

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1630-144/2018

NEMOVITÁ VĚC: Byt č. 1368/2 a garáž č. 1368/301 s příslušenstvím a pozemky

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Krč
Adresa nemovité věci: V Kole 1368/13, 140 00 Praha 4, Krč
Vlastníci jednotek: SJM Bervid Václav, V Olšině 788, 190 14 Praha 9, Klánovice a Bervidová Miluška, V Kole 1368/13, 140 00 Praha 4, Krč
Vlastníci pozemků: SJM Bervid Václav, V Olšině 788, 190 14 Praha 9, Klánovice a Bervidová Miluška, V Kole 1368/13, 140 00 Praha 4, Krč

OBJEDNATEL: Exekutorský úřad 021 Praha 8, soudní exekutor JUDr. Ivan Erben

Adresa objednatele: Staré náměstí 13/7, 161 00 Praha 6, Ruzyně

ZHOTOVITEL : JUDr. Karel Mošna

Adresa zhotovitele: Jasanová 345/16, 326 00 Plzeň
IČ: 64875806 telefon: 777651711 e-mail: karel.mosna@seznam.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro zpeněžení v insolvenčním řízení spis.zn. MSPH 93 INS 3044382015

OBVYKLÁ CENA JEDNOTKY č. 1368/2	5 940 000 Kč
OBVYKLÁ CENA JEDNOTKY č. 1368/301	370 000 Kč
OBVYKLÁ CENA JEDNOTEK CELKEM	6 310 000 Kč

Stav ke dni: 5.10.2018

Datum místního šetření: 5.10.2018

Počet stran: 15 stran

Počet příloh: 19 stran

Počet vyhotovení: 2

V Plzni, dne 12.10.2018

JUDr. Karel Mošna



NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je určit obvyklou cenu:

1) jednotky č. 1368/1 - byt, v budově Krč č.p. 1368 - bydlení, na pozemku parc.č. 2330/1, k jednotce náležejícího podílu o velikosti 887/7294 z celku společných částí budovy Krč č.p. 1368 - bydlení, na pozemku parc.č. 2330/1, a k jednotce náležejícího podílu o velikosti 887/7294 z celku pozemků parc.č. 2330/1 o výměře 284 m² - zastavěná plocha a nádvoří, a parc.č. 2331/4 o výměře 628 m² - ostatní plocha, zeleň,

2) jednotky č. 1368/301 - garáž, v budově Krč č.p. 1368 - bydlení, na pozemku parc.č. 2330/1, k jednotce náležejícího podílu o velikosti 182/7294 z celku společných částí budovy Krč č.p. 1368 - bydlení, na pozemku parc.č. 2330/1, a k jednotce náležejícího podílu o velikosti 182/7294 z celku pozemků parc.č. 2330/1 o výměře 284 m² - zastavěná plocha a nádvoří, a parc.č. 2331/4 o výměře 628 m² - ostatní plocha, zeleň,

to vše v katastrálním území Krč, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena:

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

Ocenění porovnávací metodou na bázi přímého porovnání:

Tato metoda je založena na porovnání oceňovaných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž prodej byl v nedávné době realizován na trhu, popř. s nemovitými věcmi, které jsou k dispozici v aktuální nabídce. Porovnání se realizuje jak z hlediska možnosti využití pozemku, tak i z pohledu jeho ekonomického efektu. Porovnávací metoda dává zpravidla nej přesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách, avšak její nevýhodou je neustálé zastarávání informací o porovnávaných vzorcích a z toho vyplývající potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 - 6 měsíců. Cena nemovitosti se utváří na trhu v konkrétních podmínkách a úkolem znalce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné tržní hodnoty.

Přehled podkladů

1. Informace o jednotkách na LV č. 5795 ze dne 11.10.2018
2. Informace o stavbě a pozemcích na LV č. 5781 ze dne 11.10.2018
3. Snímek z katastrální mapy ze dne 11.10.2018
4. Smlouva o převodu vlastnictví bytu s právními účinky vkladu ke dni 4.4.2002
5. Smlouva o převodu vlastnictví garáže s právními účinky vkladu ke dni 4.4.2002
6. Skutečnosti zjištěné při prohlídce předmětu ocenění provedené dne 5.10.2017 bez přítomnosti povinného a jeho manželky
7. Fotodokumentace
8. Odborná literatura a platný cenový předpis
9. Databáze znalce a realitní inzerce

Místopis

Oceňovaná jednotka se nachází v jižní části zastavěného území Hlavního města Prahy, v části Krč, nedaleko Thomayerovy nemocnice, ve smíšené zástavbě s převažujícím zastoupením rodinných domů. V místě jsou uloženy všechny inženýrské sítě, v docházkové vzdálenosti je dostupná veškerá občanská vybavenost, dopravní spojení veřejnou dopravou je zajištěno autobusy MHD s možností přestupu na metro trasy C ve stanici Kačerov, parkovací možností v místě jsou dobré.

