



Ing. Pavel Hušek

Horní 24, Staré Hodějovice, 370 08 České Budějovice
mobil 775 260 150, e-mail: ssnhusek@seznam.cz

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4739- 113/18

o ceně v místě a čase obvyklé bytu č.p. 933/257 se spoluvlastnickým podílem na BD č.p.933/3 a pozemku p.č.991/26 a parkovacím stáním odpovídající spoluvlastnickému podílu 1/208 na nebytovém prostoru č. 777/900 v k.ú. Vysočany, obec Praha, okr. Hl. m. Praha



Objednavatel znaleckého posudku:

p. Ing. František Svobodný
insolvenční správce dlužníka Ing. Alexandra Berana
Ant. Barcala 37
České Budějovice

Účel znaleckého posudku:

dražba majetku v insolvenčním řízení KSHK 42 INS
20479/2017

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb., podle stavu ke dni 13.6.2018 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Pavel Hušek
Horní 24
370 08 Staré Hodějovice
telefon: +42 775 260 150
e-mail: ssnhusek@seznam.cz

Počet stran: 22 včetně titulního listu a 4 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Starých Hodějovicích 16.6.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění nemovitosti dle LV č. 4549 a spoluvlastnického podílu dle LV č. 3735 a spoluvlastnického podílu na nebyt. prostoru č.777/900 v k.ú. Vysočany, obec Praha cenou v místě a čase obvyklou pro dražbu v insolvenčním řízení KSHK 42 INS 20479/2017

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: byt č.933/257 a spoluvlastnický podíl 1/208 na nebyt. prostoru č.777/900
Adresa předmětu ocenění: Podkovářská 933/3
110 00 Praha
LV: 4549, č.3735, č.3732, č. 4437
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Běchovice
Počet obyvatel: 1 280 508
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **5 186,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.6.2018 za přítomnosti znalce a zástupce objednatele.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- kopie výpisu z KN katastrálního úřadu pro Hl. m. Prahu, KP Praha LV č. 3732, č.3735, č.4549 a č. 4437 pro k.ú. Vysočany, obec Praha, okr. Hl. m. Praha
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Vysočany
- skutečnosti a výměry zjištěné znalcem při prohlídce na místě samém dne 13.6.2018
- informace sdělené zástupkyní vlastníka bytu

5. Vlastnické a evidenční údaje

Viz přílohy

6. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace není k dispozici, ocenění je provedeno podle skutečně zjištěného stavu.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost- byt č. 933/257 je situována v 6.NP a parkovací stání odpovídající spoluvlastnickému podílu 1/208 na nebytové jednotce č.700/900 v bytovém domě komplexu Harfa městské části Vysočany hlavního města Prahy s přístupem z ulice Pod Harfou, dům je napojen na elektrickou, vodovodní a kanalizační síť města. BD je postaven jako jedenáctipodlažní bytový zděný dům na pozemcích dle LV č. 3735 a č.3732. V době ocenění je byt a bytový dům užíván a v dobrém stavebně technickém stavu s prováděnou stavební údržbou.

8. Obsah znaleckého posudku

B. administrativní ocenění- srovnávací metoda

1. byt č.933/257

- 1.1. pozemek p.č.st.2498
- 1.2. Oceňovaný byt
2. nebytový prostor- parkovací stání č.777/900
 - 2.1. pozemky dle LV č. 4437
 - 2.2. Oceňovaná jednotka

C. porovnávací (komparativní) metoda

1. byt č.933/257 s parkovacím stáním (spoluvl. podílem na nebyt.j. č.777/900)

ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bze dalších vlivů	II	0,00

11

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,980$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,000$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,980$

