

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-22773

NEMOVITÁ VĚC:	Byty a pozemek Strašnice
Katastrální údaje :	Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Strašnice
Adresa:	Pod Altánem 2406/48, 100 00 Praha
OBJEDNATEL:	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 1018/21 (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

21 681 000 Kč

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Stav ke dni: 26.5.2022

Datum místního šetření: 24.3.2022

Počet stran: 28 stran Počet příloh: 25

Počet vyhotovení: 1, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 26.5.2022

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- jednotky č. 2406/16 (byt) v budovč Strašnice č.p. 2406 (bytový dům, LV 3917) na pozemku parc. č. 306 (LV 3917) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 306 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 764/26997 v kat. území Strašnice, obec Praha, část obce Strašnice, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 11957,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 7/180 (sedm sto osmdesátin) na pozemku parc. č. 317/8 (ostatní plocha) v kat. území Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 13924,

- jednotky č. 2406/32 (byt) v budovč Strašnice č.p. 2406 (bytový dům, LV 3917) na pozemku parc. č. 306 (LV 3917) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 306 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 212/8999 v kat. území Strašnice, obec Praha, část obce Strašnice, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 11957,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/30 (jedna třicetina) na pozemku parc. č. 317/8 (ostatní plocha) v kat. území Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 13924,

- jednotky č. 2406/35 (byt) v budovč Strašnice č.p. 2406 (bytový dům, LV 3917) na pozemku parc. č. 306 (LV 3917) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 306 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 255/8999 v kat. území Strašnice, obec Praha, část obce Strašnice, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 11957,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 7/180 (sedm sto osmdesátin) na pozemku parc. č. 317/8 (ostatní plocha) v kat. území Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 13924.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 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) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

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

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenou 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.

(4) 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 tísně. 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.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) 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.

(10) 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 potenciálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

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

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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.*“

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.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

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

Porovnání bylo provedeno na základě realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí. Zdrojem dat je informační databáze realitní kanceláře, vlastní databáze, analyzační portál cen a katastr nemovitostí. Z výše uvedených zdrojů byly vybrány vhodné srovnávací nemovité věci, který byly následně porovnány s oceňovanou nemovitou věcí.

Jako hlavní metoda byla vybrána metoda porovnávací. Porovnávací metoda se stanoví přímým porovnáním min. tří obdobných nemovitých věcí. Porovnání bylo provedeno na základě vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, viz jednotlivé koeficienty. Rozdíly v porovnávaných parametrech nemovitých věcí byly řešeny v jednotlivých koeficientech. Znalecká kancelář vyjadřuje obvyklou cenu na základě stanoveného celkového koeficientu.

Přehled podkladů

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 1.3.2022 pod č.j. 144 EX 1018/21-129.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečností a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 24.3.2022.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.
- vyzrozumění o ohledání ze dne 1.3.2022.
- informace poskytnuté exekutorským úřadem.
- kopie rozsudku.
- kopie kupní smlouvy.
- kopie prohlášení vlastníka.
- kopie nájemních smluv.

Literatura

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NÁLEZ

Místopis

Městská část Strašnice se nachází ve východní 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.

Oceňované nemovité věci se nachází ve východní zastavěné části města Praha v části Strašnice v ulici Pod Altánem č.p./č.o. 2406/48 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Staré Strašnice“ se nachází cca 240 m od oceňovaných nemovitých věcí. Zastávka tramvaje „Na Hroudě“ se nachází cca 70 m od oceňovaných nemovitých věcí. Stanice metra „Strašnická“ se nachází cca 530 m od oceňovaných nemovitých věcí. Železniční stanice „Praha-Zahradní Město“ se nachází cca 1,6 km od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" 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 checked="" 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
vcř. / 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:

parc. č. 4471/1 Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000
Praha I

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící bytový dům panelové konstrukce. Dům je pravděpodobně založen na základových rostech. Budova má 10 nadzemních podlaží, kde se nacházejí jednotky, sklepy a společné prostory. V budově je výtah. V budově je dle databáze RÚIAN celkem 42 jednotek. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je plochá. Na střeše je bleskosvod. Okna budovy jsou plastová. Vchodové dveře jsou hliníkové prosklené. Fasáda domu je 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. 2406/16

Oceňovaná jednotka č. 2406/16 se nachází v budově č.p. 2406 v 5. NP a její dispozice je 3+1. Jednotka sestává z kuchyně, obývacího pokoje, ložnice, ložnice, předsíň, zádveří, komory, sklepa, koupelny a WC. Okna bytu jsou plastová. Vchodové dveře bytu jsou dřevěné plné. Vnitřní dveře bytu jsou dřevěné plné a dřevěné prosklené. Orientace místností je na sever a východ. Jádro bytu je umakartové. Koupelna je s vanou. WC je samostatně. Podlahy jsou pokryté PVC a koberci. Byt je v původním stavu, určen ke kompletní rekonstrukci.

