

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6362-343/16

**o obvyklé ceně bytů a nebytových prostor včetně podílu na
společných částech domu č.p. 643 a pozemcích parc.č. 1681/2
a 1682 v kat. území Žižkov, městská část Praha 3, hl. m. Praha.**



Objednatel posudku:

JUDr. Milan Makarius, soudní exekutor
Exekutorský úřad Praha – západ
Plzeňská 276/298, 155 00 Praha 5

Účel posudku:

Stanovení ceny obvyklé k prodeji Pražskou
dražební, s.r.o. pod sp. zn. PD 7/2016

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb., a dále podle metodiky Teorie oceňování Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc.

Podle stavu ke dni:

6.9.2016

Vypracoval:

Ing. Karel Schwarz
Štverákova 2726/10, 193 00 Praha 9
telefon: 605 788 661
e-mail: schwarzk@seznam.cz

Posudek obsahuje 76 strany textu, včetně titulního listu a 34 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

V Praze 13.10.2016

1. ÚVOD

1. 1. Účel tržního ocenění

Znalec byl pověřen stanovení obvyklé ceny bytů a nebytových prostor č. 643/1 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 643 a pozemcích parc.č. 1681/2 a 1682 v kat. území Žižkov, městská část Praha 3, hlavní město Praha.

Ocenění je vypracováno ke dni 6.9.2016. Jeho cílem bylo určit tržní hodnotu oceňovaného majetku pro účely prodeje.

1. 2. Základ hodnoty

Základem hodnoty v tomto posudku je objektivní (fair) tržní hodnota vyjádřená v peněžních jednotkách. Tato objektivní tržní hodnota je definována v souladu s Evropskou asociací znaleckých organizací **TEGoVA** jako: „finanční částka, která může být směněna mezi dobrovolně jednajícím potenciálním kupujícím a prodávajícím, aniž by byl činěn nátlak na koupi nebo prodej. Přitom obě zúčastněné strany si plně uvědomují a znají všechna relevantní fakta o jmění“.

Tato definice je prakticky totožná s definicí obvyklé ceny uvedené v § 2 zákona o oceňování MF ČR č.151/1997 Sb.: „obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku 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 oblíbenosti“.

Naše zpráva je vypracována v souladu s mezinárodním oceňovacím standardem „Oceňování podle tržní hodnoty“, který zpracoval **IVSC** (International Valuation Standards Committee) viz /9/, a v souladu s **IVS** - International Valuation Standards, Aplikační příručkou č. 4, která definuje zásady oceňování majetku pro záruky půjček, hypoték a dluhopisů. Ze všech užitných hodnot majetku je v tomto konkrétním případě uvažováno s přínosem stavby, venkovních úprav a pozemků.

1. 3. Rozsah posudku

Rozsah naší práce vychází z toho, že všechny relevantní faktory by měly být zohledněny. Mezi tyto faktory lze zařadit:

- 1) Historii a podstatu oceňovaného majetku.
- 2) Obvyklá cena stavebních materiálů a stavebních prací v dané lokalitě.
- 3) Výše obvyklých nájmů a prodeje srovnatelných nemovitostí.

2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

2. 1. Výchozí data

Objednavatel: JUDr. Milan Makarius, soudní exekutor
Exekutorský úřad Praha-západ
Plzeňská 298/276, 151 23 Praha 5

Oceňovaný nemovitý majetek:

- 1) **stavba:** nebytový prostor č. 643/1 vč. spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 643 a pozemcích.
- 2) **venkovní úpravy:** podíl na společných částech domu č.p. 643 ve výši 1664/85207.
- 3) **pozemky:** podíl na pozemcích parc.č. 1681/2 a 1682 ve výši 1664/85207.

Specifikace podle LV č. 2045			
Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Poznámka
1681/2	1	zastavěná plocha a nádvoří	pam.chrán. území
1682	260	zastavěná plocha a nádvoří	pam.chrán. území
Celkem	261		

Podklady pro ocenění:

- usnesení exekutorského úřadu Praha-západ, čj. 156 EX 1218/14-28,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 2045 ze dne 06.10.2016,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 19206 ze dne 06.10.2016,
- kopie katastrální mapy,
- prohlášení vlastníka budovy, dle ust. §4 zák.č. 72/1994 Sb,
- fotografická dokumentace,
- nabídky realitních kanceláří k prodeji obdobných nemovitostí,
- 1. místní šetření bylo provedeno dne 6.6.2014 za účasti:
Jaroslav Voříšek – zástupce soudního exekutora
Jakub Vedral – CZ Reality, s.r.o. Praha
Petr Pauček – uživatel nebytového prostoru
znalec
- 2. místní šetření bylo provedeno dne 17.10.2014 za účasti:
pan Novák – zástupce Hypotéční banky, a.s. Praha 5
Jakub Vedral – CZ Reality, s.r.o. Praha
Petr Pauček – uživatel nebytového prostoru
znalec

Povinný Tomáš Suchánek se místních šetření neúčastnil a se znalcem nespolupracoval. Nemovitosti znalci zpřístupnili pánové Pauček a Vedral.

2. 2. Vlastnictví oceňovaných nemovitostí

Vlastníkem oceňovaného bytu je podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2045:

Vlastnické právo	Identifikátor	Podíl
Suchánek Tomáš, Pod Svahem 277, Minice, 27801 Kralupy nad Vltavou	680710/1125	

Na nemovitosti je zapsáno zástavní právo smluvní a exekutorské, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (viz Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2045, LV č. 19206 ze dne 06.10.2016 v příloze tohoto posudku).

2. 3. Popis oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je nebytový prostor č. 643/1, umístěný v suterénu bytového domu č.p. 643. Dům je situován v ulici Křišťanova, v Praze 3-Žižkov. Okolní zástavbu tvoří bytové domy v řadové zástavbě ulice. Bytový dům má 1 PP a 5 NP.

Svislé nosné konstrukce domu jsou zděné z cihel. Stropy jsou dřevěné trémové. Vnitřní omítky jsou vápenné. Vnější omítky břizolitové. Klempířské konstrukce FeZn.

Nebytový prostor o výměře 16,64 m² je sklep v 1.PP. Přístup je z chodby domu po schodech. Nebytový prostor je umístěn vlevo od vchodu do suterénu. Nebytový prostor je bez dveří, bez oken. Podlaha betonová. Rozvod el. energie je nefunkční. Sklep je stavebně neudržovaný. Stavebně technický stav je podprůměrný.

Uvedený nebytový prostor není užíván.

Výměra pro ocenění

Nebytový prostor č. 643/1 v 1.PP bytového domu č.p. 643

Podlahová plocha: **16,64 m²**

3. METODY OCEŇOVÁNÍ

TEORIE ZJIŠŤOVÁNÍ TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ

Konvenční tržní ocenění používané k determinování tržní hodnoty nemovitostí vychází v zásadě ze tří teoreticky různě pojatých přístupů. V odborné literatuře se tyto základní tři principy vzájemně prolínají a větví, jsou uváděny pod různými názvy atd. Např. v americké praxi se mluví o 9 základních přístupech používaných pro stanovení tržní hodnoty, v anglické o 5, v německé o 3.

V dostupné české literatuře se lze setkat s těmito metodami používanými pro ocenění:

1. Metody výnosové.
2. Metody stanovení substance, věcné hodnoty.
3. Metody porovnávací.

Metody výnosové vycházejí ze základní premisy o tom, že nemovitost - podnik je nástroj k výrobě peněz. Chod podniku, pronájem nemovitosti sice stojí peníze, ale vytváří i zisk. Rozdíl mezi náklady na provoz a ziskem je cash flow, který je z pohledu vlastníků nejzajímavější, neboť jim přináší peníze. Metody stanovující vlastní kapitál vycházejí z premisy o tom, že nemovitost je totožná s majetkem, který je v ní obsažen. Metody porovnávací, někdy nazývané tržní, jsou nejrozpracovanější ve fungujících ekonomikách, kde lze porovnat ceny již prodaných obdobných nemovitostí s nemovitostí oceňovanou. To znamená, že trh nemovitostí je transparentní a informace jsou běžně dostupné.

V dalším uvádíme stručný popis každé metody.

3. 1. Metody výnosové.

Tyto metody jsou založeny na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Základní klíč k pochopení filozofie ocenění je v porozumění vztahu mezi tokem příjmů a hodnotou. Investor, kupec, ve skutečnosti nakupuje budoucí tok příjmů, čili budoucí výnos - cash flow.

Současná hodnota majetku je určena podle tohoto schématu:

- projekce množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího toku výnosů;
- využití kapitalizace, to je převodu budoucích korun na jejich současnou kvantitativní úroveň, stanovením správné, adekvátní kapitalizační míry.

Metody výnosové vycházejí ze základní premisy o tom, že nemovitost jako podnik je nástroj k výrobě peněz. Chod podniku sice stojí peníze, ale vytváří i zisk. Rozdíl mezi náklady na provoz podniku a ziskem je cash flow, který je z pohledu vlastníků nejzajímavější, neboť jim přináší peníze. Nejrozšířenější metodou je metoda přímé kapitalizace, kterou lze zapsat do jednoduchého matematického modelu:

$$V = NOI / R \quad (1)$$

Kde tržní hodnota **V** podniku (nemovitosti) rovna jeho stabilizovanému čistému ročnímu výnosu **NOI**, vydělenému odpovídající kapitalizační mírou **R**. Současná hodnota majetku je určena podle tohoto schématu:

- projekce množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího toku výnosů;
- využití kapitalizace, to je převodu budoucích korun na jejich současnou kvantitativní úroveň.

Stanovení správné adekvátní kapitalizační míry vychází z úrokové míry nejistějších cenných papírů, obvykle státem garantovaných obligací a zápočtu nezbytné míry rizika, které respektuje daný podnikatelský segment (pronájem nemovitosti).

3. 2. Metody stanovení substance, věcné hodnoty

Zcela odlišný přístup k oceňování majetku, nemovitosti vychází z pohledu vlastnických aktivit. Metody stanovující stavební substanci vycházejí z premisy o tom, že nemovitost je totožná s majetkem, který je v ní obsažen. Tyto metody se zdají být velice jednoduché a přesné, ale při jejich použití se naráží na problém správného, tržního, stanovení opotřebení již existujících staveb. Jsou to metody méně subjektivní, než aktualizace odhadovaných budoucích cash flow při zvolené diskontní sazbě, pro zvolený časový horizont. Přesto je však i jejich použití omezené, neboť reflektují současnou situaci na trhu - prodejní cenu, s velkým časovým odstupem. Rozdíl mezi substanční stavební hodnotou a tržní hodnotou je samozřejmě menší ve stabilizovaných ekonomických podmínkách, než v ekonomikách procházejících transformací, či krizí.

Tento způsob ocenění je založen na principu pojetí náhrady. Perspektivní kupující nebude platit více za stavební substanci, než činí náklady na její nahrazení, pořízení. Každá nemovitá položka je oceněna a jejich součtem se získá souhrnná, výsledná hodnota, stavební substance.

V této souvislosti se vžil název *podstata, substance, věcná hodnota*. Věcná hodnota znamená, kolik peněz by bylo třeba investovat, aby byl pořízen stejný majetek. V případě nákupu má substance jasný ekonomický význam. Napomáhá řešit otázku, zda je výhodnější

koupit již existující nemovitosti, nebo postavit nové. Matematický model této metody lze zapsat v této zjednodušené podobě:

$$V = \sum (PC_i \times O_i + P_i) \quad (2)$$

kde PC_i je pořizovací cena stavby, O_i opotřebení stavby a P_i cena pozemku.

3.3. Metoda porovnání tržních cen

Metody porovnávací, jsou nejrozpracovanější ve fungujících ekonomikách, kde informace o prodejích jsou veřejně přístupné. Tato metoda pro ocenění majetku je založena na srovnání prodejní ceny obdobného majetku s majetkem oceňovaným. Pro porovnání lze využívat prodejní ceny, které byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé.

Metoda je nejrozšířenější v dobře fungujících tržních ekonomikách. Její použití je odvislé od dvou základních faktorů - fungujícího trhu daného segmentu majetku a transparentnosti informací. Trh by měl být „perfektní“ ve smyslu dostatečné četnosti prodejů. Vlastní porovnání se provádí na základě praktických zkušeností znalce, a vždy je poznamenáno jistým subjektivismem. Matematický model této metody má tvar:

$$V = \sum (RC_i \times k_i) / n \quad (3)$$

Kde RC_i je realizovaná prodejní cena pro i -tý majetek, k_i koeficient korekce (porovnávací), n počet porovnávaných majetků.

Tato metoda je nepřímější, nejrychlejší a nejvíce odpovídá **směnné ceně**. Základním předpokladem jejího analytického využití je dobrá databáze informací a její neustálá aktualizace.

3.4. Aplikace jednotlivých metod

Každý odhad tržní hodnoty je obecně zatížen jistou mírou chyb, ať už z pohledu znalce, volby použitých matematických modelů, nebo změn **nabídky a poptávky**, trhu. Proto je běžné, že se pro stanovení tržní hodnoty používá několik metod, jejich vzájemný mix. I když každá z nich vychází z jiných předpokladů, je obvyklé považovat za výslednou tržní hodnotu tu, která je dána jejich vzájemným porovnáním. Je neoddiskutovatelné, že se porovnávají metody založené na principiálně odlišných základech, ale výsledkem každé z nich je tržní hodnota vyjádřená ve finančních jednotkách, v penězích. Proto nelze proti tomuto mixu vznášet z pohledu rozdílnosti jednotek porovnávaných veličin připomínky.

4. ANALÝZA OCENĚNÍ

4.1. Tržní hodnota stanovená výnosovou metodou

Nebytový prostor je nyní prázdný nevyužitý. Ocenění výnosovou metodou se neprovádí.

4.2. Tržní hodnota stanovená metodou věcné hodnoty

Věcná hodnota nemovitosti je zjišťována pro stávající vnitřní trh, protože nemovitost je v zásadě nepřemístitelná. Trh nemovitostí je jasně lokalizován. Věcná hodnota majetku je dána součtem zůstatkových cen veškerého jmění. Zůstatkové ceny jsou určeny z pořizovacích

reprodukčních cen snížených o adekvátní míru opotřebení. Stanovení reprodukční ceny vychází z tuzemské cenové úrovně na současném stavebně-dodavatelském trhu dle dané lokality. Základem jsou průměrné orientační ceny rozpočtových ukazatelů stavebních objektů vydaných ÚRS Praha, a. s. pro rok 2014, které jsou konzultovány s odbornými stavebními firmami, provádějícími výstavbu obdobných objektů v daném regionu.

Věcná hodnota odpovídá sice stavební substanci, ale nezaručuje, že na trhu bude apriori respektována. Vzhledem k účelu našeho ocenění pro potřebu exekučního řízení proto věcnou hodnotu nemovitosti nevyjadřujeme.

4.3. Tržní hodnota stanovená porovnávací metodou

Pro ocenění nemovitosti porovnávacím způsobem je nutné zjistit ceny srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě, nebo lokalitách blízkých, které jsou realizované v době ne delší než tři měsíce. V našem případě se nemovitost nachází v Praze 3-Žižkov. Poptávka a nabídka nemovitostí je monitorována realitními kancelářemi a je známá z tisku, odborných časopisů i na internetových stránkách. Z aktuální nabídky vybral znalec 3 srovnatelné nemovitosti, které uvádí v následujícím přehledu:

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly vybrány obdobné, aktuálně nabízené nebytové prostory (sklepy) v dané lokalitě nebo lokalitách blízkých.

	1) Prodej sklepního skladu Praha 3-Žižkov Cena: 65 000,- Kč Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Kubelíkova Číslo zakázky: 3256086620 Stav objektu: velmi dobrý Datum aktualizace: 14.10.2014 Budova: cihlová Podlaží umístění: 1. PP Užitná podlahová plocha: 4 m² Vlastnictví: osobní Elektřina: 230V Popis: Prodej sklepního skladového prostoru v rekonstruovaném cihlovém domě v lokalitě Praha 3-Žižkov. K dispozici je více sklepních kójí o velikosti cca 3 až 20 m². Každý sklep se samostatným uzamykatelným vchodem. RK: Wilson&White, s.r.o., Praha
--	--

	2) Prodej skladového prostoru Praha 3-Žižkov Cena: 436 300,- Kč Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Vlkova Číslo zakázky: N00089 Stav objektu: dobrý Datum aktualizace: 4.10.2014 Budova: cihlová Podlaží umístění: 1. PP Užitná podlahová plocha: 50 m² Vlastnictví: osobní Elektřina: 230V Popis: Prodej skladového prostoru v 1.PP cihlového domu v Praze 3-Žižkov. Prostor má vysoké stropy cca 4,5m, je suchý. Vstup do sklepních prostor po točitých schodech. Možné využití jako sklad s možností vjezdu do dvora. RK: Domov Snů, s.r.o.,Praha
	3) Prodej skladového prostoru, Praha 4-Chodov Cena: 290 000,- Kč Lokalita: Praha 4-Chodov, ul. Radimovická Číslo zakázky: FFN07116 Stav objektu: velmi dobrý Datum aktualizace: 17.10. 2014 Budova: panelová Podlaží umístění: 1. PP Užitná plocha: 36 m² Vlastnictví: družstevní Elektřina: 230V Popis: Prodej skladového prostoru v suterénu panelového domu. Jedná se o 1 místnost o výměře 36 m². Příčka z deskového materiálu. Ke koupi jsou celkem 3 obdobné prostory. RK: Futurum Reality, s.r.o., Praha

Metodika ocenění:

1. Nabídková cena porovnávací nemovitosti je upravena koeficientem nabídkových cen, koeficientem polohy a koeficientem stavebně technického stavu.
2. Zjištěnou cenu upravíme koeficientem nabídkových cen, vzhledem k tomu, že se jedná o ceny z nabídky realitních kanceláří a cena realizovaná při prodeji může být dle našich zkušeností nižší o 10 až 15 %.
3. Korekce polohy jsme použili proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha nemusí být vždy stejná, jako je u oceňované nemovitosti.
4. Stavebně technický stav rovněž není u všech porovnávaných nemovitostí stejný.
5. Průměrem hodnot je stanovena průměrná cena za 1m² užitné podlahové plochy, průměrnou cenou je vynásobena užitná plocha oceňované nemovitosti.

Koeficienty cenového porovnání:

Celkový koeficient vyjadřuje kvalitu oceňované nemovitosti oproti nemovitosti porovnávací se zohledněním zdroje porovnávacích nemovitostí.

Porovnávací nemovitost	Cena (Kč)	Užitná plocha (m ²)	Kč/m ² UP Jednotková cena v	porovnávacích nemovitostina zdroj Korekce	pro polohuKorekce	Stavebně tech. stav	Celkový koeficient	Celková cena Kč za 1 m ² UP
1	65 000	4	16 250	0,85	1,00	0,40	0,340	5 525
2	436 300	50	8 726	0,85	1,00	0,40	0,340	2 967
3	290 000	36	8 056	0,85	1,00	0,40	0,340	2 739
							Celkem	11 231

PRŮMĚRNÁ CENA (11 231 : 3 =)	3 744,- Kč/m²
-------------------------------------	---------------------------------

CENA NEMOVITOSTI POROVNÁVACÍ METODOU	
Porovnávací hodnota nebytového prostoru Podlahová plocha: 16,64 m ² Cena: 16,64 × 3 744 = 62 300 Kč	
CENA – zaokrouhleno	60 000,- Kč

Obvyklá cena nemovitosti sestávající z nebytového prostoru č. 643/1 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemcích parc.č. 1681/2 a 1682 v kat. území Žižkov, městská část Praha 3, hlavní město Praha, určená metodou porovnávací je:

Zaokrouhleno: 60 000,- Kč

5. Oceňovaný nemovitý majetek:

- 1) **stavba:** nebytový prostor č. 643/2 vč. spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 643 a pozemcích.
- 2) **venkovní úpravy:** podíl na společných částech domu č.p. 643 ve výši 1103/85207.
- 3) **pozemky:** podíl na pozemcích parc.č. 1681/2 a 1682 ve výši 1103/85207.

Specifikace podle LV č. 2045			
Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Poznámka
1681/2	1	zastavěná plocha a nádvoří	pam.chrán. území
1682	260	zastavěná plocha a nádvoří	pam.chrán. území
Celkem	261		

Podklady pro ocenění:

- usnesení exekutorského úřadu Praha-západ, čj. 156 EX 1218/14-28,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 2045 ze dne 06.10.2016,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 19206 ze dne 06.10.2016
- kopie katastrální mapy,
- prohlášení vlastníka budovy, dle ust. §4 zák.č. 72/1994 Sb,
- fotografická dokumentace,
- nabídky realitních kanceláří k prodeji obdobných nemovitostí,
- 1. místní šetření bylo provedeno dne 6.6.2014 za účasti:
Jaroslav Voříšek – zástupce soudního exekutora
Jakub Vedral – CZ Reality, s.r.o. Praha
Petr Pauček – uživatel nebytového prostoru
znalec
- 2. místní šetření bylo provedeno dne 17.10.2014 za účasti:
pan Novák – zástupce Hypotéční banky, a.s. Praha 5
Jakub Vedral – CZ Reality, s.r.o. Praha
Petr Pauček – uživatel nebytového prostoru
znalec

Povinný Tomáš Suchánek se místních šetření neúčastnil a se znalcem nespolupracoval. Nemovitosti znalci zpřístupnili pánové Pauček a Vedral.

5. 1. Vlastnictví oceňovaných nemovitostí

Vlastníkem oceňovaného bytu je podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2045:

Vlastnické právo	Identifikátor	Podíl
Suchánek Tomáš, Pod Svahem 277, Minice, 27801 Kralupy nad Vltavou	680710/1125	

Na nemovitosti je zapsáno zástavní právo smluvní a exekutorské, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (viz Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2045, LV č. 19206 ze dne 06.10.2016 v příloze tohoto posudku).

5. 2. Popis oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je nebytový prostor č. 643/2, umístěný v suterénu bytového domu č.p. 643. Dům je situován v ulici Křišťanova, v Praze 3-Žižkov. Okolní zástavbu tvoří bytové domy v řadové zástavbě ulice. Bytový dům má 1 PP a 5 NP.

Svislé nosné konstrukce domu jsou zděné z cihel. Stropy jsou dřevěné trámové. Vnitřní omítky jsou vápenné. Vnější omítky břizolitové. Klempířské konstrukce FeZn.

