

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo: 4749-76/22



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem ocenění je rodinný dům Matějská 2364/14 v Praze Dejvicích, postavený na pozemku parc. č. 2519/43 včetně součástí, příslušenství a pozemků parc.č. 2519/43, 2519/62 a 2519/148, vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, KP Praha na LV č. 4451 pro k.ú. Dejvice, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Znalec:	Ing. Jaromír Šuma
Adresa:	IC: 403 79 817 Renčova 1938/9, 621 00 Brno tel.: 602 868 215, e-mail: jaromir.suma@seznam.cz
Zadavatel:	JUDr. Jan Zůbek, Ph.D.
Adresa:	společník LIQUIDATORS v.o.s.- insolvenční správce Slezská 2033/11 120 00 Praha 2

Číslo jednací zadavatele znaleckého posudku: KSUL 79 INS 1671 / 2022

Obor, odvětví, specializace zadaného znaleckého posudku:

Ekonomika, ceny a odhady, se specializací nemovitostí

OBVYKLÁ CENA	21 590 000,- Kč
---------------------	------------------------

Počet stran: 26

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 18.9.2022

Vyhotoveno:

V Brně 26.9.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu rodinného domu Matějská 2364/14 v Praze Dejvicích, postaveném na pozemku parc. č. 2519/43 včetně součástí, příslušenství a pozemků parc.č. 2519/43, 2519/62 a 2519/148, v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, KP Praha na LV č. 4451 pro k.ú. Dejvice, obec Praha, okres Hlavní město Praha. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření tedy k 18.9.2022.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí zapsaných na LV č. 4451 pro k.ú. Dejvice pro insolvenční řízení č.j.: KSUL 79 INS 1671/2022 vedeném u LIQUIDATORS v.o.s. se sídlem Slezská 2033/11, 120 00 Praha 2.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka a místní šetření bylo provedeno dne 18.9.2021. Objekt nebyl znalci při místním šetření zpřístupněn.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV 4451 vyhotovený dne 16.6.2022 dálkovým přístupem Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního v Praze.

- Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Dejvice z <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz>.
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- Znalecké standardy AZO, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013, v platném znění. (www.azoposn.cz).
- Databáze sjednaných cen v archivu znalce.

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena a tržní hodnota (dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění)

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 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 majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

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

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny (příp. tržní hodnoty) použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

Ocenění nákladovým způsobem (věcnou hodnotou) - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti), plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu. Tato metoda má pouze informativní charakter.

Ocenění porovnávacím způsobem - podle známých sjednaných cen (příp. inzerovaných cen) obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.

Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny (příp. tržní hodnoty) podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena a tržní hodnota (dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění)

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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

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

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným

prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

2) Postup zpracování

Předmětem ocenění jsou nemovitosti - stavba s pozemky, u kterých má být odhadnuta cena obvyklá. Použitý postup a jeho popis je patrný dále v tomto znaleckém posudku. Pro odhad obvyklé ceny, nebo také pro tržní ocenění, jsou v odborné literatuře nejčastěji používány pojmy - cena obecná nebo obvyklá, tržní nebo obchodní hodnota.

Zákon č. 151/97 Sb. ve znění zákona č. 121/00 Sb., zákona č.237/04 Sb. a zákona č.257/04 Sb. v ustanovení §2 odst.1 definuje pro oceňování majetku a služeb cenu **obvyklou** jako :

„cenu, 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.“

Touto obvyklou cenou se oceňuje majetek a služba, pokud uvedený zákon nestanoví jiný způsob oceňování:

§2 odst.3 :

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

Zákon tedy definuje svým ustanovením §2 cenu obvyklou, avšak závaznou metodiku tržního oceňování nestanovuje. Ta není stanovena ani v jiných předpisech.

V současné době jsou u nás stále ještě vytvářeny specifické metodiky, např. profesních organizací znalců a odhadců, organizací zabývajících se výukou a studiem oceňování a ekonomikou jako takovou, peněžními ústavy apod.

2.3.1. OCEŇENÍ NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

Jedná se o zjištění reprodukční ceny nemovitosti, tj. ceny, za kterou by bylo možno ke dni ocenění stejnou nebo porovnatelnou nemovitost vybudovat, snížené o přiměřené opotřebení, případně o nutné náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání nemovitosti.

Rovněž by bylo možno definovat tento způsob tak, že vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění s přihlédnutím ke stavebně-technickému stavu nemovitosti v den ocenění.

Pro stanovení jednotlivých cen jsou např. používány rozpočtové ukazatele stavebních objektů vydávané Ústavem racionalizace ve stavebnictví, zákon č. 151/97 Sb. „O oceňování majetku“ v platném znění, za přiměřeného použití prováděcí vyhlášky, platné ke dni ocenění, speciální oceňovací metodiky (např. metoda ACONS znaleckého ústavu A-consult plus, spol. s r.o.) a pod..

Pro výpočet opotřebení jsou používány vhodné metodiky uváděné v odborné literatuře (lineární, analytická, kvadratická apod.). V případě použití cenového předpisu jsou používány jako povolené pouze metody lineární nebo analytické.

U stanovení ceny pozemků pak není podmínkou použití cenového předpisu, případně platné cenové mapy. V těchto případech bývá uplatňována tzv. směrná jednotková cena, která může např. vycházet z možné obchodovatelnosti pozemků, tzn. stanovení ceny za použití dále uvedené hodnoty srovnávací.

2.3.2. OCEŇOVÁNÍ VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM

Cena stanovená výnosovým způsobem je určována ekonomickým využitím nemovitosti. Zjistí se z dosaženého, resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného, ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů na provoz by se měly započítat odpisy, průměrné roční náklady na údržbu a opravy, náklady na správu nemovitostí, daň z nemovitostí, pojištění a pod..

Jedná se vlastně o jistinu, kterou je nutno při stanovení úrokové míře uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitostí. Stejně tak by bylo možno tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou úrokové míry. Z čistého zisku, pokud bude trvalý i v následujících letech, se hodnota vypočte podle vzorce:

$$HK = \frac{Z}{P} \cdot 100$$

kde je: Z... čistý zisk (Kč)

p ... roční kapitalizační úroková míra (%)

Kapitalizační míra se někdy obecně určuje součtem čtyř základních podmínek, které ji ovlivňují, tzn. míry návratnosti, míry inflace, rizikové míry a míry ekonomické životnosti.

