



Znalecká společnost s.r.o.
znalecká kancelář pro oceňování nemovitých věcí

003 EX 370/20

Pořadové číslo v evidenci Znalecké společnosti s.r.o.: 1279

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 10
Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor
Na Plískavě 1525/2
102 00 Praha 10

V Praze dne 17. března 2021

Věc: doplnění ZP-20951

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- jednotky č. 1591/5 (byt) v budově Krč č.p. 1591, 1592 (bytový dům, LV 6809) na pozemku parc. č. 526/4 (LV 12117) a na pozemku parc. č. 526/5 (LV 12117) včetně podílu na společných částech domu o velikosti 896/16312 v kat. území Krč, obec Praha, část obce Krč, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 8231,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 896/16312 na pozemku parc. č. 525/2 (ostatní plocha), parc. č. 526/1 (ostatní plocha), parc. č. 526/3 (ostatní plocha), parc. č. 526/4 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 526/5 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 526/6 (ostatní plocha), parc. č. 526/16 (ostatní plocha), parc. č. 526/17 (ostatní plocha) v kat. území Krč, obec Praha, část obce Krč, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 12117.

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: - Věcná břemena nebyla zjištěna.

- Zástavní právo smluvní pro RE Sigma II s.r.o. s povinností k jednotce č. 1591/5.

- Zákaz zcizení a zatížení po dobu zástavního práva pro RE Sigma II s.r.o. s povinností k jednotce č. 1591/5.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

1. Porovnávací hodnota**1.1. Jednotka č. 1591/5 Krč**

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 89,60 m²**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 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:

Název:	Byt 4+1 Praha - Libuš			
Lokalita:	Zbudovská č.p. 761			
Popis:	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 4+1/L, který se nachází ve městě Praha v části Libuš v ulici Zbudovská č.p. 761 Budova má 7 nadzemních podlaží. Jednotka č. 761/21 se nachází v 6. NP panelového domu. Byt je v původním udržovaném stavu. Okna bytu jsou plastová. Okna jsou orientovaná na západ, jih a východ. K bytu náleží sklep v přízemí domu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné za domem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
Užitná plocha:	76,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			0,96	
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			1,01	
K7 Vliv pozemku			1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	K_c	
5 800 000	76,00	76 316	0,97	74 027



Zdroj: realizovaný prodej z 4Q/2020

Název:	Byt 4+kk Praha - Lhotka			
Lokalita:	Jílovská č.p. 424			
Popis:	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 4+kk se 2 ložnicemi, který se nachází ve městě Praha v části Lhotka v ulici Jílovská č.p. 424. Budova má 11 nadzemních podlaží. Jednotka se nachází v 11. NP panelového domu. Budova je rekonstruovaná. Fasáda domu je zateplená. Okna bytu jsou plastová. Orientace oken ložnice, obývacího pokoje, ložie a kuchyně na jihozápad, dvě ložnice jsou na severozápad. Byt je v udržovaném stavu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
Užitná plocha:	73,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,03
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,01
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
10/2020

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 281 000	73,00	72 342	0,99	71 619

Název: Byt 3+1 Praha - Krč

Lokalita: V Štíhlách č.p. 1315

Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1 s lodžií, který se nachází ve městě Praha v části Krč v ulici V Štíhlách č.p. 1315 Budova má 4 nadzemní podlaží. Jednotka se nachází ve 2. NP panelového domu. Budova je po rekonstrukci. Fasáda domu je zateplená. Byt je v udržovaném stavu, má zděné jádro, plastová okna. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 68,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,90
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	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
2Q/2020

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 710 000	68,00	83 971	0,90	75 574

Minimální jednotková porovnávací cena	71 619 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	73 740 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	75 574 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	73 740 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	89,60 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	6 607 104 Kč

ZÁVĚR

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- jednotky č. 1591/5 (byt) v budově Krč č.p. 1591, 1592 (bytový dům, LV 6809) na pozemku parc. č. 526/4 (LV 12117) a na pozemku parc. č. 526/5 (LV 12117) včetně podílu na společných částech domu o velikosti 896/16312 v kat. území Krč, obec Praha, část obce Krč, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 8231,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 896/16312 na pozemku parc. č. 525/2 (ostatní plocha), parc. č. 526/1 (ostatní plocha), parc. č. 526/3 (ostatní plocha), parc. č. 526/4 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 526/5 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 526/6 (ostatní plocha), parc. č. 526/16 (ostatní plocha), parc. č. 526/17 (ostatní plocha) v kat. území Krč, obec Praha, část obce Krč, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 12117.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši 6.606.000,- Kč.

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

- nezjištěny.

JUDr. Mgr. Marcel Petrášek, M.B.A., LL.M.
jednatel