Nebytový prostor o výměře 11,03 m² je sklep v 1.PP. Přístup je z chodby domu po schodech. Nebytový prostor je umístěn vpravo od vchodu do suterénu. Nebytový prostor je bez oken, dveře ocelové. Podlaha betonová. Rozvod el. energie je nefunkční. Sklep je stavebně neudržovaný. Stavebně technický stav je podprůměrný.

Uvedený nebytový prostor slouží jako sklad.

Výměra pro ocenění

Nebytový prostor č. 643/2 v 1.PP bytového domu č.p. 643

Podlahová plocha: **11,03 m²**

5. 3. Tržní hodnota stanovená porovnávací metodou

Pro ocenění nemovitosti porovnávacím způsobem je nutné zjistit ceny srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě, nebo lokalitách blízkých, které jsou realizované v době ne delší než tři měsíce. V našem případě se nemovitost nachází v Praze 3-Žižkov. Poptávka a nabídka nemovitostí je monitorována realitními kanceláři a je známá z tisku, odborných časopisů i na internetových stránkách. Z aktuální nabídky vybral znalec 3 srovnatelné nemovitosti, které uvádí v následujícím přehledu:

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly vybrány obdobné, aktuálně nabízené nebytové prostory (sklepy) v dané lokalitě nebo lokalitách blízkých.



1) Prodej sklepního skladu Praha 3-Žižkov

Cena: 65 000,- Kč

Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Kubelíkova

Číslo zakázky: 3256086620 **Stav objektu:** velmi dobrý

Datum aktualizace: 14.10.2014

Budova: cihlová

Podlaží umístění: 1. PP

Užitná podlahová plocha: 4 m²

Vlastnictví: osobní

Elektřina: 230V

Popis: Prodej sklepního skladového prostoru v rekonstruovaném cihlovém domě v lokalitě Praha 3-Žižkov. K dispozici je více sklepních kójí o velikosti cca 3 až 20 m². Každý sklep se samostatným uzamykatelným vchodem.

RK: Wilson&White, s.r.o., Praha

	2) Prodej skladového prostoru Praha 3-Žižkov Cena: 436 300,- Kč Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Vlkova Číslo zakázky: N00089 Stav objektu: dobrý Datum aktualizace: 4.10.2014 Budova: cihlová Podlaží umístění: 1. PP Užitná podlahová plocha: 50 m² Vlastnictví: osobní Elektřina: 230V Popis: Prodej skladového prostoru v 1.PP cihlového domu v Praze 3-Žižkov. Prostor má vysoké stropy cca 4,5m, je suchý. Vstup do sklepních prostor po točitých schodech. Možné využití jako sklad s možností vjezdu do dvora. RK: Domov Snů, s.r.o., Praha
	3) Prodej skladového prostoru, Praha 4-Chodov Cena: 290 000,- Kč Lokalita: Praha 4-Chodov, ul. Radimovická Číslo zakázky: FFN07116 Stav objektu: velmi dobrý Datum aktualizace: 17.10. 2014 Budova: panelová Podlaží umístění: 1. PP Užitná plocha: 36 m² Vlastnictví: družstevní Elektřina: 230V Popis: Prodej skladového prostoru v suterénu panelového domu. Jedná se o 1 místnost o výměře 36 m². Příčka z deskového materiálu. Ke koupi jsou celkem 3 obdobné prostory. RK: Futurum Reality, s.r.o., Praha

Metodika ocenění:

1. Nabídková cena porovnávací nemovitosti je upravena koeficientem nabídkových cen, koeficientem polohy a koeficientem stavebně technického stavu.
2. Zjištěnou cenu upravíme koeficientem nabídkových cen, vzhledem k tomu, že se jedná o ceny z nabídky realitních kanceláří a cena realizovaná při prodeji může být dle našich zkušeností nižší o 10 až 15 %.
3. Korekce polohy jsme použili proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha nemusí být vždy stejná, jako je u oceňované nemovitosti.
4. Stavebně technický stav rovněž není u všech porovnávaných nemovitostí stejný.
5. Průměrem hodnot je stanovena průměrná cena za 1m² užitné podlahové plochy, průměrnou cenou je vynásobena užitná plocha oceňované nemovitosti.

Koeficienty cenového porovnání:

Celkový koeficient vyjadřuje kvalitu oceňované nemovitosti oproti nemovitosti porovnávací se zohledněním zdroje porovnávacích nemovitostí.

Porovnávací nemovitost	Cena (Kč)	Užitná plocha (m ²)	Kč/m ² UP Jednotková cena v	porovnávacích nemovitostina zdroj Korekce	pro polohuKorekce	Stavebně tech. stav	Celkový koeficient	Celková cena Kč za 1 m ² UP
1	65 000	4	16 250	0,85	1,00	0,40	0,340	5 525
2	436 300	50	8 726	0,85	1,00	0,40	0,340	2 967
3	290 000	36	8 056	0,85	1,00	0,40	0,340	2 739
							Celkem	11 231

PRŮMĚRNÁ CENA (11 231 : 3 =) 3 744,- Kč/m²

CENA NEMOVITOSTI POROVNÁVACÍ METODOU	
Porovnávací hodnota nebytového prostoru Podlahová plocha: 11,03 m ² Cena: 11,03 × 3 744 = 41 296 Kč	
CENA – zaokrouhleno	40 000,- Kč

Obvyklá cena nemovitosti sestávající z nebytového prostoru č. 643/2 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemcích parc.č. 1681/2 a 1682 v kat. území Žižkov, městská část Praha 3, hlavní město Praha, určená metodou porovnávací je:

Zaokrouhleno: 40 000,- Kč

6. Oceňovaný nemovitý majetek:

- 1) **stavba:** nebytový prostor č. 643/3 vč. spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 643 a pozemcích.
- 2) **venkovní úpravy:** podíl na společných částech domu č.p. 643 ve výši 1946/85207.
- 3) **pozemky:** podíl na pozemcích parc.č. 1681/2 a 1682 ve výši 1946/85207.

Specifikace podle LV č. 2045			
Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Poznámka
1681/2	1	zastavěná plocha a nádvoří	pam.chrán. území
1682	260	zastavěná plocha a nádvoří	pam.chrán. území
Celkem	261		

Podklady pro ocenění:

- usnesení exekutorského úřadu Praha-západ, čj. 156 EX 1218/14-28,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 2045 ze dne 06.10.2016,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 19206 ze dne 06.10.2016
- kopie katastrální mapy,
- prohlášení vlastníka budovy, dle ust. §4 zák.č. 72/1994 Sb,
- fotografická dokumentace,
- nabídky realitních kanceláří k prodeji obdobných nemovitostí,
- 1. místní šetření bylo provedeno dne 6.6.2014 za účasti:
Jaroslav Voříšek – zástupce soudního exekutora
Jakub Vedral – CZ Reality, s.r.o. Praha
Petr Pauček – uživatel nebytového prostoru
znalec
- 2. místní šetření bylo provedeno dne 17.10.2014 za účasti:
pan Novák – zástupce Hypotéční banky, a.s. Praha 5
Jakub Vedral – CZ Reality, s.r.o. Praha
Petr Pauček – uživatel nebytového prostoru
znalec

Povinný Tomáš Suchánek se místních šetření neúčastnil a se znalcem nespolupracoval. Nemovitosti znalci zpřístupnili pánové Pauček a Vedral.

6. 1. Vlastnictví oceňovaných nemovitostí

Vlastníkem oceňovaného bytu je podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2045:

Vlastnické právo	Identifikátor	Podíl
Suchánek Tomáš, Pod Svahem 277, Minice, 27801 Kralupy nad Vltavou	680710/1125	

Na nemovitosti je zapsáno zástavní právo smluvní a exekutorské, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (viz Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2045, LV č. 19206 ze dne 06.10.2016, v příloze tohoto posudku).

6. 2. Popis oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je nebytový prostor č. 643/3, umístěný v suterénu bytového domu č.p. 643. Dům je situován v ulici Křišťanova, v Praze 3-Žižkov. Okolní zástavbu tvoří bytové domy v řadové zástavbě ulice. Bytový dům má 1 PP a 5 NP.

Svislé nosné konstrukce domu jsou zděné z cihel. Stropy jsou dřevěné trámové. Vnitřní omítky jsou vápenné. Vnější omítky břízolitové. Klempířské konstrukce FeZn.

Nebytový prostor o výměře 19,46 m² je sklep v 1.PP. Přístup je z chodby domu po schodech. Nebytový prostor je umístěn vlevo od vchodu do suterénu. Nebytový prostor je bez oken, bez dveří. Podlaha betonová. Rozvod el. energie je nefunkční. Sklep je stavebně neudržovaný. Stavebně technický stav je podprůměrný.

Uvedený nebytový prostor není užíván.

Výměra pro ocenění

Nebytový prostor č. 643/3 v 1.PP bytového domu č.p. 643

Podlahová plocha: **19,46 m²**

6. 3. Tržní hodnota stanovená porovnávací metodou

Pro ocenění nemovitosti porovnávacím způsobem je nutné zjistit ceny srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě, nebo lokalitách blízkých, které jsou realizované v době ne delší než tři měsíce. V našem případě se nemovitost nachází v Praze 3-Žižkov. Poptávka a nabídka nemovitostí je monitorována realitními kanceláři a je známá z tisku, odborných časopisů i na internetových stránkách. Z aktuální nabídky vybral znalec 3 srovnatelné nemovitosti, které uvádí v následujícím přehledu:

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly vybrány obdobné, aktuálně nabízené nebytové prostory (sklepy) v dané lokalitě nebo lokalitách blízkých.

	1) Prodej sklepního skladu Praha 3-Žižkov Cena: 65 000,- Kč Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Kubelíkova Číslo zakázky: 3256086620 Stav objektu: velmi dobrý Datum aktualizace: 14.10.2014 Budova: cihlová Podlaží umístění: 1. PP Užitná podlahová plocha: 4 m² Vlastnictví: osobní Elektřina: 230V Popis: Prodej sklepního skladového prostoru v rekonstruovaném cihlovém domě v lokalitě Praha 3-Žižkov. K dispozici je více sklepních kójí o velikosti cca 3 až 20 m². Každý sklep se samostatným uzamykatelným vchodem. RK: Wilson&White, s.r.o., Praha
	2) Prodej skladového prostoru Praha 3-Žižkov Cena: 436 300,- Kč Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Vlkova Číslo zakázky: N00089 Stav objektu: dobrý Datum aktualizace: 4.10.2014 Budova: cihlová Podlaží umístění: 1. PP Užitná podlahová plocha: 50 m² Vlastnictví: osobní Elektřina: 230V Popis: Prodej skladového prostoru v 1.PP cihlového domu v Praze 3-Žižkov. Prostor má vysoké stropy cca 4,5m, je suchý. Vstup do sklepních prostor po točitých schodech. Možné využití jako sklad s možností vjezdu do dvora. RK: Domov Snů, s.r.o., Praha



3) Prodej skladového prostoru, Praha 4-Chodov

Cena: 290 000,- Kč

Lokalita: Praha 4-Chodov, ul. Radimovická

Číslo zakázky: FFN07116 **Stav objektu:** velmi dobrý

Datum aktualizace: 17.10. 2014 |

Budova: panelová

Podlaží umístění: 1. PP

Užitná plocha: 36 m²

Vlastnictví: družstevní

Elektřina: 230V

Popis: Prodej skladového prostoru v suterénu panelového domu. Jedná se o 1 místnost o výměře 36 m². Příčka z deskového materiálu. Ke koupi jsou celkem 3 obdobné prostory.

RK: Futurum Reality, s.r.o., Praha

Metodika ocenění:

1. Nabídková cena porovnávací nemovitosti je upravena koeficientem nabídkových cen, koeficientem polohy a koeficientem stavebně technického stavu.
2. Zjištěnou cenu upravíme koeficientem nabídkových cen, vzhledem k tomu, že se jedná o ceny z nabídky realitních kanceláří a cena realizovaná při prodeji může být dle našich zkušeností nižší o 10 až 15 %.
3. Korekce polohy jsme použili proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha nemusí být vždy stejná, jako je u oceňované nemovitosti.
4. Stavebně technický stav rovněž není u všech porovnávaných nemovitostí stejný.
5. Průměrem hodnot je stanovena průměrná cena za 1m² užitné podlahové plochy, průměrnou cenou je vynásobena užitná plocha oceňované nemovitosti.

Koeficienty cenového porovnání:

Celkový koeficient vyjadřuje kvalitu oceňované nemovitosti oproti nemovitosti porovnávací se zohledněním zdroje porovnávacích nemovitostí.

Porovnávací nemovitost	Cena (Kč)	Užitná plocha (m ²)	Kč/m ² UP Jednotková cena v	porovnávacích nemovitostina zdroj Korekce	pro polohuKorekce	Stavebně tech. stav	Celkový koeficient	Celková cena Kč za 1 m ² UP
1	65 000	4	16 250	0,85	1,00	0,40	0,340	5 525
2	436 300	50	8 726	0,85	1,00	0,40	0,340	2 967
3	290 000	36	8 056	0,85	1,00	0,40	0,340	2 739
							Celkem	11 231

PRŮMĚRNÁ CENA (11 231 : 3 =)**3 744,- Kč/m²**

CENA NEMOVITOSTI POROVNÁVACÍ METODOU	
Porovnávací hodnota nebytového prostoru Podlahová plocha: 19,46 m ² Cena: 19,46 × 3 744 = 72 858 Kč	
CENA – zaokrouhleno	70 000,- Kč

Obvyklá cena nemovitosti sestávající z nebytového prostoru č. 643/3 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemcích parc.č. 1681/2 a 1682 v kat. území Žižkov, městská část Praha 3, hlavní město Praha, určená metodou porovnávací je:

Zaokrouhleno: 70 000,- Kč

7. Oceňovaný nemovitý majetek:

- 1) stavba:** nebytový prostor č. 643/4 vč. spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 643 a pozemcích.
- 2) venkovní úpravy:** podíl na společných částech domu č.p. 643 ve výši 7025/85207.
- 3) pozemky:** podíl na pozemcích parc.č. 1681/2 a 1682 ve výši 7025/85207.

Specifikace podle LV č. 2045			
Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Poznámka
1681/2	1	zastavěná plocha a nádvoří	pam.chrán. území
1682	260	zastavěná plocha a nádvoří	pam.chrán. území
Celkem	261		

Podklady pro ocenění:

- usnesení exekutorského úřadu Praha-západ, čj. 156 EX 1218/14-28,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 2045 ze dne 06.10.2016,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 19206 ze dne 06.10.2016
- kopie katastrální mapy,
- prohlášení vlastníka budovy, dle ust. §4 zák.č. 72/1994 Sb,
- fotografická dokumentace,
- nabídky realitních kanceláří k prodeji obdobných nemovitostí,
- 1. místní šetření bylo provedeno dne 6.6.2014 za účasti:
Jaroslav Voříšek – zástupce soudního exekutora
Jakub Vedral – CZ Reality, s.r.o. Praha
Petr Pauček – uživatel nebytového prostoru
znalec
- 2. místní šetření bylo provedeno dne 17.10.2014 za účasti:
pan Novák – zástupce Hypotéční banky, a.s. Praha 5
Jakub Vedral – CZ Reality, s.r.o. Praha

Petr Pauček – uživatel nebytového prostoru
znalec

Povinný Tomáš Suchánek se místních šetření neúčastnil a se znalcem nespolupracoval. Nemovitost znalci zpřístupnil pan Pauček.

7. 1. Vlastnictví oceňovaných nemovitostí

Vlastníkem oceňovaného bytu je podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2045:

Vlastnické právo	Identifikátor	Podíl
Suchánek Tomáš, Pod Svahem 277, Minice, 27801 Kralupy nad Vltavou	680710/1125	

Na nemovitosti je zapsáno zástavní právo smluvní a exekutorské, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (viz Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2045, LV č. 19206 ze dne 06.10.2016 v příloze tohoto posudku).

7. 2. Popis oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je nebytový prostor č. 643/4, umístěný v suterénu bytového domu č.p. 643. Dům je situován v ulici Křišťanova, v Praze 3-Žižkov. Okolní zástavbu tvoří bytové domy v řadové zástavbě ulice. Bytový dům má 1 PP a 5 NP.

Svislé nosné konstrukce domu jsou zděné z cihel. Stropy jsou dřevěné trámové. Vnitřní omítky jsou vápenné. Vnější omítky břizolitové. Klempířské konstrukce FeZn.

Nebytový prostor o výměře 70,25 m² je sklad v suterénu dvorního objektu u bytového domu. Přístup je z chodby domu po schodech a vlevo od vchodu do suterénu. Nebytový prostor je částečně osvětlen malými kruhovými okny. Podlaha je betonová. Rozvod el. energie. Sklad byl vybudován při výstavbě dvorního objektu (č. 643/5) v roce 2009. Stavebně technický stav je dobrý, sklad je suchý. Je zde umístěn plynový kotel pro vytápění nebytového prostoru č. 643/5 v nadzemní části dvorního traktu budovy. Nebytový prostor č. 643/4 je využíván jako sklad.

Výměra pro ocenění

Nebytový prostor č. 643/4 v 1.PP bytového domu č.p. 643

Podlahová plocha: **70,25 m²**

7.3. Tržní hodnota stanovená porovnávací metodou

Pro ocenění nemovitosti porovnávacím způsobem je nutné zjistit ceny srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě, nebo lokalitách blízkých, které jsou realizované v době ne delší než tři měsíce. V našem případě se nemovitost nachází v Praze 3-Žižkov. Poptávka a nabídka nemovitostí je monitorována realitními kanceláři a je známá z tisku, odborných časopisů i na internetových stránkách. Z aktuální nabídky vybral znalec 3 srovnatelné nemovitosti, které uvádí v následujícím přehledu:

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly vybrány obdobné, aktuálně nabízené nebytové prostory (sklepy) v dané lokalitě nebo lokalitách blízkých.



1) Prodej sklepního skladu Praha 3-Žižkov

Cena: 65 000,- Kč

Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Kubelíkova

Číslo zakázky: 3256086620 **Stav objektu:** velmi dobrý

Datum aktualizace: 14.10.2014

Budova: cihlová

Podlaží umístění: 1. PP

Užitná podlahová plocha: 4 m²

Vlastnictví: osobní

Elektřina: 230V

Popis: Prodej sklepního skladového prostoru v rekonstruovaném cihlovém domě v lokalitě Praha 3-Žižkov. K dispozici je více sklepních kójí o velikosti cca 3 až 20 m². Každý sklep se samostatným uzamykatelným vchodem.

RK: Wilson&White, s.r.o., Praha



2) Prodej skladového prostoru Praha 3-Žižkov

Cena: 436 300,- Kč

Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Vlkova

Číslo zakázky: N00089 **Stav objektu:** dobrý

Datum aktualizace: 4.10.2014 |

Budova: cihlová

Podlaží umístění: 1. PP

Užitná podlahová plocha: 50 m²

Vlastnictví: osobní

Elektřina: 230V

Popis: Prodej skladového prostoru v 1.PP cihlového domu v Praze 3-Žižkov. Prostor má vysoké stropy cca 4,5m, je suchý. Vstup do sklepních prostor po točitých schodech. Možné využití jako sklad s možností vjezdu do dvora.

RK: Domov Snů, s.r.o., Praha



3) Prodej skladového prostoru, Praha 4-Chodov

Cena: 290 000,- Kč

Lokalita: Praha 4-Chodov, ul. Radimovická

Číslo zakázky: FFN07116 **Stav objektu:** velmi dobrý

Datum aktualizace: 17.10. 2014 |

Budova: panelová

Podlaží umístění: 1. PP

Užitná plocha: 36 m²

Vlastnictví: družstevní

Elektřina: 230V

Popis: Prodej skladového prostoru v suterénu panelového domu. Jedná se o 1 místnost o výměře 36 m². Příčka z deskového materiálu. Ke koupi jsou celkem 3 obdobné prostory.

RK: Futurum Reality, s.r.o., Praha

Metodika ocenění:

1. Nabídková cena porovnávací nemovitosti je upravena koeficientem nabídkových cen, koeficientem polohy a koeficientem stavebně technického stavu.
2. Zjištěnou cenu upravíme koeficientem nabídkových cen, vzhledem k tomu, že se jedná o ceny z nabídky realitních kanceláří a cena realizovaná při prodeji může být dle našich zkušeností nižší o 10 až 15 %.
3. Korekce polohy jsme použili proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha nemusí být vždy stejná, jako je u oceňované nemovitosti.
4. Stavebně technický stav rovněž není u všech porovnávaných nemovitostí stejný.
5. Průměrem hodnot je stanovena průměrná cena za 1m² užitné podlahové plochy, průměrnou cenou je vynásobena užitná plocha oceňované nemovitosti.

Koeficienty cenového porovnání:

Celkový koeficient vyjadřuje kvalitu oceňované nemovitosti oproti nemovitosti porovnávací se zohledněním zdroje porovnávacích nemovitostí.

Porovnávací nemovitost	Cena (Kč)	Užitná plocha (m ²)	Kč/m ² UP Jednotková cena v	porovnávacích nemovitostina zdroj Korekce	pro polohuKorekce	Stavebně tech. stav	Celkový koeficient	Celková cena Kč za 1 m ² UP
1	65 000	4	16 250	0,85	1,00	0,60	0,510	8 288
2	436 300	50	8 726	0,85	1,00	0,60	0,510	4 450
3	290 000	36	8 056	0,85	1,00	0,60	0,510	4 108
							Celkem	16 846

PRŮMĚRNÁ CENA (16 846 : 3 =) 5 615,- Kč/m²

CENA NEMOVITOSTI POROVNÁVACÍ METODOU	
Porovnávací hodnota nebytového prostoru Podlahová plocha: 70,25 m ² Cena: 70,25 × 5 615 = 394 454 Kč	
CENA – zaokrouhleno	395 000,- Kč

Obvyklá cena nemovitosti sestávající z nebytového prostoru č. 643/4 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemcích parc.č. 1681/2 a 1682 v kat. území Žižkov, městská část Praha 3, hlavní město Praha, určená metodou porovnávací je:

Zaokrouhleno: 395 000,- Kč

8. Oceňovaný nemovitý majetek:

- 1) **stavba:** nebytový prostor č. 643/5 vč. spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 643 a pozemcích.
- 2) **venkovní úpravy:** podíl na společných částech domu č.p. 643 ve výši 4790/85207.
- 3) **pozemky:** podíl na pozemcích parc.č. 1681/2 a 1682 ve výši 4790/85207.

