

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo ZP-19221

**NEMOVITÁ VĚC:** Jednotka č. 1273/49, 50, Jiné nebytové prostory Žižkov

Katastrální údaje: Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Žižkov

Adresa: Žerotínova 1273/43, 130 00 Žižkov

**OBJEDNAVATEL:** EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor

Adresa: Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5 - Zličín

**ZHOTOVITEL:** Znalecká společnost s.r.o.

Adresa: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Exekuční řízení č. j. 144 EX 8486/17 (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**168 000 Kč**

Stav ke dni: 29.1.2020

Datum místního šetření: 13.1.2020

Počet stran: 18 stran

Počet příloh: 26

Počet vyhotovení: 1

**V Praze, dne 29.1.2020**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 636/23800 (šest set třicet šest dvacet tři tisíc osm setin):

- jednotky č. 1273/49 (jiný nebytový prostor) v budově Žižkov č.p. 1273 (bytový dům, LV 2327) na pozemku parc. č. 2049 (LV 2327) včetně podílu na společných částech domu a na pozemku parc. č. 2049 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 1012/26248,

- jednotky č. 1273/50 (jiný nebytový prostor) v budově Žižkov č.p. 1273 (bytový dům, LV 2327) na pozemku parc. č. 2049 (LV 2327) včetně podílu na společných částech domu a na pozemku parc. č. 2049 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 1012/26248,

vše v kat. území Žižkov, obec Praha, část obce Žižkov, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 13251.

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 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 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 obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná 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 nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciačních 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 potenciačních 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 ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

#### **Přehled podkladů**

Usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znaleckého ústavu a objednávkou znaleckého posudku ze dne 3.12.2019 pod č.j. 144 EX 8486/17-64.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 13.1.2020.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Kopie prohlášení vlastníka.

Předvolání k ohledání nemovité věci ze dne 3.12.2019.



## 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 Hořinkové 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 Žižkov se nachází v centrální části 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 centrální zastavěné části města Praha v části Žižkov v ulici Žerotínova č.p./č.o. 1273/43 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Černínova“ se nachází cca 250 m od oceňované nemovité věci. Zastávka tramvaje „Biskupcova“ se nachází cca 350 m od oceňované nemovité věci. Stanice metra „Flora“ se nachází cca 1,5 km od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

#### Přístup přes pozemky:

2054 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 rostech. Budova má 7 nadzemních 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 51 jednotek. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je sedlová. Na střeše je bleskosvod, vikýře a komín. Okna budovy jsou plastová. Vchodové dveře jsou dřevěné částečně prosklené. Fasáda domu není zateplená. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je možné v omezeném množství před domem.

#### Jednotka č. 1273/49

Oceňovaná jednotka č. 1273/49 se nachází v budově č.p. 1273 v 1.PP. Jedná se o nebytovou jednotku. Jednotka sestává z dílny, dílny, dílny, předsíně, komory a WC (2x).

#### Dispoziční řešení jednotky:

dílna	35,8 m <sup>2</sup>
dílna	19,3 m <sup>2</sup>
dílna	24,2 m <sup>2</sup>
předsín	15,3 m <sup>2</sup>
WC (2x)	4,6 m <sup>2</sup>
komora	2,0 m <sup>2</sup>
<b>celkem</b>	<b>101,2 m<sup>2</sup></b>

K bytu patří sklep. Podlahová plocha sklepa se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 101,2 m<sup>2</sup>. Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka.

Příslušenstvím nemovité věci je sklep. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.



Jednotka č. 1273/50

Oceňovaná jednotka č. 1273/50 se nachází v budově č.p. 1273 v 1.PP. Jedná se o nebytovou jednotku. Jednotka sestává z dílny, dílny, dílny, dílny, spíže, předsíně, komory a WC (2x).

Dispoziční řešení jednotky:

dílna	22,0 m <sup>2</sup>
dílna	22,0 m <sup>2</sup>
dílna	15,8 m <sup>2</sup>
dílna	17,1 m <sup>2</sup>
spíž	2,4 m <sup>2</sup>
předsíň	15,3 m <sup>2</sup>
WC (2x)	4,6 m <sup>2</sup>
komora	2,0 m <sup>2</sup>
<b>celkem</b>	<b>101,2 m<sup>2</sup></b>

K bytu patří sklep. Podlahová plocha sklepa se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 101,2 m<sup>2</sup>. Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka.