V současné době se v našich podmínkách zpravidla odvozuje kapitalizační míra z obvyklé výše úrokové míry peněžních ústavů, tj. včetně určité míry rizika a z předpokládané míry inflace. Při stanovení tržní hodnoty zástavy pro jištění úvěrů je vhodné do výpočtu zahrnout i přiměřenou míru bezpečnosti, kterou z důvodu zachování principu opatrnosti úroková míra upraví.

Čistý zisk z nemovitosti (Z) se zjistí podle vzorce:

$$Z = (K \cdot k) - N$$

kde je : K... celkový hrubý roční příjem ze všech pronajimatelných prostor (Kč) k ... koeficient současnosti, vytěžitelnosti

N... náklady na dosažení příjmu (daň, pojištění, údržba, opravy, správa...) (Kč)

Hrubý roční příjem může být stanoven dle současného využití nemovitosti nebo může být uvažováno nejlepší a nejvýnosnější využití, které se bude od podnikatelského záměru odlišovat. Při nejlepším a nejvýnosnějším využití je třeba zohlednit při stanovení ceny výnosovým způsobem nutné náklady na opravy a rekonstrukce prostor tak, aby mohly být využívány v souladu s propočtem co nejlépe a nejvýnosněji. Uvažovány ale musí být i náklady nutné na dokončení staveb.

Je-li čistý zisk z nemovitosti snížený o náklady na dosažení příjmu nulový nebo má zápornou hodnotu, je cena zjištěná výnosovým způsobem nulová.

Poznámka:

Při zjišťování zisku není možno počítat se ziskem podniku, který je v nemovitosti případně umístěn, neboť by se jednalo o ocenění podniku, nikoli nemovitosti.

2.3.3. SROVNÁVACÍ METODA OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Jedná se o vyhodnocení cen v době ocenění prodaných nemovitostí, srovnatelných svým charakterem, velikostí, stářím, možným výnosem a umístěním s oceňovanou nemovitostí. Podmínkou pro toto vyhodnocení je aktivní trh s nemovitostmi a přístup k informacím o sjednaných cenách. Ocenění srovnávacím způsobem je nejrozšířenější v dobře fungujících ekonomikách. I tam však platí zásada, že by mělo být k dispozici několik realizovaných cen obdobných nemovitostí z období časového horizontu ne delšího než 1 rok. Srovnání by mělo být provedeno nejen z hlediska věcného (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku apod.), ale i z hlediska výnosového (zisk, ztráta).

Vzhledem k tomu, že je u nás v této oblasti nedostatek objektivních informací, je použití tohoto způsobu ocenění v našich podmínkách zatím problematické. Využití tohoto způsobu ocenění je tedy v mnoha případech pouze orientační, protože trh s nemovitostmi se stále ještě vytváří - není stabilní.

V některých případech je vhodné ocenění srovnávacím způsobem nahradit ve výpočtu vyjádřením realitních kanceláří o prodejnosti podobných nemovitostí vdané lokalitě a v daném čase.

Obvyklou cenu nemovitostí nelze spočítat podle žádných matematických vztahů. Je možné ji stanovit pouze na základě aplikace podrobné znalosti místního trhu s nemovitostmi na konkrétní oceňovanou nemovitost. Podkladem pro stanovení obvyklé ceny bývá nejčastěji stanovení následujících hodnot:

- věcné hodnoty nemovitostí (HN)
- výnosové hodnoty nemovitostí (HV)
- srovnávací hodnoty nemovitostí (HS)

Z výsledků stanovení výše uvedených hodnot je provedeno vyhodnocení a stanovení obvyklé ceny. Výsledek však nemůže být tvořen pouhým zprůměrováním získaných hodnot. Všechny hodnoty lze pokládat pouze za pomocné. Nejdůležitější z těchto hodnot je srovnávací hodnota, neboť je v ní promítnut reálný trh s nemovitostmi.

Při stanovení konečné obvyklé ceny je rovněž nutno přihlídnout k případným omezujícím podmínkám (věcná břemena, zástavní práva, předkupní práva, výskyt radonu u obytných staveb, restituční nároky apod.). U nemovitostí určených jako zástava pro poskytnutí úvěru je nutné posoudit i vhodnost zástavy pro takový účel.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny (příp. tržní hodnoty) použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

Ocenění **nákladovým způsobem** (věcnou hodnotou) - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti), plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu. Tato metoda má pouze informativní charakter.

Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých sjednaných cen (příp. inzerovaných cen) obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.

Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny (příp. tržní hodnoty) podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p 2364
Adresa předmětu ocenění: Matějská 2364/14
160 00 Praha 6
LV: 4451
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Dejvice
Počet obyvatel: 1 335 084
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **20 036,00 Kč/m²**

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Zajíček Tomáš , Bc. a Zajíčková Chaloupecká Věra, Karolíny Světlé 3315, 407 47
Varnsdorf, LV: 4451, podíl 1 / 1

3.2. Obsah

1. Rodinný dům Matějská 14
2. Parc.č. 2519/43 - zastavěná plocha a nádvoří
3. Parc.č. 2519/62 - ostatní plocha - zeleň
4. Parc.č. 2519/148 - ostatní plocha, jiná plocha

3.3. Místopis

Charakteristika městské části:

Oceňovaná nemovitost se nachází v části Praha - Dejvice, které jsou městskou částí a katastrálním územím v pražské městské části Praha 6, rozkládající se severně od Pražského hradu. Nejstarší osídlení Dejvic bylo v oblasti Baby a Šárky, kde bylo osídlení minimálně z období kultury s nálevkovitými poháry a také z období knovízké kultury. Dejvice jsou relativně luxusní rezidenční čtvrtí, jíž sice dominují velkolepé budovy vysokých škol a armády, ale obsahuje i mnoho klidných míst s vilami movitých měšťanů a rezidencemi zastupitelských úřadů. Ceněno je těsné sousedství jak s centrální oblasti Prahy, tak s velkými plochami zeleně (Stromovka a Divoká Šárka). Mezi ulicí Jugoslávských partyzánů a Evropskou se nachází univerzitní kampus, ve kterém je rektorát ČVUT, fakulta strojní, fakulta elektrotechnická, fakulta stavební a fakulta architektury, budovy VŠCHT, bohoslovecký seminář, teologická fakulta a Národní technická knihovna. V části obce Dejvice má sídlo 4387 firem. V části obce Dejvice je celkem 175 ulic. Počet obyvatel v Dejvicích je zhruba 24000. Část s oceňovanou nemovitostí se vyznačuje zástavbou rodinných domů a menších rodinných vilek, ale také domy s provozním využitím. Veškerá občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti. Dopravní dostupnost je

velmi dobrá, nejbližší zastávka MHD je stanice autobusu U Matěje a stanice metra Dejvická. V místě je dostatek příležitostí k aktivnímu odpočinku – přírodní park, vodní nádrž Džbán.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ promyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
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

2519/1 Hl. město Praha

3.4. Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům č.p. 2364 je situovaný uvnitř zástavby na ulici matějská, po které je také zajištěn příjezd po místní veřejné komunikaci na parc.č. 2519/1 se zpevněným živiničným povrchem ve vlastnictví hl. města Prahy. Dům je řadový vnitřní, třípodlažní s plochou střechou. Jedná se o jednogenerační, zděný rodinný dům postavený na obdélníkovém půdoryse s osazením v rovinatém terénu. Z inženýrských sítí je napojen na elektrickou energii, veřejný vodovod, kanalizaci a plynovod. V 1. nadzemním podlaží je umístěna garáž a obytné prostory, ve vyšších patrech obytné prostory s příslušenstvím.