Specifikace podle LV č. 2045			
Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Poznámka
1681/2	1	zastavěná plocha a nádvoří	pam.chrán. území
1682	260	zastavěná plocha a nádvoří	pam.chrán. území
Celkem	261		

Podklady pro ocenění:

- usnesení exekutorského úřadu Praha-západ, čj. 156 EX 1218/14-28,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 2045 ze dne 06.10.2016,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 19206 ze dne 06.10.2016
- kopie katastrální mapy,
- prohlášení vlastníka budovy, dle ust. §4 zák.č. 72/1994 Sb,
- fotografická dokumentace,
- nabídky realitních kanceláří k prodeji obdobných nemovitostí,
- 1. místní šetření bylo provedeno dne 6.6.2014 za účasti:
Jaroslav Voříšek – zástupce soudního exekutora
Jakub Vedral – CZ Reality, s.r.o. Praha
Petr Pauček – uživatel nebytového prostoru
znalec
- 2. místní šetření bylo provedeno dne 17.10.2014 za účasti:
pan Novák – zástupce Hypotéční banky, a.s. Praha 5
Jakub Vedral – CZ Reality, s.r.o. Praha
Petr Pauček – uživatel nebytového prostoru
znalec

Povinný Tomáš Suchánek se místních šetření neúčastnil a se znalcem nespolupracoval. Nemovitost znalci zpřístupnil pan Pauček.

8. 1. Vlastnictví oceňovaných nemovitostí

Vlastníkem oceňovaného bytu je podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2045:

Vlastnické právo	Identifikátor	Podíl
Suchánek Tomáš, Pod Svahem 277, Minice, 27801 Kralupy nad Vltavou	680710/1125	

Na nemovitosti je zapsáno zástavní právo smluvní a exekutorské, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (viz Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2045, výpis z katastru nemovitostí LV č. 19206 ze dne 06.10.2016 č. 19206 ze dne 06.10.2016 v příloze tohoto posudku).

8. 2. Popis oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je nebytový prostor č. 643/5, umístěný ve dvoře v 1.NP bytového domu č.p. 643. Dům je situován v ulici Křišťanova, v Praze 3-Žižkov. Okolní zástavbu tvoří bytové domy v řadové zástavbě ulice. Bytový dům má 1 PP a 5 NP.

Svislé nosné konstrukce jsou zděné z cihel. Stropy jsou dřevěné trámové. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Vnější omítky vápenné. Klempířské konstrukce FeZn. Dveře dřevěné prosklené do dřevěných zárubní. Okna plastová s izolačními dvojskly. Podlahy plovoucí dřevěné, v koupelně keramická dlažba. Vytápění ústřední plynovým kotlem umístěným ve sklepe. Rozvod teplé a studené vody. Příprava TUV v elektrickém boileru. Kuchyňský kout se dřezem a elektrickým sporákem. Koupelna se sprchovým koutem a umyvadlem. WC je splachovací. Přípojky inženýrských sítí vody, kanalizace, plynu a el. energie.

Přístavba nebytového prostoru ve dvoře budovy čp. 643 byla provedena a kolaudována v roce 2009. Stavebně technický stav je velmi dobrý.

Uvedený nebytový prostor je užíván jako obytný ateliér.

Dispozice:

Popis	Výměra v m ²
Pokoj	47,90
Podlahová plocha	47,90

Výměry pro ocenění

Nebytový prostor č. 643/5 ve dvoře bytového domu č.p. 643

Podlahová plocha: **47,90 m²**

8. 3. Tržní hodnota stanovená porovnávací metodou

Pro ocenění nemovitosti porovnávacím způsobem je nutné zjistit ceny srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě, nebo lokalitách blízkých, které jsou realizované v době ne delší než tři měsíce. V našem případě se nemovitost nachází v Praze 3-Žižkov. Poptávka a nabídka nemovitostí je monitorována realitními kanceláři a je známá z tisku, odborných časopisů i na internetových stránkách. Z aktuální nabídky vybral znalec 3 srovnatelné nemovitosti, které uvádí v následujícím přehledu:

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly vybrány obdobné, aktuálně nabízené ateliéry v dané lokalitě.

	1) Prodej ateliéru 1+kk Praha 3-Žižkov Cena: 2 814 000,- Kč Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Štítného Číslo zakázky: 3734159452 Stav objektu: novostavba Datum aktualizace: 17.10.2014 Budova: smíšená odlaží umístění: 1. NP Užitná podlahová plocha: 42 m² Vlastnictví: osobní Voda: dálkový vodovod Topení: lokální plynové WAV Kanalizace: veřejná kanalizace Elektřina: 230V Popis: Prodej ateliéru 1+kk, rezidence Štítného 28, Praha 3, Ateliér je v 1.NP s terasou. Plovoucí podlaha, obklady a dlažby, sanitární keramika, bezpečnostní vchodové dveře. Novostavba před kolaudací. RK: PRECO Group, s.r.o., Praha
	2) Prodej bytu 1+kk Praha 3-Žižkov Cena: 1 500 000,- Kč Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Roháčova Číslo zakázky: 228-N00307 Stav objektu: po rekonstr. Datum aktualizace: 15.10.2014 Budova: cihlová Podlaží umístění: 1. NP Užitná podlahová plocha: 27 m² Vlastnictví: osobní Sklep: 3 m² Voda: dálkový vodovod Kanalizace: veřejná kanalizace Topení: Vytápění kamny WAV Elektřina: 230V Popis: Prodej bytu 1+kk v 1.NP v Praze 3-Žižkov. Byt má pokoj s kk, samostatné WC, sprchový kout a předsíň. Orientace na J. Ohřev TUV el.bojlerem. RK: Re/MAX Ace, Praha
	3) Prodej ateliéru 1+kk Praha 3-Žižkov Cena: 1 300 000,- Kč Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Biskupcova Číslo zakázky: 177 Stav objektu: velmi dobrý Datum aktualizace: 12.10. 2014 Budova: cihlová Podlaží umístění: 1. NP Užitná podlahová plocha: 29 m² Vlastnictví: osobní Voda: dálkový vodovod Topení: dálkové Odpad: veřejná kanalizace Elektřina: 230V Popis: Prodej ateliéru 1+kk v Praze 3-Žižkov. Orientace na J. Byt je po kompletní rekonstrukci v roce 2010. V pokoji je zvýšené patro na kterém je vytvořen obývací kout. V dispozici je kuchyňská linka IKEA s vaříčem, koupelna se sprchovým koutem, WC zvlášť. Bezpečnostní dveře. RK: AZ BYTY, s.r.o., Praha

Metodika ocenění:

1. Nabídková cena porovnávací nemovitosti je upravena koeficientem nabídkových cen, koeficientem polohy a koeficientem stavebně technického stavu.
2. Zjištěnou cenu upravíme koeficientem nabídkových cen, vzhledem k tomu, že se jedná o ceny z nabídky realitních kanceláří a cena realizovaná při prodeji může být dle našich zkušeností nižší o 10 až 15 %.
3. Korekce polohy jsme použili proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha nemusí být vždy stejná, jako je u oceňované nemovitosti.
4. Stavebně technický stav rovněž není u všech porovnávaných nemovitostí stejný.
5. Průměrem hodnot je stanovena průměrná cena za 1m² užitné obytné plochy, průměrnou cenou je vynásobena užitná obytná plocha oceňované nemovitosti.

Koeficienty cenového porovnání:

Celkový koeficient vyjadřuje kvalitu oceňované nemovitosti oproti nemovitosti porovnávací se zohledněním zdroje porovnávacích nemovitostí.

Porovnávací nemovitost	Cena (Kč)	Užitná plocha (m ²)	Kč/m ² UP Jednotková cena v	porovnávacích nemovitostina zdroj Korekce	pro polohuKorekce	Stavebně tech. stav	Celkový koeficient	Celková cena Kč za 1 m ² UP
1	2 814 000	42	67 000	0,90	1,00	0,80	0,720	48 240
2	1 500 000	27	55 556	0,90	1,00	1,00	0,900	50 000
3	1 300 000	29	44 828	0,90	1,00	1,10	0,990	44 380
							Celkem	142 620

PRŮMĚRNÁ CENA (142 620 : 3 =) 47 540,- Kč/m²

CENA NEMOVITOSTI POROVNÁVACÍ METODOU	
Porovnávací hodnota nebytového prostoru Podlahová plocha: 47,90 m ² Cena: 47,90 × 47 540 = 2 277 166 Kč	
CENA – zaokrouhleno	2 280 000,- Kč

Obvyklá cena nemovitosti sestávající z nebytového prostoru ve dvoře č. 643/5 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemcích parc.č. 1681/2 a 1682 v kat. území Žižkov, městská část Praha 3, hlavní město Praha, určená metodou porovnávací je:

Zaokrouhleno: 2 280 000,- Kč

9. Oceňovaný nemovitý majetek:

- 1) **stavba:** byt č. 643/6 vč. spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 643 a pozemcích.
- 2) **venkovní úpravy:** podíl na společných částech domu č.p. 643 ve výši 4850/85207.
- 3) **pozemky:** podíl na pozemcích parc.č. 1681/2 a 1682 ve výši 4850/85207.

Specifikace podle LV č. 2045			
Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Poznámka
1681/2	1	zastavěná plocha a nádvoří	pam.chrán. území
1682	260	zastavěná plocha a nádvoří	pam.chrán. území
Celkem	261		

Podklady pro ocenění:

- usnesení exekutorského úřadu Praha-západ, čj. 156 EX 1218/14-28,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 2045 ze dne 06.10.2016,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 19206 ze dne 06.10.2016
- kopie katastrální mapy,
- prohlášení vlastníka budovy, dle ust. §4 zák.č. 72/1994 Sb,
- fotografická dokumentace,
- nabídky realitních kanceláří k prodeji obdobných bytů,
- 1. místní šetření bylo provedeno dne 6.6.2014 za účasti:
Jaroslav Voříšek – zástupce soudního exekutora
Jakub Vedral – CZ Reality, s.r.o. Praha
Petr Pauček – uživatel nebytového prostoru
znalec
- 2. místní šetření bylo provedeno dne 17.10.2014 za účasti:
pan Novák – zástupce Hypotéční banky, a.s. Praha 5
Jakub Vedral – CZ Reality, s.r.o. Praha
Petr Pauček – uživatel nebytového prostoru
znalec

Povinný Tomáš Suchánek se místních šetření neúčastnil a se znalcem nespolupracoval. Nemovitosti znalci zpřístupnili pánové Pauček a Vedral, případně stávající uživatelé bytů.

9. 1. Vlastnictví oceňovaných nemovitostí

Vlastníkem oceňovaného bytu je podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2045:

Vlastnické právo	Identifikátor	Podíl
Suchánek Tomáš, Pod Svahem 277, Minice, 27801 Kralupy nad Vltavou	680710/1125	

Na nemovitosti je zapsáno zástavní právo smluvní a exekutorské, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (viz Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2045, LV č. 19206 ze dne 06.10.2016 v příloze tohoto posudku).

9. 2. Popis oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je byt č. 643/6 o velikosti 2+kk, umístěný v 1.NP bytového domu č.p. 643. Dům je situován v ulici Křišťanova, v Praze 3-Žižkov. Okolní zástavbu tvoří bytové domy v řadové zástavbě ulice. Bytový dům má 1 PP a 5 NP.

Svislé nosné konstrukce jsou zděné z cihel. Stropy jsou klasické dřevěné trámové. Střecha sedlová s krytinou z pálených tašek. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Vnější omítky břizolitové. Klempířské konstrukce FeZn. Schodiště je kamenné. Dveře dřevěné náplňové do dřevěných zárubní. Okna dřevěná dvojítá, špaletová. Podlahy plovoucí, parkety a keramická dlažba. Vytápění lokální plynové, kamna WaV. Rozvod teplé a studené vody. TUV z plynové karmy. Kuchyně s plynovým sporákem. Koupelna s vanou a umyvadlem. WC je splachovací. Přípojky inženýrských sítí vody, kanalizace, plynu a el. energie. Výtah v domě není.

Bytový dům je v užívání od roku 1886. Čtvrté a páté nadzemní podlaží bylo přistavěno v roce 1920. Dům je bez rekonstrukcí, opravy a údržba jsou velmi zanedbané.

Byt je užívaný. Stavebně technický stav je zanedbaný, údržba je dlouhodobě neprováděna. Nutná je celková rekonstrukce domu i bytu.

Dispozice:

Popis	Výměra v m ²
Předsíň	6,85
Pokoj 1	15,32
Pokoj 2	21,59
Koupelna	3,13
WC	1,61
Podlahová plocha bytu	48,50

Výměry pro ocenění

Byt č. 643/6 v bytovém domě č.p. 643

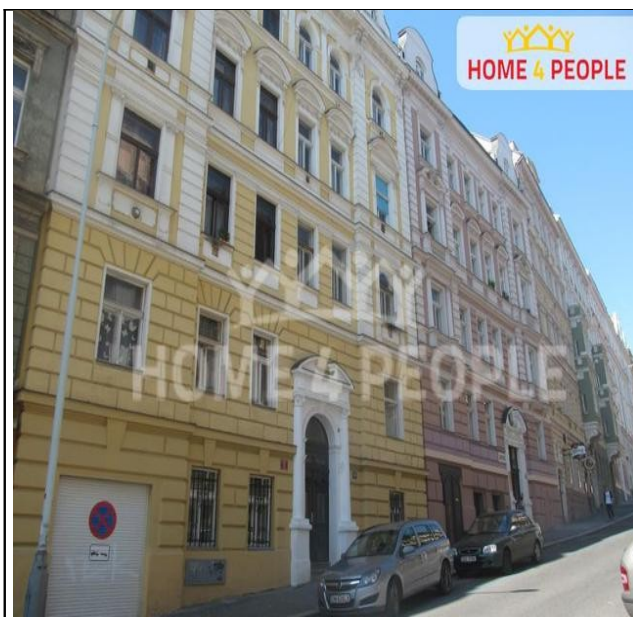
Podlahová plocha bytu: **48,50 m²**

9. 3. Tržní hodnota stanovená porovnávací metodou

Pro ocenění nemovitosti porovnávacím způsobem je nutné zjistit ceny srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě, nebo lokalitách blízkých, které jsou realizované v době ne delší než tři měsíce. V našem případě se nemovitost nachází v Praze 3-Žižkov. Poptávka a nabídka nemovitostí je monitorována realitními kanceláři a je známá z tisku, odborných časopisů i na internetových stránkách. Z aktuální nabídky vybral znalec 4 srovnatelné byty, které uvádí v následujícím přehledu:

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly vybrány obdobné, aktuálně nabízené byty v dané lokalitě.

	1) Prodej bytu 2+1 Praha 3-Žižkov Cena: 4 360 000,- Kč Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Kubelíkova Číslo zakázky: 100702 Stav objektu: před rekonstrukcí Datum aktualizace: 16.10.2014 Budova: cihlová, 5NP Podlaží umístění: 2. NP Užitná podlahová plocha: 80 m² Vlastnictví: osobní Voda: dálkový vodovod Topení: lokální plynové WAV Kanalizace: veřejná kanalizace Elektřina: 230V Popis: Prodej bytu 2+1 před rekonstrukcí v Kubelíkově ul. Orientace oken na J do ulice a na S do vnitrobloku. Špaletová okna, na podlaze PVC a parkety. Topení WAV. Dům je v dobrém stavu s výtahem. Byt je bez zařízení. RK: CBRE, s.r.o., Praha
	2) Prodej bytu 3+kk Praha 3-Žižkov Cena: 3 695 000,- Kč Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Žerotínova Číslo zakázky: 1452355 Stav objektu: po rekonstrukci Datum aktualizace: 16.10.2014 Budova: cihlová Podlaží umístění: 2. NP Užitná podlahová plocha: 74 m² Vlastnictví: osobní Balkon: 6 m² Voda: dálkový vodovod Kanalizace: veřejná kanalizace Topení: ústřední plynové Elektřina: 230V Popis: Prodej bytu 3+kk/B v Praze 3-Žižkov. V dispozici 3 pokoje, koupelna, WC a komora. Na podlaze parkety. V domě probíhá rekonstrukce (stoupačky, střecha, fasáda, výtah, společné prostory). Byt je bez zařízení. Blízkost parků Pražanka a Parukářka. RK: REAMAN Solution, s.r.o., Praha
	3) Prodej bytu 2+kk Praha 3-Žižkov Cena: 2 200 000,- Kč Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Viklefova Číslo zakázky: N43548 Stav objektu: velmi dobrý Datum aktualizace: 14.10. 2014 Budova: cihlová, 7 NP Podlaží umístění: 5. NP Užitná podlahová plocha: 45 m² Vlastnictví: osobní Voda: dálkový vodovod Topení: lokální plynové Odpad: veřejná kanalizace Elektřina: 230V Popis: Prodej bytu 2+kk v Praze 5-Žižkov. Dům je s výtahem. Byt je v původním zachovalém stavu. Dispozice: obývací pokoj s kk, ložnice, koupelna, WC a balkon. Vybavení bytu je částečné. Dům je v klidné ulici s dobrou dopravní dostupností, zastávka tramvaje Vozovna Žižkov u domu. RK: Soccer Reality, s.r.o., Praha



4) Prodej bytu 2+kk Praha 3-Žižkov
Cena: 2 290 000,- Kč
Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul.Řehořova
Číslo zakázky: 7422 Stav objektu: velmi dobrý
Datum aktualizace: 17.10. 2014 |
Budova: cihlová, 5 NP
Podlaží umístění: 2. NP
Užitná podlahová plocha: 49 m²
Vlastnictví: osobní
Voda: dálkový vodovod
Topení: lokální plynové
Odpad: veřejná kanalizace
Elektřina: 230V

Popis: Prodej bytu 2+kk v Praze 3-Žižkov. Dům je po rekonstrukci. Dispozice bytu: 2 pokoje, koupelna, WC, předsiň, komora. Podlahy plovoucí, parkety a keramická dlažba. Komora je předělaná na kk. Koupelna se sprchovým koutem. Byt je po částečné rekonstrukci (nové rozvody elektro, vody a plynu).

RK: HOME 4 PEOPLE-EXPERT, Praha

Metodika ocenění:

1. Nabídková cena porovnávací nemovitosti je upravena koeficientem nabídkových cen, koeficientem polohy a koeficientem stavebně technického stavu.
2. Zjištěnou cenu upravíme koeficientem nabídkových cen, vzhledem k tomu, že se jedná o ceny z nabídky realitních kanceláří a cena realizovaná při prodeji může být dle našich zkušeností nižší o 10 až 15 %.
3. Korekce polohy jsme použili proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha nemusí být vždy stejná, jako je u oceňované nemovitosti.
4. Stavebně technický stav rovněž není u všech porovnávaných nemovitostí stejný.
5. Průměrem hodnot je stanovena průměrná cena za 1m² užitné obytné plochy, průměrnou cenou je vynásobena užitná obytná plocha oceňované nemovitosti.

Koeficienty cenového porovnání:

Celkový koeficient vyjadřuje kvalitu oceňované nemovitosti oproti nemovitosti porovnávací se zohledněním zdroje porovnávacích nemovitostí.

Porovnávací nemovitost	Cena (Kč)	Užitná plocha (m ²)	Kč/m ² UP Jednotková cena v	porovnávacích nemovitostina zdroj Korekce	pro polohuKorekce	Stavebně tech. stav	Celkový koeficient	Celková cena Kč za 1 m ² UP
1	4 360 000	80	54 500	0,90	1,00	0,80	0,720	39 240
2	3 695 000	74	49 932	0,90	1,00	0,75	0,675	33 704
3	2 200 000	45	48 889	0,90	1,00	0,85	0,765	37 400

4	2 290 000	49	46 735	0,90	0,95	0,80	0,684	31 967
							Celkem	142 311

PRŮMĚRNÁ CENA (142 311 : 4 =) 35 578,- Kč/m²

CENA NEMOVITOSTI POROVNÁVACÍ METODOU	
Porovnávací hodnota bytu s příslušenstvím Podlahová plocha: 48,50 m ² Cena: 48,50 × 35 578 = 1 725 533 Kč	
CENA – zaokrouhleno	1 725 000,- Kč

Obvyklá cena nemovitosti sestávající z bytu č. 643/6 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemcích parc.č. 1681/2 a 1682 v kat. území Žižkov, městská část Praha 3, hlavní město Praha, určená metodou porovnávací je:

Zaokrouhleno: 1 725 000,- Kč

10. Oceňovaný nemovitý majetek:

- 1) **stavba:** byt č. 643/7 vč. spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 643 a pozemcích.
- 2) **venkovní úpravy:** podíl na společných částech domu č.p. 643 ve výši 4733/85207.
- 3) **pozemky:** podíl na pozemcích parc.č. 1681/2 a 1682 ve výši 4733/85207.

Specifikace podle LV č. 2045			
Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Poznámka
1681/2	1	zastavěná plocha a nádvoří	pam.chrán. území
1682	260	zastavěná plocha a nádvoří	pam.chrán. území
Celkem	261		

Podklady pro ocenění:

- usnesení exekutorského úřadu Praha-západ, čj. 156 EX 1218/14-28,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 2045 ze dne 06.10.2016,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 19206 ze dne 06.10.2016
- kopie katastrální mapy,
- prohlášení vlastníka budovy, dle ust. §4 zák.č. 72/1994 Sb,
- fotografická dokumentace,
- nabídky realitních kanceláří k prodeji obdobných bytů,
- 1. místní šetření bylo provedeno dne 6.6.2014 za účasti:
Jaroslav Voříšek – zástupce soudního exekutora
Jakub Vedral – CZ Reality, s.r.o. Praha
Petr Pauček – uživatel nebytového prostoru
znalec
- 2. místní šetření bylo provedeno dne 17.10.2014 za účasti:
pan Novák – zástupce Hypotéční banky, a.s. Praha 5
Jakub Vedral – CZ Reality, s.r.o. Praha
Petr Pauček – uživatel nebytového prostoru
znalec

Povinný Tomáš Suchánek se místních šetření neúčastnil a se znalcem nespolupracoval. Nemovitosti znalci zpřístupnili pánové Pauček a Vedral, případně stávající uživatelé bytů.

10. 1. Vlastnictví oceňovaných nemovitostí

Vlastníkem oceňovaného bytu je podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2045:

Vlastnické právo	Identifikátor	Podíl
Suchánek Tomáš, Pod Svahem 277, Minice, 27801 Kralupy nad Vltavou	680710/1125	

Na nemovitosti je zapsáno zástavní právo smluvní a exekutorské, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (viz Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2045, LV č. 19206 ze dne 06.10.2016 v příloze tohoto posudku).

