ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ
číslo ZP-17975

NEMOVITÁ VĚC:	Jednotka č. 1030/14, Byt Nusle
Katastrální údaje:	Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Nusle
Adresa nemovité věci:	Marie Cibulkové 1030/5, 140 00 Nusle

OBJEDNAVATEL:	Ing. Karel Kuna
Adresa objednavatele:	Velké Hamry 393, 562 01 Ústí nad Orlicí

ZHOTOVITEL:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa zhotovitele:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: (ocenění stávajícího stavu)

OBVYKLÁ CENA	2 840 000 Kč

Datum místního šetření: 11.4.2019 Stav ke dni: 25.4.2019

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 7 Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 25.4.2019

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 1030/14 (byt) v budově Nusle č.p. 1030 (bytový dům, LV 1585) na pozemku parc. č. 1600/13 (LV 1585) včetně podílu na společných částech domu a na pozemcích parc. č. 1600/13 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1600/14 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1600/15 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1600/16 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1600/17 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1600/18 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1600/19 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1600/20 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1600/21 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1600/22 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1600/23 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 1600/24 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 325/9101 v kat. území Nusle, obec Praha, část Nusle, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 5593.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

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

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovití věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: *„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.“*

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Přehled podkladů

Objednávka Ing. Karla Kuny k vypracování znaleckého posudku na uvedenou nemovitou věc.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 11.4.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Kopie prohlášení vlastníka.

Informace od paní Svobodové.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

Místopis

Městská část Nusle se nachází v jižně od centra hlavního města Praha. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Městem protéká řeka Vltava. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní, střední školy včetně gymnázií a vysoké školy. Zdravotní péči ve městě zajišťují městské nemocnice, polikliniky, praktičtí lékaři a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošty, divadla, kina, galerie, muzea, knihovny, atd. Dopravní obslužnost města zajišťují dopravní prostředky MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v jižní zastavěné části města Praha v části Nusle v ulici Marie Cibulkové č.p./č.o. 1030/5 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Jedličkův ústav" se nachází cca 60 m od oceňované nemovité věci. Stanice metra „Vyšehrad" se nachází cca 550 m od oceňované nemovité věci.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna		☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn		Přípojky:	☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba		

Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	
3109	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Celkový popis

Jedná se o řadový, vnitřní, bytový dům zděné konstrukce. Dům je pravděpodobně založen na základových roštech. Budova má 4 nadzemní podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, v kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově není výtah. V budově je dle databáze RÚIAN celkem 16 jednotek. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody, bleskosvod a komín. Okna budovy jsou plastová a dřevěná. Vchodové dveře jsou dřevěné prosklené. Fasáda domu není zateplená. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

Oceňovaná jednotka č. 1030/14 se nachází v budově č.p. 1030 ve 4. NP a její dispozice je 1+0. Jednotka sestává z pokoje, předsíně, sklepa, koupelny a WC. Okna bytu jsou dřevěná dvojitá. Vchodové dveře bytu jsou dřevěné plné. Vnitřní dveře bytu jsou dřevěné prosklené. Jádro bytu je zděné. Koupelna je se sprchovým koutem. WC je samostatně. Podlahy jsou pokryté koberci, keramickou dlažbou a plovoucí podlahou. Obklady jsou keramické. Byt je v dobrém stavu.

Dispoziční řešení jednotky:

pokoj	20,00 m^2
předsíň	6,16 m^2
koupelna	1,46 m^2
WC	1,48 m^2
sklep	3,35 m^2
celkem	**32,45 m^2**

Užitná plocha jednotky je 32,45 m^2. Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění bytu je lokální plynové, WAW. Ohřev teplé vody je bojlerem.

Na pozemku parc. č. 1600/13 stojí bytový dům s č.p. 1030/14. Pozemek je pravidelného tvaru. V katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 307 m^2. Pozemky parc. č. 1600/13 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1600/14 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1600/15 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1600/16 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1600/17 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1600/18 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1600/19 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1600/20 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1600/21 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1600/22 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1600/23 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 1600/24 (zastavěná plocha a nádvoří) na sebe navazují a tvoří spolu jeden funkční celek. Pozemky jsou v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 3109 ve vlastnickém právu hlavního města Praha.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly předloženy. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 11.4.2019 za účasti paní Svobodové. Bylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář: - památkově chráněné území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly předloženy. Nájemní smlouva není předmětem ocenění.