Dispoziční řešení jednotky:

kuchyň	9,5 m ²
obývací pokoj	19,0 m ²
ložnice	15,6 m ²
ložnice	12,1 m ²
předsíň	11,6 m ²
zádveří	1,6 m ²
koupelna	3,0 m ²
WC	0,9 m ²
komora	1,2 m ²
sklep	1,9 m ²
celkem	76,4 m²

K bytu patří lodžie (10,4 m²) a lodžie (7,0 m²). Podlahová plocha lodžii se nezapočítává do celkové užité plochy jednotky. Užité plocha jednotky je 76,4 m². Užité plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka.

Jednotka č. 2406/32

Oceňovaná jednotka č. 2406/32 se nachází v budově č.p. 2406 v 8. NP a její dispozice je 2+1. Jednotka sestává z kuchyně, obývacího pokoje, ložnice, předsíň, komory, sklepa, koupelny a WC. Okna bytu jsou plastová. Vchodové dveře bytu jsou dřevěné plné. Vnitřní dveře bytu jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené a posuvné. Orientace místností je na jih a východ. Jádro bytu je umakartové. Koupelna je s vanou. WC je samostatně. Podlahy jsou pokryté PVC a koberci. Obklady jsou keramické. V koupelně proběhla rekonstrukce v roce 1992. Byt je původním stavu, určen k rekonstrukci.

Dispoziční řešení jednotky:

kuchyň	9,4 m ²
obývací pokoj	25,9 m ²
ložnice	12,3 m ²
předsíň	9,2 m ²
koupelna	3,0 m ²
komora	1,0 m ²
WC	0,9 m ²
sklep	1,9 m ²
celkem	63,6 m²

K bytu patří lodžie (7,0 m²) a lodžie (3,2 m²). Podlahová plocha lodžii se nezapočítává do celkové užité plochy jednotky. Užité plocha jednotky je 63,6 m². Užité plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka.

Jednotka č. 2406/35

Oceňovaná jednotka č. 2406/35 se nachází v budově č.p. 2406 v 8. NP a její dispozice je 3+1. Jednotka sestává z kuchyně, obývacího pokoje, ložnice, ložnice, předsíně, zádveří, šatny, komory, sklepa, koupelny a WC. Okna bytu jsou plastová. Vchodové dveře bytu jsou dřevěné plné. Vnitřní dveře bytu jsou dřevěné plné a dřevěné prosklené. Orientace místností je na jih a západ. Jádro bytu je umakartové. Koupelna je s vanou. WC je samostatně. Podlahy jsou pokryté PVC a koberci. Obklady jsou keramické a dřevěné. V koupelně proběhla rekonstrukce. Byt je určen k rekonstrukci.

Dispoziční řešení jednotky:

kuchyň	8,2 m ²
obývací pokoj	21,6 m ²
ložnice	14,8 m ²
ložnice	12,1 m ²
předsíň	4,4 m ²
zádveří	3,4 m ²
koupelna	3,0 m ²
WC	0,9 m ²
šatna	5,0 m ²
komora	1,2 m ²
sklep	1,9 m ²
celkem	76,5 m²

K bytu patří lodžie (10,4 m²) a lodžie (7,0 m²). Podlahová plocha lodžii se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 76,5 m². Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka.

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

Na pozemku parc. č. 306 stojí bytový dům s č.p. 2406. Pozemek je pravidelného tvaru. V katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 487 m². Pozemek parc. č. 317/8 navazuje na stavební pozemek parc. č. 306 a tvoří s ním jeden funkční celek. Pozemky jsou v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 4471/1 ve vlastnickém právu hlavního města Praha.

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

Nájemní smlouvy byly zjištěny. Věcná břemena dle I.V.

Ohledání bylo provedeno dne 24.3.2022 za účasti vykonavatele. Bylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
 - ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
- Komentář: - památkově chráněné území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

Komentář:

Věcné břemeno (podle listiny) právo chůze a jízdy pro pana Mgr. Martina Křivdu s povinností k pozemku parc. č. 317/8.

Ostatní rizika:

- ANO Nájemní smlouvy na dobu neurčitou

Komentář:

Nájemní smlouva na dobu neurčitou ode dne 1.11.2020 na byt č. 2406/16 pro pana Jakuba Hájka a pana Jaroslava Masáka. Nájemné činí 12.000 Kč/měsíc.

Nájemní smlouva na dobu neurčitou ode dne 1.3.1999 na byt č. 2406/32 pro paní Martu Žambochovou. Nájemné činí 2.532 Kč/měsíc. Od 2.1.2010 nesmí být navyšováno nájemné po dobu 20 let dle pravomocného rozhodnutí Obvodního soudu pro Prahu 10. (Poskytnuto exekutorským úřadem)

Nájemní smlouva na dobu neurčitou ze dne 20.7.1977 na byt č. 2406/35 pro pana Josefa Lálu. Nájem činí 8.261 Kč/měsíc.

ZNALECKÝ POSUDEK

Byt č. 2406/16

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 2406/16 Strašnice

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	76,40 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

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. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

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.