Příslušenstvím nemovité věci je sklep. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 2049 stojí bytový dům s č.p. 1273. Pozemek je obdélníkového tvaru. V katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 871 m<sup>2</sup>. Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 2054 ve vlastnickém právu hlavního města Praha.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 13.1.2020 bez účasti spoluvlastníka. Povinnému bylo zasláno písemné oznámení o ohledání nemovité věci. Ve stanoveném čase a na místo samé se povinný nedostavil, neumožnil vnitřní ohledání a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

## 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: pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
  - ANO Exekuce
- Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

## OBSAH

### Jednotka č. 1273/49

#### 1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Jednotka č. 1273/49 Praha - Žižkov

### Jednotka č. 1273/50

#### 1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Jednotka č. 1273/50 Praha - Žižkov



## OCENĚNÍ

### Jednotka č. 1273/49

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Jednotka č. 1273/49 Praha – Žižkov

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	101,20 m <sup>2</sup>

#### **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 použita sračka. 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  $K_1$  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:**

<b>Název:</b>	<b>Nebytové prostory Praha - Karlín</b>			
<b>Popis:</b>	Nebytový prostor, který se nachází ve městě Praha v části Karlín v ulici Lyčkovo náměstí. Dům má 4 nadzemní a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v první podzemním podlaží zděného domu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Součástí prostor je 6 pokojů o 4 až 6 lůžkách, 2 sociální zařízení (WC a sprcha), kuchyňka, technická místnost a odpočívárna. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
<b>Užitná plocha:</b>	150,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Celkový stav			1,00	
K7 Vliv pozemku			1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění			0,97	
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
7 900 000	150,00	52 667	0,97	51 087



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: 46199

<b>Název:</b>	<b>Nebytový prostor Praha - Žižkov</b>			
<b>Popis:</b>	Nebytový prostor, který se nachází ve městě Praha v části Žižkov v ulici Kostnické náměstí. Dům má 5 nadzemních a 1 podzemní podlaží. Jednotka se nachází v prvním podzemním a 1 nadzemním podlaží zděného domu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
<b>Užitná plocha:</b>	267,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
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			1,00	
K6 Celkový stav			1,00	
K7 Vliv pozemku			1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění			0,97	
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
13 900 000	267,00	52 060	0,99	51 539



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: 0749



<b>Název:</b>	<b>Nebytový prostor Praha - Žižkov</b>			
<b>Popis:</b>	Nebytový prostor, který se nachází ve městě Praha v části Žižkov v ulici U Rajské zahrady. Dům má 7 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží zděného domu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
<b>Užitná plocha:</b>	109,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			0,97	
K5 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Celkový stav			0,90	
K7 Vliv pozemku			1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění			0,97	
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
6 800 000	109,00	62 385	0,85	53 027



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: 121500

<b>Název:</b>	<b>Nebytový prostor Praha - Vinohrady</b>			
<b>Popis:</b>	Nebytový prostor, který se nachází ve městě Praha v části Vinohrady v ulici Lucemburská. Dům má 7 podlaží. Jednotka se nachází v prvním nadzemním a 1 nadzemním podlaží zděného domu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
<b>Užitná plocha:</b>	113,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
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			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Celkový stav			1,00	
K7 Vliv pozemku			1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění			0,97	
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
5 900 000	113,00	52 212	0,94	49 079



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: N24733

Minimální jednotková porovnávací cena	49 079 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	51 183 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	53 027 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užité plochy</b>			
Průměrná jednotková cena			<b>51 183 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci			101,20 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>			<b>5 179 720</b>
Velikost spoluvlastnického podílu			
	* 636,00 / 23 800,00 =		138 416,05
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,60 =		83 049,63
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>			<b>83 050 Kč</b>

## Jednotka č. 1273/50

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Jednotka č. 1273/50 Praha – Žižkov

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	101,20 m <sup>2</sup>

#### **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 použita sračka. 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  $K_1$  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 užité plochy jednotky s aritmetickým průměrem jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Nebytové prostory Praha - Karlín</b>			
<b>Popis:</b>	Nebytový prostor, který se nachází ve městě Praha v části Karlín v ulici Lyčkovo náměstí. Dům má 4 nadzemní a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v první podzemním podlaží zděného domu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Součástí prostor je 6 pokojů o 4 až 6 lůžkách, 2 sociální zařízení (WC a sprcha), kuchyňka, technická místnost a odpočívárna. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
<b>Užitná plocha:</b>	150,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Celkový stav			1,00	
K7 Vliv pozemku			1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění			0,97	
<b>Cena</b> [Kč]	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> K <sub>c</sub>	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
7 900 000	150,00	52 667	0,97	51 087