10. 2. Popis oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je byt č. 643/7 o velikosti 2+kk, umístěný v 1.NP bytového domu č.p. 643. Dům je situován v ulici Křišťanova, v Praze 3-Žižkov. Okolní zástavbu tvoří bytové domy v řadové zástavbě ulice. Bytový dům má 1 PP a 5 NP.

Svislé nosné konstrukce jsou zděné z cihel. Stropy jsou klasické dřevěné trámové. Střecha sedlová s krytinou z pálených tašek. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Vnější omítky břizolitové. Klempířské konstrukce FeZn. Schodiště je kamenné. Dveře dřevěné náplňové do dřevěných zárubní. Okna dřevěná dvojítá, špaletová. Podlahy plovoucí, parkety a keramická dlažba. Vytápění lokální plynové, kamna WaV. Rozvod teplé a studené vody. TUV z plynové karmy. Kuchyně s plynovým sporákem. Koupelna s vanou a umyvadlem. WC je splachovací. Přípojky inženýrských sítí vody, kanalizace, plynu a el. energie. Výtah v domě není.

Bytový dům je v užívání od roku 1886. Čtvrté a páté nadzemní podlaží bylo přistavěno v roce 1920. Dům je bez rekonstrukcí, opravy a údržba jsou velmi zanedbané.

Byt je užívaný. Stavebně technický stav je zanedbaný, údržba je dlouhodobě neprováděna. Nutná je celková rekonstrukce domu i bytu.

Dispozice:

Popis	Výměra v m ²
Předsíň	7,00
Pokoj 1	14,23
Pokoj 2	21,59
Koupelna +WC	4,51
Podlahová plocha bytu	47,33

Výměry pro ocenění

Byt č. 643/7 v bytovém domě č.p. 643

Podlahová plocha bytu: **47,33 m²**

10. 3. Tržní hodnota stanovená porovnávací metodou

Pro ocenění nemovitosti porovnávacím způsobem je nutné zjistit ceny srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě, nebo lokalitách blízkých, které jsou realizované v době ne delší než tři měsíce. V našem případě se nemovitost nachází v Praze 3-Žižkov. Poptávka a nabídka nemovitostí je monitorována realitními kanceláři a je známá z tisku, odborných časopisů i na internetových stránkách. Z aktuální nabídky vybral znalec 4 srovnatelné byty, které uvádí v následujícím přehledu:

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly vybrány obdobné, aktuálně nabízené byty v dané lokalitě.

	1) Prodej bytu 2+1 Praha 3-Žižkov Cena: 4 360 000,- Kč Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Kubelíkova Číslo zakázky: 100702 Stav objektu: před rekonstrukcí Datum aktualizace: 16.10.2014 Budova: cihlová, 5NP Podlaží umístění: 2. NP Užitná podlahová plocha: 80 m² Vlastnictví: osobní Voda: dálkový vodovod Topení: lokální plynové WAV Kanalizace: veřejná kanalizace Elektřina: 230V Popis: Prodej bytu 2+1 před rekonstrukcí v Kubelíkově ul. Orientace oken na J do ulice a na S do vnitrobloku. Špaletová okna, na podlaže PVC a parkety. Topení WAV. Dům je v dobrém stavu s výtahem. Byt je bez zařízení. RK: CBRE, s.r.o., Praha
	2) Prodej bytu 3+kk Praha 3-Žižkov Cena: 3 695 000,- Kč Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Žerotínova Číslo zakázky: 1452355 Stav objektu: po rekonstrukci Datum aktualizace: 16.10.2014 Budova: cihlová Podlaží umístění: 2. NP Užitná podlahová plocha: 74 m² Vlastnictví: osobní Balkon: 6 m² Voda: dálkový vodovod Kanalizace: veřejná kanalizace Topení: ústřední plynové Elektřina: 230V Popis: Prodej bytu 3+kk/B v Praze 3-Žižkov. V dispozici 3 pokoje, koupelna, WC a komora. Na podlaže parkety. V domě probíhá rekonstrukce (stoupačky, střecha, fasáda, výtah, společné prostory). Byt je bez zařízení. Blízkost parků Pražačka a Parukářka. RK: REAMAN Solution, s.r.o., Praha

	3) Prodej bytu 2+kk Praha 3-Žižkov Cena: 2 200 000,- Kč Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Viklefova Číslo zakázky: N43548 Stav objektu: velmi dobrý Datum aktualizace: 14.10. 2014 Budova: cihlová, 7 NP Podlaží umístění: 5. NP Užitná podlahová plocha: 45 m² Vlastnictví: osobní Voda: dálkový vodovod Topení: lokální plynové Odpad: veřejná kanalizace Elektřina: 230V Popis: Prodej bytu 2+kk v Praze 3-Žižkov. Dům je s výtahem. Byt je v původním zachovalém stavu. Dispozice: obývací pokoj s kk, ložnice, koupelna, WC a balkon. Vybavení bytu je částečné. Dům je v klidné ulici s dobrou dopravní dostupností, zastávka tramvaje Vozovna Žižkov u domu. RK: Soccer Reality, s.r.o., Praha
	4) Prodej bytu 2+kk Praha 3-Žižkov Cena: 2 290 000,- Kč Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Řehořova Číslo zakázky: 7422 Stav objektu: velmi dobrý Datum aktualizace: 17.10. 2014 Budova: cihlová, 5 NP Podlaží umístění: 2. NP Užitná podlahová plocha: 49 m² Vlastnictví: osobní Voda: dálkový vodovod Topení: lokální plynové Odpad: veřejná kanalizace Elektřina: 230V Popis: Prodej bytu 2+kk v Praze 3-Žižkov. Dům je po rekonstrukci. Dispozice bytu: 2 pokoje, koupelna, WC, předstíh, komora. Podlahy plovoucí, parkety a keramická dlažba. Komora je předělaná na kk. Koupelna se sprchovým koutem. Byt je po částečné rekonstrukci (nové rozvody elektro, vody a plynu). RK: HOME 4 PEOPLE-EXPERT, Praha

Metodika ocenění:

1. Nabídková cena porovnávací nemovitosti je upravena koeficientem nabídkových cen, koeficientem polohy a koeficientem stavebně technického stavu.
2. Zjištěnou cenu upravíme koeficientem nabídkových cen, vzhledem k tomu, že se jedná o ceny z nabídky realitních kanceláří a cena realizovaná při prodeji může být dle našich zkušeností nižší o 10 až 15 %.
3. Korekce polohy jsme použili proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha nemusí být vždy stejná, jako je u oceňované nemovitosti.
4. Stavebně technický stav rovněž není u všech porovnávaných nemovitostí stejný.
5. Průměrem hodnot je stanovena průměrná cena za 1m² užitné obytné plochy, průměrnou cenou je vynásobena užitná obytná plocha oceňované nemovitosti.

Koeficienty cenového porovnání:

Celkový koeficient vyjadřuje kvalitu oceňované nemovitosti oproti nemovitosti porovnávací se zohledněním zdroje porovnávacích nemovitostí.

Porovnávací nemovitost	Cena (Kč)	Užitná plocha (m ²)	Kč/m ² UP Jednotková cena v	porovnávacích nemovitostí na zdroj Korekce	pro polohuKorekce	Stavebně tech. stav	Celkový koeficient	Celková cena Kč za 1 m ² UP
1	4 360 000	80	54 500	0,90	1,00	0,80	0,720	39 240
2	3 695 000	74	49 932	0,90	1,00	0,75	0,675	33 704
3	2 200 000	45	48 889	0,90	1,00	0,85	0,765	37 400
4	2 290 000	49	46 735	0,90	0,95	0,80	0,684	31 967
							Celkem	142 311

PRŮMĚRNÁ CENA (142 311 : 4 =) 35 578,- Kč/m²

CENA NEMOVITOSTI POROVNÁVACÍ METODOU	
Porovnávací hodnota bytu s příslušenstvím Podlahová plocha: 47,33 m ² Cena: 47,33 × 35 578 = 1 683 906,- Kč	
CENA – zaokrouhleno	1 684 000,- Kč

Obvyklá cena nemovitosti sestávající z bytu č. 643/7 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemcích parc.č. 1681/2 a 1682 v kat. území Žižkov, městská část Praha 3, hlavní město Praha, určená metodou porovnávací je:

Zaokrouhleno: 1 684 000,- Kč

11. Oceňovaný nemovitý majetek:

- 1) stavba:** byt č. 643/8 vč. spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 643 a pozemcích.
- 2) venkovní úpravy:** podíl na společných částech domu č.p. 643 ve výši 4712/85207.
- 3) pozemky:** podíl na pozemcích parc.č. 1681/2 a 1682 ve výši 4712/85207.

Specifikace podle LV č. 2045			
Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Poznámka

1681/2	1	zastavěná plocha a nádvoří	pam.chrán. území
1682	260	zastavěná plocha a nádvoří	pam.chrán. území
Celkem	261		

Podklady pro ocenění:

- usnesení exekutorského úřadu Praha-západ, čj. 156 EX 1218/14-28,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 2045 ze dne 06.10.2016,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 19206 ze dne 06.10.2016
- kopie katastrální mapy,
- prohlášení vlastníka budovy, dle ust. §4 zák.č. 72/1994 Sb,
- fotografická dokumentace,
- nabídky realitních kanceláří k prodeji obdobných bytů,
- 1. místní šetření bylo provedeno dne 6.6.2014 za účasti:
Jaroslav Voříšek – zástupce soudního exekutora
Jakub Vedral – CZ Reality, s.r.o. Praha
Petr Pauček – uživatel nebytového prostoru
znalec
- 2. místní šetření bylo provedeno dne 17.10.2014 za účasti:
pan Novák – zástupce Hypotéční banky, a.s. Praha 5
Jakub Vedral – CZ Reality, s.r.o. Praha
Petr Pauček – uživatel nebytového prostoru
znalec

Povinný Tomáš Suchánek se místních šetření neúčastnil a se znalcem nespolupracoval. Nemovitosti znalci zpřístupnili pánové Pauček a Vedral, případně stávající uživatelé bytů.

11. 1. Vlastnictví oceňovaných nemovitostí

Vlastníkem oceňovaného bytu je podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2045:

Vlastnické právo	Identifikátor	Podíl
Suchánek Tomáš, Pod Svahem 277, Minice, 27801 Kralupy nad Vltavou	680710/1125	

Na nemovitosti je zapsáno zástavní právo smluvní a exekutorské, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (viz Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2045, LV č. 19206 ze dne 06.10.2016 v příloze tohoto posudku).

11. 2. Popis oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je byt č. 643/8 o velikosti 2+kk, umístěný v 2.NP bytového domu č.p. 643. Dům je situován v ulici Křišťanova, v Praze 3-Žižkov. Okolní zástavbu tvoří bytové domy v řadové zástavbě ulice. Bytový dům má 1 PP a 5 NP.

Svislé nosné konstrukce jsou zděné z cihel. Stropy jsou klasické dřevěné trámové. Střecha sedlová s krytinou z pálených tašek. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Vnější omítky břizolitové. Klempířské konstrukce FeZn. Schodiště je kamenné. Dveře dřevěné náplňové do dřevěných zárubní. Okna dřevěná dvojítá, špaletová. Podlahy plovoucí, parkety a keramická dlažba. Vytápění lokální plynové kamna WaV. Rozvod teplé a studené vody. TUV z plynové karmy. Kuchyně s plynovým sporákem. Koupelna s vanou a umyvadlem. WC je splachovací. Přípojky inženýrských sítí vody, kanalizace, plynu a el. energie. Výtah v domě není.

Bytový dům je v užívání od roku 1886. Čtvrté a páté nadzemní podlaží bylo přistavěno v roce 1920. Dům je bez rekonstrukcí, opravy a údržba jsou velmi zanedbané.

Byt je užívaný. Stavebně technický stav je zanedbaný, údržba je dlouhodobě neprováděna. Nutná je celková rekonstrukce domu i bytu.

Dispozice:

Popis	Výměra v m ²
Předsín	4,57
Pokoj 1	17,88
Pokoj 2	20,41
Koupelna	2,01
WC	1,40
Komora	0,85
Podlahová plocha bytu	47,12

Výměry pro ocenění

Byt č. 643/8 v bytovém domě č.p. 643

Podlahová plocha bytu: **47,12 m²**

11. 3. Tržní hodnota stanovená porovnávací metodou

Pro ocenění nemovitosti porovnávacím způsobem je nutné zjistit ceny srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě, nebo lokalitách blízkých, které jsou realizované v době ne delší než tři měsíce. V našem případě se nemovitost nachází v Praze 3-Žižkov. Poptávka a nabídka nemovitostí je monitorována realitními kanceláři a je známá z tisku, odborných časopisů i na internetových stránkách. Z aktuální nabídky vybral znalec 4 srovnatelné byty, které uvádí v následujícím přehledu:

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly vybrány obdobné, aktuálně nabízené byty v dané lokalitě.

	1) Prodej bytu 2+1 Praha 3-Žižkov Cena: 4 360 000,- Kč Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Kubelíkova Číslo zakázky: 100702 Stav objektu: před rekonstrukcí Datum aktualizace: 16.10.2014 Budova: cihlová, 5NP Podlaží umístění: 2. NP Užitná podlahová plocha: 80 m² Vlastnictví: osobní Voda: dálkový vodovod Topení: lokální plynové WAV Kanalizace: veřejná kanalizace Elektřina: 230V Popis: Prodej bytu 2+1 před rekonstrukcí v Kubelíkově ul. Orientace oken na J do ulice a na S do vnitrobloku. Špaletová okna, na podlaže PVC a parkety. Topení WAV. Dům je v dobrém stavu s výtahem. Byt je bez zařízení. RK: CBRE, s.r.o., Praha
---	--



2) Prodej bytu 3+kk Praha 3-Žižkov

Cena: 3 695 000,- Kč

Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Žerotínova

Číslo zakázky: 1452355 **Stav objektu:** po rekonstrukci

Datum aktualizace: 16.10.2014 |

Budova: cihlová

Podlaží umístění: 2. NP

Užitná podlahová plocha: 74 m²

Vlastnictví: osobní

Balkon: 6 m²

Voda: dálkový vodovod

Kanalizace: veřejná kanalizace

Topení: ústřední plynové

Elektřina: 230V

Popis: Prodej bytu 3+kk/B v Praze 3-Žižkov. V dispozici 3 pokoje, koupelna, WC a komora. Na podlaže parkety. V domě probíhá rekonstrukce (stoupačky, střecha, fasáda, výtah, společné prostory). Byt je bez zařízení. Blízkost parků Pražanka a Parukářka.

RK: REAMAN Solution, s.r.o., Praha



3) Prodej bytu 2+kk Praha 3-Žižkov

Cena: 2 200 000,- Kč

Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Viklefova

Číslo zakázky: N43548 **Stav objektu:** velmi dobrý

Datum aktualizace: 14.10. 2014 |

Budova: cihlová, 7 NP

Podlaží umístění: 5. NP

Užitná podlahová plocha: 45 m²

Vlastnictví: osobní

Voda: dálkový vodovod

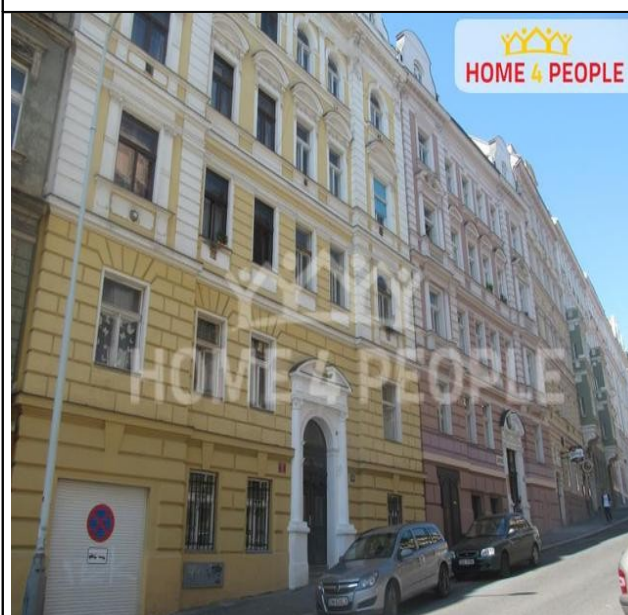
Topení: lokální plynové

Odpad: veřejná kanalizace

Elektřina: 230V

Popis: Prodej bytu 2+kk v Praze 3-Žižkov. Dům je s výtahem. Byt je v původním zachovalém stavu. Dispozice: obývací pokoj s kk, ložnice, koupelna, WC a balkon. Vybavení bytu je částečné. Dům je v klidné ulici s dobrou dopravní dostupností, zastávka tramvaje Vozovna Žižkov u domu.

RK: Soccer Reality, s.r.o., Praha



4) Prodej bytu 2+kk Praha 3-Žižkov

Cena: 2 290 000,- Kč

Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Řehořova

Číslo zakázky: 7422 **Stav objektu:** velmi dobrý

Datum aktualizace: 17.10. 2014 |

Budova: cihlová, 5 NP

Podlaží umístění: 2. NP

Užitná podlahová plocha: 49 m²

Vlastnictví: osobní

Voda: dálkový vodovod

Topení: lokální plynové

Odpad: veřejná kanalizace

Elektřina: 230V

Popis: Prodej bytu 2+kk v Praze 3-Žižkov. Dům je po rekonstrukci. Dispozice bytu: 2 pokoje, koupelna, WC, předsiň, komora. Podlahy plovoucí, parkety a keramická dlažba. Komora je předělaná na kk. Koupelna se sprchovým koutem. Byt je po částečné rekonstrukci (nové rozvody elektro, vody a plynu).

RK: HOME 4 PEOPLE-EXPERT, Praha

Metodika ocenění:

1. Nabídková cena porovnávací nemovitosti je upravena koeficientem nabídkových cen, koeficientem polohy a koeficientem stavebně technického stavu.
2. Zjištěnou cenu upravíme koeficientem nabídkových cen, vzhledem k tomu, že se jedná o ceny z nabídky realitních kanceláří a cena realizovaná při prodeji může být dle našich zkušeností nižší o 10 až 15 %.
3. Korekce polohy jsme použili proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha nemusí být vždy stejná, jako je u oceňované nemovitosti.
4. Stavebně technický stav rovněž není u všech porovnávaných nemovitostí stejný.
5. Průměrem hodnot je stanovena průměrná cena za 1m² užitné obytné plochy, průměrnou cenou je vynásobena užitná obytná plocha oceňované nemovitosti.

Koeficienty cenového porovnání:

Celkový koeficient vyjadřuje kvalitu oceňované nemovitosti oproti nemovitosti porovnávací se zohledněním zdroje porovnávacích nemovitostí.

Porovnávací nemovitost	Cena (Kč)	Užitná plocha (m ²)	Kč/m ² UP Jednotková cena v	porovnávacích nemovitostina zdroj Korekce	pro polohuKorekce	Stavebně tech. stav	Celkový koeficient	Celková cena Kč za 1 m ² UP
1	4 360 000	80	54 500	0,90	1,00	0,80	0,720	39 240
2	3 695 000	74	49 932	0,90	1,00	0,75	0,675	33 704
3	2 200 000	45	48 889	0,90	1,00	0,85	0,765	37 400
4	2 290 000	49	46 735	0,90	0,95	0,80	0,684	31 967
							Celkem	142 311

PRŮMĚRNÁ CENA (142 311 : 4 =) 35 578,- Kč/m²

CENA NEMOVITOSTI POROVNÁVACÍ METODOU	
Porovnávací hodnota bytu s příslušenstvím Podlahová plocha: 47,12 m ² Cena: 47,12 × 35 578 = 1 676 435 Kč	
CENA – zaokrouhleno	1 675 000,- Kč

Obvyklá cena nemovitosti sestávající z bytu č. 643/8 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemcích parc.č. 1681/2 a 1682 v kat. území Žižkov, městská část Praha 3, hlavní město Praha, určená metodou porovnávací je:

Zaokrouhleno: 1 675 000,- Kč

12. Oceňovaný nemovitý majetek:

- 1) **stavba:** byt č. 643/9 vč. spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 643 a pozemcích.
- 2) **venkovní úpravy:** podíl na společných částech domu č.p. 643 ve výši 6629/85207.
- 3) **pozemky:** podíl na pozemcích parc.č. 1681/2 a 1682 ve výši 6629/85207.

Specifikace podle LV č. 2045			
Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Poznámka
1681/2	1	zastavěná plocha a nádvoří	pam.chrán. území
1682	260	zastavěná plocha a nádvoří	pam.chrán. území
Celkem	261		

Podklady pro ocenění:

- usnesení exekutorského úřadu Praha-západ, čj. 156 EX 1218/14-28,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 2045 ze dne 06.10.2016,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 19206 ze dne 06.10.2016
- kopie katastrální mapy,
- prohlášení vlastníka budovy, dle ust. §4 zák.č. 72/1994 Sb,
- fotografická dokumentace,
- nabídky realitních kanceláří k prodeji obdobných bytů,
- 1. místní šetření bylo provedeno dne 6.6.2014 za účasti:
Jaroslav Voříšek – zástupce soudního exekutora
Jakub Vedral – CZ Reality, s.r.o. Praha
Petr Pauček – uživatel nebytového prostoru
znalec
- 2. místní šetření bylo provedeno dne 17.10.2014 za účasti:
pan Novák – zástupce Hypotéční banky, a.s. Praha 5
Jakub Vedral – CZ Reality, s.r.o. Praha
Petr Pauček – uživatel nebytového prostoru
znalec

Povinný Tomáš Suchánek se místních šetření neúčastnil a se znalcem nespolupracoval. Nemovitosti znalci zpřístupnili pánové Pauček a Vedral, případně stávající uživatelé bytů.

12. 1. Vlastnictví oceňovaných nemovitostí

Vlastníkem oceňovaného bytu je podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2045:

Vlastnické právo	Identifikátor	Podíl
Suchánek Tomáš, Pod Svahem 277, Minice, 27801 Kralupy nad Vltavou	680710/1125	

Na nemovitosti je zapsáno zástavní právo smluvní a exekutorské, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (viz Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2045, LV č. 19206 ze dne 06.10.2016 v příloze tohoto posudku).

12. 2. Popis oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je byt č. 643/9 o velikosti 3+kk, umístěný v 2.NP bytového domu č.p. 643. Dům je situován v ulici Křišťanova, v Praze 3-Žižkov. Okolní zástavbu tvoří bytové domy v řadové zástavbě ulice. Bytový dům má 1 PP a 5 NP.