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna		Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna			☐ ostatní	☐ nákupní zóna	
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn	Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☒ telefon		veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☒ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba

Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Celkový popis

Oceňovaná jednotka se nachází ve zděném bytovém domě o čtyřech nadzemních podlažích. V 1.NP se nacházejí společné prostory, sklepy k bytům a garáže, v ostatních podlažích jsou situovány byty. Základy domu jsou betonové, obvodové stěny zděné se zateplením obvodového pláště, stropy s rovným podhledem, střecha plochá s krytinou ze svařovaných pásů, klempířské konstrukce z pozink.plechu, venkovní omítky novodobé tenkostěnné, okna plastová s izolačním dvojsklem, vstupní dveře do domu jsou dřevěné částečně prosklené, schodiště betonové s povrchem teraco, dům není vybaven výtahem. Objekt je zásoben vodou z veřejného vodovodu, je odkanalizován do veřejné kanalizace, je napojen na veřejnou elektrickou síť a veřejný plynovod. Dům byl kolaudován v roce 1971 a ke dni ocenění je v dobrém stavebně technickém stavu s pravidelnou údržbou.

Silné stránky

- Dobrá poloha v klidné a dopravně velmi dobře dostupné rezidenční části Prahy 4
- Dobrý stav domu, bytu i garáže
- K bytu náleží garáž, lodžie a sklep
- Menší zděný dům o devíti bytech

Slabé stránky

- Starší stavba dispozičně, technologicky i materiálově poplatná době výstavby
- Používaný příjezd k domu z ulice Nad Havlem vede přes pozemek ve spoluvlastnictví vlastníků sousedního domu bez zajištění věcným břemenem, příjezd z ulice U Společenské zahrady není užíván a jeho zprovoznění by si vyžádalo menší investici

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Komentář: Na objektu vázne zástavní právo exekutorské, nařízená exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, vše dle přiloženého LV

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Nájemní smlouva nebyla předložena

OBSAH

Jednotka č. 1368/1 - byt, včetně příslušenství a pozemků

1. Porovnávací hodnota

Jednotka č. 1368/301 - garáž, včetně příslušenství a pozemků

1. Porovnávací hodnota

OCENĚNÍ

Jednotka č. 1368/1 - byt, včetně příslušenství a pozemků

1. Porovnávací hodnota

Oceňovaná nemovitá věc

Vzhledem k tomu, že nebylo umožněno ohledání interiéru bytu, bylo nutné při popisu bytu vycházet z údajů uvedených ve smlouvách o převodu. Dle těchto listin se oceňovaná bytová jednotka o velikosti 4+1 o celkové podlahové ploše 84,70 m² nachází ve 2. NP bytového domu a sestává ze čtyř pokojů (26,10 m², 13,30 m², 11,10 m² a 8,30 m²), kuchyně (8,00 m²), předsíně (9,90 m²), koupelny (3,80 m²), WC (1,00 m²), komory (1,70 m²) a kotelny (1,50 m²). K bytu dále náleží právo výlučného užívání lodžie přímo přístupné z bytu (cca 7,00 m²), sklep umístěný v 1.NP (4,00 m²), spoluvlastnický podíl ke společným částem budovy a spoluvlastnický podíl k pozemku, na kterém je stavba postavena a k pozemku ostatní plochy v jednotném funkčním celku, jehož součástí je oplocení, ocelová vrata a vrátka, zpevněné plochy z betonových dlaždic a zpevněná plocha asfaltová. Ze shora uvedené smlouvy dále vyplývá, že jednotka je vytápěna etážovým teplovodním systémem s plynovým kotlem, z něhož je zajišťován též ohřev TUV, je vybavena kuchyňskou linkou, plynovým sporákem, 2 vestavěnými skříněmi, vanou, umyvadlem, WC mísou s nádrží, 3 vodovodními bateriemi, 6 topnými tělesy, odsávacím par, zvonkem a domácím telefonem. Součástí jednotky je dále veškerá vnitřní instalace, jako jsou potrubní rozvody vody, kanalizace, plynu a topení a elektroinstalace v jednotce. K vlastnictví jednotky dále náleží nenosné příčky, podlahová krytina, vnitřní dveře, vstupní dveře a okna bytu. Dle sdělení povinného je byt užíván od roku výstavby domu a ke dni ocenění je v původním avšak zchovalém stavu.