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: 46199

**Název:** Nebytový prostor Praha - Žižkov  
**Popis:** Nebytový prostor, který se nachází ve městě Praha v části Žižkov v ulici Kostnické náměstí. Dům má 5 nadzemních a 1 podzemní podlaží. Jednotka se nachází v prvním podzemním a 1 nadzemním podlaží zděného domu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

**Užitná plocha:** 267,00 m<sup>2</sup>

**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	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,97



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 0749

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
13 900 000	267,00	52 060	0,99	51 539

**Název:** Nebytový prostor Praha - Žižkov  
**Popis:** Nebytový prostor, který se nachází ve městě Praha v části Žižkov v ulici U Rajské zahrady. Dům má 7 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží zděného domu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

**Užitná plocha:** 109,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	0,97
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,97



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 121500

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
6 800 000	109,00	62 385	0,85	53 027



**Název:** Nebytový prostor Praha - Vinohrady

**Popis:** Nebytový prostor, který se nachází ve městě Praha v části Vinohrady v ulici Lucemburská. Dům má 7 podlaží. Jednotka se nachází v prvním podzemním a 1 nadzemním podlaží zděného domu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

**Užitná plocha:** 113,00 m<sup>2</sup>

**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	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,97



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: N24733

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
5 900 000	113,00	52 212	0,94	49 079

Minimální jednotková porovnávací cena	49 079 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	51 183 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	53 027 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena		<b>51 183 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci		101,20 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>		<b>5 179 720</b>
Velikost spoluvlastnického podílu		
	* 636,00 / 23 800,00 =	138 416,05
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,60 =	83 049,63
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>		<b>83 050 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Jednotka č. 1273/49

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1273/49 Praha - Žižkov

83 050,- Kč

### Jednotka č. 1273/50

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1273/50 Praha - Žižkov

83 050,- 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 21 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 4, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

### Obvyklá cena

**168 000 Kč**

slovy: Jednostošedesátosmtisíc Kč

#### Závěr

#### I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 636/23800 (šest set třicet šest dvacet tři tisíc osm setin):

A) jednotky č. 1273/49 (jiný nebytový prostor) v budově Žižkov č.p. 1273 (bytový dům, LV 2327) na pozemku parc. č. 2049 (LV 2327) včetně podílu na společných částech domu a na pozemku parc. č. 2049 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 1012/26248,

B) jednotky č. 1273/50 (jiný nebytový prostor) v budově Žižkov č.p. 1273 (bytový dům, LV 2327) na pozemku parc. č. 2049 (LV 2327) včetně podílu na společných částech domu a na pozemku parc. č. 2049 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 1012/26248,

vše v kat. území Žižkov, obec Praha, část obce Žižkov, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 13251.

#### II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A) sklep.

B) sklep.



**III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:**

A) v objektivní zaokrouhlené výši **84.000,- Kč.**

B) v objektivní zaokrouhlené výši **84.000,- Kč.**

**IV. Známa věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:**

A) nezjištěny.

B) nezjištěny.

V Praze 29.1.2020

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

<b>Znalecká doložka:</b>	<p>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 prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Ing. Petra Vaňková Jakub Chrástěcký</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka</p>
--------------------------	--