Svislé nosné konstrukce jsou zděné z cihel. Stropy jsou klasické dřevěné trámové. Střecha sedlová s krytinou z pálených tašek. Vnitřní omítky jsou nedokončené. Vnější omítky břízolitové. Klempířské konstrukce FeZn. Schodiště je kamenné. Dveře dřevěné náplňové do dřevěných zárubní, částečně chybí. Okna dřevěná dvojítá, špaletová. Podlahy parkety a keramická dlažba. Vytápění chybí. Rozvod teplé a studené vody. Chybí el. boiler. Kuchyňský kout je bez vybavení. Koupelna s vanou, umyvadlo chybí. WC je splachovací. Přípojky inženýrských sítí vody, kanalizace, plynu a el. energie. Výtah v domě není.

Bytový dům je v užívání od roku 1886. Čtvrté a páté nadzemní podlaží bylo přistavěno v roce 1920. Dům je bez rekonstrukcí, opravy a údržba jsou velmi zanedbané.

Byt je užívaný nájemcem. Stavebně technický stav je zanedbaný, údržba je dlouhodobě neprováděna. Nutná je celková rekonstrukce domu i bytu.

Dispozice:

Popis	Výměra v m ²
Předsíň	4,57
Pokoj 1	17,55
Pokoj 2	20,10
Pokoj 3	19,81
Koupelna	2,01
WC	1,40
Komora	0,85
Podlahová plocha bytu	66,29

Výměry pro ocenění

Byt č. 643/9 v bytovém domě č.p. 643

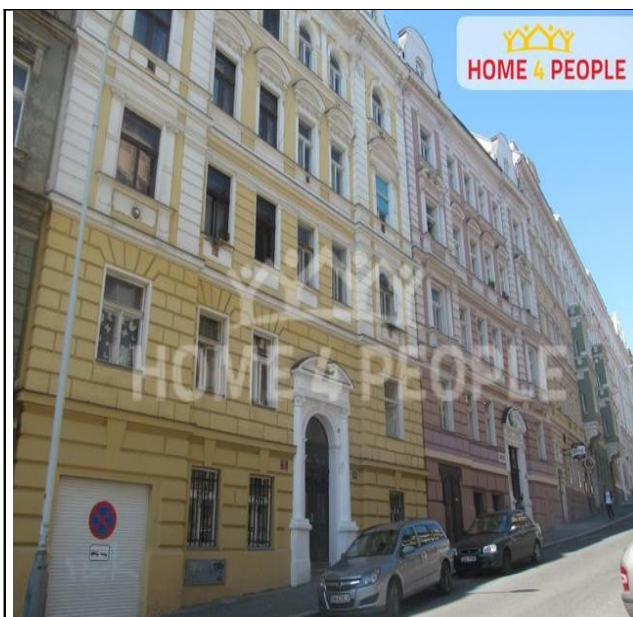
Podlahová plocha bytu: **66,29 m²**

12. 3. Tržní hodnota stanovená porovnávací metodou

Pro ocenění nemovitosti porovnávacím způsobem je nutné zjistit ceny srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě, nebo lokalitách blízkých, které jsou realizované v době ne delší než tři měsíce. V našem případě se nemovitost nachází v Praze 3-Žižkov. Poptávka a nabídka nemovitostí je monitorována realitními kanceláři a je známá z tisku, odborných časopisů i na internetových stránkách. Z aktuální nabídky vybral znalec 4 srovnatelné byty, které uvádí v následujícím přehledu:

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly vybrány obdobné, aktuálně nabízené byty v dané lokalitě.

	1) Prodej bytu 2+1 Praha 3-Žižkov Cena: 4 360 000,- Kč Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Kubelíkova Číslo zakázky: 100702 Stav objektu: před rekonstrukcí Datum aktualizace: 16.10.2014 Budova: cihlová, 5NP Podlaží umístění: 2. NP Užitná podlahová plocha: 80 m² Vlastnictví: osobní Voda: dálkový vodovod Topení: lokální plynové WAV Kanalizace: veřejná kanalizace Elektřina: 230V Popis: Prodej bytu 2+1 před rekonstrukcí v Kubelíkově ul. Orientace oken na J do ulice a na S do vnitrobloku. Špaletová okna, na podlaže PVC a parkety. Topení WAV. Dům je v dobrém stavu s výtahem. Byt je bez zařízení. RK: CBRE, s.r.o., Praha
	2) Prodej bytu 3+kk Praha 3-Žižkov Cena: 3 695 000,- Kč Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Žerotínova Číslo zakázky: 1452355 Stav objektu: po rekonstrukci Datum aktualizace: 16.10.2014 Budova: cihlová Podlaží umístění: 2. NP Užitná podlahová plocha: 74 m² Vlastnictví: osobní Balkon: 6 m² Voda: dálkový vodovod Kanalizace: veřejná kanalizace Topení: ústřední plynové Elektřina: 230V Popis: Prodej bytu 3+kk/B v Praze 3-Žižkov. V dispozici 3 pokoje, koupelna, WC a komora. Na podlaže parkety. V domě probíhá rekonstrukce (stoupačky, střecha, fasáda, výtah, společné prostory). Byt je bez zařízení. Blízkost parků Pražanka a Parukářka. RK: REAMAN Solution, s.r.o., Praha
	3) Prodej bytu 2+kk Praha 3-Žižkov Cena: 2 200 000,- Kč Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Viklefova Číslo zakázky: N43548 Stav objektu: velmi dobrý Datum aktualizace: 14.10. 2014 Budova: cihlová, 7 NP Podlaží umístění: 5. NP Užitná podlahová plocha: 45 m² Vlastnictví: osobní Voda: dálkový vodovod Topení: lokální plynové Odpad: veřejná kanalizace Elektřina: 230V Popis: Prodej bytu 2+kk v Praze 3-Žižkov. Dům je s výtahem. Byt je v původním zchovalém stavu. Dispozice: obývací pokoj s kk, ložnice, koupelna, WC a balkon. Vybavení bytu je částečné. Dům je v klidné ulici s dobrou dopravní dostupností, zastávka tramvaje Vozovna Žižkov u domu. RK: Soccer Reality, s.r.o., Praha



4) Prodej bytu 2+kk Praha 3-Žižkov
Cena: 2 290 000,- Kč
Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul.Řehořova
Číslo zakázky: 7422 Stav objektu: velmi dobrý
Datum aktualizace: 17.10. 2014 |
Budova: cihlová, 5 NP
Podlaží umístění: 2. NP
Užitná podlahová plocha: 49 m2
Vlastnictví: osobní
Voda: dálkový vodovod
Topení: lokální plynové
Odpad: veřejná kanalizace
Elektřina: 230V

Popis: Prodej bytu 2+kk v Praze 3-Žižkov. Dům je po rekonstrukci. Dispozice bytu: 2 pokoje, koupelna, WC, předsiň, komora. Podlahy plovoucí, parkety a keramická dlažba. Komora je předělaná na kk. Koupelna se sprchovým koutem. Byt je po částečné rekonstrukci (nové rozvody elektro, vody a plynu).

RK: HOME 4 PEOPLE-EXPERT, Praha

Metodika ocenění:

1. Nabídková cena porovnávací nemovitosti je upravena koeficientem nabídkových cen, koeficientem polohy a koeficientem stavebně technického stavu.
2. Zjištěnou cenu upravíme koeficientem nabídkových cen, vzhledem k tomu, že se jedná o ceny z nabídky realitních kanceláří a cena realizovaná při prodeji může být dle našich zkušeností nižší o 10 až 15 %.
3. Korekce polohy jsme použili proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha nemusí být vždy stejná, jako je u oceňované nemovitosti.
4. Stavebně technický stav rovněž není u všech porovnávaných nemovitostí stejný.
5. Průměrem hodnot je stanovena průměrná cena za 1m² užitné obytné plochy, průměrnou cenou je vynásobena užitná obytná plocha oceňované nemovitosti.

Koeficienty cenového porovnání:

Celkový koeficient vyjadřuje kvalitu oceňované nemovitosti oproti nemovitosti porovnávací se zohledněním zdroje porovnávacích nemovitostí.

Porovnávací nemovitost	Cena (Kč)	Užitná plocha (m ²)	Kč/m ² UP Jednotková cena v	porovnávacích nemovitostí na zdroj Korekce	pro polohu Korekce	Stavebně tech. stav	Celkový koeficient	Celková cena Kč za 1 m ² UP
1	4 360 000	80	54 500	0,90	1,00	0,80	0,720	39 240
2	3 695 000	74	49 932	0,90	1,00	0,75	0,675	33 704
3	2 200 000	45	48 889	0,90	1,00	0,85	0,765	37 400

4	2 290 000	49	46 735	0,90	0,95	0,80	0,684	31 967
							Celkem	142 311

PRŮMĚRNÁ CENA (142 311 : 4 =) 35 578,- Kč/m²

CENA NEMOVITOSTI POROVNÁVACÍ METODOU	
Porovnávací hodnota bytu s příslušenstvím Podlahová plocha: 66,29 m ² Cena: 66,29 × 35 578 = 2 358 466 Kč	
CENA – zaokrouhleno	2 350 000,- Kč

Obvyklá cena nemovitosti sestávající z bytu č. 643/9 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemcích parc.č. 1681/2 a 1682 v kat. území Žižkov, městská část Praha 3, hlavní město Praha, určená metodou porovnávací je:

Zaokrouhleno: 2 350 000,- Kč

13. Oceňovaný nemovitý majetek:

- 1) **stavba:** byt č. 643/10 vč. spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 643 a pozemcích.
- 2) **venkovní úpravy:** podíl na společných částech domu č.p. 643 ve výši 4889/85207.
- 3) **pozemky:** podíl na pozemcích parc.č. 1681/2 a 1682 ve výši 4889/85207.

Specifikace podle LV č. 2045			
Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Poznámka
1681/2	1	zastavěná plocha a nádvoří	pam.chrán. území
1682	260	zastavěná plocha a nádvoří	pam.chrán. území
Celkem	261		

Podklady pro ocenění:

- usnesení exekutorského úřadu Praha-západ, čj. 156 EX 1218/14-28,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 2045 ze dne 06.10.2016,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 19206 ze dne 06.10.2016
- kopie katastrální mapy,
- prohlášení vlastníka budovy, dle ust. §4 zák.č. 72/1994 Sb,
- fotografická dokumentace,
- nabídky realitních kanceláří k prodeji obdobných bytů,
- 1. místní šetření bylo provedeno dne 6.6.2014 za účasti:
Jaroslav Voříšek – zástupce soudního exekutora
Jakub Vedral – CZ Reality, s.r.o. Praha
Petr Pauček – uživatel nebytového prostoru
znalec
- 2. místní šetření bylo provedeno dne 17.10.2014 za účasti:
pan Novák – zástupce Hypotéční banky, a.s. Praha 5
Jakub Vedral – CZ Reality, s.r.o. Praha
Petr Pauček – uživatel nebytového prostoru
znalec

Povinný Tomáš Suchánek se místních šetření neúčastnil a se znalcem nespolupracoval. Nemovitosti znalci zpřístupnili pánové Pauček a Vedral, případně stávající uživatelé bytů.

13. 1. Vlastnictví oceňovaných nemovitostí

Vlastníkem oceňovaného bytu je podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2045:

Vlastnické právo	Identifikátor	Podíl
Suchánek Tomáš, Pod Svahem 277, Minice, 27801 Kralupy nad Vltavou	680710/1125	

Na nemovitosti je zapsáno zástavní právo smluvní a exekutorské, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (viz Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2045, LV č. 19206 ze dne 06.10.2016 v příloze tohoto posudku).

13. 2. Popis oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je byt č. 643/10 o velikosti 2+kk, umístěný v 3.NP bytového domu č.p. 643. Dům je situován v ulici Křišťanova, v Praze 3-Žižkov. Okolní zástavbu tvoří bytové domy v řadové zástavbě ulice. Bytový dům má 1 PP a 5 NP.

Svislé nosné konstrukce jsou zděné z cihel. Stropy jsou klasické dřevěné trámové. Střecha sedlová s krytinou z pálených tašek. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Vnější omítky břizolitové. Klempířské konstrukce FeZn. Schodiště je kamenné. Dveře v bytě jsou dřevěné náplňové do dřevěných zárubní. Okna dřevěná dvojítá, špaletová. Podlahy plovoucí, parkety a keramická dlažba. Vytápění je lokální plynovými kamny WAV. Rozvod teplé a studené vody. Příprava TUV v plynové karmě. Kuchyně s plynovým sporákem. Koupelna s vanou a umyvadlem. WC je splachovací. Přípojky inženýrských sítí vody, kanalizace, plynu a el. energie. Výtah v domě není.

Bytový dům je v užívání od roku 1886. Čtvrté a páté nadzemní podlaží bylo přistavěno v roce 1920. Dům je bez rekonstrukcí, opravy a údržba jsou velmi zanedbané.

Byt je užívaný nájemcem. Stavebně technický stav je zanedbaný, údržba je dlouhodobě neprováděna. Nutná je celková rekonstrukce domu i bytu.

Dispozice:

Popis	Výměra v m ²
Předsín	4,87
Pokoj 1	18,42
Pokoj 2	21,34
Koupelna	2,01
WC	1,40
Komora	0,85
Podlahová plocha bytu	48,89

Výměry pro ocenění

Byt č. 643/10 v bytovém domě č.p. 643

Podlahová plocha bytu: **48,89 m²**

13. 3. Tržní hodnota stanovená porovnávací metodou

Pro ocenění nemovitosti porovnávacím způsobem je nutné zjistit ceny srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě, nebo lokalitách blízkých, které jsou realizované v době ne delší než tři měsíce. V našem případě se nemovitost nachází v Praze 3-Žižkov. Poptávka a nabídka nemovitostí je monitorována realitními kanceláři a je známá z tisku, odborných časopisů i na internetových stránkách. Z aktuální nabídky vybral znalec 4 srovnatelné byty, které uvádí v následujícím přehledu:

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly vybrány obdobné, aktuálně nabízené byty v dané lokalitě.

	1) Prodej bytu 2+1 Praha 3-Žižkov Cena: 4 360 000,- Kč Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Kubelíkova Číslo zakázky: 100702 Stav objektu: před rekonstrukcí Datum aktualizace: 16.10.2014 Budova: cihlová, 5NP Podlaží umístění: 2. NP Užitná podlahová plocha: 80 m² Vlastnictví: osobní Voda: dálkový vodovod Topení: lokální plynové WAV Kanalizace: veřejná kanalizace Elektřina: 230V Popis: Prodej bytu 2+1 před rekonstrukcí v Kubelíkově ul. Orientace oken na J do ulice a na S do vnitrobloku. Špaletová okna, na podlaze PVC a parkety. Topení WAV. Dům je v dobrém stavu s výtahem. Byt je bez zařízení. RK: CBRE, s.r.o., Praha
	2) Prodej bytu 3+kk Praha 3-Žižkov Cena: 3 695 000,- Kč Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Žerotínova Číslo zakázky: 1452355 Stav objektu: po rekonstrukci Datum aktualizace: 16.10.2014 Budova: cihlová Podlaží umístění: 2. NP Užitná podlahová plocha: 74 m² Vlastnictví: osobní Balkon: 6 m² Voda: dálkový vodovod Kanalizace: veřejná kanalizace Topení: ústřední plynové Elektřina: 230V Popis: Prodej bytu 3+kk/B v Praze 3-Žižkov. V dispozici 3 pokoje, koupelna, WC a komora. Na podlaze parkety. V domě probíhá rekonstrukce (stoupačky, střecha, fasáda, výtah, společné prostory). Byt je bez zařízení. Blízkost parků Pražačka a Parukářka. RK: REAMAN Solution, s.r.o., Praha

	3) Prodej bytu 2+kk Praha 3-Žižkov Cena: 2 200 000,- Kč Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Viklefova Číslo zakázky: N43548 Stav objektu: velmi dobrý Datum aktualizace: 14.10. 2014 Budova: cihlová, 7 NP Podlaží umístění: 5. NP Užitná podlahová plocha: 45 m² Vlastnictví: osobní Voda: dálkový vodovod Topení: lokální plynové Odpad: veřejná kanalizace Elektřina: 230V Popis: Prodej bytu 2+kk v Praze 3-Žižkov. Dům je s výtahem. Byt je v původním zachovalém stavu. Dispozice: obývací pokoj s kk, ložnice, koupelna, WC a balkon. Vybavení bytu je částečné. Dům je v klidné ulici s dobrou dopravní dostupností, zastávka tramvaje Vozovna Žižkov u domu. RK: Soccer Reality, s.r.o., Praha
	4) Prodej bytu 2+kk Praha 3-Žižkov Cena: 2 290 000,- Kč Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Řehořova Číslo zakázky: 7422 Stav objektu: velmi dobrý Datum aktualizace: 17.10. 2014 Budova: cihlová, 5 NP Podlaží umístění: 2. NP Užitná podlahová plocha: 49 m² Vlastnictví: osobní Voda: dálkový vodovod Topení: lokální plynové Odpad: veřejná kanalizace Elektřina: 230V Popis: Prodej bytu 2+kk v Praze 3-Žižkov. Dům je po rekonstrukci. Dispozice bytu: 2 pokoje, koupelna, WC, předstíh, komora. Podlahy plovoucí, parkety a keramická dlažba. Komora je předělaná na kk. Koupelna se sprchovým koutem. Byt je po částečné rekonstrukci (nové rozvody elektro, vody a plynu). RK: HOME 4 PEOPLE-EXPERT, Praha

Metodika ocenění:

1. Nabídková cena porovnávací nemovitosti je upravena koeficientem nabídkových cen, koeficientem polohy a koeficientem stavebně technického stavu.
2. Zjištěnou cenu upravíme koeficientem nabídkových cen, vzhledem k tomu, že se jedná o ceny z nabídky realitních kanceláří a cena realizovaná při prodeji může být dle našich zkušeností nižší o 10 až 15 %.
3. Korekce polohy jsme použili proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha nemusí být vždy stejná, jako je u oceňované nemovitosti.
4. Stavebně technický stav rovněž není u všech porovnávaných nemovitostí stejný.
5. Průměrem hodnot je stanovena průměrná cena za 1m² užitné obytné plochy, průměrnou cenou je vynásobena užitná obytná plocha oceňované nemovitosti.

Koeficienty cenového porovnání:

Celkový koeficient vyjadřuje kvalitu oceňované nemovitosti oproti nemovitosti porovnávací se zohledněním zdroje porovnávacích nemovitostí.

Porovnávací nemovitost	Cena (Kč)	Užitná plocha (m ²)	Kč/m ² UP Jednotková cena v	porovnávacích nemovitostí na zdroj Korekce	pro polohu Korekce	Stavebně tech. stav	Celkový koeficient	Celková cena Kč za 1 m ² UP
1	4 360 000	80	54 500	0,90	1,00	0,80	0,720	39 240
2	3 695 000	74	49 932	0,90	1,00	0,75	0,675	33 704
3	2 200 000	45	48 889	0,90	1,00	0,85	0,765	37 400
4	2 290 000	49	46 735	0,90	0,95	0,80	0,684	31 967
							Celkem	142 311

PRŮMĚRNÁ CENA (142 311 : 4 =) 35 578,- Kč/m²

CENA NEMOVITOSTI POROVNÁVACÍ METODOU	
Porovnávací hodnota bytu s příslušenstvím Podlahová plocha: 48,89 m ² Cena: 48,89 × 35 578 = 1 739 408 Kč	
CENA – zaokrouhleno	1 740 000,- Kč

Obvyklá cena nemovitosti sestávající z bytu č. 643/10 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemcích parc.č. 1681/2 a 1682 v kat. území Žižkov, městská část Praha 3, hlavní město Praha, určená metodou porovnávací je:

Zaokrouhleno: 1 740 000,- Kč

14. Oceňovaný nemovitý majetek:

- stavba:** byt č. 643/11 vč. spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 643 a pozemcích.
- venkovní úpravy:** podíl na společných částech domu č.p. 643 ve výši 6720/85207.
- pozemky:** podíl na pozemcích parc.č. 1681/2 a 1682 ve výši 6720/85207.

Specifikace podle LV č. 2045			
Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Poznámka
1681/2	1	zastavěná plocha a nádvoří	pam.chrán. území
1682	260	zastavěná plocha a nádvoří	pam.chrán. území

Celkem	261	
--------	-----	--

Podklady pro ocenění:

- usnesení exekutorského úřadu Praha-západ, čj. 156 EX 1218/14-28,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 2045 ze dne 06.10.2016,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 19206 ze dne 06.10.2016
- kopie katastrální mapy,
- prohlášení vlastníka budovy, dle ust. §4 zák.č. 72/1994 Sb,
- fotografická dokumentace,
- nabídky realitních kanceláří k prodeji obdobných bytů,
- 1. místní šetření bylo provedeno dne 6.6.2014 za účasti:
Jaroslav Voříšek – zástupce soudního exekutora
Jakub Vedral – CZ Reality, s.r.o. Praha
Petr Pauček – uživatel nebytového prostoru
znalec
- 2. místní šetření bylo provedeno dne 17.10.2014 za účasti:
pan Novák – zástupce Hypotéční banky, a.s. Praha 5
Jakub Vedral – CZ Reality, s.r.o. Praha
Petr Pauček – uživatel nebytového prostoru
znalec

Povinný Tomáš Suchánek se místních šetření neúčastnil a se znalcem nespolupracoval. Nemovitosti znalci zpřístupnili pánové Pauček a Vedral, případně stávající uživatelé bytů.

14. 1. Vlastnictví oceňovaných nemovitostí

Vlastníkem oceňovaného bytu je podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2045:

Vlastnické právo	Identifikátor	Podíl
Suchánek Tomáš, Pod Svahem 277, Minice, 27801 Kralupy nad Vltavou	680710/1125	

Na nemovitosti je zapsáno zástavní právo smluvní a exekutorské, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (viz Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2045, LV č. 19206 ze dne 06.10.2016 v příloze tohoto posudku).

14. 2. Popis oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je byt č. 643/11 o velikosti 3+kk, umístěný v 3.NP bytového domu č.p. 643. Dům je situován v ulici Křišťanova, v Praze 3-Žižkov. Okolní zástavbu tvoří bytové domy v řadové zástavbě ulice. Bytový dům má 1 PP a 5 NP.

Svislé nosné konstrukce jsou zděné z cihel. Stropy jsou klasické dřevěné trámové. Střecha sedlová s krytinou z pálených tašek. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Vnější omítky břízolitové. Klempířské konstrukce FeZn. Schodiště je kamenné. Dveře v bytě jsou dřevěné náplňové do dřevěných zárubní. Okna dřevěná dvojí, špaletová. Podlahy parkety a keramická dlažba. Vytápění je lokální plynovými kamny WAV. Rozvod teplé a studené vody. Příprava TUV v el. boileru. Kuchyně s plynovým sporákem. Koupelna s vanou a umyvadlem. WC je splachovací. Přípojky inženýrských sítí vody, kanalizace, plynu a el. energie. Výtah v domě není.