Konstrukční řešení: Základy tvoří betonové základové pasy s izolací proti zemní vlhkosti, obvodové konstrukce jsou vyžděny klasickým způsobem z cihelného zdiva tl. 30 cm, které je obloženo zateplovacím systémem. Vnitřní dělicí stěny jsou rovněž zděné v tl. 10 a 15 cm. Nášlapné vrstvy podlah jsou zčásti plovoucí a zčásti z keramické dlažby. Dveře jsou dřevěné, hladké plné i prosklené zčásti osazené do ocelových zárubní a zčásti do obložkových. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem, vnější povrchy stěn jsou s nástřikem břizolitu nebo z lícového zdiva, vnitřní povrchy ze štukové omítky s malbou, nebo keramické obklady. Topení je podlahové v koupelnách, nebo ústřední s kotlem plynovým, obývacím pokojem je krb. V domě jsou rozvody studené i teplé vody s ohřevem TUV plynovým ohříváčem se zásobníkem, rozvody světelné i motorové elektroinstalace, vody a kanalizace. Vybavení koupelen tvoří umývadla, koupelnová vana, sprchový kout, otopný žebřík, záchody jsou splachovací s umývatkem. Kuchyňská linka je vybavena kuchyňským sporákem a nerezovým dřezem.

3.4. Výpočet plochy rozhodné pro ocenění

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
-------	---------------

1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
zádveří	2,83 m ²	1,00	2,83 m ²
obývací pokoj	15,35 m ²	1,00	15,35 m ²
koupelna	2,25 m ²	1,00	2,25 m ²
předsíň	5,97 m ²	1,00	5,97 m ²
šatna	2,13 m ²	1,00	2,13 m ²
kuchyně	5,28 m ²	1,00	5,28 m ²
chodba	6,27 m ²	1,00	6,27 m ²
dílna	5,43 m ²	1,00	5,43 m ²
garáž	13,85 m ²	0,50	6,93 m ²
Součet ploch za podlaží	59,36 m²		52,44 m²

Název	Užitná plocha		
2.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
jídelní kout	7,25 m ²	1,00	7,25 m ²
koupelna	2,51 m ²	1,00	2,51 m ²
pokoj	29,16 m ²	1,00	29,16 m ²
chodba	6,27 m ²	1,00	6,27 m ²
lodžie	3,25 m ²	0,50	1,63 m ²
lodžie	3,25 m ²	0,50	1,63 m ²
Součet ploch za podlaží	51,69 m²		48,44 m²
3.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
pokoj	10,00 m ²	1,00	10,00 m ²
pokoj	12,80 m ²	1,00	12,80 m ²
pokoj	14,08 m ²	1,00	14,08 m ²
pokoj	11,00 m ²	1,00	11,00 m ²
hala	6,16 m ²	1,00	6,16 m ²
šatna	2,90 m ²	1,00	2,90 m ²
WC	1,65 m ²	1,00	1,65 m ²
koupelna	2,85 m ²	1,00	2,85 m ²
Součet ploch za podlaží	61,44 m²		61,44 m²
Celkem	172,49 m²		162,32 m²

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015

Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

4.1.1. Rodinný dům Matějská 2364/14

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 6
Stáří stavby:	34 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	9 574,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Přízemí:	13,10*6,30-3,10*1,85	=	76,80 m ²
1.patro:	13,10*6,30	=	82,53 m ²
2.patro:	13,10*6,30	=	82,53 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Přízemí:	76,80 m ²	3,05 m
1.patro:	82,53 m ²	2,95 m
2.patro:	82,53 m ²	3,25 m

Obestavěný prostor

Přízemí:	76,80*3,05	=	234,24 m ³
1.patro:	82,53*3,05	=	251,72 m ³
2.patro:	82,53*3,15	=	259,97 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	745,93 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	82,53 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	241,86 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,93	

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy s izolací proti zemní vlhkosti
2. Zdivo	zděné. tl. 30 cm, izolace
3. Stropy	monolitické s rovným podhledem
4. Střecha	plochá střecha
5. Krytina	natavovaná živičná
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	fasádní zateplovací systém
9. Vnější obklady	lícované zdivo
10. Vnitřní obklady	v koupelně, na WC, v kuchyni
11. Schody	dřevěné původní
12. Dveře	dřevěné v obložkových i ocelových zárubních
13. Okna	plastová s izol. dvojsklem
14. Podlahy obytných místností	plovoucí laminát

15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	plynový kotel
17. Elektroinstalace	světelná a motorová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	Studená a teplá
20. Zdroj teplé vody	kombinovaný s kotlem ÚT
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	veřejná kanalizace
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, sporák kombinovaný
24. Vnitřní vybavení	koupelny
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	domácí telefon

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ D
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	IV	0,04
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 34 let:

$$s = 1 - 0,005 * 34 = \mathbf{0,830}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,830 = \mathbf{1,020}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,05
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: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,050}$$

Index polohy pozemku

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00

10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,100$$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 9\,574,- \text{ Kč/m}^3 * 1,020 = 9\,765,48 \text{ Kč/m}^3$
 $CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 745,93 \text{ m}^3 * 9\,765,48 \text{ Kč/m}^3 * 1,050 * 1,100 = 8\,413\,440,99 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 8 413 440,99 Kč

4.1.2. Stavební pozemky

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2519/43	82	15 600,00	1 279 200,-
ostatní plocha - zeleň	2519/62	113	15 600,00	1 762 800,-
ostatní plocha - jiná plocha	2519/148	25	15 600,00	390 000,-
Cenová mapa - celkem		220		3 432 000,-

Stavební pozemky - zjištěná cena celkem = 3 432 000,- Kč

4.1.3. Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům Matějská 2364/14	8 413 441,- Kč
2. Stavební pozemky	3 432 000,- Kč

Výsledná cena - celkem: 11 845 441,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 11 845 440,- Kč

slovy: Jedenáctmilionůosmsetčtyřicetpěttisícčtyřistačtyřicet Kč.