B. administrativní ocenění- srovnávací metoda

1. byt č.933/257

Oceňovaná bytová jednotka 2+kk je užívána se zděným bytovým jádrem. Byt je v dobrém stavebně technickém stavu, situovaný je v 6.NP netyповého bytového domu se zatepleným obvodovým pláštěm a plastovými okny. Vytápění bytu je centrální dálkové. Dům je situovaný širším centru okresního města Prahy v části Vysočany v ul. Pod Harfou a Podkovářská. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě, kromě plynovodní. V přízemí do jsou situovány prostory parkovacích stání.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemky dle LV č.3735

Oceňovaný pozemek je užíváný v souladu s evidencí v KN jako zastavěná plocha objektem bytového domu č.p.1317. Ocenění je provedeno podle ustanovení § 4 odst.1.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$ Index polohy pozemku $I_P = 0,980$ **Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,980 = 0,980$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	5 186,-	0,980		5 082,28

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	991/26	4 027	5 082,28	20 466 341,56
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	991/27	266	5 082,28	1 351 886,48
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	991/28	266	5 082,28	1 351 886,48
Stavební pozemky - celkem			4 559		23 170 114,52

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	5 186,-	0,04				207,44

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
-----	-------	----------------	--------------------------	---------------------------------	--------	-----------

§ 9 odst. 6	ostatní plocha	991/32	1 095	207,44	227 146,80
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	991/43	997	207,44	206 817,68
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	991/45	478	207,44	99 156,32
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	991/46	16	207,44	3 319,04
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	991/98	53	207,44	10 994,32
Jiné pozemky - celkem			2 639		547 434,16

Pozemky dle LV č.3735 - zjištěná cena = 23 717 548,68 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. pozemky dle IV č. 3735 = 23 717 548,68Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 23 717 548,68 Kč

1.2. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 14
Stáří stavby:	11 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	41 210,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

**koeficient dle typu
podlahové plochy**

pokoj + kk:	22,10 *	1,00 =	22,10 m ²
chodba:	4,2 *	1,00 =	4,20 m ²
pokoj:	14,5 *	1,00 =	14,50 m ²
koupelna:	4,10 *	1,00 =	4,10 m ²
komora:	1,90 *	1,00 =	1,90 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			46,80 m²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obytl. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 11 let:

$$s = 1 - 0,005 * 11 = \mathbf{0,945}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{10} * 0,945 = \mathbf{0,936}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,980}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 41 210,- Kč/m² * 0,936 = 38 572,56 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 46,80 m² * 38 572,56 Kč/m² * 1,000 * 0,980 = 1 769 091,89 Kč

99Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 769 091,89 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 23 717 548,68 Kč

Spoluvlastnický podíl: 234 / 100 979

Hodnota spoluvlastnického podílu:

23 717 548,68 Kč * 234 / 100 979 = 54 961,- Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 54 961,- Kč

Byt č.933/257 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 1 824 052,89 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 1

Byt č.933/257 - zjištěná cena = 1 824 052,89 Kč

2. byt č.777/900

Oceňovaná nebytová jednotka je tvořena prostory parkovacích stání. Jsou situovány v přízemí netytového bytového domu komplexu Harfa.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

2.1. Pozemky dle LV č. 3732

Oceňovaný pozemek je užíván v souladu s evidencí v KN jako zastavěná plocha objektem bytového domu č.p.777. Ocenění je provedeno podle ustanovení § 4 odst.1.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,020}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,980}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_p = 1,020 * 1,000 * 0,980 = 1,000$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	5 186,-	1,000		5 186,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	991/29	3 022	5 186,00	15 672 092,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	991/33	56	5 186,00	290 416,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	991/35	56	5 186,00	290 416,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	991/37	56	5 186,00	290 416,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	991/39	56	5 186,00	290 416,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	991/41	56	5 186,00	290 416,-
Stavební pozemky - celkem			3 302		17 124 172,-

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	5 186,-	0,04				207,44

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	991/31	46	207,44		9 542,24
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	991/34	15	207,44		3 111,60
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	991/36	14	207,44		2 904,16
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	991/38	14	207,44		2 904,16
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	991/40	14	207,44		2 904,16
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	991/42	14	207,44		2 904,16
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	991/72	428	207,44		88 784,32
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	991/89	57	207,44		11 824,08
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	991/90	7	207,44		1 452,08