Bytový dům je v užívání od roku 1886. Čtvrté a páté nadzemní podlaží bylo přistavěno v roce 1920. Dům je bez rekonstrukcí, opravy a údržba jsou velmi zanedbané.

Byt je prázdný, nevyužívaný. Stavebně technický stav je zanedbaný, údržba je dlouhodobě neprováděna. Nutná je celková rekonstrukce domu i bytu.

Dispozice:

Popis	Výměra v m ²
Předsíň	4,87
Pokoj 1	18,13
Pokoj 2	20,30
Pokoj 3	19,64
Koupelna	2,01
WC	1,40
Komora	0,85
Podlahová plocha bytu	67,20

Výměry pro ocenění

Byt č. 643/11 v bytovém domě č.p. 643

Podlahová plocha bytu: **67,20 m²**

14. 3. Tržní hodnota stanovená porovnávací metodou

Pro ocenění nemovitosti porovnávacím způsobem je nutné zjistit ceny srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě, nebo lokalitách blízkých, které jsou realizované v době ne delší než tři měsíce. V našem případě se nemovitost nachází v Praze 3-Žižkov. Poptávka a nabídka nemovitostí je monitorována realitními kanceláři a je známá z tisku, odborných časopisů i na internetových stránkách. Z aktuální nabídky vybral znalec 4 srovnatelné byty, které uvádí v následujícím přehledu:

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly vybrány obdobné, aktuálně nabízené byty v dané lokalitě.

	1) Prodej bytu 2+1 Praha 3-Žižkov Cena: 4 360 000,- Kč Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Kubelíkova Číslo zakázky: 100702 Stav objektu: před rekonstrukcí Datum aktualizace: 16.10.2014 Budova: cihlová, 5NP Podlaží umístění: 2. NP Užitná podlahová plocha: 80 m² Vlastnictví: osobní Voda: dálkový vodovod Topení: lokální plynové WAV Kanalizace: veřejná kanalizace Elektřina: 230V Popis: Prodej bytu 2+1 před rekonstrukcí v Kubelíkově ul. Orientace oken na J do ulice a na S do vnitrobloku. Špaletová okna, na podlaže PVC a parkety. Topení WAV. Dům je v dobrém stavu s výtahem. Byt je bez zařízení. RK: CBRE, s.r.o., Praha
---	--



2) Prodej bytu 3+kk Praha 3-Žižkov

Cena: 3 695 000,- Kč

Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Žerotínova

Číslo zakázky: 1452355 **Stav objektu:** po rekonstrukci

Datum aktualizace: 16.10.2014 |

Budova: cihlová

Podlaží umístění: 2. NP

Užitná podlahová plocha: 74 m²

Vlastnictví: osobní

Balkon: 6 m²

Voda: dálkový vodovod

Kanalizace: veřejná kanalizace

Topení: ústřední plynové

Elektřina: 230V

Popis: Prodej bytu 3+kk/B v Praze 3-Žižkov. V dispozici 3 pokoje, koupelna, WC a komora. Na podlaže parkety. V domě probíhá rekonstrukce (stoupačky, střecha, fasáda, výtah, společné prostory). Byt je bez zařízení. Blízkost parků Pražanka a Parukářka.

RK: REAMAN Solution, s.r.o., Praha



3) Prodej bytu 2+kk Praha 3-Žižkov

Cena: 2 200 000,- Kč

Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Viklefova

Číslo zakázky: N43548 **Stav objektu:** velmi dobrý

Datum aktualizace: 14.10.2014 |

Budova: cihlová, 7 NP

Podlaží umístění: 5. NP

Užitná podlahová plocha: 45 m²

Vlastnictví: osobní

Voda: dálkový vodovod

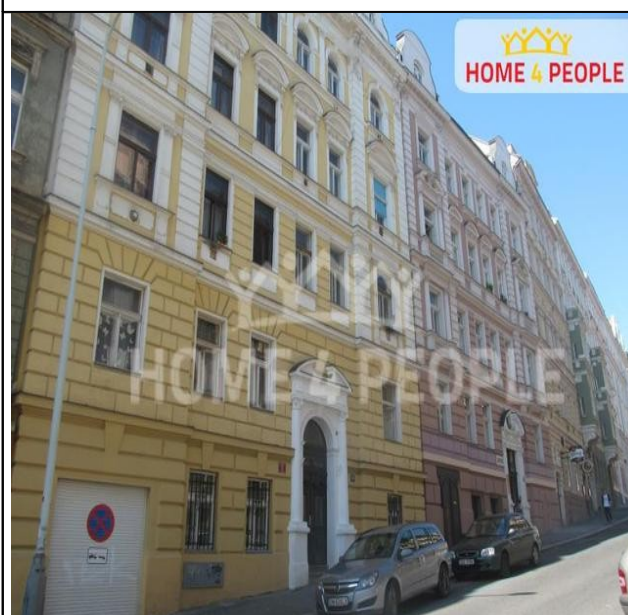
Topení: lokální plynové

Odpad: veřejná kanalizace

Elektřina: 230V

Popis: Prodej bytu 2+kk v Praze 3-Žižkov. Dům je s výtahem. Byt je v původním zachovalém stavu. Dispozice: obývací pokoj s kk, ložnice, koupelna, WC a balkon. Vybavení bytu je částečné. Dům je v klidné ulici s dobrou dopravní dostupností, zastávka tramvaje Vozovna Žižkov u domu.

RK: Soccer Reality, s.r.o., Praha



4) Prodej bytu 2+kk Praha 3-Žižkov

Cena: 2 290 000,- Kč

Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Řehořova

Číslo zakázky: 7422 **Stav objektu:** velmi dobrý

Datum aktualizace: 17.10.2014 |

Budova: cihlová, 5 NP

Podlaží umístění: 2. NP

Užitná podlahová plocha: 49 m²

Vlastnictví: osobní

Voda: dálkový vodovod

Topení: lokální plynové

Odpad: veřejná kanalizace

Elektřina: 230V

Popis: Prodej bytu 2+kk v Praze 3-Žižkov. Dům je po rekonstrukci. Dispozice bytu: 2 pokoje, koupelna, WC, předsiň, komora. Podlahy plovoucí, parkety a keramická dlažba. Komora je předělaná na kk. Koupelna se sprchovým koutem. Byt je po částečné rekonstrukci (nové rozvody elektro, vody a plynu).

RK: HOME 4 PEOPLE-EXPERT, Praha

Metodika ocenění:

1. Nabídková cena porovnávací nemovitosti je upravena koeficientem nabídkových cen, koeficientem polohy a koeficientem stavebně technického stavu.
2. Zjištěnou cenu upravíme koeficientem nabídkových cen, vzhledem k tomu, že se jedná o ceny z nabídky realitních kanceláří a cena realizovaná při prodeji může být dle našich zkušeností nižší o 10 až 15 %.
3. Korekce polohy jsme použili proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha nemusí být vždy stejná, jako je u oceňované nemovitosti.
4. Stavebně technický stav rovněž není u všech porovnávaných nemovitostí stejný.
5. Průměrem hodnot je stanovena průměrná cena za 1m² užitné obytné plochy, průměrnou cenou je vynásobena užitná obytná plocha oceňované nemovitosti.

Koeficienty cenového porovnání:

Celkový koeficient vyjadřuje kvalitu oceňované nemovitosti oproti nemovitosti porovnávací se zohledněním zdroje porovnávacích nemovitostí.

Porovnávací nemovitost	Cena (Kč)	Užitná plocha (m ²)	Kč/m ² UP Jednotková cena v	porovnávacích nemovitostina zdroj Korekce	pro polohuKorekce	Stavebně tech. stav	Celkový koeficient	Celková cena Kč za 1 m ² UP
1	4 360 000	80	54 500	0,90	1,00	0,80	0,720	39 240
2	3 695 000	74	49 932	0,90	1,00	0,75	0,675	33 704
3	2 200 000	45	48 889	0,90	1,00	0,85	0,765	37 400
4	2 290 000	49	46 735	0,90	0,95	0,80	0,684	31 967
							Celkem	142 311

PRŮMĚRNÁ CENA (142 311 : 4 =) 35 578,- Kč/m²

CENA NEMOVITOSTI POROVNÁVACÍ METODOU	
Porovnávací hodnota bytu s příslušenstvím Podlahová plocha: 67,20 m ² Cena: 67,20 × 35 578 = 2 390 842 Kč	
CENA – zaokrouhleno	2 390 000,- Kč

Obvyklá cena nemovitosti sestávající z bytu č. 643/11 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemcích parc.č. 1681/2 a 1682 v kat. území Žižkov, městská část Praha 3, hlavní město Praha, určená metodou porovnávací je:

Zaokrouhleno: 2 390 000,- Kč

15. Oceňovaný nemovitý majetek:

- 1) **stavba:** byt č. 643/12 vč. spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 643 a pozemcích.
- 2) **venkovní úpravy:** podíl na společných částech domu č.p. 643 ve výši 6813/85207.
- 3) **pozemky:** podíl na pozemcích parc.č. 1681/2 a 1682 ve výši 6813/85207.

Specifikace podle LV č. 2045			
Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Poznámka
1681/2	1	zastavěná plocha a nádvoří	pam.chrán. území
1682	260	zastavěná plocha a nádvoří	pam.chrán. území
Celkem	261		

Podklady pro ocenění:

- usnesení exekutorského úřadu Praha-západ, čj. 156 EX 1218/14-28,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 2045 ze dne 06.10.2016,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 19206 ze dne 06.10.2016
- kopie katastrální mapy,
- prohlášení vlastníka budovy, dle ust. §4 zák.č. 72/1994 Sb,
- fotografická dokumentace,
- nabídky realitních kanceláří k prodeji obdobných bytů,
- 1. místní šetření bylo provedeno dne 6.6.2014 za účasti:
Jaroslav Voříšek – zástupce soudního exekutora
Jakub Vedral – CZ Reality, s.r.o. Praha
Petr Pauček – uživatel nebytového prostoru
znalec
- 2. místní šetření bylo provedeno dne 17.10.2014 za účasti:
pan Novák – zástupce Hypotéční banky, a.s. Praha 5
Jakub Vedral – CZ Reality, s.r.o. Praha
Petr Pauček – uživatel nebytového prostoru
znalec

Povinný Tomáš Suchánek se místních šetření neúčastnil a se znalcem nespolupracoval. Nemovitosti znalci zpřístupnili pánové Pauček a Vedral, případně stávající uživatelé bytů.

15. 1. Vlastnictví oceňovaných nemovitostí

Vlastníkem oceňovaného bytu je podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2045:

Vlastnické právo	Identifikátor	Podíl
Suchánek Tomáš, Pod Svahem 277, Minice, 27801 Kralupy nad Vltavou	680710/1125	

Na nemovitosti je zapsáno zástavní právo smluvní a exekutorské, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (viz Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2045, LV č. 19206 ze dne 06.10.2016 v příloze tohoto posudku).

15. 2. Popis oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je byt č. 643/12 o velikosti 3+kk, umístěný v 4.NP bytového domu č.p. 643. Dům je situován v ulici Křišťanova, v Praze 3-Žižkov. Okolní zástavbu tvoří bytové domy v řadové zástavbě ulice. Bytový dům má 1 PP a 5 NP.

Svislé nosné konstrukce jsou zděné z cihel. Stropy jsou klasické dřevěné trámové. Střecha sedlová s krytinou z pálených tašek. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Vnější omítky břizolitové. Klempířské konstrukce FeZn. Schodiště je kamenné. Dveře v bytě jsou dřevěné náplňové do dřevěných zárubní. Okna dřevěná dvojí, špaletová. Podlahy plovoucí, parkety a keramická dlažba. Vytápění je lokální plynovými kamny WAV. Rozvod teplé a studené vody. Příprava TUV v el. boileru. Kuchyně s kuchyňskou linkou a plynovým sporákem. Koupelna s vanou a umyvadlem. WC je splachovací. Přípojky inženýrských sítí vody, kanalizace, plynu a el. energie. Výtah v domě není.

Bytový dům je v užívání od roku 1886. Čtvrté a páté nadzemní podlaží bylo přistavěno v roce 1920. Dům je bez rekonstrukcí, opravy a údržba jsou velmi zanedbané.

Byt je užíván bez nájemní smlouvy. Stavebně technický stav je zanedbaný, údržba je dlouhodobě neprováděna. Nutná je celková rekonstrukce domu i bytu.

Dispozice:

Popis	Výměra v m ²
Předsín	4,11
Pokoj 1	17,04
Pokoj 2	20,28
Pokoj 3	21,15
Koupelna	2,85
WC	1,62
Komora	1,08
Podlahová plocha bytu	68,13

Výměry pro ocenění

Byt č. 643/12 v bytovém domě č.p. 643

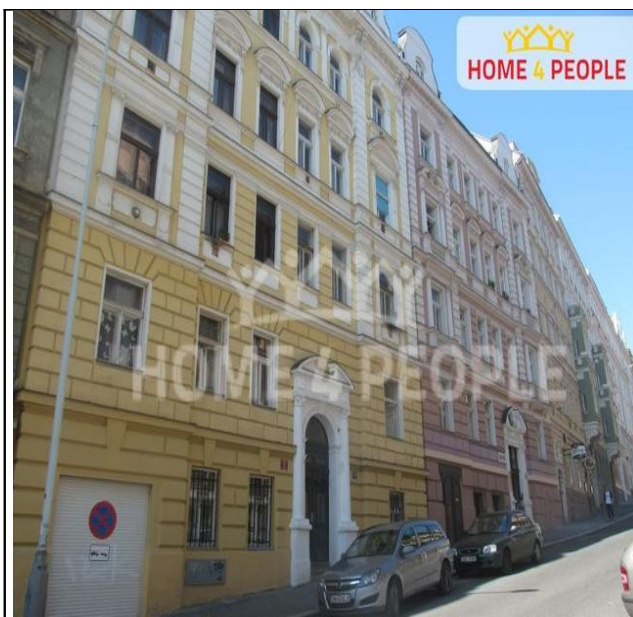
Podlahová plocha bytu: **68,13 m²**

15. 3. Tržní hodnota stanovená porovnávací metodou

Pro ocenění nemovitosti porovnávacím způsobem je nutné zjistit ceny srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě, nebo lokalitách blízkých, které jsou realizované v době ne delší než tři měsíce. V našem případě se nemovitost nachází v Praze 3-Žižkov. Poptávka a nabídka nemovitostí je monitorována realitními kanceláři a je známá z tisku, odborných časopisů i na internetových stránkách. Z aktuální nabídky vybral znalec 4 srovnatelné byty, které uvádí v následujícím přehledu:

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly vybrány obdobné, aktuálně nabízené byty v dané lokalitě.

	1) Prodej bytu 2+1 Praha 3-Žižkov Cena: 4 360 000,- Kč Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Kubelíkova Číslo zakázky: 100702 Stav objektu: před rekonstrukcí Datum aktualizace: 16.10.2014 Budova: cihlová, 5NP Podlaží umístění: 2. NP Užitná podlahová plocha: 80 m² Vlastnictví: osobní Voda: dálkový vodovod Topení: lokální plynové WAV Kanalizace: veřejná kanalizace Elektřina: 230V Popis: Prodej bytu 2+1 před rekonstrukcí v Kubelíkově ul. Orientace oken na J do ulice a na S do vnitrobloku. Špaletová okna, na podlaze PVC a parkety. Topení WAV. Dům je v dobrém stavu s výtahem. Byt je bez zařízení. RK: CBRE, s.r.o., Praha
	2) Prodej bytu 3+kk Praha 3-Žižkov Cena: 3 695 000,- Kč Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Žerotínova Číslo zakázky: 1452355 Stav objektu: po rekonstrukci Datum aktualizace: 16.10.2014 Budova: cihlová Podlaží umístění: 2. NP Užitná podlahová plocha: 74 m² Vlastnictví: osobní Balkon: 6 m² Voda: dálkový vodovod Kanalizace: veřejná kanalizace Topení: ústřední plynové Elektřina: 230V Popis: Prodej bytu 3+kk/B v Praze 3-Žižkov. V dispozici 3 pokoje, koupelna, WC a komora. Na podlaze parkety. V domě probíhá rekonstrukce (stoupačky, střecha, fasáda, výtah, společné prostory). Byt je bez zařízení. Blízkost parků Pražanka a Parukářka. RK: REAMAN Solution, s.r.o., Praha
	3) Prodej bytu 2+kk Praha 3-Žižkov Cena: 2 200 000,- Kč Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Viklefova Číslo zakázky: N43548 Stav objektu: velmi dobrý Datum aktualizace: 14.10. 2014 Budova: cihlová, 7 NP Podlaží umístění: 5. NP Užitná podlahová plocha: 45 m² Vlastnictví: osobní Voda: dálkový vodovod Topení: lokální plynové Odpad: veřejná kanalizace Elektřina: 230V Popis: Prodej bytu 2+kk v Praze 3-Žižkov. Dům je s výtahem. Byt je v původním zachovalém stavu. Dispozice: obývací pokoj s kk, ložnice, koupelna, WC a balkon. Vybavení bytu je částečné. Dům je v klidné ulici s dobrou dopravní dostupností, zastávka tramvaje Vozovna Žižkov u domu. RK: Soccer Reality, s.r.o., Praha



4) Prodej bytu 2+kk Praha 3-Žižkov
Cena: 2 290 000,- Kč
Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul.Řehořova
Číslo zakázky: 7422 Stav objektu: velmi dobrý
Datum aktualizace: 17.10. 2014 |
Budova: cihlová, 5 NP
Podlaží umístění: 2. NP
Užitná podlahová plocha: 49 m²
Vlastnictví: osobní
Voda: dálkový vodovod
Topení: lokální plynové
Odpad: veřejná kanalizace
Elektřina: 230V

Popis: Prodej bytu 2+kk v Praze 3-Žižkov. Dům je po rekonstrukci. Dispozice bytu: 2 pokoje, koupelna, WC, předsiň, komora. Podlahy plovoucí, parkety a keramická dlažba. Komora je předělaná na kk. Koupelna se sprchovým koutem. Byt je po částečné rekonstrukci (nové rozvody elektro, vody a plynu).

RK: HOME 4 PEOPLE-EXPERT, Praha

Metodika ocenění:

1. Nabídková cena porovnávací nemovitosti je upravena koeficientem nabídkových cen, koeficientem polohy a koeficientem stavebně technického stavu.
2. Zjištěnou cenu upravíme koeficientem nabídkových cen, vzhledem k tomu, že se jedná o ceny z nabídky realitních kanceláří a cena realizovaná při prodeji může být dle našich zkušeností nižší o 10 až 15 %.
3. Korekce polohy jsme použili proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha nemusí být vždy stejná, jako je u oceňované nemovitosti.
4. Stavebně technický stav rovněž není u všech porovnávaných nemovitostí stejný.
5. Průměrem hodnot je stanovena průměrná cena za 1m² užitné obytné plochy, průměrnou cenou je vynásobena užitná obytná plocha oceňované nemovitosti.

Koeficienty cenového porovnání:

Celkový koeficient vyjadřuje kvalitu oceňované nemovitosti oproti nemovitosti porovnávací se zohledněním zdroje porovnávacích nemovitostí.

Porovnávací nemovitost	Cena (Kč)	Užitná plocha (m ²)	Kč/m ² UP Jednotková cena v	porovnávacích nemovitostina zdroj Korekce	pro polohuKorekce	Stavebně tech. stav	Celkový koeficient	Celková cena Kč za 1 m ² UP
------------------------	-----------	---------------------------------	--	---	-------------------	---------------------	--------------------	--

1	4 360 000	80	54 500	0,90	1,00	0,80	0,720	39 240
2	3 695 000	74	49 932	0,90	1,00	0,75	0,675	33 704
3	2 200 000	45	48 889	0,90	1,00	0,85	0,765	37 400
4	2 290 000	49	46 735	0,90	0,95	0,80	0,684	31 967
							Celkem	142 311

PRŮMĚRNÁ CENA (142 311 : 4 =)	35 578,- Kč/m²
--------------------------------------	----------------------------------

CENA NEMOVITOSTI POROVNÁVACÍ METODOU	
Porovnávací hodnota bytu s příslušenstvím Podlahová plocha: 68,13 m ² Cena: 68,13 × 35 578 = 2 423 929 Kč	
CENA – zaokrouhleno	2 425 000,- Kč

Obvyklá cena nemovitosti sestávající z bytu č. 643/12 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemcích parc.č. 1681/2 a 1682 v kat. území Žižkov, městská část Praha 3, hlavní město Praha, určená metodou porovnávací je:

Zaokrouhleno: 2 425 000,- Kč

16. Oceňovaný nemovitý majetek:

- 1) **stavba:** byt č. 643/13 vč. spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 643 a pozemcích.
- 2) **venkovní úpravy:** podíl na společných částech domu č.p. 643 ve výši 4686/85207.
- 3) **pozemky:** podíl na pozemcích parc.č. 1681/2 a 1682 ve výši 4686/85207.

Specifikace podle LV č. 2045			
Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Poznámka
1681/2	1	zastavěná plocha a nádvoří	pam.chrán. území
1682	260	zastavěná plocha a nádvoří	pam.chrán. území
Celkem	261		

Podklady pro ocenění:

- usnesení exekutorského úřadu Praha-západ, čj. 156 EX 1218/14-28,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 2045 ze dne 06.10.2016,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 19206 ze dne 06.10.2016
- kopie katastrální mapy,
- prohlášení vlastníka budovy, dle ust. §4 zák.č. 72/1994 Sb,
- fotografická dokumentace,
- nabídky realitních kanceláří k prodeji obdobných bytů,
- 1. místní šetření bylo provedeno dne 6.6.2014 za účasti:
Jaroslav Voříšek – zástupce soudního exekutora
Jakub Vedral – CZ Reality, s.r.o. Praha
Petr Pauček – uživatel nebytového prostoru
znalec
- 2. místní šetření bylo provedeno dne 17.10.2014 za účasti:

Pan Novák – zástupce Hypotéční banky, a.s. Praha 5
Jakub Vedral – CZ Reality, s.r.o. Praha
Petr Pauček – uživatel nebytového prostoru
znalec

Povinný Tomáš Suchánek se místních šetření neúčastnil a se znalcem nespolupracoval. Nemovitosti znalci zpřístupnili pánové Pauček a Vedral, případně stávající uživatelé bytů.

