zhodnocení nemovitých věcí úpravami (klimatizační jednotka) podle § 2220 občanského zákoníku **pro ordinace v Multifunkčním domě Osinalická 1104/13 určujeme** na základě použití nákladové metody k datu místního šetření 29. 8. 2024 **ve výši:**

19.944,- Kč BEZ DPH

slovy: Devatenáct tisíc devět set čtyřicet čtyři korun českých bez DPH

Zhodnocení nemovitých věcí úpravami podle § 2220 občanského zákoníku **pro ordinace v Obecním domě Ke Kinu 159/7 určujeme** na základě zjištěných skutečností při místním šetření 29. 8. 2024 (prostory jsou bez jakéhokoli zhodnocení) **ve výši:**

0,- Kč

slovy: Nula korun českých bez DPH

Výslednou **obvyklou cenu nájemného** nemovitých věcí (**ordinace v Obecním domě Ke Kinu 159/7**), příslušenství nemovitých věcí, práv a závad uvedených **určujeme** na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím srovnávací metody ve více variantách, se zohledněním rizikových faktorů; podle stavu **ke dni 29. 8. 2024, pro období od 1. 2. 2023 do 31. 8. 2024, ve výši:**

29.750,- Kč ZA MĚSÍC BEZ DPH

slovy: Dvacet devět tisíc sedm set padesát korun českých za měsíc bez DPH

6.3. PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Při místním šetření nebyl zpřístupněn sklad 0.16 v 1.PP objektu. Podle schématického půdorysu se jedná o místnost ve tvaru obráceného písmene „L“ bez okna. Předpokládáme platnost výměry uvedené v nájemní smlouvě a nejlepši možnou využitelnost jako sklad.

Uvedený závěr platí za podmínky, že srovnávané realizované transakce byly uskutečněny v dobré víře v souladu s definicí obvyklé ceny. Oceňované i srovnávané nemovité věci jsou kromě veřejně dostupných informací bez skrytých vad.

Porovnávací způsob je založen na úsudku a erudici znalecké kanceláře.

Předpisy a literatura:

Uveden přehled předpisů a literatury, které byly k vyřešení odpovědi na znaleckou otázku použity. Byly využité poznatky z níže uvedené legislativy, odborné literatury a časopisů, k datu ocenění.

Legislativa:

- ✚ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů
- ✚ Vyhláška č. MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb. a vyhlášky č. 337/2022 Sb., ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb.
- ✚ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) a katastrální vyhláška č. 357/2013 Sb.; Státní správa zeměměřictví a katastru - www.cuzk.cz
- ✚ Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech komentář, vydalo Nakladatelství Leges s.r.o., autor: ©Lukáš Křístek, Pavel Bürger, Jan Vučka; vydáno 2021; ISBN 978-80-7502-511-1
- ✚ Zákon č. 152/2023, stavební zákon, účinnost od 1. 1. 2024
- ✚ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; účinnost od 6. 1. 2023
- ✚ Zákon č. 586/1992 Sb, o daních z příjmů;
- ✚ Zákon č. 99/1963 Sb.; občanský soudní řád.

Odborná literatura, časopisy, příručky:

- ✚ Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. – soudní inženýrství, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 1997
- ✚ Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. – Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, II. Doplněné vydání 2021; vydal: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., vyšlo 2021; ISBN 978-80-7623-066-8
- ✚ Ing. David Dušek Ph.D – Základy oceňování nemovitostí. Praha: Oeconomica, 2011, ISBN 978-80-245-1818-3.
- ✚ Ing. Petr Ort, Ph.D – Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: Bankovní institut vysoká škola, a.s. 1.vyd 2006. 76 s. ISBN 80-7265085-8.
- ✚ Ing. Petr Ort, Ph.D – Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: Bankovní institut vysoká škola, a.s. 1.vyd. 2007. 100 s. ISBN 978-80-7265-101.
- ✚ Oceňování nemovitostí v praxi, vydalo Nakladatelství Leges s.r.o., autor: © Ing. Petr Ort, Ph.D. a Ing. Olga Ortová Šeflová; vydáno 2017; ISBN 978-80-7502-234-9