§ 9 odst. 6	ostatní plocha	991/91	176	207,44	36 509,44
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	991/92	8	207,44	1 659,52
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	991/93	186	207,44	38 583,84
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	991/94	9	207,44	1 866,96
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	991/95	57	207,44	11 824,08
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	991/96	10	207,44	2 074,40
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	991/97	292	207,44	60 572,48
Jiné pozemky - celkem			1 347		279 421,68
Pozemky dle LV č. 3732 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	17 403 593,68 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 208
Pozemky dle LV č. 3732 - zjištěná cena				=	83 671,12 Kč
Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky					
2.1. pozemky dle LV č. 4437				=	83 671,12Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:				=	83 671,12 Kč

2.2. jednotka**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:

A. budovy pro zdravotnictví

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1264

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy		
nebyt. jednotka:	5225,9 *	1,00 =	5 225,90 m ²
komora:	9,8 *	1,00 =	9,80 m ²
komora:	5,3 *	1,00 =	5,30 m ²
komora:	4,9 *	1,00 =	4,90 m ²
komora:	4,3 *	1,00 =	4,30 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:			5 250,20 m²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonový skelet s cihlenými vyzdívkami	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičné, svařované, vícevrstvé	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	keramické obklady	S	100

9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové montované s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	hladké plně dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba a lamelové podlahy	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana	S	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní	požární hydranty	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,90	100	1,00	5,90
2. Svislé konstrukce	S	16,30	100	1,00	16,30
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,40	100	1,00	6,40
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,80	100	1,00	6,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,80	100	1,00	2,80
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	4,10	100	1,00	4,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	6,20	100	1,00	6,20
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
22. Vybavení kuchyní	C	1,70	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	4,30	100	1,00	4,30
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					97,90

Koeficient vybavení K_4 : **0,9790**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	9 042,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9790
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1280
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	21 225,88
Plná cena: 5 250,20 m ² * 21 225,88 Kč/m ²	=	111 440 115,18 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 109 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 11 / 120 = 9,2 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 9,2 \% / 100)$ **Nákladová cena C_{JN}**

Koeficient pp

Cena CJ

*	0,908
=	101 187 624,58 Kč
*	1,000
=	101 187 624,58 Kč

Byt č.777/900 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **101 187 624,58 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 83 671,12 Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 / 208

Hodnota spoluvlastnického podílu: 83 671,12 Kč * 1 / 208

Byt č.777/900 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

+	402,27
=	101 188 026,85 Kč
*	1 / 208

Byt č.777/900 - zjištěná cena = **486 480,90Kč**

Rekapitulace výsledných cen

1. byt č.933/257	1 824 052,90 Kč
1.1. pozemky dle LV č. 3735	54 961,- Kč
1.2. Oceňovaný byt	1 769 091,89 Kč
	<hr/>
	= 1 824 052,90 Kč
2. byt č.777/900	486 480,90 Kč
2.1. pozemky dle LV č. 3732	1,93 Kč
2.2. Oceňovaná jednotka	486 478,96 Kč
	<hr/>
	= 486 480,90 Kč

Výsledná cena - celkem: 2 310 533,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 310 530,- Kč

slovy: Dvamilionytřístadesettisícpětsetřicet Kč

C. porovnávací (komparativní) metoda

Srovnání bylo provedeno na základě nabídek realitního trhu- internetových nabídek srovnatelných bytových jednotek, které byly srovnávány s oceňovanou bytovou jednotkou č. 933/257 se spoluvlastnickým podílem 1/208 na nebytové jednotce 777/900, což odpovídá ve skutečnosti vlastnictví parkovacího stání v přízemí bytového domu, v místě a čase. V úvahu byl brán fakt, že se jedná o BJ v objektu bytového domu k.ú. Vysočany, ul. Pod Harfou a Podbořanská, hlavního města Prahy, a že v současné době jsou co do výměry a lokality srovnatelné BJ v nabídce realitního trhu.