16. 1. Vlastnictví oceňovaných nemovitostí

Vlastníkem oceňovaného bytu je podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2045:

Vlastnické právo	Identifikátor	Podíl
Suchánek Tomáš, Pod Svahem 277, Mínice, 27801 Kralupy nad Vltavou	680710/1125	

Na nemovitosti je zapsáno zástavní právo smluvní a exekutorské, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (viz Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2045, LV č. 19206 ze dne 06.10.2016 v příloze tohoto posudku).

16. 2. Popis oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je byt č. 643/13 o velikosti 2+kk, umístěný v 4.NP bytového domu č.p. 643. Dům je situován v ulici Křišťanova, v Praze 3-Žižkov. Okolní zástavbu tvoří bytové domy v řadové zástavbě ulice. Bytový dům má 1 PP a 5 NP.

Svislé nosné konstrukce jsou zděné z cihel. Stropy jsou klasické dřevěné trámové. Střecha sedlová s krytinou z pálených tašek. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Vnější omítky břizolitové. Klempířské konstrukce FeZn. Schodiště je kamenné. Dveře v bytě jsou dřevěné náplňové do dřevěných zárubní. Okna dřevěná dvojítá, špaletová. Podlahy plovoucí, parkety a keramická dlažba. Vytápění je lokální plynovými kamny VAW. Rozvod teplé a studené vody. Příprava TUV v el. boileru. Kuchyně s částí kuchyňské linky a plynovým sporákem. Koupelna s vanou a umyvadlem. WC je splachovací. Přípojky inženýrských sítí vody, kanalizace, plynu a el. energie. Výťah v domě není.

Bytový dům je v užívání od roku 1886. Čtvrté a páté nadzemní podlaží bylo přistavěno v roce 1920. Dům je bez rekonstrukcí, opravy a údržba jsou velmi zanedbané.

Byt je užíván bez nájemní smlouvy. Stavebně technický stav je zanedbaný, údržba je dlouhodobě neprováděna. Nutná je celková rekonstrukce domu i bytu.

Dispozice:

Popis	Výměra v m ²
Předsíň	4,11
Pokoj 1	17,04
Pokoj 2	20,16
Koupelna	2,85
WC	1,62
Komora	1,08
Podlahová plocha bytu	46,86

Výměry pro ocenění

Byt č. 643/13 v bytovém domě č.p. 643

Podlahová plocha bytu: **46,86 m²**

16. 3. Tržní hodnota stanovená porovnávací metodou

Pro ocenění nemovitosti porovnávacím způsobem je nutné zjistit ceny srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě, nebo lokalitách blízkých, které jsou realizované v době ne delší než tři měsíce. V našem případě se nemovitost nachází v Praze 3-Žižkov. Poptávka a nabídka nemovitostí je monitorována realitními kanceláři a je známá z tisku, odborných časopisů i na internetových stránkách. Z aktuální nabídky vybral znalec 4 srovnatelné byty, které uvádí v následujícím přehledu:

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly vybrány obdobné, aktuálně nabízené byty v dané lokalitě.

	1) Prodej bytu 2+1 Praha 3-Žižkov Cena: 4 360 000,- Kč Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Kubelíkova Číslo zakázky: 100702 Stav objektu: před rekonstrukcí Datum aktualizace: 16.10.2014 Budova: cihlová, 5NP Podlaží umístění: 2. NP Užitná podlahová plocha: 80 m² Vlastnictví: osobní Voda: dálkový vodovod Topení: lokální plynové WAV Kanalizace: veřejná kanalizace Elektřina: 230V Popis: Prodej bytu 2+1 před rekonstrukcí v Kubelíkově ul. Orientace oken na J do ulice a na S do vnitrobloku. Špaletová okna, na podlaze PVC a parkety. Topení WAV. Dům je v dobrém stavu s výtahem. Byt je bez zařízení. RK: CBRE, s.r.o., Praha
	2) Prodej bytu 3+kk Praha 3-Žižkov Cena: 3 695 000,- Kč Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Žerotínova Číslo zakázky: 1452355 Stav objektu: po rekonstrukci Datum aktualizace: 16.10.2014 Budova: cihlová Podlaží umístění: 2. NP Užitná podlahová plocha: 74 m² Vlastnictví: osobní Balkon: 6 m² Voda: dálkový vodovod Kanalizace: veřejná kanalizace Topení: ústřední plynové Elektřina: 230V Popis: Prodej bytu 3+kk/B v Praze 3-Žižkov. V dispozici 3 pokoje, koupelna, WC a komora. Na podlaze parkety. V domě probíhá rekonstrukce (stoupačky, střecha, fasáda, výtah, společné prostory). Byt je bez zařízení. Blízkost parků Pražačka a Parukářka. RK: REAMAN Solution, s.r.o., Praha

	3) Prodej bytu 2+kk Praha 3-Žižkov Cena: 2 200 000,- Kč Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Viklefova Číslo zakázky: N43548 Stav objektu: velmi dobrý Datum aktualizace: 14.10. 2014 Budova: cihlová, 7 NP Podlaží umístění: 5. NP Užitná podlahová plocha: 45 m² Vlastnictví: osobní Voda: dálkový vodovod Topení: lokální plynové Odpad: veřejná kanalizace Elektřina: 230V Popis: Prodej bytu 2+kk v Praze 3-Žižkov. Dům je s výtahem. Byt je v původním zachovalém stavu. Dispozice: obývací pokoj s kk, ložnice, koupelna, WC a balkon. Vybavení bytu je částečné. Dům je v klidné ulici s dobrou dopravní dostupností, zastávka tramvaje Vozovna Žižkov u domu. RK: Soccer Reality, s.r.o., Praha
	4) Prodej bytu 2+kk Praha 3-Žižkov Cena: 2 290 000,- Kč Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Řehořova Číslo zakázky: 7422 Stav objektu: velmi dobrý Datum aktualizace: 17.10. 2014 Budova: cihlová, 5 NP Podlaží umístění: 2. NP Užitná podlahová plocha: 49 m² Vlastnictví: osobní Voda: dálkový vodovod Topení: lokální plynové Odpad: veřejná kanalizace Elektřina: 230V Popis: Prodej bytu 2+kk v Praze 3-Žižkov. Dům je po rekonstrukci. Dispozice bytu: 2 pokoje, koupelna, WC, předstíh, komora. Podlahy plovoucí, parkety a keramická dlažba. Komora je předělaná na kk. Koupelna se sprchovým koutem. Byt je po částečné rekonstrukci (nové rozvody elektro, vody a plynu). RK: HOME 4 PEOPLE-EXPERT, Praha

Metodika ocenění:

1. Nabídková cena porovnávací nemovitosti je upravena koeficientem nabídkových cen, koeficientem polohy a koeficientem stavebně technického stavu.
2. Zjištěnou cenu upravíme koeficientem nabídkových cen, vzhledem k tomu, že se jedná o ceny z nabídky realitních kanceláří a cena realizovaná při prodeji může být dle našich zkušeností nižší o 10 až 15 %.
3. Korekce polohy jsme použili proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha nemusí být vždy stejná, jako je u oceňované nemovitosti.
4. Stavebně technický stav rovněž není u všech porovnávaných nemovitostí stejný.
5. Průměrem hodnot je stanovena průměrná cena za 1m² užitné obytné plochy, průměrnou cenou je vynásobena užitná obytná plocha oceňované nemovitosti.

Koeficienty cenového porovnání:

Celkový koeficient vyjadřuje kvalitu oceňované nemovitosti oproti nemovitosti porovnávací se zohledněním zdroje porovnávacích nemovitostí.

Porovnávací nemovitost	Cena (Kč)	Užitná plocha (m ²)	Kč/m ² UP Jednotková cena v	porovnávacích nemovitostí na zdroj Korekce	pro polohuKorekce	Stavebně tech. stav	Celkový koeficient	Celková cena Kč za 1 m ² UP
1	4 360 000	80	54 500	0,90	1,00	0,80	0,720	39 240
2	3 695 000	74	49 932	0,90	1,00	0,75	0,675	33 704
3	2 200 000	45	48 889	0,90	1,00	0,85	0,765	37 400
4	2 290 000	49	46 735	0,90	0,95	0,80	0,684	31 967
							Celkem	142 311

PRŮMĚRNÁ CENA (142 311 : 4 =) 35 578,- Kč/m²

CENA NEMOVITOSTI POROVNÁVACÍ METODOU	
Porovnávací hodnota bytu s příslušenstvím Podlahová plocha: 46,86 m ² Cena: 46,86 × 35 578 = 1 667 185 Kč	
CENA – zaokrouhleno	1 670 000,- Kč

Obvyklá cena nemovitosti sestávající z bytu č. 643/13 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemcích parc.č. 1681/2 a 1682 v kat. území Žižkov, městská část Praha 3, hlavní město Praha, určená metodou porovnávací je:

Zaokrouhleno: 1 670 000,- Kč

17. Oceňovaný nemovitý majetek:

- stavba:** byt č. 643/14 vč. spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 643 a pozemcích.
- venkovní úpravy:** podíl na společných částech domu č.p. 643 ve výši 4717/85207.
- pozemky:** podíl na pozemcích parc.č. 1681/2 a 1682 ve výši 4717/85207.

Specifikace podle LV č. 2045			
Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Poznámka
1681/2	1	zastavěná plocha a nádvoří	pam.chrán. území
1682	260	zastavěná plocha a nádvoří	pam.chrán. území
Celkem	261		

Podklady pro ocenění:

- usnesení exekutorského úřadu Praha-západ, čj. 156 EX 1218/14-28,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 2045 ze dne 06.10.2016,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 19206 ze dne 06.10.2016
- kopie katastrální mapy,
- prohlášení vlastníka budovy, dle ust. §4 zák.č. 72/1994 Sb,
- fotografická dokumentace,
- nabídky realitních kanceláří k prodeji obdobných bytů,
- 1. místní šetření bylo provedeno dne 6.6.2014 za účasti:
Jaroslav Voříšek – zástupce soudního exekutora
Jakub Vedral – CZ Reality, s.r.o. Praha
Petr Pauček – uživatel nebytového prostoru
znalec
- 2. místní šetření bylo provedeno dne 17.10.2014 za účasti:
Pan Novák – zástupce Hypotéční banky, a.s. Praha 5
Jakub Vedral – CZ Reality, s.r.o. Praha
Petr Pauček – uživatel nebytového prostoru
znalec

Povinný Tomáš Suchánek se místních šetření neúčastnil a se znalcem nespolupracoval. Nemovitosti znalci zpřístupnili pánové Pauček a Vedral, případně stávající uživatelé bytů.

17. 1. Vlastnictví oceňovaných nemovitostí

Vlastníkem oceňovaného bytu je podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2045:

Vlastnické právo	Identifikátor	Podíl
Suchánek Tomáš, Pod Svahem 277, Mínice, 27801 Kralupy nad Vltavou	680710/1125	

Na nemovitosti je zapsáno zástavní právo smluvní a exekutorské, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (viz Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2045, LV č. 19206 ze dne 06.10.2016 v příloze tohoto posudku).

17. 2. Popis oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je byt č. 643/14 o velikosti 2+kk, umístěný v 5.NP bytového domu č.p. 643. Dům je situován v ulici Křišťanova, v Praze 3-Žižkov. Okolní zástavbu tvoří bytové domy v řadové zástavbě ulice. Bytový dům má 1 PP a 5 NP.

Svislé nosné konstrukce jsou zděné z cihel. Stropy jsou klasické dřevěné trámové. Střecha sedlová s krytinou z pálených tašek. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Vnější omítky břizolitové. Klempířské konstrukce FeZn. Schodiště je kamenné. Dveře v bytě jsou dřevěné náplňové do dřevěných zárubní. Okna dřevěná dvojítá, špaletová. Podlahy PVC, parkety a keramická dlažba. Vytápění je lokální plynovými kamny VAW a el. přímotopy. Rozvod teplé a studené vody. Příprava TUV v plynové karmě, nefunkční. Kuchyně s kuchyňskou linkou a plynovým sporákem. Koupelna s vanou a umyvadlem. WC je splachovací. Přípojky inženýrských sítí vody, kanalizace, plynu a el. energie. Výtah v domě není.

Bytový dům je v užívání od roku 1886. Čtvrté a páté nadzemní podlaží bylo přistavěno v roce 1920. Dům je bez rekonstrukcí, opravy a údržba jsou velmi zanedbané.

Byt je užíván bez nájemní smlouvy. Stavebně technický stav je zanedbaný, údržba je dlouhodobě neprováděna. Nutná je celková rekonstrukce domu i bytu.

Dispozice:

Popis	Výměra v m ²
Předsíň	4,11
Pokoj 1	17,23
Pokoj 2	20,28
Koupelna	2,85
WC	1,62
Komora	1,08
Podlahová plocha bytu	47,17

Výměry pro ocenění

Byt č. 643/14 v bytovém domě č.p. 643

Podlahová plocha: 47,17 m²

17. 3. Tržní hodnota stanovená porovnávací metodou

Pro ocenění nemovitosti porovnávacím způsobem je nutné zjistit ceny srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě, nebo lokalitách blízkých, které jsou realizované v době ne delší než tři měsíce. V našem případě se nemovitost nachází v Praze 3-Žižkov. Poptávka a nabídka nemovitostí je monitorována realitními kanceláři a je známá z tisku, odborných časopisů i na internetových stránkách. Z aktuální nabídky vybral znalec 4 srovnatelné byty, které uvádí v následujícím přehledu:

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly vybrány obdobné, aktuálně nabízené byty v dané lokalitě.

	1) Prodej bytu 2+1 Praha 3-Žižkov Cena: 4 360 000,- Kč Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Kubelíkova Číslo zakázky: 100702 Stav objektu: před rekonstrukcí Datum aktualizace: 16.10.2014 Budova: cihlová, 5NP Podlaží umístění: 2. NP Užitná podlahová plocha: 80 m² Vlastnictví: osobní Voda: dálkový vodovod Topení: lokální plynové WAV Kanalizace: veřejná kanalizace Elektřina: 230V Popis: Prodej bytu 2+1 před rekonstrukcí v Kubelíkově ul. Orientace oken na J do ulice a na S do vnitrobloku. Špaletová okna, na podlaze PVC a parkety. Topení WAV. Dům je v dobrém stavu s výtahem. Byt je bez zařízení. RK: CBRE, s.r.o., Praha
---	--



2) Prodej bytu 3+kk Praha 3-Žižkov

Cena: 3 695 000,- Kč

Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Žerotínova

Číslo zakázky: 1452355 **Stav objektu:** po rekonstrukci

Datum aktualizace: 16.10.2014 |

Budova: cihlová

Podlaží umístění: 2. NP

Užitná podlahová plocha: 74 m²

Vlastnictví: osobní

Balkon: 6 m²

Voda: dálkový vodovod

Kanalizace: veřejná kanalizace

Topení: ústřední plynové

Elektřina: 230V

Popis: Prodej bytu 3+kk/B v Praze 3-Žižkov. V dispozici 3 pokoje, koupelna, WC a komora. Na podlaže parkety. V domě probíhá rekonstrukce (stoupačky, střecha, fasáda, výtah, společné prostory). Byt je bez zařízení. Blízkost parků Pražanka a Parukářka.

RK: REAMAN Solution, s.r.o., Praha



3) Prodej bytu 2+kk Praha 3-Žižkov

Cena: 2 200 000,- Kč

Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Viklefova

Číslo zakázky: N43548 **Stav objektu:** velmi dobrý

Datum aktualizace: 14.10. 2014 |

Budova: cihlová, 7 NP

Podlaží umístění: 5. NP

Užitná podlahová plocha: 45 m²

Vlastnictví: osobní

Voda: dálkový vodovod

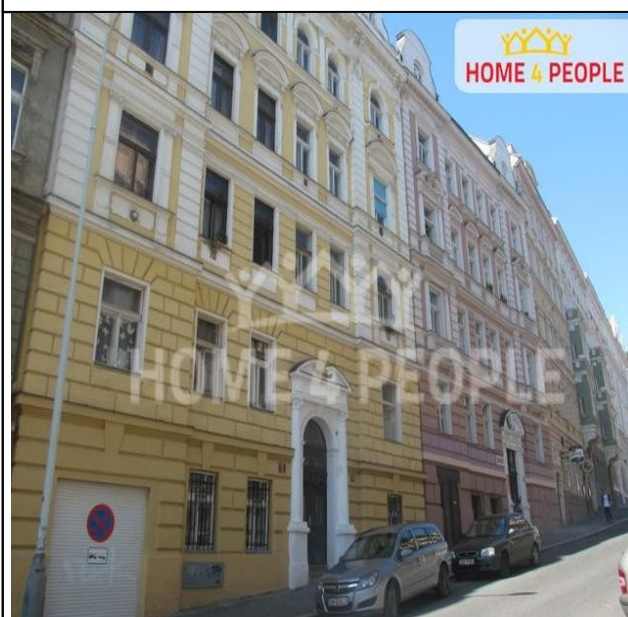
Topení: lokální plynové

Odpad: veřejná kanalizace

Elektřina: 230V

Popis: Prodej bytu 2+kk v Praze 3-Žižkov. Dům je s výtahem. Byt je v původním zachovalém stavu. Dispozice: obývací pokoj s kk, ložnice, koupelna, WC a balkon. Vybavení bytu je částečné. Dům je v klidné ulici s dobrou dopravní dostupností, zastávka tramvaje Vozovna Žižkov u domu.

RK: Soccer Reality, s.r.o., Praha



4) Prodej bytu 2+kk Praha 3-Žižkov

Cena: 2 290 000,- Kč

Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Řehořova

Číslo zakázky: 7422 **Stav objektu:** velmi dobrý

Datum aktualizace: 17.10. 2014 |

Budova: cihlová, 5 NP

Podlaží umístění: 2. NP

Užitná podlahová plocha: 49 m²

Vlastnictví: osobní

Voda: dálkový vodovod

Topení: lokální plynové

Odpad: veřejná kanalizace

Elektřina: 230V

Popis: Prodej bytu 2+kk v Praze 3-Žižkov. Dům je po rekonstrukci. Dispozice bytu: 2 pokoje, koupelna, WC, předsiň, komora. Podlahy plovoucí, parkety a keramická dlažba. Komora je předělaná na kk. Koupelna se sprchovým koutem. Byt je po částečné rekonstrukci (nové rozvody elektro, vody a plynu).

RK: HOME 4 PEOPLE-EXPERT, Praha

Metodika ocenění:

1. Nabídková cena porovnávací nemovitosti je upravena koeficientem nabídkových cen, koeficientem polohy a koeficientem stavebně technického stavu.
2. Zjištěnou cenu upravíme koeficientem nabídkových cen, vzhledem k tomu, že se jedná o ceny z nabídky realitních kanceláří a cena realizovaná při prodeji může být dle našich zkušeností nižší o 10 až 15 %.
3. Korekce polohy jsme použili proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha nemusí být vždy stejná, jako je u oceňované nemovitosti.
4. Stavebně technický stav rovněž není u všech porovnávaných nemovitostí stejný.
5. Průměrem hodnot je stanovena průměrná cena za 1m² užitné obytné plochy, průměrnou cenou je vynásobena užitná obytná plocha oceňované nemovitosti.

Koeficienty cenového porovnání:

Celkový koeficient vyjadřuje kvalitu oceňované nemovitosti oproti nemovitosti porovnávací se zohledněním zdroje porovnávacích nemovitostí.

Porovnávací nemovitost	Cena (Kč)	Užitná plocha (m ²)	Kč/m ² UP Jednotková cena v	porovnávacích nemovitostina zdroj Korekce	pro polohuKorekce	Stavebně tech. stav	Celkový koeficient	Celková cena Kč za 1 m ² UP
1	4 360 000	80	54 500	0,90	1,00	0,80	0,720	39 240
2	3 695 000	74	49 932	0,90	1,00	0,75	0,675	33 704
3	2 200 000	45	48 889	0,90	1,00	0,85	0,765	37 400
4	2 290 000	49	46 735	0,90	0,95	0,80	0,684	31 967
							Celkem	142 311

PRŮMĚRNÁ CENA (142 311 : 4 =) 35 578,- Kč/m²

CENA NEMOVITOSTI POROVNÁVACÍ METODOU	
Porovnávací hodnota bytu s příslušenstvím Podlahová plocha: 47,17 m ² Cena: 47,17 × 35 578 = 1 678 214 Kč	
CENA – zaokrouhleno	1 680 000,- Kč

Obvyklá cena nemovitosti sestávající z bytu č. 643/14 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemcích parc.č. 1681/2 a 1682 v kat. území Žižkov, městská část Praha 3, hlavní město Praha, určená metodou porovnávací je:

Zaokrouhleno: 1 680 000,- Kč

18. Oceňovaný nemovitý majetek:

- 1) **stavba:** byt č. 643/15 vč. spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 643 a pozemcích.
- 2) **venkovní úpravy:** podíl na společných částech domu č.p. 643 ve výši 6801/85207.
- 3) **pozemky:** podíl na pozemcích parc.č. 1681/2 a 1682 ve výši 6801/85207.

Specifikace podle LV č. 2045			
Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Poznámka
1681/2	1	zastavěná plocha a nádvoří	pam.chrán. území
1682	260	zastavěná plocha a nádvoří	pam.chrán. území
Celkem	261		

Podklady pro ocenění:

- usnesení exekutorského úřadu Praha-západ, čj. 156 EX 1218/14-28,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 2045 ze dne 06.10.2016,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 19206 ze dne 06.10.2016
- kopie katastrální mapy,
- prohlášení vlastníka budovy dle ust. §4 zák.č. 72/1994 Sb,
- fotografická dokumentace,
- nabídky realitních kanceláří k prodeji obdobných bytů,
- 1. místní šetření bylo provedeno dne 6.6.2014 za účasti:
Jaroslav Voříšek – zástupce soudního exekutora
Jakub Vedral – CZ Reality, s.r.o. Praha
Petr Pauček – uživatel nebytového prostoru
znalec
- 2. místní šetření bylo provedeno dne 17.10.2014 za účasti:
Pan Novák – zástupce Hypotéční banky, a.s. Praha 5
Jakub Vedral – CZ Reality, s.r.o. Praha
Petr Pauček – uživatel nebytového prostoru
znalec

Povinný Tomáš Suchánek se místních šetření neúčastnil a se znalcem nespolupracoval. Nemovitosti znalci zpřístupnili pánové Pauček a Vedral, případně stávající uživatelé bytů.