Postup výpočtu

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

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Byt č. 2406/27 Strašnice
Lokalita: Pod Altánem 2406/48
Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, který se nachází ve městě Praha v části Strašnice v ulici Pod Altánem. Dům má 10 nadzemních podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v sedmém nadzemním podlaží panelového domu. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední dálkové. K bytu patří sklep, komora a 2 lodžic. Parkování je možné před domem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 63,60 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,05
K2 Velikosti objektu	0,98
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	1,02
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 9/2021

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kč	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 730 000	63,60	90 094	1,05	94 599

Název: Byt 3+1 Strašnice

Lokalita: Rubensova 2182/14

Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1 (vnitřní plocha 71 m²) se 2 komorami, který leží v klidné a bezpečné lokalitě Prahy 10 – Strašnice (ulice Rubensova) s výbornou dopravní dostupností do centra, (stanice metra Skalka 300 m, zastávka autobusu 50 m). Byt se nachází ve 4. NP zrekonstruovaného panelového domu s výtahem. Byt je v původním zachovalém stavu připraven k rekonstrukci. Interiér bytu je tvořen prostornou centrální chodbou s vestavěnou skříní a komorou, dále pak obývacím pokojem, velkou kuchyní se vstupem přes dvoukřídlé dveře, dvěma samostatnými pokoji, koupelnou s vanou a samostatným WC. Vytápění je ústřední dálkové. Okna jsou nová plastová. Jižní orientace obývacího pokoje a kuchyně navíc dodává bytu příjemné denní osvětlení a dostatek sluníčka. K bytu patří druhá komora, která je umístěna na patře vedle bytu.

Užitná plocha: 71,00 m²

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	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,04
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,02



Zdroj: realizovaný prodej z 2/2022

K8 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 459 000	71,00	90 972	1,06	96 430

Název: Byt č. 2134/12 Strašnice

Lokalita: Gutova 2134/26

Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+kk, který se nachází ve městě Praha v části Strašnice v ulici Gutova. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží panelového domu. Okna bytu jsou plastová. Byt prošel v roce 2013 rozsáhlou rekonstrukcí. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední dálkové. K bytu patří sklep a lodžie. Parkování je možné před domem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 66,66 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,98
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,02
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,02
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
1/2022

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
7 800 000	66,66	117 012	0,92	107 651

Minimální jednotková porovnávací cena	94 599 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	99 560 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	107 651 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	99 560 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	76,40 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	7 606 384 Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno (podle listiny)

Věcné břemeno (podle listiny) právo chůze a jízdy pro pana Mgr. Martina Křivdu s povinností k pozemku parc. č. 317/8.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

Věcné břemeno (podle listiny) - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

	10 000,- Kč.
=	<u>10 000,- Kč</u>
*	7 / 180
=	<u>388,89 Kč</u>

Hodnota věcného břemene činí

2.2. Nájemní smlouva

Nájemní smlouva na dobu neurčitou ode dne 1.11.2020 na byt č. 2406/16 pro pana Jaroslava Masáka. Nájemné činí 12.000 Kč/měsíc.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Věcné břemeno zřízno na 3 měsíce

Obvyklé měsíční nájemné:

Název

	výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	měsíční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	měsíční užitek [Kč]
Byt	0,00 m ²	0,-	12 000,-	0,00	12 000,-
Součet měsíčních užiteků - celkem: [Kč/měsíc]					12 000,-
Koeficient míry užítka (podíl užívání nebo výše omezení):					* 100 %
Měsíční užitek: [Kč]					= 12 000,-

Ocenění nájmu za 3 měsíce

$C = \text{měsíční užitek} * 3$

$C = 12\,000,00 * 3$

Hodnota věcného břemene činí

= 36 000,00 Kč

Byt č. 2406/32

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 2406/32 Strašnice

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	63,60 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukcí pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

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. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

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.

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:

Název: Byt č. 2406/27 Strašnice
Lokalita: Pod Altánem 2406/48
Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, který se nachází ve městě Praha v části Strašnice v ulici Pod Altánem. Dům má 10 nadzemních podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v sedmém nadzemním podlaží panelového domu. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední dálkové. K bytu patří sklep, komora a 2 lodžie. Parkování je možné před domem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 63,60 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,05
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	1,02
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 9/2021

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 730 000	63,60	90 094	1,07	96 401

Název: Byt 3+1 Strašnice
Lokalita: Rubensova 2182/14
Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1 (vnitřní plocha 71 m²) se 2 komorami, který leží v klidné a bezpečné lokalitě Prahy 10 – Strašnice (ulice Rubensova) s výbornou dopravní dostupností do centra, (stanice metra Skalka 300 m, zastávka autobusu 50 m). Byt se nachází ve 4. NP zrekonstruovaného panelového domu s výtahem. Byt je v původním zachovalém stavu připraven k rekonstrukci. Interiér bytu je tvořen prostornou centrální chodbou s vestavěnou skříní a komorou, dále pak obývacím pokojem, velkou kuchyní se vstupem přes dvoukřídlé dveře, dvěma samostatnými pokoji, koupelnou s vanou a samostatným WC. Vytápění je ústřední dálkové. Okna jsou nová plastová. Jižní orientace obývacího pokoje a kuchyně navíc dodává bytu příjemné denní osvětlení a dostatek sluníčka. K bytu patří druhá komora, která je umístěna na patře vedle bytu.