Je třeba zdůraznit, že dlouhodobá stagnace cen bytů, případně v některých lokalitách se projevuje nepatrný růst oproti původnímu stavu cenových relací reálných tržních cen všech nemovitostí (bytů), což se projevuje stagnací prodeje a neustálým snižováním prodejních nabídkových cen nemovitostí.

Byt 2+kk, Praha9- Pod Harfou

Nabízíme k prodeji byt 2+kk s balkonem v osobním vlastnictví, situovaný ve 4. nadzemním podlaží, v projektu Nová Harfa. Moderní bytová jednotka osloví kvalitním provedením a účelnou dispozicí: vstupní chodba s vestavěnou skříň, prostorný obývací pokoj s přímým vstupem na balkon volně navazující na kuchyňský kout, ložnice s vestavěnou skříň, koupelna s vanou a toaletou, komora. V obytných místnostech jsou nainstalovány plovoucí podlahy, na chodbě a v koupelně dlažba. Součástí prodeje je garážové stání. V místě kompletní občanská vybavenost. Výborná dopravní dostupnost, v pěší vzdálenosti, zastávka tramvají se spojem na metro trasy B. Lokalita nabízí klidné bydlení s množstvím volnočasových aktivit.

Podlahová plocha 54 m²

Cena 4 590 000,- Kč



<p>Byt 2+kk Praha 9- Ocelářská</p> <p>Nabízíme k prodeji příjemný, světlý byt 2+kk s prostorným balkonem, garážovým stáním a sklepní kóji. Byt je situovaný v 4. NP moderní novostavby z roku 2013 s výtahem. Jednotka s severovýchodní orientací osloví kvalitním provedením za použití nejlepších materiálů. Dispozice: vstupní chodba, prostorný obývací pokoj s přímým vstupem na balkon, moderní kuchyň s vestavěnými spotřebiči, samostatná ložnice, koupelna s vanou a samostatná toaleta. Jako podlahová krytina je použita plovoucí podlaha a dlažba. Vyhledávaná, klidná lokalita plná zeleně nabízí klidné bydlení s množstvím volnočasových aktivit. Výborná dopravní dostupnost v docházkové vzdálenosti zastávka metra trasy B Českomoravská a Vysočanská, co zabezpečuje rychlé spojení do centra Prahy. V místě je veškerá občanská vybavenost (MŠ,ZŠ,dětská hřiště,restaurace,obchody,poliklinika,lékárna).</p> <p>Podlahová plocha 56 m²</p> <p>Cena 4 650 000,- Kč</p>	
<p>Byt 2+kk, Praha 9- Za Krejčárkem</p> <p>Ve výhradním zastoupení nabízíme byt 2+kk a terasou v 1. NP. Orientace bytu SV. Kvalitní standard provedení, plovoucí podlahy s obvodovou lištou, příprava pro instalaci kuchyňské linky, bezprahové interiérové dveře v dekoru dřeva s obložkovými zárubněmi, bezpečnostní vstupní dveře s protipožárním kováním, centrální plynové vytápění, domácí telefon s ovládáním vstupu, datové rozvody, samostatné měřiče tepla v každém z bytů. Možnost dokoupení garážového stání. Moderní bydlení na dosah centra a přitom u lesoparku Krejčárek s napojením na park Vítkov. Byt z dokončeného projektu Byty Krejčárek, po kolaudaci.</p> <p>Podlahová plocha 59 m²</p> <p>Cena 5 248 375,- Kč</p>	
<p>Byt 2+kk, Praha 9- Na Harfě</p> <p>Nabízíme Vám k prodeji velice krásný byt 2+kk, který se pyšní svou terasou! Byt na velmi lukrativním místě (Nová Harfa) se nachází v sedmipodlažním komplexu z roku 2007. Obrovskou výhodou tohoto bytu jsou nízké provozní náklady, úložný prostor v podobě velikých vestavěných skříní, ale především terasa. K bytu náleží v podzemní garáži parkovací místo. Vzhledem k dispozici bytu (2+kk) je byt velmi prostorný. V blízkosti domu naleznete veškerou občanskou vybavenost, 10 min chůze od metra Vysočanská nebo Českomoravská, dále 5 min. chůze na tramvaj. Nedaleko se nachází také park Rokytky.</p> <p>Podlahová plocha 74 m²</p> <p>Cena 6 660 000,- Kč</p>	