- ✚ Oceňování nemovitostí v praxi, 2 aktualizované vydání, vydalo Nakladatelství Leges s.r.o., autor: Ing. Petr Ort, Ph.D. a © Ing. Olga Ortová Šeflová; vydáno 2022; vydání druhé; ISBN 978-80-7502-571-5
- ✚ Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, 2 aktualizované vydání, vydalo Nakladatelství Leges s.r.o., autor: © Ing. Petr Ort, Ph.D.; vydáno 2022; vydání druhé; ISBN 978-80-7502-572-2
- ✚ Ing. Zbyněk Zazvonil – Porovnávací hodnota nemovitostí, Ekopress, s.r.o., 2006, ISBN 80-86929-14-0
- ✚ Ing. Zbyněk Zazvonil – Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress, s.r.o., 2012, ISBN 978-80-86929-88-0
- ✚ Ing. Zbyněk Zazvonil – Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: Ceduk, 2004. 256 s. ISBN 80-902109-3-7.
- ✚ Ing. Zbyněk Zazvonil – Oceňování nemovitostí výnosový přístup textová část - cvičení. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze Institut oceňování majetku, nakladatelství: Oeconomica, 2009. 52 s. ISBN 978-80-245-1525-0
- ✚ Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D. – Oceňování nemovitostí, České vysoké učení technické v Praze 2011, Česká technika – nakladatelství ČVUT. ISBN 978-80-01-04032-4
- ✚ Luboš Dörfl, Jindřich Kratěna, Petr Ort, Vladimír Vácha – Soudní znalectví, České vysoké učení technické v Praze, 2009, Česká technika – nakladatelství ČVUT. ISBN 978-80-01-04307-3
- ✚ Ivan Brož, Luboš Dörfl, Vladimír Vácha – Soudní znalectví, Chronologický přehled předpisů pro oceňování nemovitostí, České vysoké učení technické v Praze, 2011, Česká technika – nakladatelství ČVUT. ISBN 978-80-01-04854-2
- ✚ Časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno,
- ✚ Odborný čtvrtletník „Odhadce a oceňování majetku“ vydáný Českou komorou odhadů majetku, Václavské náměstí 1, 110 00 Praha 1,
- ✚ Časopis „Znalec“ vydávaný Komorou soudních znalců ČR, o.s.,
- ✚ <https://znalci.justice.cz/dokumenty>
 - o Metodická příručka k ilustrativnímu posudku, datum vydání 4. 10. 2023;
<https://znalci.justice.cz/dokumenty>
 - o Ilustrativní posudek; datum vydání 31. 8. 2023
 - o ostatní

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 1. 7. 2024

Informace o pozemku 606

Parcelní číslo	606
Typ parcely	PKN
Okres	
Obec	Praha [554782]
Katastrální území	Ďáblice [730629]
Číslo LV	860
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Způsob využití	
Způsob ochrany	
Výměra	1658
Určení výměry	Ze souřadnic v S-JTSK
Mapový list	DKM

Součástí je stavba

Typ stavby	budova s číslem popisným
Budova	č.p. 1104
Část obce	Ďáblice
Způsob využití	víceúčelová stavba
Číslo LV	860
Budova leží na pozemku	606
Způsob ochrany	

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastník	Podíl	Typ
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA (RČ/IČO: 00064581), Mariánské náměstí č.p. 2/2, 11000 Praha	1/1	Vlastnické právo
Městská část Praha-Ďáblice (RČ/IČO: 00231266), Osinalická č.p. 1104/13, 18200 Praha	1/1	Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Seznam BPEJ

Nejsou evidovány žádné záznamy.

Omezení vlastnického práva

Typ	Věcné břemeno (podle listiny)
Popis	strpět umístění kabelů, s právem volného přístupu za účelem zajištění jejich provozu a oprav na dobu 40 let - dle gpl č. 756-154/2001, 757-155/2001, 758-155/2001
Datum vzniku	12. 08. 2011
Datum ukončení	
Ve prospěch	osoba PREdistribuce, a.s.
Listina	Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná GP č.756-154/2001,č.757-155/2001a č.758-155/2001 ze dne 01.02.2002 Právní účinky vkladu práva ke dni: 08.10.2002. Zápis proveden dne: 30.06.2003.
Řízení	V-36495/2002-101
Listina	Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) 00805/374/06/2010 ze dne 25.06.2010 Právní účinky vkladu práva ke dni: 13.07.2010. Zápis proveden dne: 23.07.2010.