Užitná plocha bytu:	84,70 m ²
Plocha pozemků:	912,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt 3+1 ul. Pod Vrstevnicí			
Lokalita:	Praha 4, Krč			
Popis:	Byt v OV, 3+1 se vstupem na oplocenou terasu s garáží v domě. Bytový dům je v zástavbě mezi rodinnými domy s výhledem do zeleně. Velká koupelna s vanou, samostatné WC. Pěkná lokalita s dobrou dostupností, v okolí cyklostezky, parky a sportoviště.			
Užitná plocha:	70,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - vzorek z realitní inzerce			0,95	
K2 Poloha domu - srovnatelná			1,00	
K3 Typ stavby - zděný dům			1,00	
K4 Poloha bytu v domě - 1.NP			1,10	
K5 Příslušenství bytu - garáž, terasa a sklep			0,93	
K6 Celkový stav bytu - srovnatelný			1,00	
K7 Vlastnické vztahy			1,00	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 799 000	70,00	68 557	0,97	66 627



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Byt 3+1 Proutěná ul.				
Lokalita:	Praha 4, Újezd				
Popis:	Byt 3+1, 75 m ² , Praha 4 - Újezd, ul. Proutěná, 2. patro šestipatrového domu s výtahem. Byt je kompletně zařízený, kuch. linka, myčka, lednice, sedací souprava, stůl, židle, skříň. Pokoje neprůchozí, koupelna s rohovou vanou, WC samostatné, plastová okna, podlahy plovoucí a dlažba, vytápění dálkové. K nastěhování ihned, maximálně pro 4 osoby, zvířátka dohodou. Velmi klidná lokalita v bezprostřední blízkosti Milíčovského lesa, dopravní dostupnost centra autobusem s návazností na metro.				
Užitná plocha:	75,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - vzorek z realitní inzerce bez provize	1,00				
K2 Poloha domu - mírně horší	1,05				
K3 Typ stavby - panelový se zateplením	1,00				
K4 Poloha bytu v domě - 3. NP	1,00				
K5 Příslušenství bytu - sklep	1,05				
K6 Celkový stav bytu - po rekonstrukci	0,95				
K7 Vlastnické vztahy	1,00				
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]	
5 200 000	75,00	69 333	1,05	72 618	



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Byt 3+1 ul. Nad Lesním divadlem				
Lokalita:	Praha 4, Braník				
Popis:	Slunný byt o dispozici 3+1 s balkónem (4m ²), sklepem (3m ²) a komorou, o obytné ploše 73 m ² , užitné ploše 77 m ² , situovaný v pátém patře kompletně revitalizovaného panelového domu, ve vyhledávané lokalitě Prahy 4 - Novodvorská, ul. Nad lesním divadlem. Byt má zděné jádro a je určen k částečné rekonstrukci. Disponuje novými stoupačkami a plastovými okny. Prostorná chodba s vestavěnou skříňí a komorou umožňuje vstup do obytných místností. V bytě nalezneme obývací pokoj, dvě ložnice, samostatnou kuchyň s jídelnou, koupelnu s vanou a wc. K odpočinku a relaxaci slouží balkón. Byt lze velmi jednoduše dispozičně změnit na 4kk, nebo větší 3kk. Vytápění a voda ústřední. V suterénu domu se nachází prostorný sklep. Dům je ve velmi dobrém stavu - je osazen plastovými okny, má nový výtah (osobní a nákladní), zateplení, fasádu, stoupačky a střechu. Skvělé hospodaření SVJ. Oblíbená lokalita nabízí přímo v místě veškerou občanskou vybavenost (škola, školka, pošta, poliklinika, posilovna, OC Plaza, restaurace apod.). Zároveň poskytuje nepřeberné možnosti sportovního a rekreačního vyžití (sportoviště, les Velký háj, dětská hřiště apod.). Výborná dostupnost MHD.				
Užitná plocha:	73,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - vzorek z realitní inzerce	0,95				
K2 Poloha domu - srovnatelná	1,00				
K3 Typ stavby - panelový dům se zateplením	1,00				
K4 Poloha bytu v domě - 4. NP	1,00				
K5 Příslušenství bytu - balkon a sklep	1,05				