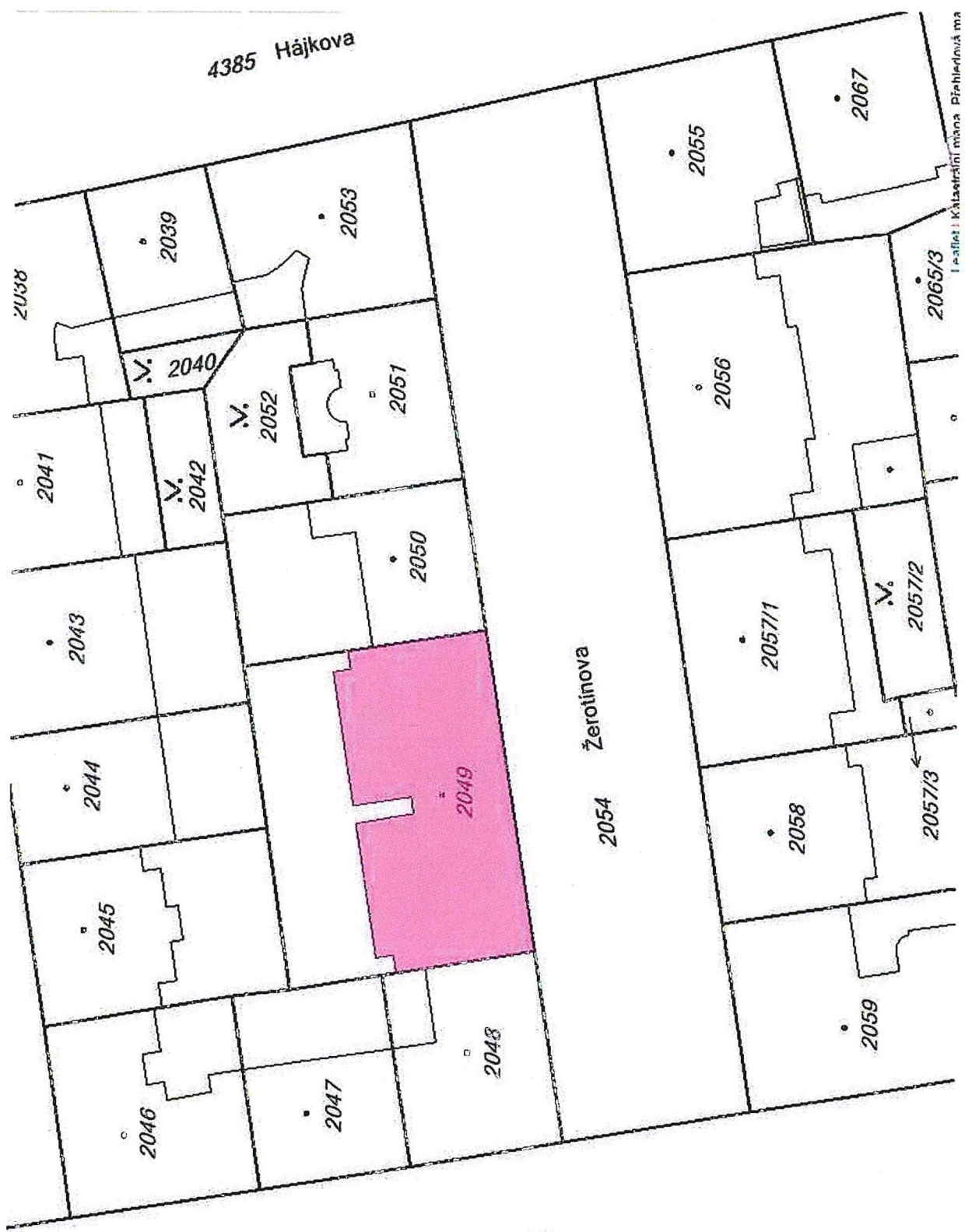
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-19221 znaleckého deníku.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

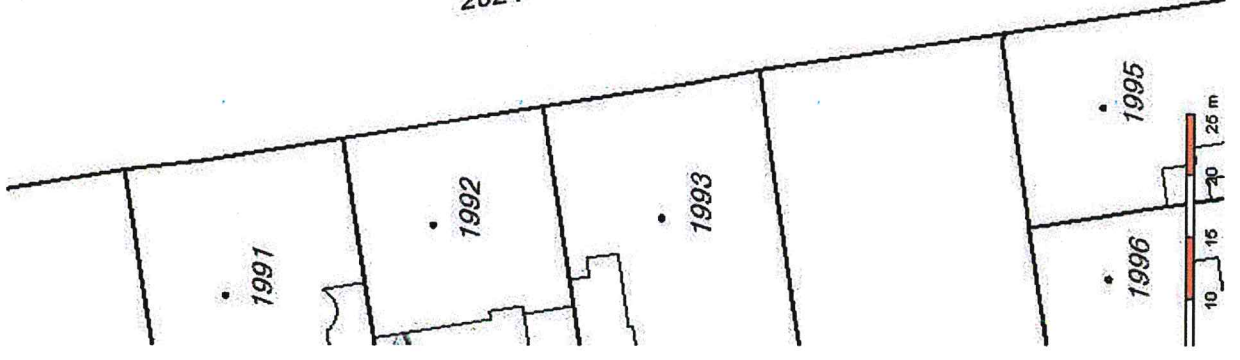
<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 13251	12
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2327	9
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1
Schématické znázornění	2