<p>Byt 2+kk Praha 9 – Vysočany</p> <p>Prodej moderního bytu 2+kk o velikosti 65 m² v nové rezidenční zástavbě Vysočany. Prostorný byt se slunou terasou o velikosti 15 m² splňuje podmínky pro náročnější klientelu. Byt v osobním vlastnictví se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží s výtahem, jedná se o rezidenční bydlení s bezpečnostní službou. Výhodné umístění v místě veškeré občanské vybavenosti, včetně OC Harfa. Výborné dopravní spojení do centra. Vhodné i na investici. Stanice metra B Vysočanská 2 km. V ceně není zahrnuto parkovací stání ve výši 200 000kč.</p> <p>Podlahová plocha 65 m²</p> <p>Cena 5 776 000,- Kč</p>	
<p>Byt 2+kk Praha 9- Pod Harfou</p> <p>Prodej hezkého prostorného bytu 2+kk s terasou, menší šatnou a garážovým stáním. Byt se nachází v komplexu Nová Harfa. Výhled do vnitrobloku zajišťuje klidné a komfortní bydlení. Dobrá dopravní dostupnost do centra a ostatních částí města, kompletní občanská vybavenost v místě.</p> <p>Podlahová plocha 54 m²</p> <p>Cena 4 590 000,- Kč</p>	
<p>Byt 2+kk, Praha 9- Na Harfě</p> <p>Výjimečně prostorný a velmi proslulý byt s menším balkonem, garáží a vysokou variabilitou dispozice v 2. patře novostavby z roku 2007. Byt je v současné době 1+kk, majitel však na své náklady nabízí dobudování příčky mezi obývacím pokojem a ložnicí – viz 3D vizualizace v obrázcích. Tak se z bytu stane inzerované 2+kk. Budoucí majitel si nicméně pomoci jednoduchých úprav byt může předělat i na 2+1, s uzavíratelnou či zcela neprůchozí kuchyní. Zařízená kuchyně v ceně.</p> <p>Podlahová plocha 82 m²</p> <p>Cena 5 799 000,- Kč</p>	
<p>Byt 2+kk, Praha 9- Poděbradská</p> <p>K prodeji nabízíme pěkný a útulný byt 2+kk s balkonem, dvěma komorami a vlastním garážovým stáním v Praze 9- Vysočanech v projektu Nová Harfa. Bytová jednotka má celkovou plochu 55m² a nachází se ve 2.NP této moderní novostavby. Na severozápad směřovaný byt se sestává z předsíně s navazující úložnou komorou a prostornou koupelnou s vanou a toaletou, ložnice a obývacím pokojem s kuchyňským koutem, z kterého je vstup na příjemný balkon. Všechna okna včetně balkónu jsou směřována do zástavbové a klidové části projektu Nová Harfa. Druhá úložná komora se nachází na stejném podlaží jako bytová jednotka. Garážové stání je v 1. podzemním podlaží- v bezprostřední blízkosti výtahu.</p>	