Řízení	Z-54499/2010-101
Listina	Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) 00807/376/06/2010 ze dne 25.06.2010 Právní účinky vkladu práva ke dni: 13.07.2010. Zápis proveden dne: 21.07.2010.
Řízení	Z-54501/2010-101
Listina	Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) 01872/156/09/2010 ze dne 10.09.2010 Právní účinky vkladu práva ke dni: 22.09.2010. Zápis proveden dne: 27.09.2010.
Řízení	Z-76270/2010-101
Listina	Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) 01871/155/09/2010 ze dne 10.09.2010 Právní účinky vkladu práva ke dni: 22.09.2010. Zápis proveden dne: 27.09.2010.
Řízení	Z-76269/2010-101
Listina	Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) 01870/154/09/2010 ze dne 10.09.2010 Právní účinky vkladu práva ke dni: 22.09.2010. Zápis proveden dne: 27.09.2010.
Řízení	Z-76268/2010-101
Listina	Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) 01869/153/09/2010 ze dne 10.09.2010 Právní účinky vkladu práva ke dni: 22.09.2010. Zápis proveden dne: 27.09.2010.
Řízení	Z-76267/2010-101
Listina	Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) 01868/152/09/2010 ze dne 10.09.2010 Právní účinky vkladu práva ke dni: 22.09.2010. Zápis proveden dne: 27.09.2010.
Řízení	Z-76266/2010-101
Listina	Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) 01867/151/09/2010 ze dne 10.09.2010 Právní účinky vkladu práva ke dni: 22.09.2010. Zápis proveden dne: 27.09.2010.
Řízení	Z-76265/2010-101
Listina	Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) 01866/150/09/2010 ze dne 10.09.2010 Právní účinky vkladu práva ke dni: 22.09.2010. Zápis proveden dne: 27.09.2010.
Řízení	Z-76264/2010-101
Listina	Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) 01865/149/09/2010 ze dne 10.09.2010 Právní účinky vkladu práva ke dni: 22.09.2010. Zápis proveden dne: 27.09.2010.
Řízení	Z-76263/2010-101
Listina	Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) 01863/147/09/2010 ze dne 10.09.2010 Právní účinky vkladu práva ke dni: 22.09.2010. Zápis proveden dne: 08.10.2010.
Řízení	Z-76261/2010-101
Listina	Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) 01862/146/09/2010 ze dne 10.09.2010 Právní účinky vkladu práva ke dni: 22.09.2010. Zápis proveden dne: 08.10.2010.
Řízení	Z-76260/2010-101
Listina	Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) 01861/145/09/2010 ze dne 10.09.2010 Právní účinky vkladu práva ke dni: 22.09.2010. Zápis proveden dne: 08.10.2010.
Řízení	Z-76259/2010-101
Listina	Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) 01860/144/09/2010 ze dne 10.09.2010 Právní účinky vkladu práva ke dni: 22.09.2010. Zápis proveden dne: 08.10.2010.
Řízení	Z-76258/2010-101
Listina	Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) 01859/143/09/2010 ze dne 10.09.2010 Právní účinky vkladu práva ke dni: 22.09.2010. Zápis proveden dne: 08.10.2010.
Řízení	Z-76257/2010-101
Listina	Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) 01895/179/09/2010 ze dne 10.09.2010 Právní účinky vkladu práva ke dni: 23.09.2010. Zápis proveden dne: 27.09.2010.
Řízení	Z-76628/2010-101
Listina	Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) 01891/175/09/2010 ze dne 10.09.2010 Právní účinky vkladu práva ke dni: 23.09.2010. Zápis proveden dne: 06.10.2010.
Řízení	Z-76624/2010-101
Listina	Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) 01881/165/09/2010 ze dne

	10.09.2010 Právní účinky vkladu práva ke dni: 23.09.2010. Zápis proveden dne: 30.09.2010.
Řízení	Z-76614/2010-101
Listina	Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) 01880/164/09/2010 ze dne 10.09.2010 Právní účinky vkladu práva ke dni: 23.09.2010. Zápis proveden dne: 30.09.2010.
Řízení	Z-76613/2010-101
Listina	Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) 01879/163/09/2010 ze dne 10.09.2010 Právní účinky vkladu práva ke dni: 23.09.2010. Zápis proveden dne: 30.09.2010.
Řízení	Z-76612/2010-101
Listina	Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) 01878/162/09/2010 ze dne 10.09.2010 Právní účinky vkladu práva ke dni: 23.09.2010. Zápis proveden dne: 30.09.2010.
Řízení	Z-76611/2010-101
Listina	Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) 01877/161/09/2010 ze dne 10.09.2010 Právní účinky vkladu práva ke dni: 23.09.2010. Zápis proveden dne: 30.09.2010.
Řízení	Z-76610/2010-101
Listina	Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) 01876/160/09/2010 ze dne 10.09.2010 Právní účinky vkladu práva ke dni: 23.09.2010. Zápis proveden dne: 30.09.2010.
Řízení	Z-76609/2010-101
Listina	Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) 01875/159/09/2010 ze dne 10.09.2010 Právní účinky vkladu práva ke dni: 23.09.2010. Zápis proveden dne: 30.09.2010.
Řízení	Z-76608/2010-101
Listina	Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) 01874/158/09/2010 ze dne 10.09.2010 Právní účinky vkladu práva ke dni: 23.09.2010. Zápis proveden dne: 30.09.2010.
Řízení	Z-76607/2010-101
Listina	Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) 01873/157/09/2010 ze dne 10.09.2010 Právní účinky vkladu práva ke dni: 23.09.2010. Zápis proveden dne: 30.09.2010.
Řízení	Z-76606/2010-101
Pořadí k	datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Jiná práva