Užitná plocha: 71,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,02
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,04
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,02



Zdroj: realizovaný prodej z 2/2022

K8 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 459 000	71,00	90 972	1,08	98 250

Název: Byt č. 2134/12 Strašnice

Lokalita: Gutova 2134/26

Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+kk, který se nachází ve městě Praha v části Strašnice v ulici Gutova. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží panclového domu. Okna bytu jsou plastová. Byt prošel v roce 2013 rozsáhlou rekonstrukcí. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední dálkové. K bytu patří sklep a lodžie. Parkování je možné před domem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 66,66 m²

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	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,02
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,02
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 1/2022

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
7 800 000	66,66	117 012	0,94	109 991

Minimální jednotková porovnávací cena	96 401 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	101 547 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	109 991 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	101 547 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	63,60 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	6 458 389 Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno (podle listiny)

Věcné břemeno (podle listiny) právo chůze a jízdy pro pana Mgr. Martina Křivdu s povinností k pozemku parc. č. 317/8.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

Věcné břemeno (podle listiny) - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

10 000,- Kč.
= **10 000,- Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 30

Hodnota věcného břemene činí

= **333,33 Kč**

2.2. Nájemní smlouva

Nájemní smlouva na dobu neurčitou ode dne 1.3.1999 na byt č. 2406/32 pro paní Martu Žambochovou. Nájemné činí 2.532 Kč/měsíc. Od 2.1.2010 nesmí být navyšováno nájemné po dobu 20 let.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Věcné břemeno zřízeno na 91 měsíců

Měsíční nájemné:

Název

	výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	měsíční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	měsíční užitek [Kč]
Byt	0,00 m ²	0,-	2 532,-	0,00	2 532,-
Součet měsíčních užiteků - celkem: [Kč/měsíc]					2 532,-
Koficient míry užítku (podíl užívání nebo výše omezení):				*	100 %

Ocenění nájmu za 91 měsíců

$C = \text{měsíční užitek} * 91$

$C = 2\,532,00 * 91$

Hodnota věcného břemene činí

= **230 412,00 Kč**

Byt č. 2406/35

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 2406/35 Strašnice

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	76,50 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

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. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

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.

Postup výpočtu

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

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Byt č. 2406/27 Strašnice
Lokalita: Pod Altánem 2406/48
Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, který se nachází ve městě Praha v části Strašnice v ulici Pod Altánem. Dům má 10 nadzemních podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v sedmém nadzemním podlaží panelového domu. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední dálkové. K bytu patří sklep, komora a 2 lodžie. Parkování je možné před domem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 63,60 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,05
K2 Velikosti objektu	0,98
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	1,02
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
9/2021

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 730 000	63,60	90 094	1,05	94 599

Název: Byt 3+1 Strašnice
Lokalita: Rubensova 2182/14
Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1 (vnitřní plocha 71 m²) se 2 komorami, který leží v klidné a bezpečné lokalitě Prahy 10 – Strašnice (ulice Rubensova) s výbornou dopravní dostupností do centra, (stanice metra Skalka 300 m, zastávka autobusu 50 m). Byt se nachází ve 4. NP zrekonstruovaného panelového domu s výtahem. Byt je v původním zachovalém stavu připraven k rekonstrukci. Interiér bytu je tvořen prostornou centrální chodbou s vestavěnou skříní a komorou, dále pak obývacím pokojem, velkou kuchyní se vstupem přes dvoukřídlé dveře, dvěma samostatnými pokoji, koupelnou s vanou a samostatným WC. Vytápění je ústřední dálkové. Okna jsou nová plastová. Jižní orientace obývacího pokoje a kuchyně navíc dodává bytu příjemné denní osvětlení a dostatek sluníčka. K bytu patří druhá komora, která je umístěna na patře vedle bytu.

Užitná plocha: 71,00 m²

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	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,04
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,02



Zdroj: realizovaný prodej z
2/2022

K8 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 459 000	71,00	90 972	1,06	96 430

Název: Byt č. 2134/12 Strašnice
Lokalita: Gutova 2134/26
Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+kk, který se nachází ve městě Praha v části Strašnice v ulici Gutova. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží panclového domu. Okna bytu jsou plastová. Byt prošel v roce 2013 rozsáhlou rekonstrukcí. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední dálkové. K bytu patří sklep a lodžie. Parkování je možné před domem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 66,66 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,98
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,02
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,02
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
1/2022

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
7 800 000	66,66	117 012	0,92	107 651

Minimální jednotková porovnávací cena	94 599 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	99 560 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	107 651 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	99 560 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	76,50 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	7 616 340 Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno (podle listiny)

Věcné břemeno (podle listiny) právo chůze a jízdy pro pana Mgr. Martina Křivdu s povinností k pozemku parc. č. 317/8.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

Věcné břemeno (podle listiny) - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

10 000,- Kč.