OBSAH

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1030/14 Praha - Nusle

OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1030/14 Praha – Nusle

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	32,45 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použitá srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena jako násobek užitné plochy jednotky s aritmetickým průměrem jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Byt 1+kk Praha**

Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 1+kk, který se nachází ve městě Praha v části Nusle v ulici Na Dolinách. Dům má 5 nadzemních a 1 podzemní podlaží. Budova je v dobrém stavu. Jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží zděného domu. Byt je po rekonstrukci. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné u domu. Přistup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 30,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,03
K5 Provedení a vybavení	1,05
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Zdroj: www.sreality.cz - ID: 685124

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m^2]
2 699 000	30,00	89 967	1,00	**89 967**

Název: **Byt 1+kk Praha**

Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 1+kk, který se nachází ve městě Praha v části Nusle v ulici 5. května. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v prvním podzemním podlaží zděného domu. Byt je po rekonstrukci. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné u domu. Přistup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 34,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,08
K5 Provedení a vybavení	1,05
K6 Celkový stav	0,85
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Zdroj: www.sreality.cz - ID: 2983

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m^2]
3 100 000	34,00	91 176	0,89	**81 147**

Název: **Byt 2+1 Praha**

Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, který se nachází ve městě Praha v části Nusle v ulici Pravá. Budova je v původním stavu. Jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží zděného domu. Byt je v dobrém stavu. Okna bytu jsou plastová. K bytu patří balkon a sklep. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné u domu. Přistup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 58,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	0,95
K6 Celkový stav	1,05
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Zdroj: www.sreality.cz - ID: 050473

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m^2]
4 990 000	58,00	86 034	1,04	**89 475**

Název: **Byt 2+kk Praha**

Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+kk, který se nachází ve městě Praha v části Nusle v ulici Na Dolinách. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží zděného domu. Byt je po rekonstrukci. Okna bytu jsou dřevěná. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné u domu. Přistup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 44,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,05
K6 Celkový stav	0,85
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Zdroj: www.sreality.cz - ID: N04003

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m^2]
4 550 000	44,00	103 409	0,86	**88 932**

Název: **Byt 2+kk Praha**

Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+kk, který se nachází ve městě Praha v části Nusle v ulici Žateckých. Budova je v dobrém stavu. Jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží zděného domu. Byt je v původním stavu. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné u domu. Přistup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 58,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,05
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Zdroj: www.sreality.cz - ID: 236-N01668

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 640 000	58,00	80 000	1,10	**88 000**

Minimální jednotková porovnávací cena	81 147 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	87 504 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	89 967 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**87 504 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	32,45 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**2 839 505 Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1030/14 Praha - Nusle 2 839 504,80 Kč

Porovnávací hodnota	**2 839 505 Kč**

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 34 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 5, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

Obvyklá cena

2 840 000 Kč

slovy: Dvamilionyosmsetčtyřicettisíc Kč

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností navrhujeme stanovit cenu obvyklou jednotky č. 1030/14 (byt) v budově Nusle č.p. 1030 (bytový dům, LV 1585) na pozemku parc. č. 1600/13 (LV 1585) včetně podílu na společných částech domu a na pozemcích parc. č. 1600/13 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1600/14 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1600/15 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1600/16 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1600/17 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1600/18 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1600/19 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1600/20 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1600/21 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1600/22 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1600/23 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 1600/24 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 325/9101 v kat. území Nusle, obec Praha, část Nusle, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 5593 v objektivní zaokrouhlené výši **2.840.000,- Kč.**

V Praze 25.4.2019

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

Znalecká doložka:	Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepička Ing. Petra Vaňková Jakub Chrástecký Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepička

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-17975 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5593	3
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *21.08.2018 13:55:02*

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

Okres: **CZ0100 Hlavní město Praha** Obec: **554782 Praha**

Území: **728161 Nusle** List vlastnictví: **5593**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	*Identifikátor*	*Podí*
Vlastnické právo		
Kendík Petr, Haštalská 750/10, Staré Město, 11000 Praha 1	**541005/0624**	

Nemovitosti

Jednotky a k.ú. / Jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl s společných částec domu a pozemk*
1030/14	**byt**		**byt.z.**	**325/9101**

Vymezeno v:

Budova **Nusle, č.p. 1030, byt.dům, LV 1585**

na parcele **1600/13, LV 1585**

Parcela			
	1600/13	zastavěná plocha a nádvoří	307m2
	1600/14	zastavěná plocha a nádvoří společný dvůr	220m2
	1600/15	zastavěná plocha a nádvoří	20m2
	1600/16	zastavěná plocha a nádvoří	18m2
	1600/17	zastavěná plocha a nádvoří	18m2
	1600/18	zastavěná plocha a nádvoří	18m2
	1600/19	zastavěná plocha a nádvoří	17m2
	1600/20	zastavěná plocha a nádvoří	17m2
	1600/21	zastavěná plocha a nádvoří společný dvůr	24m2
	1600/22	zastavěná plocha a nádvoří	18m2
	1600/23	zastavěná plocha a nádvoří	18m2
	1600/24	zastavěná plocha a nádvoří	19m2

- *právní vztahy jsou dotčeny změnou*

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

Zástavní právo smluvní

Pohledávky ve výši 2.070.000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Jednotka: 1030/14

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 06.08.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.08.2008.**

V-42462/2008-101

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 7.539.892,52 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28,

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *21.08.2018 13:55:02*

Okres: **CZ0100 Hlavní město Praha** Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **728161 Nusle** List vlastnictví: **5593**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Nové Město, 11000 Praha 1

Povinnost k

Jednotka: 1030/14

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 5698121/17/2001-80541-110658, ÚzP Praha 1 ze dne 10.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 11.07.2017. Zápis proveden dne 03.08.2017; uloženo na prac. Praha**

V-50544/2017-101

Pořadí k **11.07.2017 10:38**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 5698121/17/2001-80541-110658, ÚzP Praha 1 ze dne 10.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 11.07.2017. Zápis proveden dne 03.08.2017; uloženo na prac. Praha**

V-50544/2017-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 5698121/17/2001-80541-110658, ÚzP Praha 1 ze dne 10.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 11.07.2017. Zápis proveden dne 03.08.2017; uloženo na prac. Praha**

V-50544/2017-101

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Tomáš Slavíček, Pražská 83, 440 01 Louny

Povinnost k

Kendík Petr, Haštalská 750/10, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 541005/0624

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Louny, 208 EX-633/2018 -23 ze dne 12.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 13.03.2018. Zápis proveden dne 14.03.2018; uloženo na prac. Louny**

Z-842/2018-507

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1030/14

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 208 EX-633/2018 70 ze dne 15.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 15.03.2018. Zápis proveden dne 27.03.2018; uloženo na prac. Praha**

Z-9256/2018-101

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Kendík Petr, Haštalská 750/10, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 541005/0624

Listina **Usnesení insolvenčního soudu o úpadku , Městský soud v Praze Č.d. MSPH 93-INS**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *21.08.2018 13:55:02*

Okres: **CZ0100 Hlavní město Praha** Obec: **554782 Praha**

.území: **728161 Nusle** List vlastnictví: **5593**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

4295/2018 -A-17 ze dne 09.07.2018. Právní účinky zápisu ke dni 09.07.2018. Zápis proveden dne 10.07.2018; uloženo na prac. Ústí nad Labem

Z-2964/2018-510

mby a upozornění

Číslo řízení *Vztah k*

Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-51326/2018-101

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

tina

Smlouva kupní ze dne 06.08.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.08.2008.

V-42464/2008-101

Pro: **Kendík Petr, Haštalská 750/10, Staré Město, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **541005/06**