Nejsou evidovány žádné záznamy.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné záznamy.

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina	Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 Právní účinky vkladu práva ke dni: 13.07.2000. POLVZ:1562000 KATUZ:730629 LISTDRUH:40
Řízení	Z-5200156/2000-101
Pro	Městská část Praha-Žitka, Osinalická č.p. 1104/13, 18200 Praha, RČ/IČO: 00231266 HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 11000 Praha, RČ/IČO: 00064581

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 1. 7. 2024

Informace o pozemku 675

Parcelní číslo	675
Typ parcely	PKN
Okres	
Obec	Praha [554782]
Katastrální území	Ďáblice [730629]
Číslo LV	860
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Způsob využití	
Způsob ochrany	
Výměra	316
Určení výměry	Ze souřadnic v S-JTSK
Mapový list	DKM

Součástí je stavba

Typ stavby	budova s číslem popisným
Budova	č.p. 159
Část obce	Ďáblice
Způsob využití	stavba občanského vybavení
Číslo LV	860
Budova leží na pozemku	675
Způsob ochrany	

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastník	Podíl	Typ
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA (RČ/IČO: 00064581), Mariánské náměstí č.p. 2/2, 11000 Praha	1/1	Vlastnické právo
Městská část Praha-Ďáblice (RČ/IČO: 00231266), Osinalická č.p. 1104/13, 18200 Praha	1/1	Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Seznam BPEJ

Nejsou evidovány žádné záznamy.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidovány žádné záznamy.

Jiná práva

Nejsou evidovány žádné záznamy.

Jiné zápisy

Typ	Změna výměr obnovou operátu
Popis	
Datum vzniku	16. 06. 2014
Pořadí k	

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina Jiná listina číslo Delimitační dohoda 668/KL/OÁ/93 668/1993
Právní účinky vkladu práva ke dni: 31.12.1963.
POLVZ:521993 KATUZ:730629 LISTDRUH:49