= 10 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 7 / 180

Hodnota věcného břemene činí

= 388,89 Kč

2.2. Nájemní smlouva

Nájemní smlouva na dobu neurčitou ze dne 20.7.1977 na byt č. 2406/35 pro pana Josefa Lálu. Nájem činí 8.261 Kč/měsíc.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Věcné břemeno zřízeno na 3 měsíce

Obvyklé měsíční nájemné:

Název

	výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	měsíční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	měsíční užitek [Kč]
Byt	0,00 m ²	0,-	12 000,-	0,00	12 000,-
Součet měsíčních užiteků - celkem: [Kč/měsíc]					12 000,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):					* 100 %
Měsíční užitek: [Kč]					= 12 000,-

Ocenění nájmu za 3 měsíce

$C = \text{měsíční užitek} * 3$

$C = 12\,000,00 * 3$

Hodnota věcného břemene činí

= 36 000,00 Kč

ODŮVODNĚNÍ

Byt č. 2406/16

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 2406/16 Strašnice 7 606 384,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno (podle listiny) 389,- Kč

2.2. Nájemní smlouva 36 000,- Kč

Věcná břemena - celkem: 36 389,- Kč

Byt č. 2406/32

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 2406/32 Strašnice 6 458 389,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno (podle listiny) 333,- Kč

2.2. Nájemní smlouva 230 412,- Kč

Věcná břemena - celkem: 230 745,- Kč

Byt č. 2406/35

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 2406/35 Strašnice 7 616 340,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno (podle listiny) 389,- Kč

2.2. Nájemní smlouva 36 000,- Kč

Věcná břemena - celkem: 36 389,- Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali min. 3, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námí stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnížšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

21 681 000 Kč

slovy: Dvacetjednámilionůšestsetosmdesátjednatísíc Kč

ZÁVĚR

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

A) jednotky č. 2406/16 (byt) v budově Strašnice č.p. 2406 (bytový dům, LV 3917) na pozemku parc. č. 306 (LV 3917) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 306 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 764/26997 v kat. území Strašnice, obec Praha, část obce Strašnice, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 11957 a ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 7/180 (sedm sto osmdesátin) na pozemku parc. č. 317/8 (ostatní plocha) v kat. území Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 13924,

B) jednotky č. 2406/32 (byt) v budově Strašnice č.p. 2406 (bytový dům, LV 3917) na pozemku parc. č. 306 (LV 3917) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 306 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 212/8999 v kat. území Strašnice, obec Praha, část obce Strašnice, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 11957 a ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/30 (jedna třicetina) na pozemku parc. č. 317/8 (ostatní plocha) v kat. území Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 13924,

C) jednotky č. 2406/35 (byt) v budově Strašnice č.p. 2406 (bytový dům, LV 3917) na pozemku parc. č. 306 (LV 3917) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 306 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 255/8999 v kat. území Strašnice, obec Praha, část obce Strašnice, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 11957 a ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 7/180 (sedm sto osmdesátin) na pozemku parc. č. 317/8 (ostatní plocha) v kat. území Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 13924.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A) nezjištěno.

B) nezjištěno.

C) nezjištěno.

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

A) v objektivní zaokrouhlené výši 7.605.000,- Kč.

B) v objektivní zaokrouhlené výši 6.459.000,- Kč.

C) v objektivní zaokrouhlené výši 7.617.000,- Kč.

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

A) - Na nemovité věci vázne věcné břemeno (podle listiny) právo chůze a jízdy pro pana Mgr. Martina Křivdu s povinností k pozemku parc. č. 317/8. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

- S nemovitou věcí je spojeno nájemní právo ve prospěch pana Jaroslava Masáka. Znalec považuje poměrnou část výnosu (12.000 Kč za měsíc) z věci ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

B) - Na nemovité věci vázne věcné břemeno (podle listiny) právo chůze a jízdy pro pana Mgr. Martina Křivdu s povinností k pozemku parc. č. 317/8. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

- S nemovitou věcí je spojeno nájemní právo ve prospěch paní Marty Žambochové. Znalec považuje poměrnou část výnosu (2.532 Kč za měsíc) z věci ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě. Znalec při tomto závěru přihlédl zejména ke skutečnosti, že výše nájmu byla určena pravomocným rozhodnutím Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 20.10.2016 č.j. 7 C 249/2015-86, str. 2 (začátek odůvodnění). Vzhledem k tomu, že soudní znalec není oprávněn přezkoumávat věcnou správnost rozhodnutí soudu, je jeho obsahem vázán a je povinen z něj vycházet, tak při zvážení konkrétních okolností posuzované věci nepovažuje dané nájemní právo za neobvyklé ve smyslu § 336a odst. 2 OSŘ, byť se to tak s ohledem na poměrně nízkou částku (2.532 Kč za měsíc) může subjektivně jevit.

C) - Na nemovité věci vázne věcné břemeno (podle listiny) právo chůze a jízdy pro pana Mgr. Martina Křivdu s povinností k pozemku parc. č. 317/8. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

- S nemovitou věcí je spojeno nájemní právo ve prospěch pana Josefa Lály. Znalec považuje poměrnou část výnosu (12.000 Kč za měsíc) z věci ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:

A) v objektivní výši 7.568.611,- Kč.