<p>Lokalita nabízí výbornou dopravní dostupnost, kompletní občanskou vybavenost a velké množství volno-časových aktivit a parků. Samotný areál Nová Harfa poskytuje spoustu zeleně, hřišť pro všechny věkové kategorie, různorodé občůdky ,kavárny a restaurace.</p> <p>Podlahová plocha 55 m²</p> <p>Cena 4 490 000,- Kč</p>	
<p>Byt 2+kk, Praha 9- Nemocniční</p> <p>Byt 2+kk s orientací na východ je situovaný v 1. nadzemním podlaží s výhledem do malého parku. Tento byt nabízí obdélníkově řešený obývací pokoj o velikosti více jak 30 m² spolu s kuchyňským koutem a jídelnou, dále větší ložnici se stejnou orientací. Oba pokoje jsou přístupné z praktické před síně s menšími úložnými prostory. Z před síně je přístupná dále ještě koupelna se sprchovým koutem a také komora s prostorem na umístění pračky.</p> <p>Podlahová plocha 72 m²</p> <p>Cena 5 987 515,- Kč</p>	

Seznam porovnávaných objektů:

byt č.933/257 se spoluhl. podílem 1/208 na BD č.p.933 a č.p.777 a pozemcích dle LV č. 3732 a č.3735 v k.ú. Vysočany, obec Praha, okr. Hl. m. Praha

Název				Výchozí cena (VC)	Užitná plocha (UP) (m ²)
				Redukovaná cena (RC)	plocha pozemku (M) (m ²)
<i>K_{místa}</i>	<i>K_{vybavenosti}</i>	<i>K_{nabídky}</i>	<i>K_{UP}</i>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
byt 2+kk, Praha 9- Pod Harfou				4 590 000,00 Kč	62
				4 360 500,00 Kč	
1,00	1,00	1,00	1,32	93 173,08 Kč	1
byt 2+kk, Praha 9- Ocelářská				4 650 000,00 Kč	56
				4 417 500,00 Kč	
1,00	1,00	1,00	1,20	94 391,03 Kč	1
byt 2+kk, Praha 98- Za Krejčárkem				5 248 375,00 Kč	59
				4 985 956,25 Kč	
1,10	1,00	1,00	1,26	117 191,28 Kč	1
byt 2+kk, Praha 9- Na Harfě				6 660 000,00 Kč	74
				6 327 000,00 Kč	
1,00	1,00	1,00	1,58	135 192,31 Kč	1
byt 2+kk, Praha 9- Vysočany				5 776 000,00 Kč	65
				5 487 200,00 Kč	
1,00	1,00	1,00	1,39	117 247,86 Kč	1
byt 2+kk, Praha 9- Pod Harfou				4 590 000,00 Kč	54
				4 360 500,00 Kč	
1,00	1,00	1,00	1,15	93 173,08 Kč	1

byt 2+kk, Praha 9- Na Harfě				5 799 000,00 Kč	82
				5 509 050,00 Kč	
1,00	1,00	1,00	1,75	117 714,74 Kč	1
byt 2+kk, Praha 9- Poděbradská				4 490 000,00 Kč	55
				4 265 500,00 Kč	
1,00	1,00	1,00	1,18	91 143,16 Kč	1
byt 2+kk, Olomouc- Nemocniční				5 987 515,00 Kč	72
				5 688 139,25 Kč	
1,00	1,00	1,00	1,54	121 541,44 Kč	1

$$\text{kde } JC = (RC / M) \times (K_{\text{mista}} \times K_{\text{nabidky}} \times K_{\text{vybav.}} \times K_{\text{UP}})$$

užitná podlahová plocha byt č.p.933/257, Praha-Vysočany

m²

46,80

minimální jednotková cena	91 143,16 Kč
medián jednotkových cen (suma(JC x V) / suma V)	117 191,28 Kč
maximální jednotková cena	135 192,31 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty bytu č.933/257 se spoluhl. podílem 1/208 na BD č.p.933 a č.p.777 a pozemcích dle LV č. 3732 a č.3735 v k.ú. Vysočany, obec Praha, okr. Hl. m. Praha

vypočtená cena	=	UP _{por} * PJC	46,80 * 117 191,28 Kč=	5 484 551,88 Kč
Porovnávací hodnota				5 485 000,00 Kč