Řízení Z-5200052/1993-101

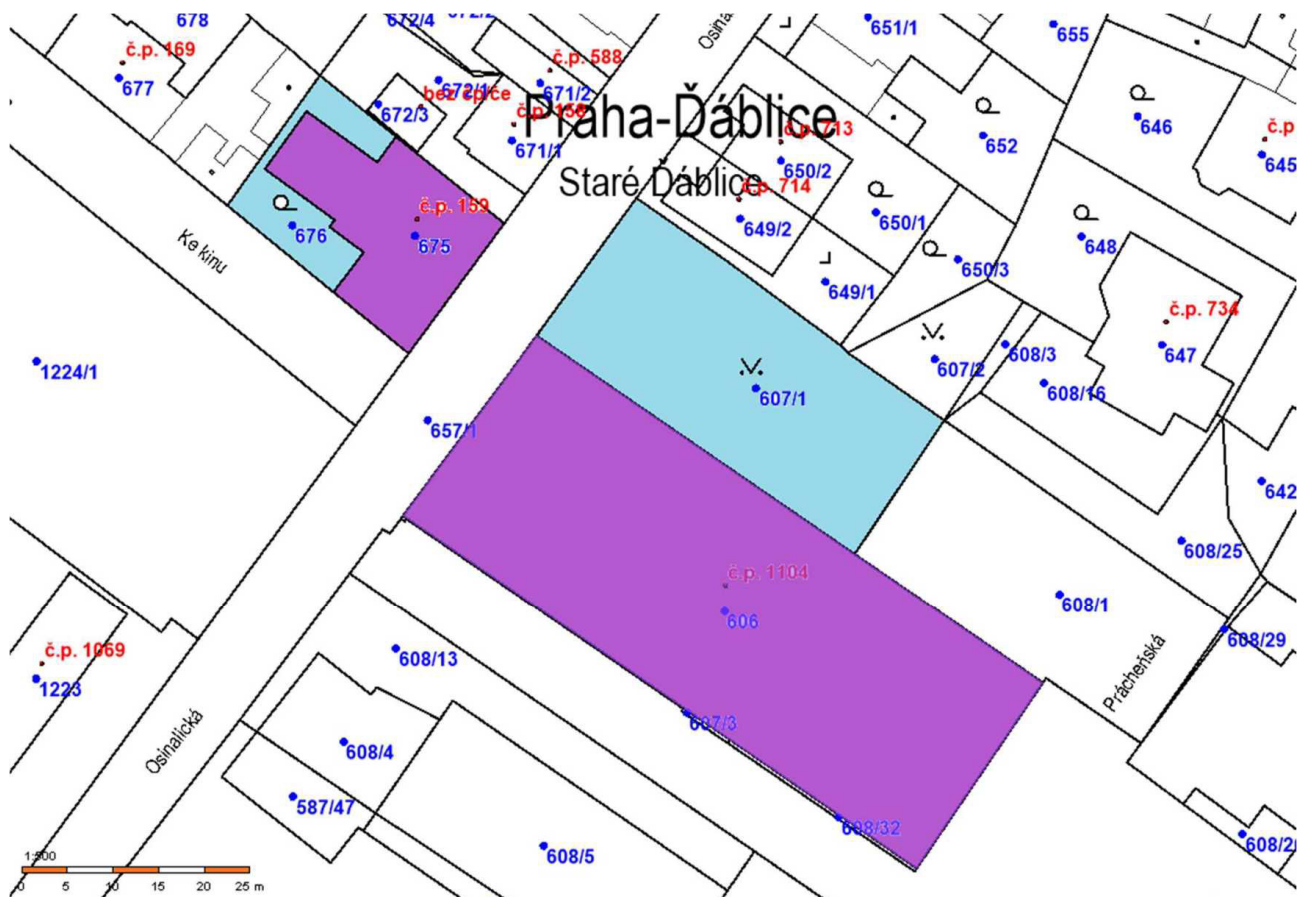
Pro Městská část Praha-Žabčice, Osinalická č.p. 1104/13, 18200 Praha, RČ/IČO: 00231266
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 11000 Praha, RČ/IČO: 00064581