B) v objektivní výši 6.228.199,- Kč.

C) v objektivní výši 7.580.667,- Kč.

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 11957	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 13924	10
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	7
Schématické znázornění	2
Snímek ortofotomapy	1

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do 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.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-22773 znaleckého deníku.

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Petra Vaňková

Jakub Chrástěcký

Označní osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

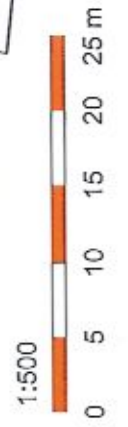
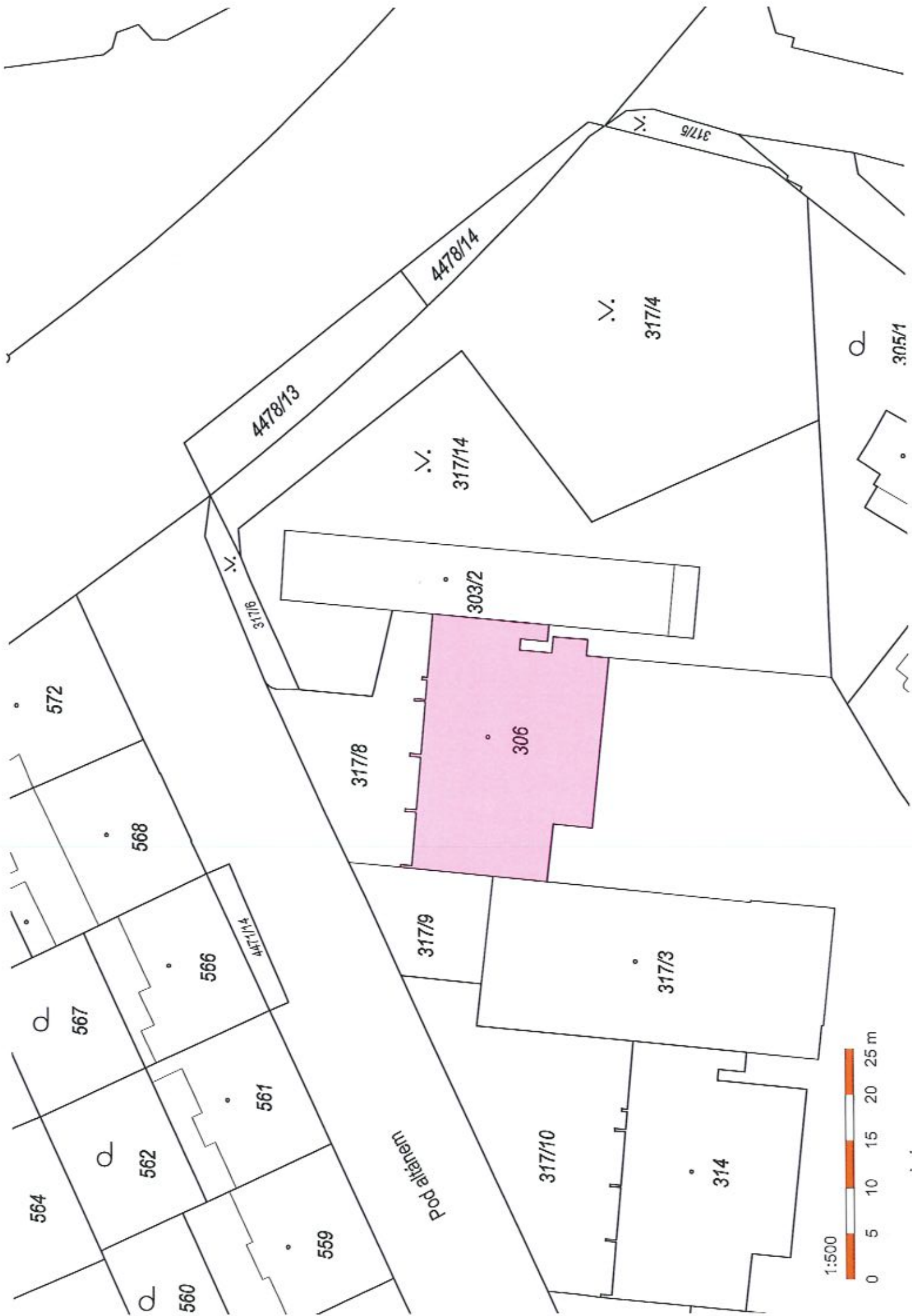
Ing. Jiří Roub