4385 Hájkova

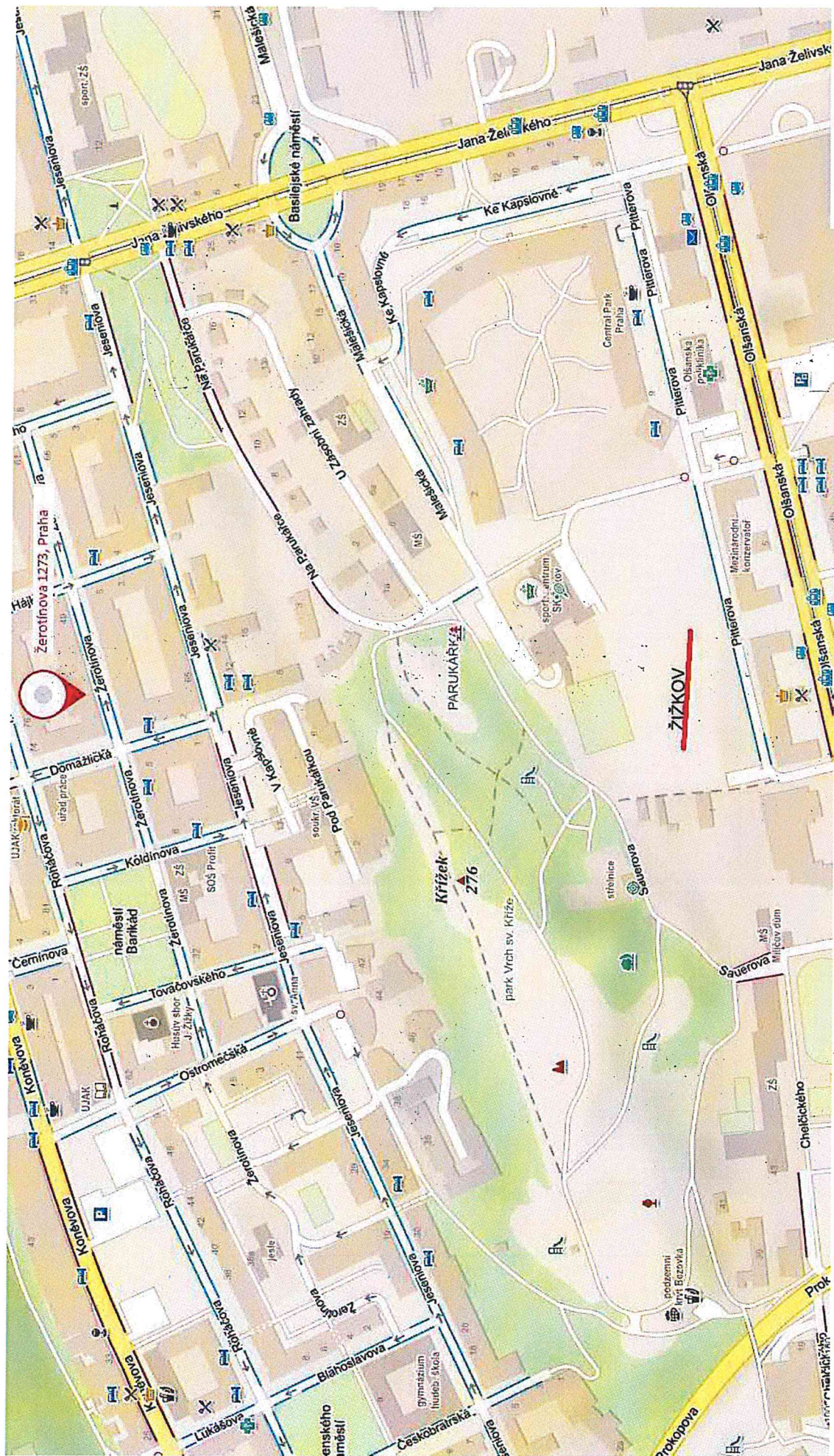


2024 Domažlická

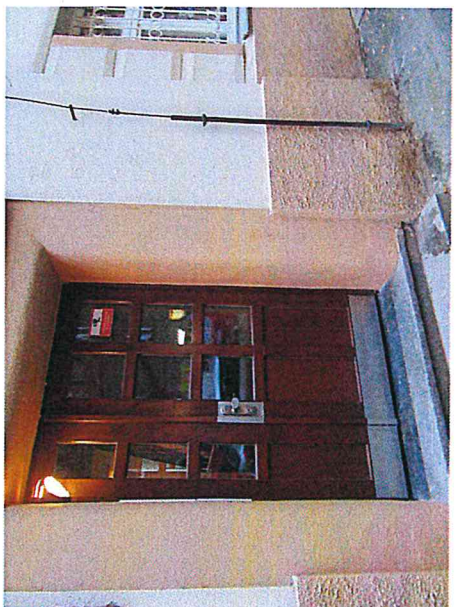