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

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

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

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

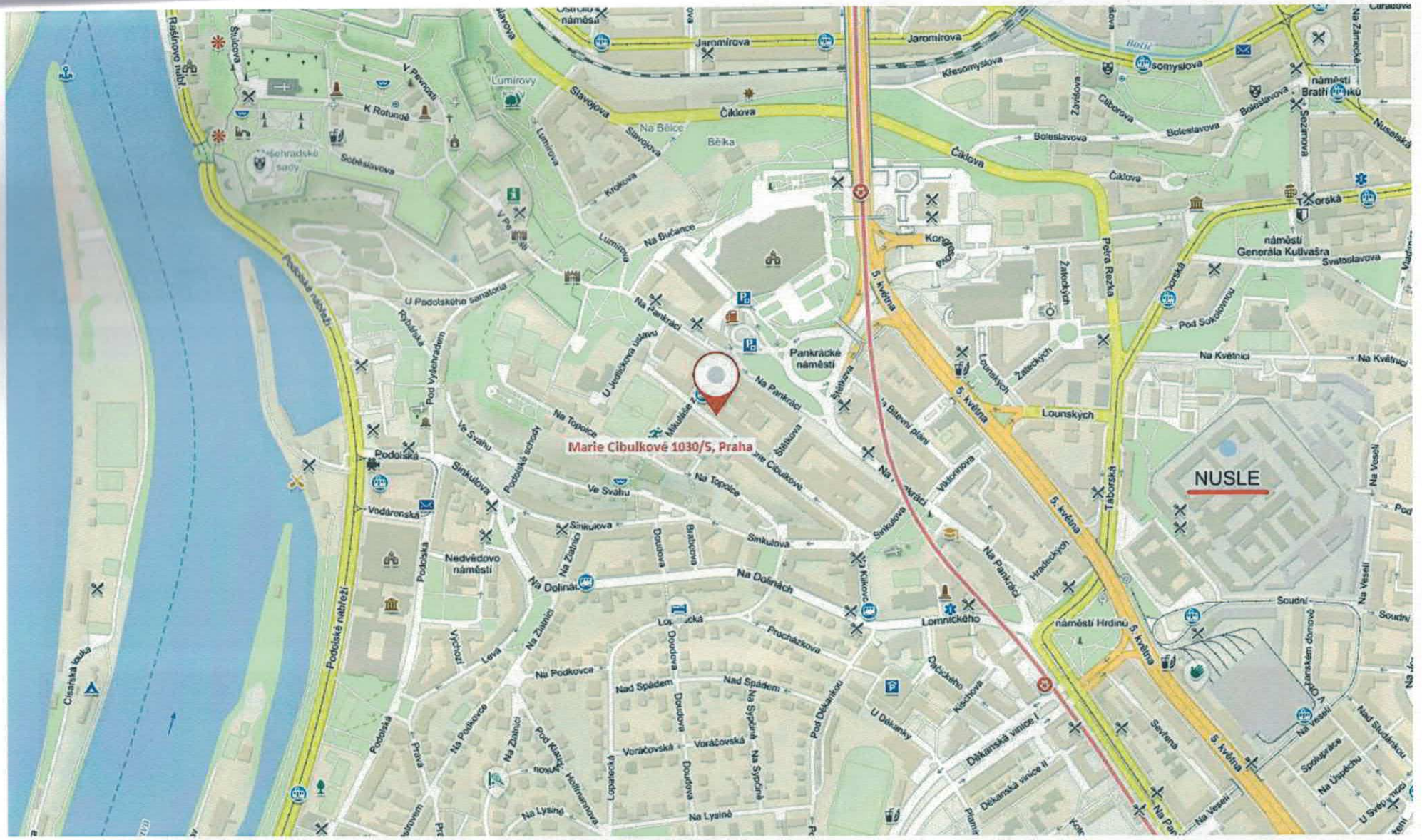
hotovil: *Vyhotoveno: 21.08.2018 14:02:16*

ský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

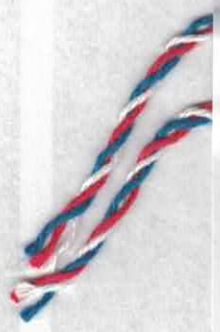
hotoveno dálkovým přístupem

pis, razítko: *Řízení PÚ: .....*

1567
1560/2
1564/12
1564/5
1564/8
3108
1606
1604
1605
1603
1602
1601
1600/14
1600/13
1582
1583/1
1583/2
1583/11
1584
1585
1583/6
1645
1646
1647
1648
1649/1
1649/2
1650
1599
1598/1
1598/3
1598/2
1597
1596
1595
1594
1591/5
Marie Cibulkové


Marie Cibulkové 1030/5, Praha
NUSLE
Jaromírova
Čiklova
Slavojova
Na Bělce
Bělka
Lumírovy
Pankrácké náměstí
Na Pankráci
Na Topolce
Sinkulova
Podolská
Nedvědovo náměstí
Na Dolinách
Lomnického
5. května
Lounských
Soudní
náměstí Hrdinů
Na Veselí
Pod Sokolovnou
Na Květnici
Boleslavova
Táborská
Podolské nábřeží

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město
znalecký ústav pro obor ekonomika



Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město
znalecký ústav pro obor ekonomika