V Praze 26.5.2022

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město

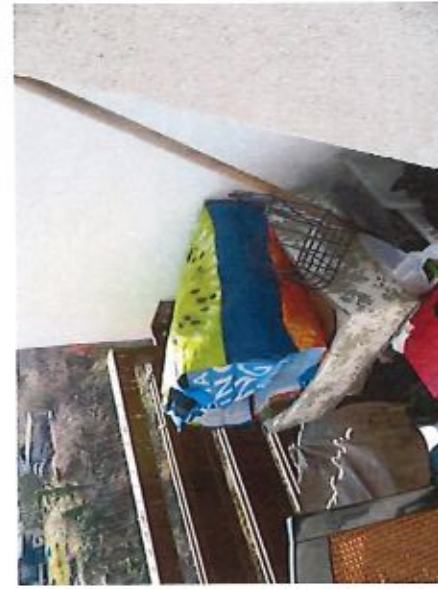


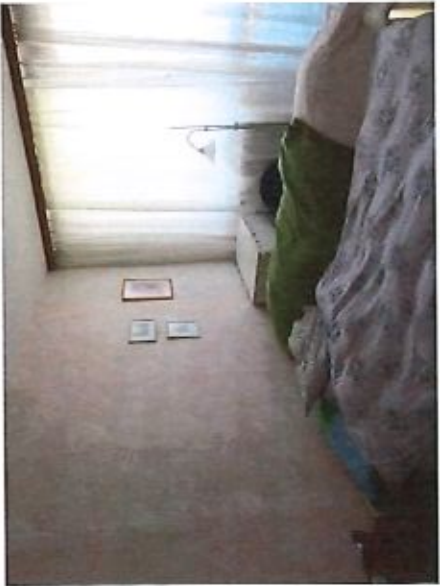
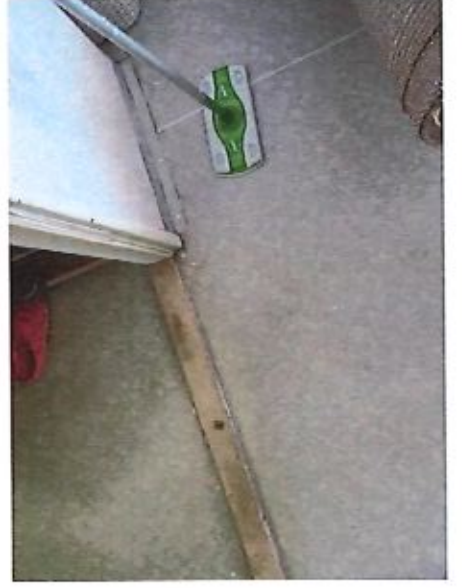


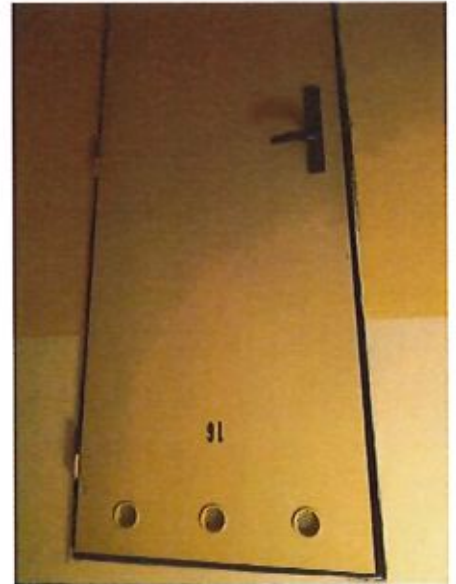
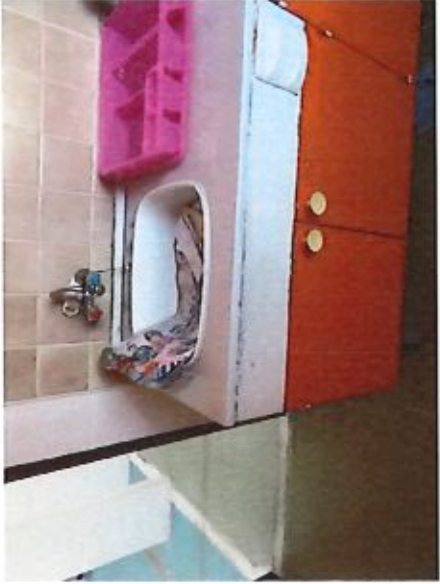
Pod Altánem 2406/48, 100 00 Praha 10 - Strahov