<i>K_{mista}</i>	zohledněno umístění lokality, dopravní dostupnost, občan. vybavenost apod.
<i>K_{vybavenosti}</i>	zohledněna vybavenost objektu, vedlejší stavby, venkovní úpravy apod.
<i>K_{nabidky}</i>	zohledněn stavebně technický objektu, stáří
<i>K_{UP}</i>	poměr užitných ploch porovnávaných nemovitostí
<i>RC</i>	redukovaná cena s předpokládaným snížením mezi nabídkovou a uskutečněnou cenou

Rekapitulace:

V současné době se v ČR cena stanoví dohodou nebo oceněním, podle zvláštního předpisu, což vyplývá z ustanovení zák. č. 529/1990 Sb., o cenách ve znění zák. 135/1997 Sb. a č.151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Cena a hodnota ve vztahu k určení obvyklé tržní hodnoty oceňovaných nemovitých věcí- pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené metody a přístupy.

Cena zjištěná- (administrativní, úřední) je cena zjištěná- vypočtená podle cenového předpisu, v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb.(oceňovací vyhláška). Základním předpisem je zákon o cenách č.526/1990 Sb., jenž stanoví, že cena je peněžní částka, sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji (např. vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim).

Porovnávací, srovnávací, též komparativní metoda- je založena na tržním principu srovnání hodnoty oceňované nemovité věci s cenami obdobných nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, které byly v nedávné době nabízeny či realizovány na trhu realit. Porovnávací hodnota se rovná ceně podobné nemovité věci dosažené na volném trhu se zohledněním odlišností a časového posunu. Porovnání oceňovaných nemovitých věcí se tedy uskutečňuje na základě průzkumu trhu realit, přičemž je nutné brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovité věci podobné a jejich odlišnost poté vyjádřit v ceně.

Obvyklá cena (obecná, tržní)- Obvyklou cenou se podle zák. č. 151/1997 Sb., rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo

kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména majetkové vztahy, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k nim.

Vztah administrativní a obvyklé ceny

Stanovení ceny dle legislativního předpisu a ceny založené na tržních principech je v některých aspektech shodné a v jiných diametrálně odlišné. Shodná je skutečnost, že se znalec zabývá stejnými objekty zkoumání. Odlišnost je však ve způsobu zkoumání oceňované nemovité věci. Při určení administrativní ceny je třeba, aby znalec aplikoval legislativní předpis pro účel, který je předem stanoven. Jiná situace ovšem nastává v případech stanovení obvyklé ceny objektu, kdy není znalec vázán žádným právním předpisem, má v podstatě volnou působnost v rámci definice obvyklé ceny. Vychází především ze svých zkušeností, znalostí a jedná na základě svého nejlepšího svědomí. Neměla by nastat situace, že hodnota indikovaná na tržních principech bude shodná s cenou administrativní, a to hlavně proto, že cenový předpis nezohledňuje všechny cenotvorné faktory a situace na trhu nemovitých věcí.

Kladné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- I. Občanská vybavenost hlavního města Prahy je na dobré úrovni
- II. Byt v dané oblasti má dobrý tržní potenciál

Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- III. Nebyly zjištěny

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech nižší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na nepatrně nižší úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu mírně podprůměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti ve výše uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za průměrně obchodovatelný.

Výsledná obvyklá hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla zjištěna komparativní metodou, na základě databáze aktuální internetové nabídky realitních kanceláří a dražeb v daném regionu a po použití korekčních koeficientů.