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

PARCELA 675



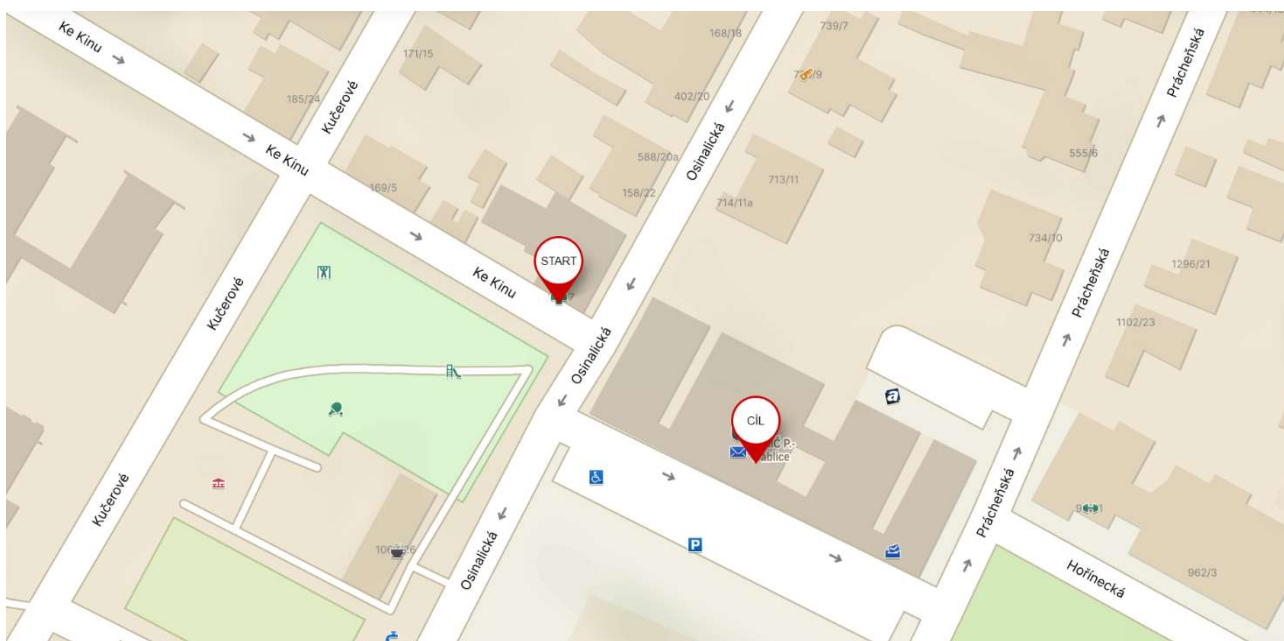
Příloha č. 2: Snímek z katastrální mapy



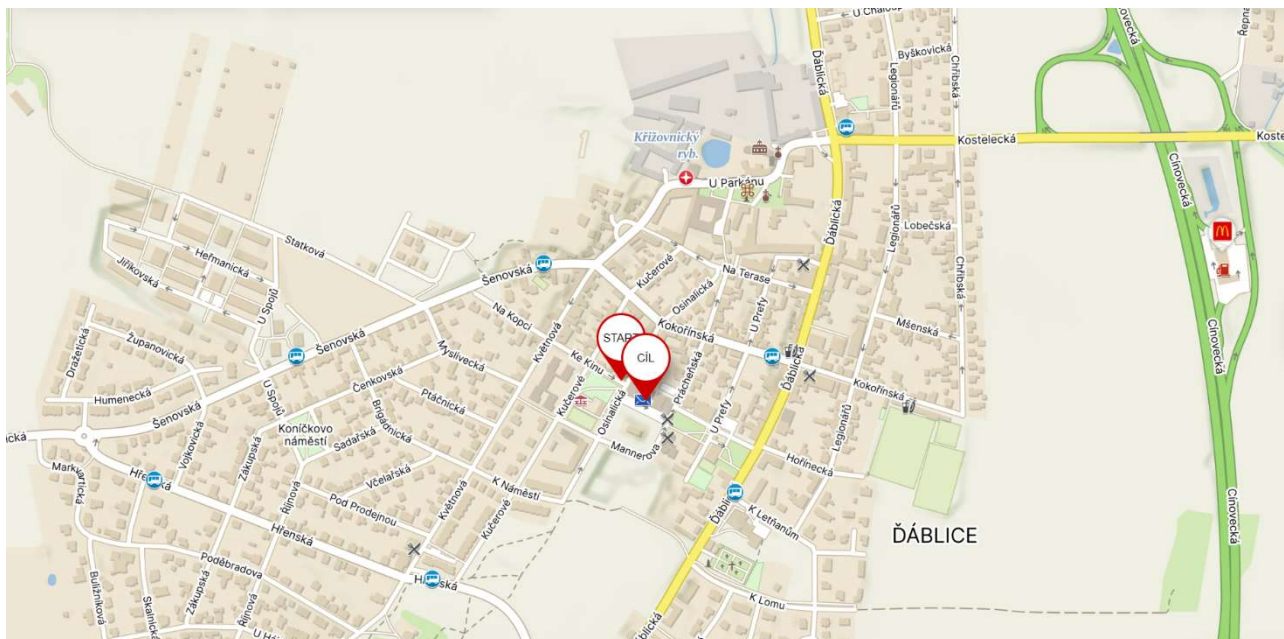
Příloha č. 3: Mapy oblasti, ortofoto mapa