18. 1. Vlastnictví oceňovaných nemovitostí

Vlastníkem oceňovaného bytu je podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2045:

Vlastnické právo	Identifikátor	Podíl
Suchánek Tomáš, Pod Svahem 277, Minice, 27801 Kralupy nad Vltavou	680710/1125	

Na nemovitosti je zapsáno zástavní právo smluvní a exekutorské, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (viz Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2045, LV č. 19206 ze dne 06.10.2016 v příloze tohoto posudku).

18. 2. Popis oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je byt č. 643/15 o velikosti 3+kk, umístěný v 5.NP bytového domu č.p. 643. Dům je situován v ulici Křišťanova, v Praze 3-Žižkov. Okolní zástavbu tvoří bytové domy v řadové zástavbě ulice. Bytový dům má 1 PP a 5 NP.

Svislé nosné konstrukce jsou zděné z cihel. Stropy jsou klasické dřevěné trámové. Střecha sedlová s krytinou z pálených tašek. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Vnější omítky břizolitové. Klempířské konstrukce FeZn. Schodiště je kamenné. Dveře v bytě jsou dřevěné náplňové do dřevěných zárubní. Okna dřevěná dvojítá, špaletová. Podlahy PVC, parkety a keramická dlažba. Vytápění je lokální plynovými kamny VAW. Rozvod teplé a studené vody. Příprava TUV v elektrickém boileru. Kuchyně je bez kuchyňské linky, jen elektrický sporák. Koupelna s vanou a umyvadlem. WC je splachovací. Přípojky inženýrských sítí vody, kanalizace, plynu a el. energie. Výtah v domě není.

Bytový dům je v užívání od roku 1886. Čtvrté a páté nadzemní podlaží bylo přistavěno v roce 1920. Dům je bez rekonstrukcí, opravy a údržba jsou velmi zanedbané.

Byt je prázdný, nevyužívaný. Stavebně technický stav je zanedbaný, údržba je dlouhodobě neprováděna. Nutná je celková rekonstrukce.

Dispozice:

Popis	Výměra v m ²
Předsíň	4,11
Pokoj 1 + kk	17,04
Pokoj 2	20,16
Pokoj 3	21,15
Koupelna	2,85
WC	1,62
Komora	1,08
Podlahová plocha bytu	68,01

Výměry pro ocenění

Byt č. 643/15 v bytovém domě č.p. 643

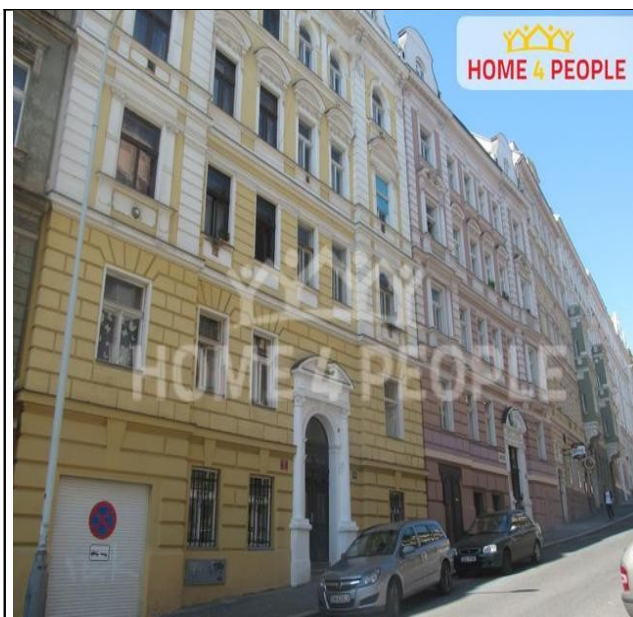
Podlahová plocha bytu: **68,01 m²**

18. 3. Tržní hodnota stanovená porovnávací metodou

Pro ocenění nemovitosti porovnávacím způsobem je nutné zjistit ceny srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě, nebo lokalitách blízkých, které jsou realizované v době ne delší než tři měsíce. V našem případě se nemovitost nachází v Praze 3-Žižkov. Poptávka a nabídka nemovitostí je monitorována realitními kanceláři a je známá z tisku, odborných časopisů i na internetových stránkách. Z aktuální nabídky vybral znalec 4 srovnatelné byty, které uvádí v následujícím přehledu:

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly vybrány obdobné, aktuálně nabízené byty v dané lokalitě.

	1) Prodej bytu 2+1 Praha 3-Žižkov Cena: 4 360 000,- Kč Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Kubelíkova Číslo zakázky: 100702 Stav objektu: před rekonstrukcí Datum aktualizace: 16.10.2014 Budova: cihlová, 5NP Podlaží umístění: 2. NP Užitná podlahová plocha: 80 m² Vlastnictví: osobní Voda: dálkový vodovod Topení: lokální plynové WAV Kanalizace: veřejná kanalizace Elektřina: 230V Popis: Prodej bytu 2+1 před rekonstrukcí v Kubelíkově ul. Orientace oken na J do ulice a na S do vnitrobloku. Špaletová okna, na podlaže PVC a parkety. Topení WAV. Dům je v dobrém stavu s výtahem. Byt je bez zařízení. RK: CBRE, s.r.o., Praha
	2) Prodej bytu 3+kk Praha 3-Žižkov Cena: 3 695 000,- Kč Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Žerotínova Číslo zakázky: 1452355 Stav objektu: po rekonstrukci Datum aktualizace: 16.10.2014 Budova: cihlová Podlaží umístění: 2. NP Užitná podlahová plocha: 74 m² Vlastnictví: osobní Balkon: 6 m² Voda: dálkový vodovod Kanalizace: veřejná kanalizace Topení: ústřední plynové Elektřina: 230V Popis: Prodej bytu 3+kk/B v Praze 3-Žižkov. V dispozici 3 pokoje, koupelna, WC a komora. Na podlaže parkety. V domě probíhá rekonstrukce (stoupačky, střecha, fasáda, výtah, společné prostory). Byt je bez zařízení. Blízkost parků Pražanka a Parukářka. RK: REAMAN Solution, s.r.o., Praha
	3) Prodej bytu 2+kk Praha 3-Žižkov Cena: 2 200 000,- Kč Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul. Viklefova Číslo zakázky: N43548 Stav objektu: velmi dobrý Datum aktualizace: 14.10. 2014 Budova: cihlová, 7 NP Podlaží umístění: 5. NP Užitná podlahová plocha: 45 m² Vlastnictví: osobní Voda: dálkový vodovod Topení: lokální plynové Odpad: veřejná kanalizace Elektřina: 230V Popis: Prodej bytu 2+kk v Praze 3-Žižkov. Dům je s výtahem. Byt je v původním zachovalém stavu. Dispozice: obývací pokoj s kk, ložnice, koupelna, WC a balkon. Vybavení bytu je částečné. Dům je v klidné ulici s dobrou dopravní dostupností, zastávka tramvaje Vozovna Žižkov u domu. RK: Soccer Reality, s.r.o., Praha



4) Prodej bytu 2+kk Praha 3-Žižkov
Cena: 2 290 000,- Kč
Lokalita: Praha 3-Žižkov, ul.Řehořova
Číslo zakázky: 7422 Stav objektu: velmi dobrý
Datum aktualizace: 17.10. 2014 |
Budova: cihlová, 5 NP
Podlaží umístění: 2. NP
Užitná podlahová plocha: 49 m²
Vlastnictví: osobní
Voda: dálkový vodovod
Topení: lokální plynové
Odpad: veřejná kanalizace
Elektřina: 230V

Popis: Prodej bytu 2+kk v Praze 3-Žižkov. Dům je po rekonstrukci. Dispozice bytu: 2 pokoje, koupelna, WC, předsiň, komora. Podlahy plovoucí, parkety a keramická dlažba. Komora je předělaná na kk. Koupelna se sprchovým koutem. Byt je po částečné rekonstrukci (nové rozvody elektro, vody a plynu).

RK: HOME 4 PEOPLE-EXPERT, Praha

Metodika ocenění:

1. Nabídková cena porovnávací nemovitosti je upravena koeficientem nabídkových cen, koeficientem polohy a koeficientem stavebně technického stavu.
2. Zjištěnou cenu upravíme koeficientem nabídkových cen, vzhledem k tomu, že se jedná o ceny z nabídky realitních kanceláří a cena realizovaná při prodeji může být dle našich zkušeností nižší o 10 až 15 %.
3. Korekce polohy jsme použili proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha nemusí být vždy stejná, jako je u oceňované nemovitosti.
4. Stavebně technický stav rovněž není u všech porovnávaných nemovitostí stejný.
5. Průměrem hodnot je stanovena průměrná cena za 1m² užitné obytné plochy, průměrnou cenou je vynásobena užitná obytná plocha oceňované nemovitosti.

Koeficienty cenového porovnání:

Celkový koeficient vyjadřuje kvalitu oceňované nemovitosti oproti nemovitosti porovnávací se zohledněním zdroje porovnávacích nemovitostí.

Porovnávací nemovitost	Cena (Kč)	Užitná plocha (m ²)	Kč/m ² UP Jednotková cena v	porovnávacích nemovitostina zdroj Korekce	pro polohuKorekce	Stavebně tech. stav	Celkový koeficient	Celková cena Kč za 1 m ² UP
1	4 360 000	80	54 500	0,90	1,00	0,80	0,720	39 240

2	3 695 000	74	49 932	0,90	1,00	0,75	0,675	33 704
3	2 200 000	45	48 889	0,90	1,00	0,85	0,765	37 400
4	2 290 000	49	46 735	0,90	0,95	0,80	0,684	31 967
							Celkem	142 311

PRŮMĚRNÁ CENA (142 311 : 4 =)	35 578,- Kč/m²
--------------------------------------	----------------------------------

CENA NEMOVITOSTI POROVNÁVACÍ METODOU	
Porovnávací hodnota bytu s příslušenstvím Podlahová plocha: 68,01 m ² Cena: 68,01 × 35 578 = 2 419 660 Kč	
CENA – zaokrouhleno	2 420 000,- Kč

Obvyklá cena nemovitosti sestávající z bytu č. 643/15 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemcích parc.č. 1681/2 a 1682 v kat. území Žižkov, městská část Praha 3, hlavní město Praha, určená metodou porovnávací je:

Zaokrouhleno: 2 420 000,- Kč

19. Oceňovaný nemovitý majetek:

- 1) **stavba:** ateliér č. 643/16 vč. spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 643 a pozemcích.
- 2) **venkovní úpravy:** podíl na společných částech domu č.p. 643 ve výši 13129/85207.
- 3) **pozemky:** podíl na pozemcích parc.č. 1681/2 a 1682 ve výši 13129/85207.

Specifikace podle LV č. 2045			
Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Poznámka
1681/2	1	zastavěná plocha a nádvoří	pam.chrán. území
1682	260	zastavěná plocha a nádvoří	pam.chrán. území
Celkem	261		

Podklady pro ocenění:

- usnesení exekutorského úřadu Praha-západ, čj. 156 EX 1218/14-28,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 2045 ze dne 06.10.2016,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 19206 ze dne 06.10.2016
- kopie katastrální mapy,
- prohlášení vlastníka budovy, dle ust. §4 zák.č. 72/1994 Sb,
- fotografická dokumentace,
- nabídky realitních kanceláří k prodeji obdobných bytů,
- 1. místní šetření bylo provedeno dne 6.6.2014 za účasti:
Jaroslav Voříšek – zástupce soudního exekutora
Jakub Vedral – CZ Reality, s.r.o. Praha
Petr Pauček – uživatel nebytového prostoru
znalec
- 2. místní šetření bylo provedeno dne 17.10.2014 za účasti:

pan Novák – zástupce Hypotéční banky, a.s. Praha 5
Jakub Vedral – CZ Reality, s.r.o. Praha
Petr Pauček – uživatel nebytového prostoru
znalec

Povinný Tomáš Suchánek se místních šetření neúčastnil a se znalcem nespolupracoval.
Nemovitost znalci zpřístupnil pan Pauček.

19. 1. Vlastnictví oceňovaných nemovitostí

Vlastníkem oceňovaného bytu je podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2045:

Vlastnické právo	Identifikátor	Podíl
Suchánek Tomáš, Pod Svahem 277, Minice, 27801 Kralupy nad Vltavou	680710/1125	

Na nemovitosti je zapsáno zástavní právo smluvní a exekutorské, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (viz Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2045, LV č. 19206 ze dne 06.10.2016 v příloze tohoto posudku).

19. 2. Popis oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je ateliér č. 643/16, umístěný na půdě v 6. NP bytového domu č.p. 643. Dům je situován v ulici Křišťanova, v Praze 3-Žižkov. Okolní zástavbu tvoří bytové domy v řadové zástavbě ulice. Bytový dům má 1 PP a 5 NP.

Svislé nosné konstrukce jsou zděné z cihel. Stropy jsou dřevěné trámové. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Vnější omítky vápenné. Klempířské konstrukce FeZn.

Při místním šetření bylo zjištěno, že tento prostor o výměře 131,29 m², označený v katastru nemovitostí LV č. 2045 jako ateliér je ve skutečnosti celý půdní prostor bytového domu. Okna jsou pouze v části dřevěná, vnitřní dveře nejsou, bez podlah, bez stropů, bez příček a omítek, v části pouze hrubý rozvod elektro, ale nefunkční. Půdní prostor je bez vybavení a v současné době neobyvatelný. Název ateliér je zavádějící. Jedná se pouze o půdu, která je vhodná k budoucí vestavbě podkrovního bytu. Podkrovní prostor (v KN označený jako ateliér) je dále v posudku oceněn jako půda.

Dispozice:

Popis	Výměra v m ²
Půda	131,29
Podlahová plocha	131,29

Výměry pro ocenění

Ateliér č. 643/16, půda, bytového domu č.p. 643

Podlahová plocha ateliéru: **131,29 m²**

19. 3. Tržní hodnota stanovená porovnávací metodou

Pro ocenění nemovitosti porovnávacím způsobem je nutné zjistit ceny srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě, nebo lokalitách blízkých, které jsou realizované v době ne delší než tři měsíce. V našem případě se nemovitost nachází v Praze 3-Žižkov. Poptávka a nabídka nemovitostí je monitorována realitními kanceláři a je známá z tisku, odborných časopisů

i na internetových stránkách. Z aktuální nabídky vybral znalec 3 srovnatelné nemovitosti, které uvádí v následujícím přehledu:

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly vybrány obdobné, aktuálně nabízené půdní prostory v dané lokalitě, nebo lokalitách blízkých.

	1) Prodej půdy Praha 8-Karlín Cena: 3 000 000,- Kč Lokalita: Praha 8-Karlín, ul. Křížíkova Číslo zakázky: 73821 Stav objektu: před rekonstrukcí Datum aktualizace: 13.10.2014 Budova: cihlová Podlaží umístění: 4. NP Užitná podlahová plocha: 250 m² Vlastnictví: družstevní Popis: Prodej půdního prostoru k výstavbě bytu v podkroví, s možností vybudování terasy s výhledem do zeleně a na Prahu. Blízkost centra města. Výborná dostupnost s MHD. RK: Hypocentrum Modré pyramidy, Praha
	2) Prodej půdy Praha 7-Holešovice Cena: 3 200 000,- Kč Lokalita: Praha 7-Holešovice, ul. Dukelských hrdinů Číslo zakázky: fidukh Stav objektu: před rekonstrukcí Datum aktualizace: 11.9.2014 Budova: cihlová Podlaží umístění: 6. NP Užitná plocha: 150 m² Vlastnictví: osobní Popis: Prodej půdy s platným stavebním povolením k vestavbě. Bytový dům je bez výtahu. RK: Appartamenti-luxusní byty Praha, s.r.o.



3) Prodej půdy, Praha 10- Vršovice

Cena: 6 350 000,- Kč

Lokalita: Praha 10-Vršovice, ul. Černomořská

Číslo zakázky: 005N031659 **Stav objektu:** před rekonstr.

Datum aktualizace: 14.10. 2014 |

Budova: cihlová

Podlaží umístění: 6. NP

Užitná podlahová plocha: 254 m²

Vlastnictví: osobní

Popis: Prodej půdního prostoru pro výstavu bytů v rohovém činžovním domě v Praze 10. Dům prošel opravami, v roce 2001 nová střecha (tašky a latě). Možnost vybudovat 2 luxusní byty. Výhled na Prahu, orientace na J a V. Dům se nachází v klidné ulici.

RK: ERA VLTAVÍN, Praha

Metodika ocenění:

1. Nabídková cena porovnávací nemovitosti je upravena koeficientem nabídkových cen, koeficientem polohy a koeficientem stavebně technického stavu.
2. Zjištěnou cenu upravíme koeficientem nabídkových cen, vzhledem k tomu, že se jedná o ceny z nabídky realitních kanceláří a cena realizovaná při prodeji může být dle našich zkušeností nižší o 10 až 15 %.
3. Korekce polohy jsme použili proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha nemusí být vždy stejná, jako je u oceňované nemovitosti.
4. Stavebně technický stav rovněž není u všech porovnávaných nemovitostí stejný.
5. Průměrem hodnot je stanovena průměrná cena za 1m² užitné plochy, průměrnou cenou je vynásobena užitná plocha oceňované nemovitosti.

Koeficienty cenového porovnání:

Celkový koeficient vyjadřuje kvalitu oceňované nemovitosti oproti nemovitosti porovnávací se zohledněním zdroje porovnávacích nemovitostí.

Porovnávací nemovitost	Cena (Kč)	Užitná plocha (m ²)	Kč/m ² UP Jednotková cena v	porovnávacích nemovitostí na zdroj Korekce	pro polohu Korekce	Stavebně tech. stav	Celkový koeficient	Celková cena Kč za 1 m ² UP
1	3 000 000	250	12 000	0,85	1,00	1,00	0,850	10 200
2	3 200 000	150	21 333	0,85	1,00	1,00	0,850	18 133
3	3 000 000	250	12 000	0,85	1,00	1,00	0,850	10 200

							Celkem	38 533
--	--	--	--	--	--	--	--------	--------

PRŮMĚRNÁ CENA (38 533 : 3 =)	12 844,- Kč/m²
-------------------------------------	----------------------------------

CENA NEMOVITOSTI POROVNÁVACÍ METODOU	
Porovnávací hodnota půdy Podlahová plocha: 131,29 m ² Cena: 131,29 × 12 844 = 1 686 289 Kč	
CENA – zaokrouhleno	1 680 000,- Kč

Obvyklá cena nemovitosti sestávající z ateliéru (půdy) č. 643/16 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemcích parc.č. 1681/2 a 1682 v kat. území Žižkov, městská část Praha 3, hlavní město Praha, určená metodou porovnávací je:

Zaokrouhleno: 1 680 000,- Kč

20. Rekapitulace cen

Tabulka č. 1

Pol.	Byt/nebytový prostor číslo	Výměra v m ²	Cena v r. 2016 v Kč
1	643/1, sklep	16,64	62 000
2	643/2, sklad	11,03	41 000
3	643/3, sklad	19,46	72 000
4	643/4, sklad	70,25	407 000
5	643/5, ateliér	47,90	2 348 000
6	643/6, byt	48,50	1 777 000
7	643/7, byt	47,33	1 734 000
8	643/8, byt	47,12	1 725 000
9	643/9 byt	66,29	2 420 000
10	643/10, byt	48,89	1 790 000
11	643/11, byt	67,20	2 460 000
12	643/12, byt	68,13	2 498 000
13	643/13, byt	46,86	1 720 000
14	643/14, byt	47,17	1 730 000
15	643/15, byt	68,01	2 492 000
16	643/16, půda(ateliér)	131,29	1 730 000
	Celkem		25006000

20.1. Nájemní smlouvy

Byty uvedené v následující tabulce jsou pronajímány.

Tabulka č. 2

Byt	Nájemce	Druh nájmu	Nájem Kč/ měs	Poznámka
643/5	Petr Pauček	rozhodnutí OS Praha 3	-	ateliér ve dvoře
643/6	Lucie Viazanicová	neurč. 1 měs. výpověď	6 000,-	
643/7	Radomír Turčák	neurč. 3 měs. výpověď	7 000,-	
643/8	Kristýna Novotná	neurč. 1 měs. výpověď	7 000,-	
643/10	Tomáš Řezníček	neurč. 1 měs. výpověď	7 000,-	
643/11	Kamila Cermanová	neurč. 1 měs. výpověď	9 500,-	
643/12	Jana Kubelbeková	neurč. 3 měs. výpověď	9 000,-	
643/13	Marcela Nitková	neurč. 1 měs. výpověď	7 500,-	

Pan Pauček užívá ateliér ve dvoře bez řádné nájemní smlouvy. Dle rozsudku Obvodního soudu pro Prahu3 ze dne 8.11.2013č.j. 7 C 416/2013-29 je uloženo Panu Poučkovi předmětný ateliér vyklidit do tří dnů od nabytí právní moci rozsudku.

Ostatní nájemní smlouvy jsou uzavřeny na dobu neurčitou, s jednoměsíční, maximálně tříměsíční výpovědní lhůtou. Toto ustanovení umožňuje budoucímu majiteli bytů v krátké době byty z pronájmu uvolnit. Sjednané studené nájemné činí 6 000,- až 9 500,-Kč podle velikosti bytů. Služby jsou hrazeny zvlášť.

- Výše sjednaného nájemného za výše uvedené byty v dané lokalitě Praha 3, Křišťanova je, vzhledem ke stavebně technickému stavu bytů (před rekonstrukcí), v místě a čase obvyklé.
- Pronájem bytů nijak neomezuje prodej nemovitostí v dražbě.
- **Dle názoru znalce tyto nájemní vztahy nemají žádný vliv na stanovenou obvyklou cenu nemovitosti v tomto posudku.**

21. Závěr

21. 1. Výrok znalce

Cílem předloženého znaleckého posudku bylo aktualizovat tržní hodnotu nemovitostí sestávající z bytů a nebytových prostor včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 643 a pozemcích parc.č. 1681/2 a 1682 v kat. území Žižkov, městská část Praha 3, hlavní město Praha, k datu 6.9.2016.

Stanovení ceny jsou uvedeny v tabulce č. 1.

V Praze dne 13.10.2016

Ing. Karel Schwarz
Štverákova 2726/10
193 00 Praha 9

22. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26.03.1999 č.j. Spr. 657/99 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán pod poř. č. 6345-326/16 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.

V Praze 29.9.2016

Ing. Karel Schwarz

23. Přílohy

23.1. Výpis z katastru nemovitostí	13 listů,
23.2. Kopie katastrální mapy	1 list,
23.3. Mapa oblasti	1 list,
23.4. Fotografická dokumentace	19 listů.