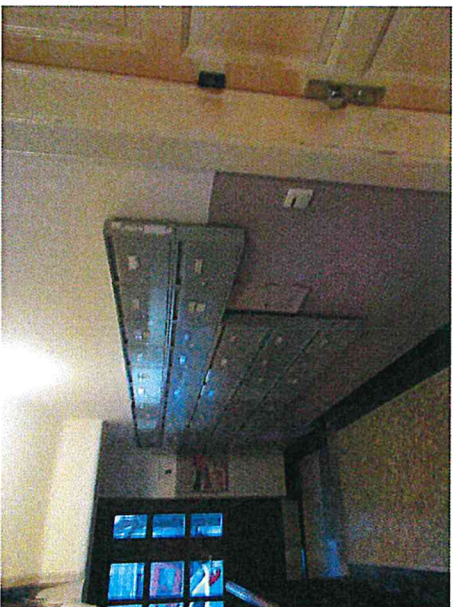
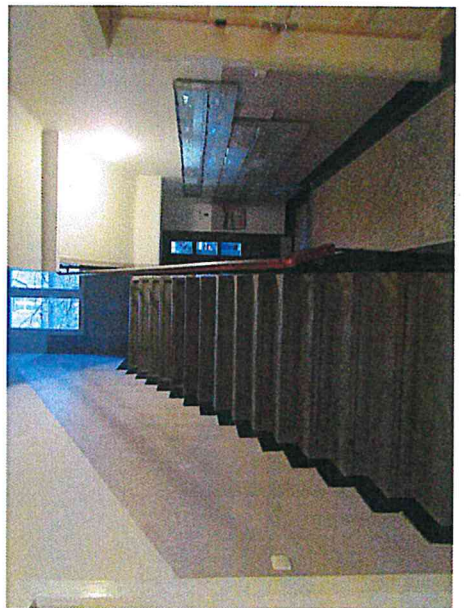
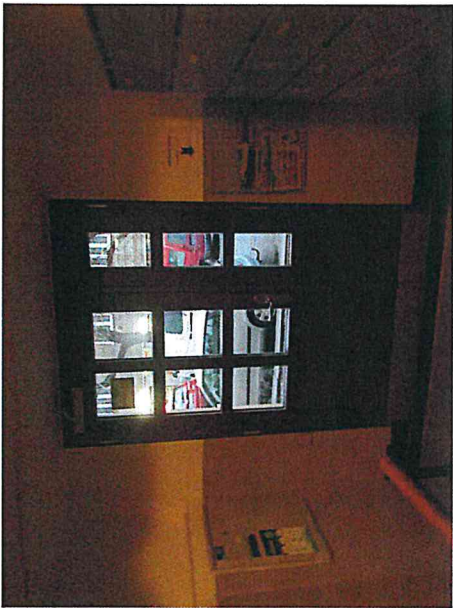