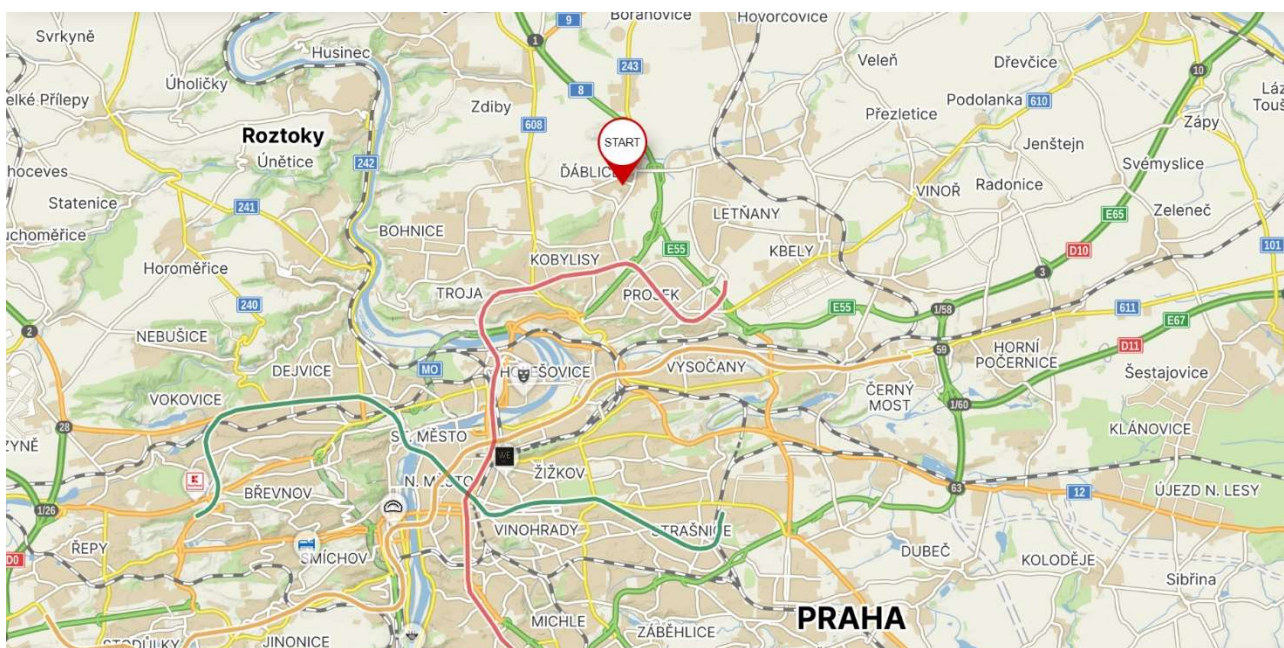
Letecká fotomapa



Umístění nemovitých věcí v rámci ulice Osinalická a Ke Kinu



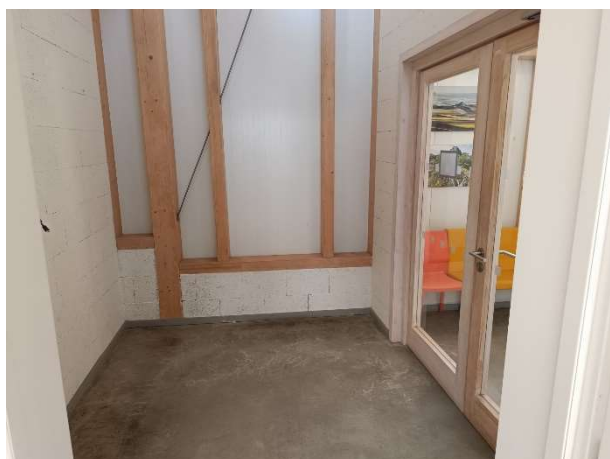
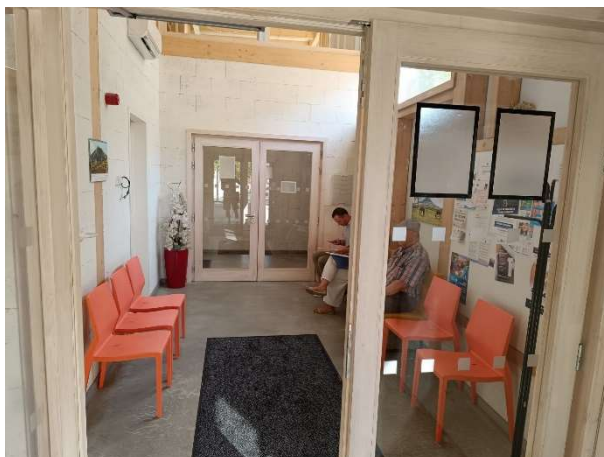
Umístění nemovitých věcí v rámci MČ Ďáblice