	Porovnávací hodnota	Srovnávací hodnota- Obvyklá cena v místě a čase
byt č.933/257 s parkovacím stání (spoluvlastnickým podílem 1 / 208 na nebytovém prostoru č.777/900) BD č.p.933 a č.p.777 dle LV č. 3732 a č.3537 v k.ú. Vysočany, obec Praha	2 310 530,- Kč	5 485 000,- Kč

Tržní hodnota odpovídá substituci ceny v místě a čase obvyklé předmětné nemovitosti. Je stanovena na základě srovnání obdobných srovnatelných bytů v místě a čase, tedy stanovení tzv. tržní hodnoty porovnávací, která odpovídá hodnotě skutečně dosažitelné trhem (nejobjektivnější metoda, ostatní hodnoty jsou počítány pouze pro orientaci) současně bylo přihlédnuto mj. i k následujícím skutečnostem ovlivňujícím obvyklou cenu:

- (1) lokalita, technický stav, vybavení a opotřebení staveb;
- (2) jedná se o standardní byt v netypovém zatepleném bytovém domě
- (3) v současném stavu je nemovitost co do vybavenosti na úrovni standardu odpovídající době ocenění.
- (4) byt je v době ocenění užívaný
- (5) v reálná hodnota v místě a čase byla porovnána i se srovnatelnými nemovitostmi, které byly nalezeny na portálu realitních kanceláří exekutorů a byly nebo budou v krátké době draženy
- (6) Věcná břemena ani jiné závazky, kromě exekučního řízení, pro které je ocenění zpracováno na oceňovaných nemovitostech nevážnou.

D. Závěrečná zpráva

Na základě objednávky Ing. Františka Svobodného- insolvenčního správce dlužníka Ing. Alexandra Berana ze dne 12. června 2018, jsem vypracoval znalecký posudek o stanovení hodnoty oceňovaných nemovitostí ke dni 13. června 2018.

Toto ocenění bylo zpracováno pro účel insolvenčního řízení KSHK 42 INS 20479/2017.

Při zahrnutí zjištěných a předložených skutečností, při uvážení všech podkladů právní, ekonomické, provozní a všeobecné povahy, jsem došel k tomuto závěru:

Cena v místě a čase obvyklé, nebo-li tržní hodnota oceňovaných nemovitostí bytu č.933/257 s parkovacím stáním odpovídajícím spoluvlastnickému podílu 1 / 208 na nebytovém prostoru č.777/900 BD č.p.933 a č.p.777 dle LV č. 3732 a č.3537 v k.ú. Vysočany, obec Praha, okr. Hl. m. Praha ke dni ocenění (13.6. 2018) byla stanovena na částku po zaokrouhlení:

5 485 000,- Kč

(slovy: pět milionů čtyřstaosmdesát pět tisíc korun českých).

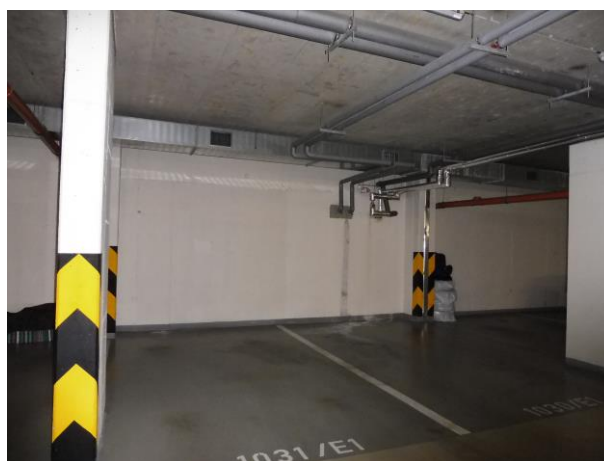
Ve Starých Hodějovicích 16.6.2018

Ing. Pavel Hušek
Horní 24
370 08 Staré Hodějovice
telefon: +42 775 260 150
e-mail: ssnhusek@seznam.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 11.10.1995 pod č.j.Spr.1281/95 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4739- 113/18 znaleckého deníku.





Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	4549
Katastrální území:	Vysočany [731285]

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Beran Alexander Ing., Palackého 440, 51101 Turnov	

Pozemky

Na LV nejsou zapsány žádné pozemky.

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Číslo
933/257

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