mapa: Kálaštrání města Píhlerová ma







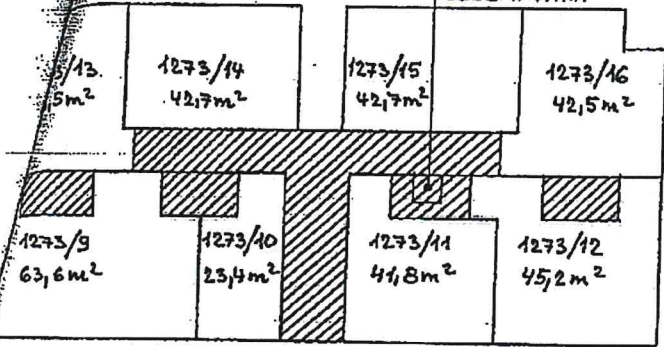




SCHEMA DOMU č.p. 1273 k.ú. ŽIŽKOV

II. POKLADÍ

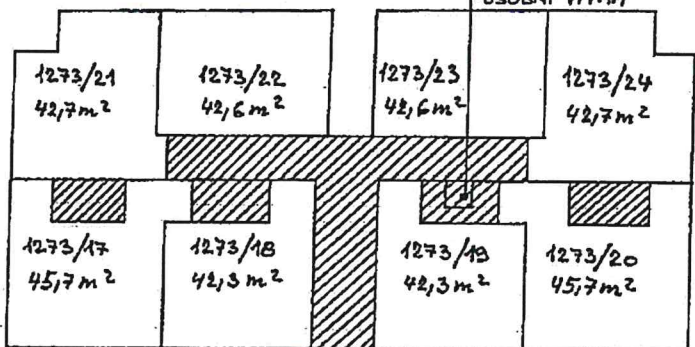
OSOBNÍ VÝTAH



□ BYTOVÁ JEDNOTKA  
 ▨ SPOLEČNÉ ČÁSTI DOMU  $\Sigma=75,0m^2$

III. PODLAŽÍ

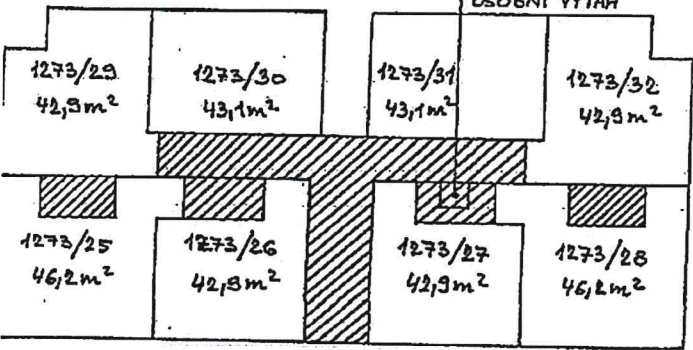
OSOBNÍ VÝTAH



□ BYTOVÁ JEDNOTKA  
 ▨ SPOLEČNÉ ČÁSTI DOMU  $\Sigma=75,0m^2$

IV. PODLAŽÍ

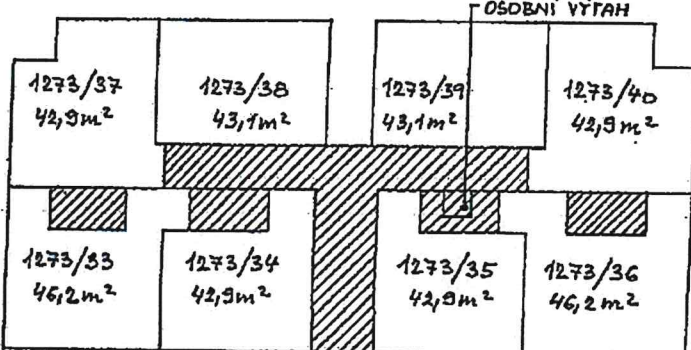
OSOBNÍ VÝTAH



□ BYTOVÁ JEDNOTKA  
 ▨ SPOLEČNÉ ČÁSTI DOMU  $\Sigma=75,0m^2$