4.2. VÝNOSOVÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ

Definice : Výnosová hodnota (též kapitalizovaná míra zisku) je jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Zjistí se z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz.

Komentář k výnosové hodnotě:

V současné době dle sdělení pana Bc. Tomáše Zajíčka je na oceňovaných nemovitostech k datu ocenění není uzavřena nájemní smlouva.

Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitých věcí a tržním podmínkám v dané lokalitě, nebyla tato metoda pro stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí pro insolvenční řízení použita. V daném případě nemá dostatečnou vypovídající schopnost.

4.3. SROVNÁVACÍ METODA NEMOVITOSTÍ

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje a předpokládané prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality, technický stav, výměru a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny dosažené prodejní nebo předpokládané prodejní ceny a to porovnání jako celku.

Za podobné vhodné prodeje nebo předpokládané prodeje lze uvést následující porovnání :

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku											
Lokalita	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč/m ²	Koef. Redukce na Pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč/m ²	K1 Polo- ha	K2 Veli- kost	K3 Garáž	K4 Stav a vyba- vení	K5 Jiné	K6 Úvaha znalce	KC (1-4) .	Cena oceň objektu Kč/m ²
Křesanosvá	98 675	1,00	98 675	0,95	0,95	1,00	0,90	0,95	1,00	0,77	128 149
U družstva	121 931	1,00	121 931	0,97	1,00	1,00	0,90	1,00	0,97	0,85	143 448
V rovinách	126 791	1,00	126 791	0,98	1,00	1,00	1,00	0,98	0,97	0,93	136 334
Na Pískách	128 505	0,90	115 655	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	0,98	0,96	120 474
Do roklí	140 000	0,90	126 000	1,00	1,00	1,00	1,10	0,98	1,00	1,08	116 667
Na Větrníku	150 000	1,00	150 000	1,00	1,03	1,00	1,10	0,98	0,99	1,10	136 364
Tomanova	162 000	0,90	145 800	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	0,99	0,97	150 309
Celkem průměr										Kč	133 106
Minimum										Kč	116 667
Maximum										Kč	150 309
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu											
K4 Koeficient úpravy na celkový stav (lepší – horší)											
K5 Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti (lepší – horší)											
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší – horší)											
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
KC Koeficient celkový KC = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00.											

Poznámka: V uvedeném přehledu jsou z dostupné databáze vybrány srovnatelné rodinné domy a to z nabídky sjednaných i nabízených prodejů. Zpracovatel zde vychází z úvahy, že se nebude realizovat nabízená částka v plné výši – korekční koeficient je stanoven na základě interního rozboru ve výši 1,00 - 0,80 (navrženo 0,90). Podrobný popis srovnávacích nemovitostí viz. příloha č.5 znaleckého posudku.

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ nemovitosti v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 116 667,- Kč/m² až 150 309,- Kč/m², průměrná hodnota je 133 106,- Kč/m². Popis srovnávaných objektů je uveden v příloze č. 5. Všechny srovnávané objekty se nachází v obdobné lokalitě jako oceňovaná nemovitost.

Oceňovaný dům má tyto kladné stránky:

- velmi žádaná lokalita vhodná k bydlení
- dobrá možnost parkování
- jedná se o dům v dobrém stavebně – technickém stavu
- dům je zkolaudovaný

Uvedený rodinný dům má tyto slabší stránky :

- dům je postavený v řadové zástavbě ulice
- dům je pronajatý

4.3.1 Obecná hodnota

Obecná hodnota navržená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména stavebně - technickému stavu, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadaný rodinný dům navržena ve střední třetině uvedeného cenového rozpětí po zaokrouhlení na 133 000,- Kč/m².

Jedná se o cenu stavby s pozemky.

Výpočet obvyklé hodnoty srovnávací metodou

Jednotková cena měrné jednotky	= 133 000,- Kč/m ²
Výměra rozhodná pro ocenění	= 162,32 m ²
Cena pozemku celkem	= 21 588 560,- Kč

Obecná cena po zaokrouhlení	= 21 590 000 ,- Kč
------------------------------------	---------------------------

Obecná hodnota rodinného domu navržená srovnávací metodou podle hladin nabídky a poptávky v daném místě ke dni ocenění 18.9.2022 činí po zaokrouhlení

21 590 000,- Kč

(slovy : dvacetjedenmiliónpětsetdevadesáttisíc korun českých).

4.4. ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE

Cena po zaokrouhlení stanovená:

4.4.1. Cena zjištěná dle cenového předpisu	11 845 440,- Kč
4.4.2. Výnosovou metodou	nebyla stanovena
4.4.3. Srovnávací metodou	21 590 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

Pro navržení výsledné hodnoty nemovitostí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitých věcí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 2004 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy. Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v úvodu tohoto znaleckého posudku.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Byla provedena analýza trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách z období 2021 a 2022. Pro **ocenění rodinného domu** bylo použito 7 porovnávacích vzorků, 4 z databáze sjednaných prodejů znalce a 3 z nabízených realitních kanceláří. Dle zákona č. 151/1997 Sb. a vyhlášky č. 441/2013 Sb. jedná se o **cenu obvyklou**. Zjištěná cena má v posudku pouze informativní charakter.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

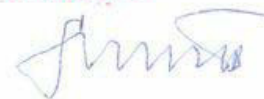
Úkolem znalce bylo stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí, které jsou součástí LV č. 4451 v k.ú. Dejvice (pozemek parc. č. 2519/43, jehož součástí je stavba rodinného domu Matějská 2364/14 se všemi součástmi a příslušenstvím na pozemcích 2519/62 a 2519/148 v k.ú. Dejvice). Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření tedy 18.9.2021.

Obvyklá cena
21 590 000 Kč

slovy: dvacetjedenmilionpětsetdevadesáttisíc Kč

V Brně dne 26.9.2022

Ing. Jaromír Šuma
oceňování majetku pro věci nemovitě
Renčova 1939/11, 621 00 Brno
IČ: 403 79 817



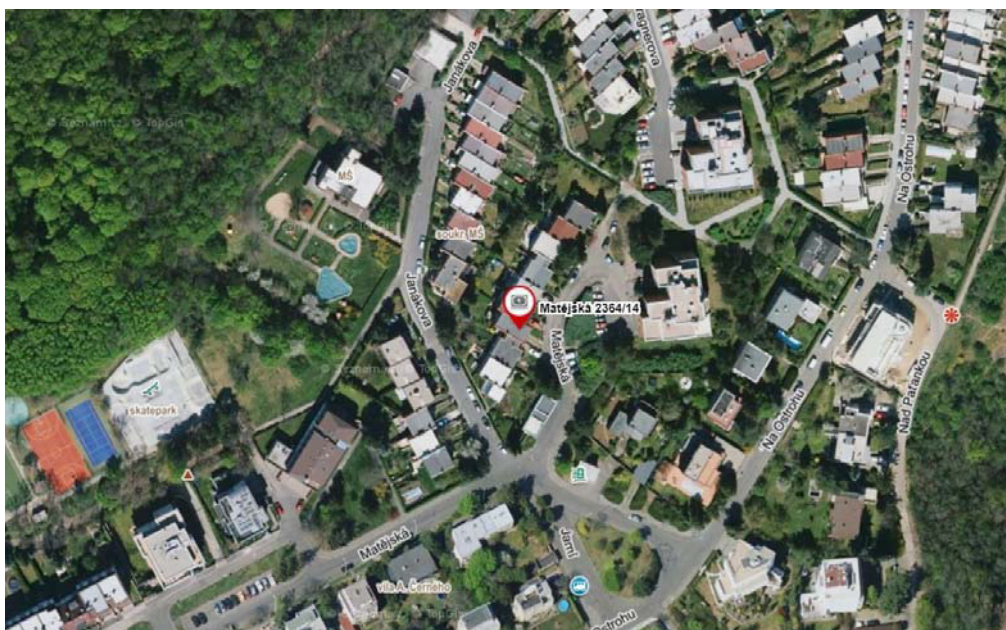
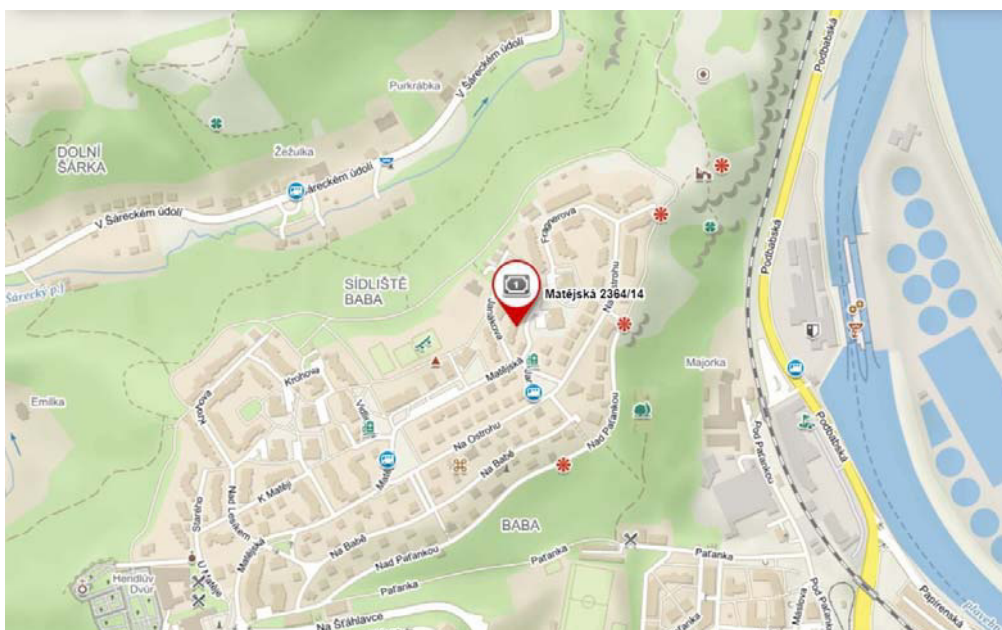
.....
vypracoval

SEZNAM PŘÍLOH:

počet stran A4 v příloze:

Situace širších vztahů a letecký snímek	1
Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 4451 v k.ú. Dejvice	3
Kopie katastrální mapy, ortorfotomapa	1
Srovnatelné rodinné domy	4

Příloha 1

Situace širších vztahů a letecký snímek

Výpis z KN, LV č. 4451, k.ú. Dejvice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.06.2022 11:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 79 INS 1671 / 2022 pro LIQUIDATORS v.o.s.

Okres: CE0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 729272 Dejvice

List vlastnictví: 4451

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Sajiček Tomáš Bc. a Sajičková Chaloupecká Věra, Karolíny Světlé 3315, 40747 Varnsdorf	780906/2382	
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
P	2519/43	82	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: Dejvice, č.p. 2364, bydlení					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2519/43					
P	2519/62	113	ostatní plocha	selen	památkově chráněné území
P	2519/148	25	ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

Budoucí pohledávky ve výši 8 358 000,00 Kč s příslušenstvím, které budou vznikat do 21.03.2050

Oprávnění pro

Artissima s.r.o., Národní 973/41, Staré Město, 11000
Praha 1, IČ/ICO: 24132730

Povinnost k

Parcela: 2519/148, Parcela: 2519/43, Parcela: 2519/62

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.s. ze dne 02.09.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.09.2013.

V-42071/2013-101

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 28.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2021 08:50:20. Zápis proveden dne 30.06.2021.

V-41901/2021-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávka do výše 4 880 000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Merta Tomáš Ing.,
IČ/ICO: [redacted]

Povinnost k

Parcela: 2519/148, Parcela: 2519/43, Parcela: 2519/62

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.s. ze dne 30.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2015 14:27:57. Zápis proveden dne 18.09.2015.

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.06.2022 11:35:02

Okres: CE0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
 Kat.území: 729272 Dejvice List vlastnictví: 4451
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k 06.08.2015 14:27

V-60632/2015-101

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Sajištění nemovitosti

povinný: Tomáš Sajiček nar. 6.9.1978

Povinnost k

Parcela: 2519/148, Parcela: 2519/43, Parcela: 2519/62

Listina Usnesení Policie České republiky o zajištění majetku podle § 79d trestního řádu
 KRPU-204458-136/TC-2015-040272 ze dne 16.02.2017. Právní účinky zápisu k
 okamžiku 17.02.2017 10:30:37. Zápis proveden dne 21.02.2017.

E-7255/2017-101

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

podáno dne 19.02.2020

povinný Tomáš Sajiček nar. 06.09.1978

Oprávnění pro

NNY spořitelní družstvo, Rohanské nábřeží 671/15,
 Karlín, 18600 Praha 8, ŘČ/ICO: 26137755

Povinnost k

Parcela: 2519/148, Parcela: 2519/43, Parcela: 2519/62

Listina Vyrozmění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského
 zástavního práva 120 EX-2696/2020 -10 ze dne 19.02.2020. Právní účinky zápisu k
 okamžiku 20.02.2020 10:54:57. Zápis proveden dne 24.02.2020.

E-7340/2020-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M.,

Na Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k

Sajiček Tomáš Bc., Karolíny Světlé 3315, 40747
 Varnsdorf, ŘČ/ICO: 780906/2382

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr.
 Dalimil Mika, LL. M. : 120 EX-2695/2020 - 16 ze dne 16.03.2020. Právní účinky
 zápisu k okamžiku 16.03.2020 14:47:02. Zápis proveden dne 18.03.2020; uloženo
 na prac. Klatovy

E-1568/2020-404

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: SPECIALISTA s.r.o., ICO: 26687755

Sajiček Tomáš, nar. 06.09.1978

Povinnost k

Parcela: 2519/148, Parcela: 2519/43, Parcela: 2519/62

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 120 EX-2695/2020 -25 ze dne
 16.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2020 14:47:03. Zápis
 proveden dne 23.03.2020; uloženo na prac. Praha

E-11215/2020-101

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

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

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.06.2022 11:35:02

Okres: CE0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
Kat.území: 729272 Dejvice List vlastnictví: 4451
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Plomby a upozornění

Číslo řízení Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-96046/2021-101

V-9745/2022-101

V-17275/2022-101

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 23.01.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2014 09:55:16.
Zápis proveden dne 19.03.2014.

Pro: Zajiček Tomáš Bc. a Zajičková Chaloupecká Věra, Karolíny
Světlé 3315, 40747 Varnsdorf

V-3183/2014-101

RC/IČO: 780906/2382

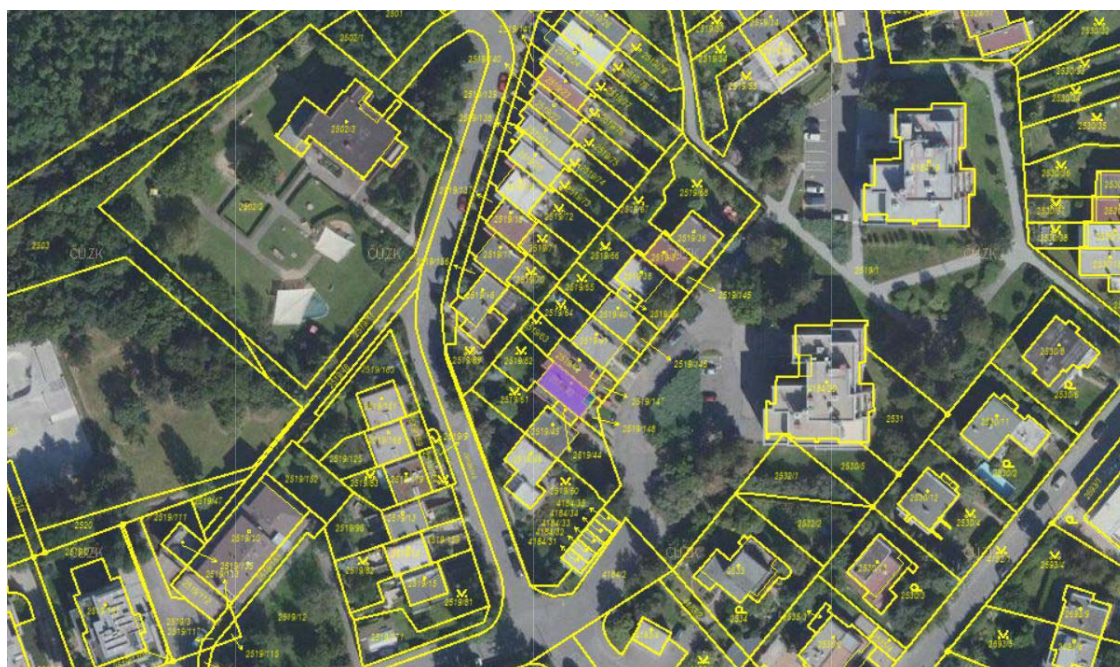
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 16.06.2022 11:43:36

Kopie katastrální mapy 1:1000



Srovnatelné rodinné domy

☆ Prodej, Rodinný dům, 151 m², Křesanova č.p. 573/11, Praha, okres Hlavní město Praha Cena: **KS** 14 900 000 Kč / 98 675,50 Kč/m²





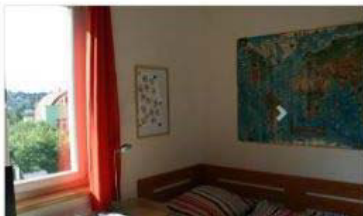
Lokalita	Křesanova č.p. 573/11, Praha, okres Hlavní město Praha	✓	Typ objektu	Patrový	✓
Cena dle KS	14 900 000 Kč	✓	Podlaží bytu	3	✓
Datum podpisu KS	19.11.2021	✓	Zastavěná plocha	68 m ²	✓
Číslo řízení	V-87010/2021-101	✓	Užitná plocha	151 m ²	✓
Poznámka k ceně	14 990 000 Kč za nemovitost	✓	Poloha nemovitosti	Klidná část obce	✓
Konstrukce	Cihlová	✓	Počet nadzemních podlaží domu	3	✓
Plocha pozemku	340 m ²	✓	Plyn	Plynovod	✓
Stav	Novostavba	✓			

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-87010/2021-101** z katastru nemovitostí.

Hledáte bydlení, kde komfort a klidné místo jsou opravdovou doménou? Chcete zůstat v Praze a mít vše na dosah? Pak nejspíš tento krajní řadový dům z roku 2013, ve velmi oblíbené výstavbě Vrtlika v pražské Písnici je ten pravý. 5+kk ve třech podlažích a podlahové ploše 151 m² (vč. garáže 16,4 m²) vám zaručeně splní vaše představy o rodinném a pohodlném bydlení. Nynější majitelé se nespokojili se standardem nabízeným stavelem a díky stavebním změnám a použitým materiálům vytvořili velmi praktické dispoziční řešení pro celou rodinu. Kvalitní dřevěné podlahy ve všech podlažích, keramické obklady a dlažba v koupelnách, na míru vyrobený nábytek pro každou místnost, skvělé využití technické části s pračkou a sušičkou a mnoho a mnoho dalšího pouze podtrhuje výjimečnost tohoto domu. K tomu nádherné posezení na terase a pohoda na vlastní zahradě. Co k tomu dodat? Pouze jedno. Zavolejte si pro více informací, dohodnutí termínu prohlídky a přesvědčte se o výjimečnosti této užasné nemovitosti v pražské Písnici. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N91501.

☆ Prodej, Rodinný dům, 145 m², U družstva Práce č.p. 731/49, Praha, okres Hlavní město Praha Cena: **KS** 17 680 000 Kč / 121 931,03 Kč/m²





Lokalita	U družstva Práce č.p. 731/49, Praha, okres Hlavní město Praha	✓	Typ objektu	Patrový	✓
Cena dle KS	17 680 000 Kč	✓	Elektrina	230V	✓
Datum podpisu KS	06.04.2022	✓	Podlaží bytu	3	✓
Číslo řízení	V-22162/2022-101	✓	Zastavěná plocha	82 m ²	✓
Poznámka k ceně	17 650 000 Kč za nemovitost	✓	Podlahová plocha	151 m ²	✓
Konstrukce	Cihlová	✓	Užitná plocha	145 m ²	✓
Plocha pozemku	333 m ²	✓	Počet nadzemních podlaží domu	3	✓
Stav	Dobrý	✓	Plyn	Plynovod	✓

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-22162/2022-101** z katastru nemovitostí.

Nabízíme rodinný dům (polovinu dvojdomu) se zahradou v klidné rezidenční lokalitě Nové Podolí v ulici U družstva Práce, v dosahu stanic metra Pankrác a Budějovická, 5 min. chůze od budoucí stanice trasy D Olbrachtova, kousek od Dobešky, Kavčích hor a parku Na Pankráci. Průběžně udržovaný dvougenerační dům z 50. let o dispozici 5+2 a podlahové ploše 151m² je okamžitě obývatelný. Na pozemku o celkové ploše 333 m² je dále umístěna garáž o zastavěné ploše 18 m². 1. NP/suterén: vstup, předsiň, kuchyně, obývací pokoj/ložnice, prádelna, sklep 2. NP: obývací pokoj, kuchyně, koupelna s WC, chodba 3. NP: 3 x ložnice, chodba, balkon Okna místností orientována na jih, západ, sever. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě, topení a příprava TUV zajištěna plynovým kotlem. Vyřízení hypotečního úvěru zprostředkujeme. Cena je finální, vč. právního servisu a poplatků. PENB není k dispozici. K nastěhování ihned.

Prodej, Rodinný dům, 134 m², V rovinách č.p. 913/29, Praha, okres Hlavní město Praha

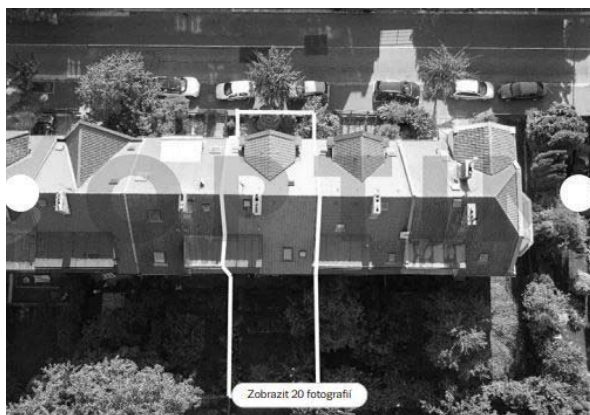
Cena: **KS** 16 900 000 Kč / 126 119,40 Kč/m²



Lokalita	V rovinách č.p. 913/29, Praha, okres Hlavní město Praha	✓	Typ objektu	Patrový	✓
Cena dle KS	16 900 000 Kč	✓	Podlaží bytu	2	✓
Datum podpisu KS	31.12.2021	✓	Zastavěná plocha	94 m²	✓
Číslo řízení	V-98439/2021-101	✓	Užitná plocha	134 m²	✓
Poznámka k ceně	16 900 000 Kč za nemovitost, včetně provize	✓	Poloha nemovitosti	Klidná část obce	✓
Konstrukce	Cihlová	✓	Počet nadzemních podlaží domu	2	✓
Plocha pozemku	310 m²	✓	Plyn	Plynovod	✓
Stav	Před rekonstrukcí	✓			

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-98439/2021-101** z katastru nemovitostí.

Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji třípatrový rodinný dům v Praze 4 nedaleko od stanice metra C. Budějovická a Pankrác. Celý dům je zateplený, má nová okna a z celé části je podsklepený. Vnitřní prostory objektu jsou vhodné k rekonstrukci. Nemovitost se nachází v zastavbě stejných domů, kdy každá z polovin domu má své číslo popisné a evidenční (je tedy samostatným rodinným domem). Dispoziční řešení 1NP: kuchyně 9,7m², obývací pokoj 12,7m², pokoj 10,2m², koupelna + WC 3,6m², chodba 2,21m² - schodiště 7,6m² Dispoziční řešení 2NP: koupelna s WC 3,6m², pokoj 9,4m², pokoj 16,4m², pokoj 11,05m², chodba 3,8m² Dispoziční řešení sklepní prostor: schodiště 2,7m², chodba 3,14m², prostor pod schodištěm 2,62m², skladovací místnost 3,3m², kotelná 7,7m², garáž 13,68m², prádelna 11m² Technické parametry: Vytápění plynem, spodní koupelna ohřev vody karmou, vrchní koupelna ohřev vody boilerem. Rozvody elektřiny jsou původní. Dům se nachází ve velmi klidné ulici, zahrada je mírně svažité - na pozemku možno parkovat 2 vozy. Dopravní dostupnost: 15 minut chůze do stanice metra C. Budějovická a Pankrác. Nejbližší autobusová zastávka Na Strži. V případě zájmu o prohlídku mě, prosím, kontaktujte.



Prodej rodinného domu 210 m², pozemek 182 m² Na Pískách, Praha 6 - Dejvice 26 986 000 Kč

[Spočítat hypotéku](#)

Hledáte rodinný dům se zahrádkou v jedinečné lokalitě Hanspaulky v těsné blízkosti Šáreckého údolí?

Právě pro Vás zprostředkujeme koupi zděného řadového rodinného domu s užitnou plochou 210 m² na 4 podlažích s pozemkem 182 m², zahradou 76 m² v katastrálním území Praha 6 - Dejvice.

Pozemek celkem 182 m²,
zahrada za domem 77 m²,
dvorek před domem 34 m²,
zastavěná plocha domu 71 m².

Užitná plocha:

- 1. podzemní podlaží domu 48,2 m²
- 1. nadzemní podlaží domu (přízemí) 54,2 m²

Celkem máte k dispozici 5 pokojů včetně pokoje s kuchyňským koutem v přízemí a kuchyň v podkroví. Koupelny jsou v prvním a druhém podlaží. V suterénu je navíc pokoj, WC a umývárna. Interiér domu je částečně rekonstruován. Vytápění plynovým kotlem a nebo kotlem na tuhá paliva. Kanalizace i voda městská. Elektřina i plyn zaveden.

Dům je možné rozdělit až na 4 bytové jednotky - na každém podlaží jeden byt. Parkování před domem na modrých zónách.

Internet:
bezdrát 60GHz - 150/150 Mbps
VDSL - 100/20 Mbps

PENB nebyl předložen a proto dle zákona uvádíme hodnotu G.

Prestížní lokalita Hanspaulka je nedaleko od nového obchodního centra Bořislavka, kde je také zastávka metra A. Zastávka MHD je 2 minuty od domu.

V okolí dostatek mateřských a základních škol. Najdeme zde také tenisové kurty, workoutové hřiště, sportovní areál, cyklostezka, knihovna, lékárna, kavárna a další občanská vybavenost a služby.

Koupi domu lze řešit hypotečním úvěrem, se kterým Vám rádi pomůžeme.

Více informací na osobní prohlídce.

Celková cena:	26 986 000 Kč za nemovitost	Plocha zahrady:	77 m²
Poznámka k ceně:	včetně provize RK a právního servisu	Sklep:	✓
ID zakázky:	22-NaPisk-V	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	22.09.2022	Topení:	Ústřední plynové, Ústřední tuhá paliva
Stavba:	Cihlová	Plyn:	Plynovod
Stav objektu:	Velmi dobrý	Odpad:	Veřejná kanalizace
Poloha domu:	Řadový	Telekomunikace:	Telefon, Internet
Umístění objektu:	Klidná část obce	Elektřina:	230V
Typ domu:	Patrový	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Podlaží:	4 včetně 1 podzemního	Komunikace:	Asfaltová
Plocha zastavěná:	71 m²	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Užitná plocha:	210 m²	Bezbariérový:	✗
Plocha pozemku:	182 m²		



Zobrazit 31 fotografií

Prodej rodinného domu 160 m², pozemek 285 m² Tomanova, Praha 6 - Břevnov Panorama 26 000 000 Kč

 Spočítat hypotéku

Prodej rodinného domu Praha 6 - Břevnov. Na této jedinečné adrese s výhledem do parku Ladrunka, čerstvým vzduchem a dlouhotvavým sluníčkem, kde se nachází jen pár desítek domů, je konečně na prodej jeden z nich. Dům s velkým potenciálem o dispozici 5+1 s jídelnou, prádelnou, skladovými místnostmi a dvěma velkými garážemi se nachází hned vedle projektu novostaveb "La Crone", přímo naproti sportovnímu a relaxačnímu vyžití a zároveň poskytuje svojí klidnou zahradu s osvěžovacím bazénkem. Ve zvýšeném přízemí domu se nachází jedna ložnice, toaleta, prostorný obývací pokoj s krbem a kuchyně s jídelnou se vstupem na zahradu. V prvním patře jsou pak dvě větší a jedna menší ložnice, koupelna a oddělené WC. V suterénu domu je prostorná funkční garáž s ponkem a montážní jámou. Vedle domu byla přistavena další garáž o velikosti 24m², kterou lze odstranit a výrazně tak zvětšit zahradu. Výsledek práce na tomto domě opravdu bude stát za to. Autobusem jste v centru Prahy za 10 min, autem ještě rychleji. V okolí jsou soukromé i státní školky, školy, doktoři, banky i nákupy všeho druhu. Přijďte se podívat a třeba si jen dát kafe při plánování jak by se co dalo udělat a předělat:-) V případě zájmu se vám rádi podíváme na hypotéku za výhodnějších podmínek než jsou běžné nabídky na trhu.

Link na virtuální prohlídku: <https://my.matterport.com/show/?m=z4VwtRwZZkx>

Aktualizace:	22.09.2022
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Rohový
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2
Plocha zastavěná:	95 m ²
Užitná plocha:	160 m ²
Plocha podlahová:	160 m ²
Plocha pozemku:	285 m ²

Parkování:	✓
Garáž:	✓
Datum nastěhování:	Okamžitě
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Doprava:	MHD
Bezbariérový:	✗
Bazén:	✓

Dojezdová vzdálenost

Start:

Tomanova, Praha 6 - Břevnov

Cíl:

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potravin	Školy a školky	Lékaři	Volný čas
Hřbitov:	Dětské hřiště Šulcova (540 m)					
Hospoda:	Husinec Dvůr (386 m)					
Cukrárna:	Cukrárna Pod Marjánkou (575 m)					
Dvůr:	KÁSTAN - Scéna Unijazz (934 m)					
Večerka:	Večerka Bělohorská 243 (439 m)					
Veterinář:	MVDr. Josef Kubeček (389 m)					
Kino:	Cinema City Nový Smíchov (2243 m)					
Přírodní zajímavost:	Kovářovic mez (4132 m)					
Restaurace:	Bernard PUB U Bělého Lva (456 m)					
Škola:	Foxlovská škola (196 m)					
Tram:	Dřínov (416 m)					
Vlak:	Praha-Cibulka (1914 m)					
Škola:	ZŠ Marjánka, Praha 6 (516 m)					
Bankomat:	Bankomat MONETA Money Bank (460 m)					
Obchod:	Obchodní centrum Nový Smíchov (2239 m)					
Lékárna:	Břevnovská lékárna s.r.o. (471 m)					
Bus MHD:	Televizní věž (35 m)					
Metro:	Bořislavka (2073 m)					
Lékař:	Poliklinika Pod Marjánkou (686 m)					
Sportoviště:	TJ Břevnov (320 m)					
Pošta:	Pošta Praha 69 - Česká pošta, s.p. (759 m)					

1) Znalec nepřibral konzultanta.

2) Způsob sjednání odměny

S klientem byla uzavřena řádná smlouva, kde je sjednána cena za kompletní služby.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 10.10.1988, pod č.j. Spr. 4491/88, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 4749-76/22 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle faktury.

Ve smyslu § 127a zákona č.99/1963 Sb. (Občanský soudní řád) prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku. Znalecký posudek jsem vypracoval jako osoba nezávislá.

V Brně dne 26.9.2022



OTISK ZNALECKÉ PEČETI