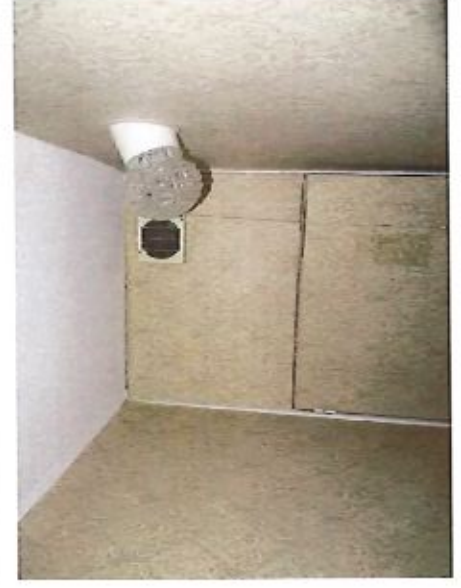
STRAŠNICE

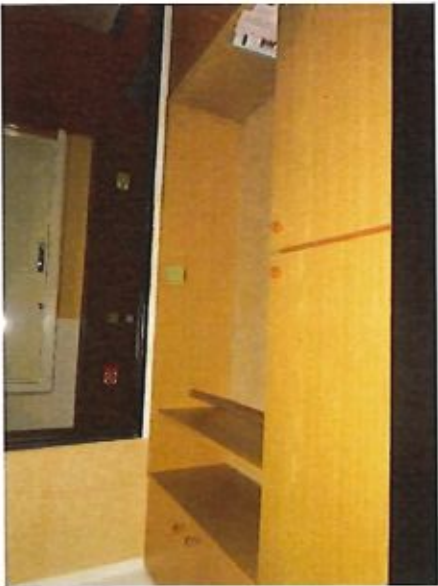
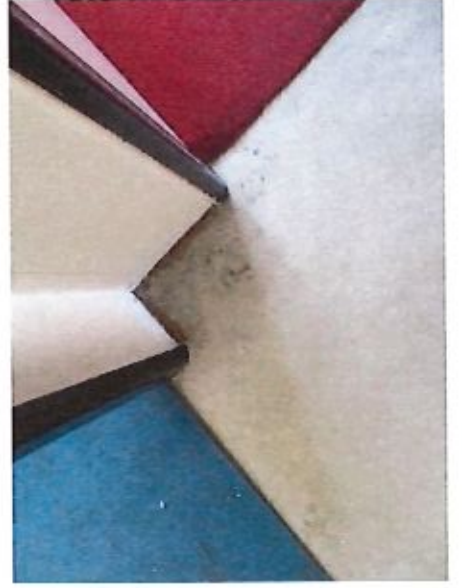
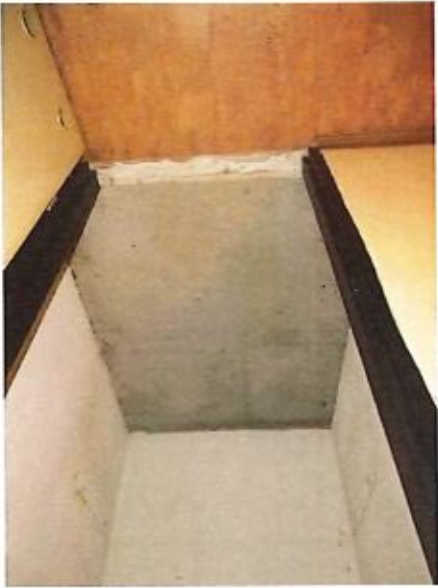


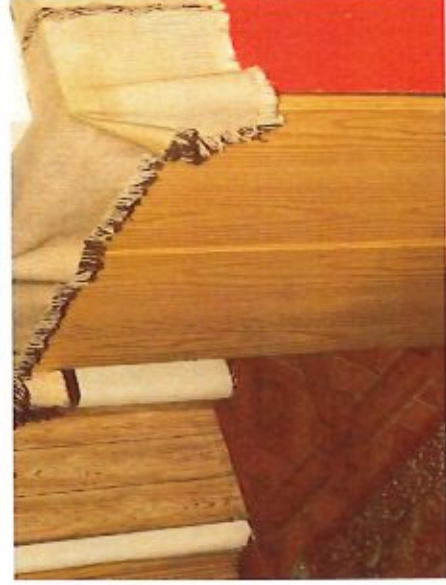












Příloha k Prohlášení vlastníka o rozdělení budovy č.p. 2406 na jednotky




číslo popisné: 2406

ulice: Pod Altánem

číslo parcelní: 306

katastrální území: Strašnice

obec: Praha

-  - bytové a nebytové jednotky
-  - prostory bez podlažní plochy (výtahy)
-  - společné prostory

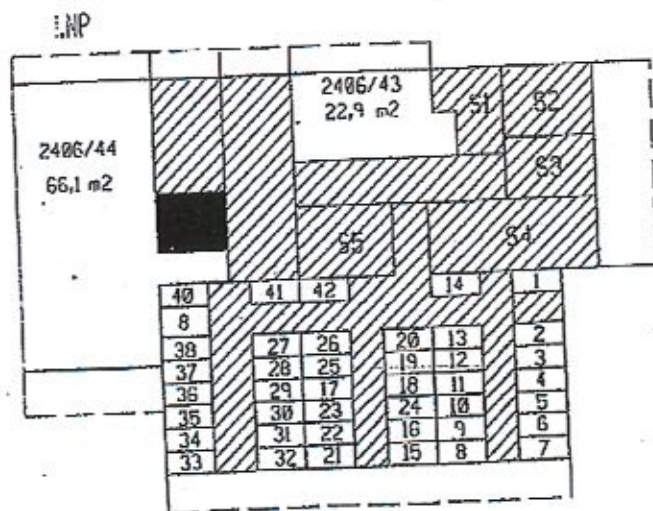
S1 - mandl

S2 a S3 - sušárna

S4 - prádelna

S5 - kočárkárna

S6 - strojovna výtahů



Právníková společnost s.r.o.
 sídlo: 130 00 Praha 3, Selterskova 9/223
 IČO: 17 04 88 69
 REG: Městský soud v Praze
 odd. C, v. č. 1671; Firm 7043/91