V. PODLAŽÍ

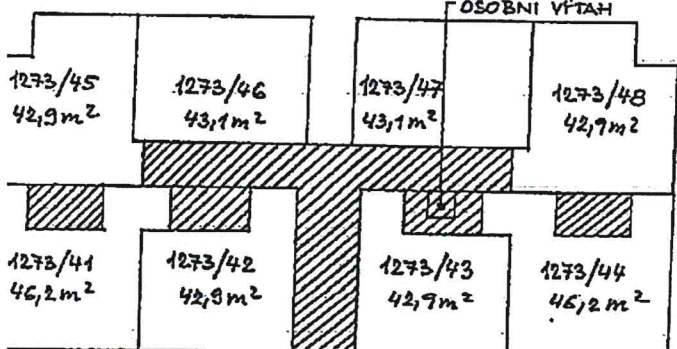
OSOBNÍ VÝTAH



□ BYTOVÁ JEDNOTKA  
 ▨ SPOLEČNÉ ČÁSTI DOMU  $\Sigma=75,0m^2$

VI. PODLAŽÍ

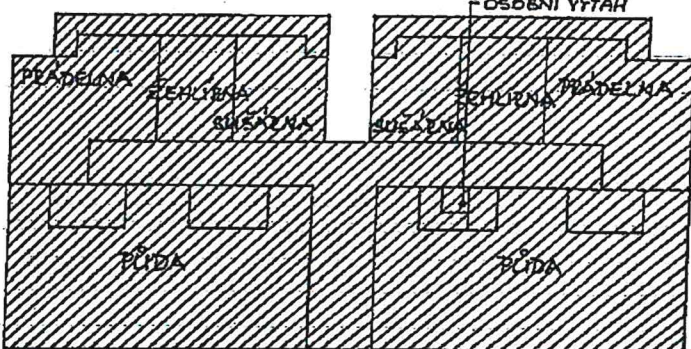
OSOBNÍ VÝTAH



□ BYTOVÁ JEDNOTKA  
 ▨ SPOLEČNÉ ČÁSTI DOMU  $\Sigma=75,0m^2$

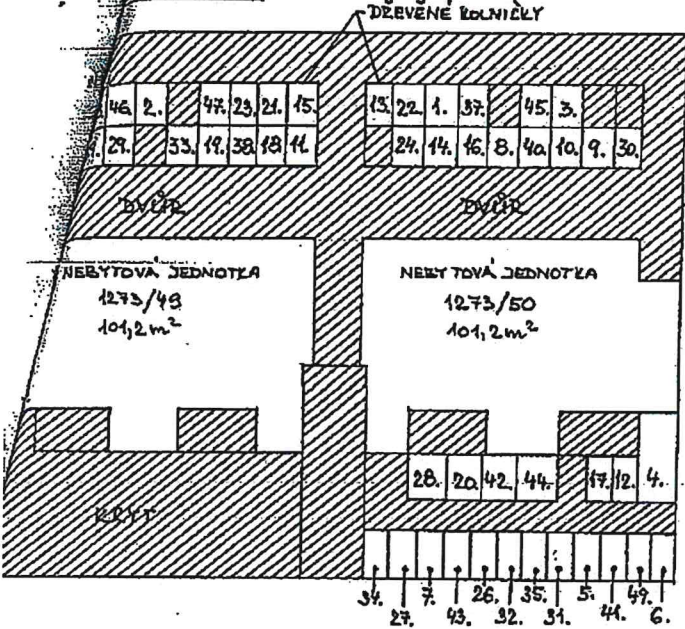
VII. PODLAŽÍ

OSOBNÍ VÝTAH



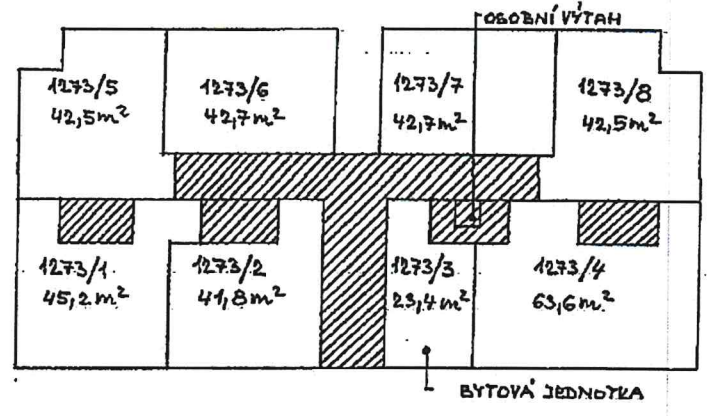
▨ SPOLEČNÉ ČÁSTI DOMU

0. PODLAŽÍ



- SKLEPNÍ KÓJE
- ▨ SPOLÉČNÉ ČÁSTI DOMU

I. PODLAŽÍ



- BYTOVÁ JEDNOTKA
- ▨ SPOLÉČNÉ ČÁSTI DOMU Z=75,0 m<sup>2</sup>