Umístění nemovitých věcí v rámci Prahy

Příloha č. 4: Fotodokumentace nemovitých věcí

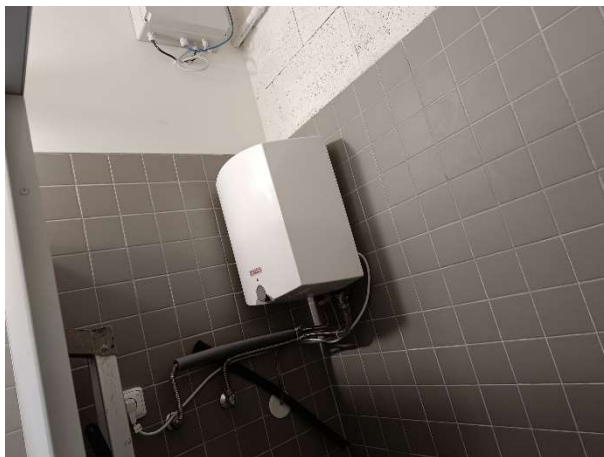
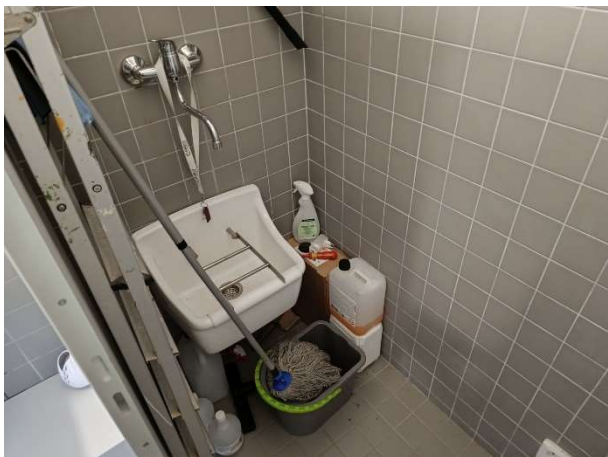
Posuzované prostory v objektu Osinalická 1104/13





Zhodnocení – klimatizace instalovaná dodatečně

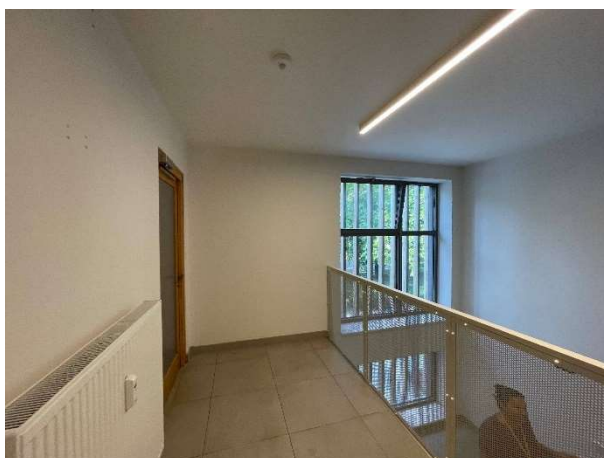
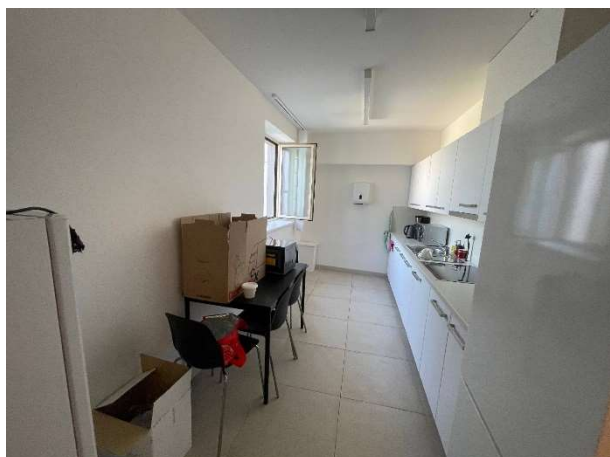




Posuzované prostory v objektu Ke kinu 159/7

Exteriér objektu a společné prostory ve 2.NP objektu: chodba, kuchyňka a WC vč. předsíně





Ordinace I ve 2.NP - místnosti 2.13 - 2.18





Ordinace II ve 2.NP - místnosti 2.20 - 2.28





Místnosti 1.05 a 1.06 v 1.NP



KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ:

Konzultant nebyl přibrán.

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALECKÉ KANCELÁŘE:

Byla sjednána smluvní odměna před započítáním výkonu znalecké činnosti. Smluvní odměna za znalecký posudek není nadále zákonem o znacích regulována.

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář, která byla rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 17. 3. 2015 pod čj. MSP-21/2015-OSD-SZN/9 zapsána do I. oddílu seznamu znaleckých ústavů pro obor ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitých věcí (včetně budov, bytů a nebytových prostor, pozemků, určení obvyklého nájemného) a práv k nemovitým věcem (zástav, břemen).

Číslo položky, pod kterou je znalecký posudek zapsán v evidenci znaleckých posudků 071033/2024
Ve znalecké kanceláři má znalecký posudek označení 570 / 58 / 2024
Znalečné a náhradu nákladů účtujeme dokladem č. 58 - 2024.

Znalecká kancelář ESTIMMO, s. r. o.

se sídlem: Charlese de Gaulla 531/8, 160 00 Praha 6 – Bubeneč

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

DATUM: V Praze dne 9. 9. 2024

PODPIS:

