



statikum

**STATIKUM s.r.o.**

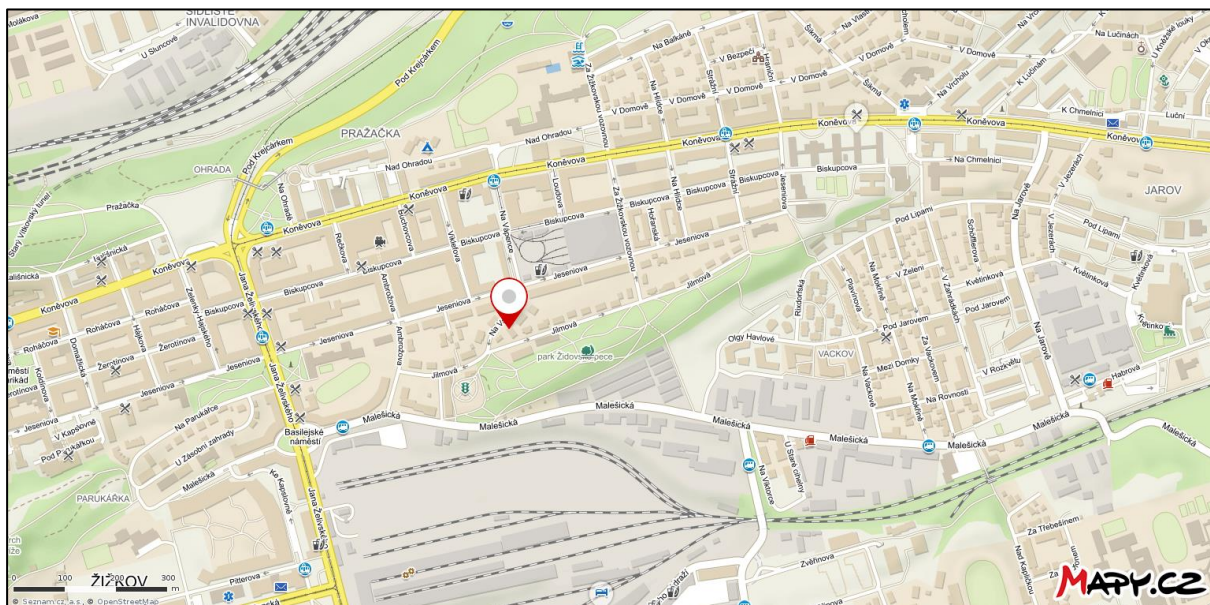
znalecký ústav jmenovaný Ministerstvem spravedlnosti ČR

se sídlem Purkyňova 125, Brno 612 00,

IČ: 15545881, DIČ: CZ15545881, tel.: 776824201, e-mail: objednavka@statikum.cz

# Znalecký posudek

č. 3393-128-2018



**Objednatel:**

**Mgr. Ing. Gabriela Jandová**

Insolvenční správce Kateřiny Morchové

Vodičkova 707/37, 110 00 Praha 1

IČ: 71658092

**Účel posudku :**

Stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) nemovitých věcí  
v k.ú. Žižkov pro potřeby insolvenčního řízení

**Oceněno k datu:**

**27. 2. 2018**

**Zhotovitel posudku:**

STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem  
spravedlnosti ČR

**Odpovědný zpracovatel:**

Ing. Pavel Pejchal, CSc., Ing. Lukáš Pejchal

**Počet stran posudku:**

13 + 13 stran příloh

**Počet vyhotovení :**

3, z toho 2x objednatel, 1x archiv znaleckého ústavu

## Obsah

|       |                                                         |    |
|-------|---------------------------------------------------------|----|
| 1     | NÁLEZ .....                                             | 3  |
| 1.1   | Identifikace předmětu ocenění .....                     | 3  |
| 1.2   | Účel posudku.....                                       | 3  |
| 1.3   | Celkový popis nemovitých věcí .....                     | 3  |
| 1.4   | Vlastnické a evidenční údaje .....                      | 4  |
| 1.5   | Prohlídka a zaměření nemovitosti .....                  | 4  |
| 1.6   | Prohlášení Znalce o nezávislosti .....                  | 4  |
| 1.7   | Podklady pro vypracování znaleckého posudku.....        | 4  |
| 1.8   | Definice obvyklé ceny .....                             | 5  |
| 1.9   | Popis používaných metod oceňování nemovitých věcí ..... | 5  |
| 1.9.1 | Metoda administrativní .....                            | 5  |
| 1.9.2 | Metoda nákladová.....                                   | 5  |
| 1.9.3 | Metoda výnosová.....                                    | 6  |
| 1.9.4 | Metoda komparativní .....                               | 6  |
| 1.10  | Použitelnost znaleckého posudku .....                   | 7  |
| 2     | POSUDEK .....                                           | 8  |
| 2.1   | Volba metody ocenění.....                               | 8  |
| 2.2   | Porovnávací metoda.....                                 | 8  |
| 2.2.1 | Srovnávací nabídka .....                                | 8  |
| 2.2.2 | Komparace.....                                          | 11 |
| 3     | REKAPITULACE.....                                       | 12 |
| 4     | ZNALECKÁ DOLOŽKA .....                                  | 13 |

## Seznam příloh

|                                                  |         |
|--------------------------------------------------|---------|
| Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí ..... | 4 listy |
| Příloha č. 2: Náhled katastrální mapy.....       | 1 list  |
| Příloha č. 3: Náhled ortofoto mapy .....         | 1 list  |
| Příloha č. 4: Fotodokumentace.....               | 7 listů |

# 1 NÁLEZ

## 1.1 Identifikace předmětu ocenění

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 207 v k.ú Žižkov, obec Praha, okres Hlavní město Praha, a to:

| B Nemovitosti                                  |                          |                            |                |                                                 |
|------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------|-------------------------------------------------|
| Pozemky                                        |                          |                            |                |                                                 |
| Parcela                                        | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Druh pozemku               | Způsob využití | Způsob ochrany                                  |
| 3843                                           | 145                      | zastavěná plocha a nádvoří |                | památkově chráněné území                        |
| Součástí je stavba: Žižkov, č.p. 1444, bydlení |                          |                            |                |                                                 |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 3843             |                          |                            |                |                                                 |
| 3844/1                                         | 358                      | zahrada                    |                | památkově chráněné území, zemědělský půdní fond |

## 1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro potřeby insolvenčního řízení.

## 1.3 Celkový popis nemovitých věcí

Oceňované nemovité věci se nacházejí v hlavním městě Praze, která má cca 1,2 mil. obyvatel, ve čtvrti Žižkov. V místě je městská hromadná doprava, nejbližší stanice autobusu i tramvaje je vzdálena cca 250 m. Nejbližší stanice metra jsou Palmovka na trase B a Želivského na trase A. Obě jsou 2 tramvajové zastávky. V okolí nemovitosti jsou omezené parkovací možnosti. V okolí nemovitosti převažují stavby pro individuální bydlení.

Předmětem ocenění je rodinný dům se 3 samostatnými bytovými jednotkami a nebytovými prostory. Dům je polovina dvojdomu stojící na vlastním pozemku. Objekt má přibližně obdélníkový tvar, jedno podzemní podlaží, dvě nadzemní podlaží a půdní prostor. V suterénu se nachází nebytové místnosti, část mezonetového bytu a schodišťový prostor. V 1. NP se nachází zbývající část mezonetového bytu, druhý byt užívaný jako prostory krejčovství a schodišťový prostor. Ve 2. NP se nachází třetí byt. V podkroví je stavebně neupravený půdní prostor bez napojení na schodiště.

Objekt je zděný s valbovou střechou s pálenou krytinou, okna jsou plastová, dveře dřevěné rámové a dřevěné do ocelových zárubní. Vytápění je provedeno dvěma samostatnými plynovými kotly, jeden kotel je umístěn v 1. PP v jedné z nebytových prostor a vytápí mezonetový byt a byt v 1. NP. Byt ve 2. NP má samostatný plynový kotel. Ohřev teplé vody rovněž zajišťují kotle.

Objekt je připojen k vodovodní přípojce, kanalizační přípojce, elektrické přípojce a plynové přípojce.

Podle dostupných informací nemovitost pochází z roku 1923. V roce 2001 proběhla první část rekonstrukce domu, při které došlo k výměně oken v celé nemovitosti, došlo k rekonstrukci prostor v podzemním podlaží a části prvního nadzemního podlaží. Byly vyměněny podlahy, opraven rozvod elektroinstalace, zrekonstruovaná koupelna a místnost pro kotel ÚT, byl osazen nový plynový kotel. Od roku 2002 pak byla prováděna další rozsáhlá oprava domu obsahující výměnu střešní krytiny včetně laťování, výměnu klempířských prvků, opravu komínových lávek, opravu fasády, opravu komínových těles, opravu a výměnu střešních poklopů a oken, opravu

domovních rozvodů ZTI včetně rozvodů ÚT, opravu stávajících podlah a vnitřního schodiště, opravu pochozí terasy včetně izolací a vnějšího schodiště a opravu plotů.

Oceňovaný rodinný dům je dvoupodlažní částečně podsklepený řadový zděný objekt bez podkroví se sedlovou střechou. V 1. NP objektu se nachází kuchyně, 2 pokoje, koupelna, WC, spíž, komora, chodba, schodiště a průjezd-garáž, ve 2. NP se nachází kuchyně, 4 pokoje, koupelna, WC, chodby a schodiště.

Součástí domu je zděná garáž, která je ve špatném stavebnětechnickém stavu. Jde o stavbu o jednom nadzemním podlaží přistavěnou k boční stěně rodinného domu. Garáž je užívána od roku 1957. Dále k domu patří venkovní zapuštěný nezkolaudovaný bazén, stavební povolení nebylo předloženo.

#### **1.4 Vlastnické a evidenční údaje**

Dle výpisu z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovité věci zapsán:

| <i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>                            | <i>Identifikátor</i> | <i>Podíl</i> |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|--------------|
| <i>Vlastnické právo</i>                                      |                      |              |
| Morchová Kateřina, Seifertova 1021/19, Žižkov, 13000 Praha 3 | 646116/1465          | 1/2          |
| Tonnerova Halyna, Na vápence 1444/2, Žižkov, 13000 Praha 3   | 585213/7544          | 1/2          |

#### **1.5 Prohlídka a zaměření nemovitosti**

Místní šetření bylo provedeno dne 31. 8. 2017, kdy byla znalci umožněna prohlídka, opětná prohlídka byla k ověření stavu nemovitostí provedena 27.2.2018, kdy již znalci přístup nebyl umožněn a prohlídka byla provedena pouze zvenčí.

#### **1.6 Prohlášení Znalce o nezávislosti**

Společnost STATIKUM s. r. o. (dále jen „Znalec“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

#### **1.7 Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- Výpis z katastru nemovitostí;
- Informace z realitního serveru;
- Vlastní databáze znalce;
- Databáze realizovaných prodejů nemovitostí MOISES;
- Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření a fotodokumentace z místního šetření;
- Zákon č. 151/1997 Sb., „o oceňování majetku a o změně některých zákonů“ (zákon o oceňování majetku);
- Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění zákona č. 322/2006 Sb., zákona č. 227/2009 Sb. a zákona č. 444/2011 s účinností od 1. 1. 2012;
- Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění platném k datu ocenění;
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009;

- ZAZVONIL ZBYNĚK – Odhad hodnoty pozemků, VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku, 2007;
- DUŠEK DAVID – Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Porovnávací hodnota nemovitostí, I. vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o., 2006;
- BRADÁČ a kol. – Soudní znaleství, I. vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010;
- HÁLEK VÍTĚZSLAV – Oceňování majetku v praxi, I. vydání, DonauMedia s.r.o., 2009;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Oceňování nemovitostí – výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010;
- IOM VŠE Praha: Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou, Praha, září 2012.

## **1.8 Definice obvyklé ceny**

Obvyklou (tržní) cenu nemovitosti lze obecně vyjádřit následovně:

Obvyklá cena je taková, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

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

*„Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“*

## **1.9 Popis používaných metod oceňování nemovitých věcí**

### **1.9.1 Metoda administrativní**

Metoda administrativní se používá pro zjištění ceny pro potřeby ocenění podle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku. Obecně se jedná o případy, kdy je nutné cenu nemovitých věcí určitým způsobem regulovat, aby její použití vytvářelo rovnoprávné podmínky. Příkladem použití administrativního ocenění je stanovení zjištěné ceny pro potřeby určení daně z nabytí nemovitých. Tento způsob ocenění není vhodný pro potřeby stanovení tržní hodnoty, ale může sloužit jako pomocná metoda.

### **1.9.2 Metoda nákladová**

Metoda nákladová je založena na principu, že hodnota nemovitostí nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční hodnoty snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční

hodnota se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí hodnota. Od takto zjištěné výchozí hodnoty se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu, výsledkem je věcná hodnota.

Ve znaleckých a odborných posudcích se ke zjištění věcné hodnoty používá též modifikovaná metodika definovaná vyhláškou Ministerstva financí č. 441/2013, o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v aktuálním znění.

### **1.9.3 Metoda výnosová**

Principem výnosového způsobu ocenění je princip anticipace, jehož podstata spočívá v tvrzení, že hodnota je závislá na budoucím očekávání. Jestliže budoucí prospěch lze finančně vyjádřit jako řadu očekávaných výnosů, pak výnosovou hodnotu lze definovat jako součet všech těchto očekávaných výnosů, transformovaných na současnou hodnotu peněz. Očekávaný příjem se zjistí z nájemních smluv, nejsou-li v odchylce od situace na běžném realitním trhu. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady spojené s užíváním nemovitosti (zejména se jedná o náklady na průměrnou roční údržbu, správu nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti). Transformace na současnou hodnotu peněz se provádí pomocí tzv. výnosové kapitalizace. Očekávaný výnos se u předmětné nemovitosti zjistí z ročního nájemného.

### **1.9.4 Metoda komparativní**

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako

základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

#### Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

#### Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak
- pře dimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

#### Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost

- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

**1.10 Použitelnost znaleckého posudku**

Znalecký posudek je použitelný pouze pro potřeby insolvenčního řízení.



## 2 POSUDEK

### 2.1 Volba metody ocenění

Vzhledem k výše popsané metodologii oceňování nemovitostí pro obvyklou cenu a vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda pro daný účel jeví metoda komparativní. Tato metoda dokáže za předpokladu existence kvalitní databáze cen srovnatelných objektů nejlépe zhodnotit obchodovatelnost a tedy i tržní hodnotu srovnávaných nemovitostí.

Hlavní metodou ocenění byla tedy zvolena metoda komparativní.

### 2.2 Porovnávací metoda

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, databáze realizovaných obchodů MOISES, databáze realitní inzerce projektu Rozvoje vědního oboru oceňování nemovitých věcí, vlastní databáze znaleckého ústavu a veřejné databáze znaleckých posudků a odhadů pro potřeby exekučních řízení a dražeb.

Uvažovaná užitná plocha RD je 308 m<sup>2</sup>, plocha pozemku 503 m<sup>2</sup>

#### 2.2.1 Srovnávací nabídka

##### 1) **RD ulice Jeseniova, Praha - Žižkov, započitatelná plocha 370 m<sup>2</sup>, pozemek 420 m<sup>2</sup>**

Jedná se o vícegenerační rodinnou vilu. Vila byla postavena v roce 1923. Vila má 2 samostatné vchody. K domu patří 2 velké vybetonované garáže a udržovaná, klidná zahrada s velmi seriózními sousedy. Rodinná vila se nachází v žádané lokalitě Žižkov.

NABÍDKOVÁ CENA: 17 430 000,- Kč



##### 2) **RD V Domově, Praha 3, započitatelná plocha 392 m<sup>2</sup>, pozemek 680 m<sup>2</sup>**

Jedná se o ve vilové čtvrti na Praze 3. Dům pro Vaši rodinu se nachází právě tady - ve vilové čtvrti na Praze 3. Čtyřpodlažní rodinný dům z roku 1933 prošel před 10-ti lety citlivou rekonstrukcí (nová fasáda, střecha, rozvody vody, vyvločkování komínů).

Suterén domu tvoří 2 samostatné garáže a sklepní prostory. Přízemí domu je nyní rozděleno na 2 byty 2+1 a 1+1. První patro je dispozičně řešeno jako 3+1. U obou podlaží lze dispozici variabilně měnit dle potřeb. V bytech je na podlahách použita kombinace dřevěných parket, dlažby a lina. Celým domem prochází centrální schodiště, kterým se dostanete do podkroví. Je to úžasný prostor vybízející k



vybudování atelieru nebo půdního bytu. Celý dům je vytápěn plynem a každý byt má svůj elektroměr..

NABÍDKOVÁ CENA: 22 800 000,- Kč



### 3) RD Ambrožova, Praha 3, započitatelná plocha 230 m<sup>2</sup>, pozemek 686 m<sup>2</sup>

Rodinný dům na Praze 3 – Žižkov, Ambrožova ulice. Dům z třicátých let je k rekonstrukci a stojí na pozemku o celkové ploše 686 m<sup>2</sup>. Dům má celkem jedno podzemní a 3 nadzemní podlaží o celkové užitné ploše cca 230 m<sup>2</sup>. V 1PP domu jsou sklepy, kotelna a technické místnosti. 1NP a 2NP jsou řešeny jako samostatné jednotky vždy 3+kk. Krov je vhodný k vestavbě 1+kk včetně terasy. Dům je vhodný pro velkou rodinu či rozdělit na 3 bytové jednotky. Lze využít i jako sídlo firmy – výborná dostupnost do centra. U domu je zděná garáž opět k rekonstrukci. Lze půdorysně rozšiřovat.

NABÍDKOVÁ CENA: 14 990 000,- Kč



### 4) RD Praha, U Kněžské louky, započitatelná plocha 303 m<sup>2</sup>, pozemek 485 m<sup>2</sup>

Krajní řadový dům s garáží v žádané části Prahy 3. Vila svojí dispozicí nabízí rodinné či komerční využití. Ve 3 nadzemních podlažích se nachází 3 samostatné a oddělené byty 2+kk s koupelnou a toaletou, v přízemí je technický prostor s plynovým kotlem a pračkou, vstup do jedné menší sklepní místnosti ( zhruba 3 m<sup>2</sup>) garsoniéra s toaletou a průchod chodbou na zahradu. Dům, který byl postavený v roce 1939, prošel v průběhu let rekonstrukcí některých částí ( celý podkrovní byt, okna na chodbě, střecha, rozvody vody, plynu, ústřední topení apod.). Pečlivě udržovaná zahrada o ploše 409 m<sup>2</sup> poskytuje dostatek soukromí i místa k relaxaci, v zadní části je mobilní bazén, zastřešená venkovní kuchyně s posezením, na střeše zděné garáže prostorná terasa. Podél garáže je zahrada průchozí na ulici.

NABÍDKOVÁ CENA: 14 990 000,- Kč



## 2.2.2 Komparace

| č.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Poloha objektu         | Nabídková cena jednotková [Kč/m <sup>2</sup> ] | Redukce na pramen ceny (K <sub>rpc</sub> ) | Cena po redukcii (K <sub>rpc</sub> ) [Kč/m <sup>2</sup> ] | K1 (poloha) | K2 (velikost) | K3 (technický stav) | K4 (vybavení a příslušenství) | K5 (pozemek) | K6 (úvaha znalce) | IO             | Cena oceň. objektu [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------|---------------|---------------------|-------------------------------|--------------|-------------------|----------------|-----------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ulice Jeseniova, Praha | 47 108                                         | 0,85                                       | 40 042                                                    | 1,00        | 0,96          | 0,96                | 0,97                          | 0,97         | 1,00              | 0,86           | 46 560                                  |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | V Domově, Praha 3      | 58 163                                         | 0,85                                       | 49 439                                                    | 1,00        | 0,94          | 1,00                | 0,99                          | 1,02         | 1,00              | 0,95           | 52 041                                  |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Ambrožova, Praha 3     | 65 174                                         | 0,85                                       | 55 398                                                    | 1,00        | 1,08          | 0,96                | 1,00                          | 1,02         | 1,00              | 1,05           | 52 760                                  |
| 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Praha, U Kněžské louky | 49 472                                         | 0,85                                       | 42 051                                                    | 1,00        | 1,00          | 1,00                | 1,00                          | 1,00         | 1,00              | 1,00           | 42 051                                  |
| Střední hodnota                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |                                                |                                            |                                                           |             |               |                     |                               |              |                   |                | 48 350                                  |
| Minimum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                        |                                                |                                            |                                                           |             |               |                     |                               |              |                   |                | 42 051                                  |
| Maximum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                        |                                                |                                            |                                                           |             |               |                     |                               |              |                   |                | 52 760                                  |
| Směrodatná odchylka                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                        |                                                |                                            |                                                           |             |               |                     |                               |              |                   |                | 4 358                                   |
| Průměr - směrodatná odchylka                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                        |                                                |                                            |                                                           |             |               |                     |                               |              |                   |                | 43 992                                  |
| Průměr + směrodatná odchylka                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                        |                                                |                                            |                                                           |             |               |                     |                               |              |                   |                | 52 708                                  |
| Variační koeficient                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                        |                                                |                                            |                                                           |             |               |                     |                               |              |                   |                | 9,01%                                   |
| Výměra oceňovaného objektu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                        |                                                |                                            |                                                           |             |               |                     |                               |              |                   | m <sup>2</sup> | 308                                     |
| Cena objektu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                        |                                                |                                            |                                                           |             |               |                     |                               |              |                   | Kč             | 14 891 800                              |
| <b>Celková cena po zaokrouhlení</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                        |                                                |                                            |                                                           |             |               |                     |                               |              |                   | <b>Kč</b>      | <b>14 890 000</b>                       |
| <p>K<sub>CR</sub> Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K<sub>CR</sub> = 1,00, u inzercie přiměřeně nižší</p> <p>K1 koeficient polohy (lokality, dopravní dostupnost)</p> <p>K2 koeficient velikosti</p> <p>K3 koeficient stavebně - technického stavu</p> <p>K4 koeficient vybavení a příslušenství objektu</p> <p>K5 koeficient velikosti pozemku</p> <p>K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce</p> <p>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)</p> <p>Je-li IO &lt; 1,00 je srovnávaný objekt horší, je-li IO &gt; 1,00 je srovnávaný objekt lepší než oceňovaný objekt</p> <p>Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako podíl redukované ceny a indexu odlišnosti IO</p> |                        |                                                |                                            |                                                           |             |               |                     |                               |              |                   |                |                                         |

**Porovnávací hodnota činí dle odborného odhadu 14 890 000 Kč. Při porovnání byly zohledněny veškeré skutečnosti mající vliv na obvyklou cenu.**

### 3 REKAPITULACE

Dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, proto za obvyklou cenu nemovitosti považujeme cenu určenou porovnávacím způsobem.

Výsledky jednotlivých metod:

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| Metoda porovnávací | 14 890 000 Kč |
|--------------------|---------------|

**Cena obvyklá (tržní hodnota) nemovitých věcí specifikovaných  
v bodě 1.1 je dle odborného odhadu:**

**14 890 000 Kč**

*Cena slovy: čtrnáctmilionůosmsetdevadesát tisíc Kč*

**Při stanovení návrhu tržní hodnoty se předpokládá, že nemovité věci jsou právně čisté, bez zástavních práv a jakéhokoliv omezení a jsou prázdné.**

**Stanovená výše tržní hodnoty platí pro standardní prodej nemovitostí v daném místě a čase.**

## 4 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podal ústav zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 3393-128-2018

V Brně dne 28.2.2018

Podpis jednatele znaleckého ústavu

.....  
Ing. Lukáš Pejchal

# PŘÍLOHY

|                                                  |         |
|--------------------------------------------------|---------|
| Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí ..... | 4 listy |
| Příloha č. 2: Náhled katastrální mapy .....      | 1 list  |
| Příloha č. 3: Náhled ortofoto mapy .....         | 1 list  |
| Příloha č. 4: Fotodokumentace .....              | 7 listů |

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 30.08.2017 13:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 27703/2016 pro Gabriela Jandová, Mgr. Ing.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727415 Žižkov

List vlastnictví: 207

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                                   | Identifikátor | Podíl |
|--------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| <i>Vlastnické právo</i>                                      |               |       |
| Morchová Kateřina, Seifertova 1021/19, Žižkov, 13000 Praha 3 | 646116/1465   | 1/2   |
| Tonnerova Halyna, Na vápence 1444/2, Žižkov, 13000 Praha 3   | 585213/7544   | 1/2   |

**B Nemovitosti**

*Pozemky*

*Parcela*

*Výměra[m2]*

*Druh pozemku*

*Způsob využití*

*Způsob ochrany*

3843

145 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Žižkov, č.p. 1444, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: 3843

3844/1

358 zahrada

památkově chráněné území

památkově chráněné území, zemědělský půdní fond

**B1 Jiná práva - Bez zápisu**

**C Omezení vlastnického práva**

*Typ vztahu*

*Oprávnění pro*

*Povinnost k*

**o Zástavní právo smluvní**

pohledávka 1 431 204.-Kč a příslušenství

IT credit, s.r.o., Pernerova  
502/50, Karlín, 18600 Praha 8,

RČ/IČO: 26444437

Parcela: 3843

Parcela: 3844/1

V-55440/2015-101

V-55440/2015-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.07.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.07.2002.

V-24940/2002-101

Listina Ohlášení změny zástavního věřitele ze dne 14.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 17.07.2015. Zápis proveden dne 13.08.2015.

V-55440/2015-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

*Související zápisy*

**Podzástavní právo**

pohledávka ve výši 5 000 000,- Kč a příslušenství  
budoucí pohledávky do výše 10 000 000, vzniklé do 1.12.2027  
- k zástavnímu právu V-24940/2002-101

ANO spořitelní družstvo,  
Rohanské nábřeží 671/15,  
Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO:  
26137755

Listina Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem 273200032/ZSN/05 ze dne 26.08.2015. Právní účinky zápisu ke dni 27.08.2015. Zápis proveden dne 12.10.2015; uloženo na prac. Praha

V-65714/2015-101

Pořadí k 27.08.2015 12:19

**o Zahájení exekuce**



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 30.08.2017 13:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727415 Žižkov

List vlastnictví: 207

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

*Oprávnění pro*

*Povinnost k*

pověřený soudní exekutor: Mgr. Svatopluk Šustek, Pavelčákova 441/14,  
779 00 Olomouc

Morchová Kateřina, Seifertova 1021/19, Žižkov, 13000  
Praha 3, RČ/IČO: 646116/1465

Z-42677/2016-101

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 185EX 1678/16-10 ze dne  
26.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 01.10.2016. Zápis proveden dne 27.10.2016;  
uloženo na prac. Praha

Z-42677/2016-101

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/2**

Morchová Kateřina, Seifertova 1021/19, Žižkov, 13000  
Praha 3, RČ/IČO: 646116/1465

Parcela: 3843

Z-42677/2016-101

Parcela: 3844/1

Z-42677/2016-101

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 185 EX-1678/2016 13 ze dne  
30.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 01.10.2016. Zápis proveden dne  
27.10.2016; uloženo na prac. Praha

Z-42677/2016-101

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 185 EX 1678/16-  
13 ze dne 29.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni 29.11.2016. Zápis  
proveden dne 30.12.2016; uloženo na prac. Praha

Z-51424/2016-101

o Exekuce na část majetku

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Beneš, Liborova 405/14  
169 00 Praha 6

Parcela: 3843

Z-2142/2017-101

Parcela: 3844/1

Z-2142/2017-101

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 191 EX 10258/2016-13 k 36 EXE-  
3952/2016 13 ze dne 13.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 13.01.2017. Zápis  
proveden dne 17.01.2017.

Z-2142/2017-101

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/2**

Morchová Kateřina, Seifertova 1021/19, Žižkov, 13000  
Praha 3, RČ/IČO: 646116/1465

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 191 EX-10258/2016 14 ze dne  
13.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 13.01.2017. Zápis proveden dne  
08.02.2017; uloženo na prac. Praha

Z-2141/2017-101

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/2

Tonnerova Halyna, Na vápence 1444/2, Žižkov, 13000  
Praha 3, RČ/IČO: 585213/7544

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 30.08.2017 13:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727415 Žižkov

List vlastnictví: 207

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu  
Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: 3843

Z-14172/2017-101

Parcela: 3844/1

Z-14172/2017-101

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 191 EX-10258/2016 14 ze dne 13.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 13.01.2017. Zápis proveden dne 08.02.2017; uloženo na prac. Praha

Z-2141/2017-101

o Exekuce na část majetku

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Beneš, Liborova 405/14  
169 00 Praha 6

Tonnerova Halyna, Na vápence 1444/2, Žižkov, 13000  
Praha 3, RČ/IČO: 585213/7544

Parcela: 3843

Z-16260/2017-101

Parcela: 3844/1

Z-16260/2017-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 167 EX 9572/16-19 k 36 EXE-2762/2016 ze dne 30.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 30.08.2016. Zápis proveden dne 02.09.2016; uloženo na prac. Praha

Z-38097/2016-101

Listina Usnesení soudního exekutora o zastavení exekučního řízení 191 EX-9286/2016 25 (částečné) ze dne 22.03.2017. Právní moc ke dni 06.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 06.04.2017. Zápis proveden dne 12.04.2017.

Z-16260/2017-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/2

Z-16260/2017-101

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 167 EX-9572/2016 16 ze dne 30.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 30.08.2016. Zápis proveden dne 20.10.2016; uloženo na prac. Praha

Z-38095/2016-101

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 27425/1999.

POLVZ:922/2000

Z-1200922/2000-101

Pro: Morchová Kateřina, Seifertova 1021/19, Žižkov, 13000 Praha 3 RČ/IČO: 646116/1465

o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví 13 D 403/2010-79 ze dne 14.03.2011. Právní moc ke dni 01.04.2011.

Z-34776/2011-101

Pro: Morchová Kateřina, Seifertova 1021/19, Žižkov, 13000 Praha 3 RČ/IČO: 646116/1465

o Smlouva darovací ze dne 17.04.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.04.2012.

V-16091/2012-101

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 30.08.2017 13:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727415 Žižkov

List vlastnictví: 207

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Listina*

Pro: Tonnerova Halyna, Na vápence 1444/2, Žižkov, 13000 Praha 3 RČ/IČO: 585213/7544

o Smlouva darovací ze dne 03.12.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.12.2013.

V-60568/2013-101

Pro: Tonnerova Halyna, Na vápence 1444/2, Žižkov, 13000 Praha 3

RČ/IČO: 585213/7544

---

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ  | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 3844/1  | 22611 | 358         |

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

---

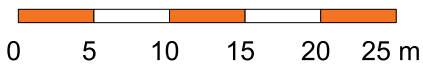
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 30.08.2017 14:11:46



1:500



0 5 10 15 20 25 m



3851/1

3851/2

3852

3850

3851/3

3847/2

3846

3847/1

3828

3851/4

3849/2

3849/1

3848

3855/1

3854

3838/3

3835

3836/2

3855/2

3845 Na Vápence

3837

3836/1

3844/1

3838/2

3838/1

3843

3833

3844/3

3841

3840

3839

3833

3844/2

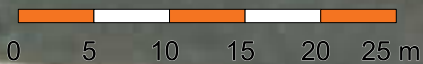
3842

3566/20

3566/13

3566/14

1:500



0 5 10 15 20 25 m



**Fotodokumentace z místního šetření dne 31.8.2017**



**Suterén**









1. NP







2. NP