K6 Celkový stav bytu - srovnatelný		1,00	Zdroj: www.sreality.cz	
K7 Vlastnické vztahy		1,00		
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 590 000	73,00	62 877	1,00	62 720

Název:	Byt 4+1 Kloboukova ul.			
Lokalita:	Praha 4, Chodov			
Popis:	Nabízíme velký udržovaný byt 4+1, 86m ² s lodžii. Dům je v klidné lokalitě s výbornou dostupností k veškerému občanskému vyžití. Byt se zděným jádrem se nachází v posledním patře čtyřpodlažního, zatepleného domu. Prostornou chodbou s vestavěnými skříněmi vcházíte do každé z ložnic, kuchyně, nebo obývacího pokoje se vstupem na lodžii. Koupelna je vybavená nejen umyvadlem, WC, vanou, ale i sprchovým koutem. K bytu náleží sklepní kóje cca 2m ² . Byt je v osobním vlastnictví			
Užitná plocha:	86,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - vzorek z realitní inzerce bez provize	1,00			
K2 Poloha domu - mírně horší	1,05			
K3 Typ stavby - zděný dům	1,00			
K4 Poloha bytu v domě - 3. NP	1,00			
K5 Příslušenství bytu - lodžie a sklepní kóje	1,00			
K6 Celkový stav bytu - srovnatelný	1,00			
K7 Vlastnické vztahy	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 800 000	86,00	67 442	1,05	70 814



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Byt 3+kk ul. U Plynárny			
Lokalita:	Praha 4, Michle			
Popis:	Prostorný slunný byt o dispozici 3+kk a ploše 64,97 m ² + lodžie 6,72 m ² . Jedná se o osobní vlastnictví. Byt se nachází ve 2. nadzemním podlaží cihlového domu s výtahem situovaného v ulici U plynárny, Praha 4 - Michle. Jedná se o velmi oblíbenou lokalitu s kvalitním spojením MHD. Byt se skládá ze vstupní předsíně (komunikační uzel – vstup do všech místností zvlášť), komory/šatny, obývacího pokoje volně navazující ho na jídelnu s kuchyňskou linkou, která je vybavena spotřebiči. Dále jsou zde dvě samostatné ložnice (z jedné ložnice vstup na lodžii), koupelna se sprchovým koutem (přípojka na pračku) a samostatná toaleta. Velkou výhodou bytu je jeho dispozice. Obývací pokoj s kuchyní je situován do ulice a obě ložnice na opačnou a klidnou stranu. Podlahy tvoří dubové parkety a dlažba. Vytápění bytu ústřední. K bytu také náleží sklepní kóje v suterénu domu a vlastní komora na chodbě před bytem. V bezprostřední blízkosti domu se nachází zastávka TRAM, pošta, parky, supermarket, restaurace, školy a obchody.			
Užitná plocha:	65,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - vzorek z realitní inzerce	0,95
K2 Poloha domu - mírně lepší	0,95
K3 Typ stavby - zděná	1,00
K4 Poloha bytu v domě - 2. NP	1,00
K5 Příslušenství bytu - lodžie a sklepní kóje	1,00
K6 Celkový stav bytu - srovnatelný	1,00
K7 Vlastnické vztahy	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 300 000	65,00	81 538	0,90	73 588

Název: Byt 3+1 ul. Ve Studeném**Lokalita:** Praha 4, Braník

Popis: Prostorný slunný byt 3+1, o celkové ploše 69 m², DV, s dvěma lodžemi a samostatnou garáží v Praze 4 – Bráník. Byt má velký obývací s výstupem na západně orientovanou lodžii a s výhledem do zeleně, kuchyň s kuchyňským koutem, dva pokoje s výstupem na lodžii, která je orientovaná na východ, koupelnu, samostatné WC, předsiň s vestavěnými skříněmi a sklepní kóji. Součástí prodeje bytu je samostatná garáž 17 m², která je vytápěná a má samostatné měřiče na vodu a elektřinu. Byt je světlý, slunný, je v původním stavu a nachází se ve 4. patře cihlového domu bez výtahu. V domě je ústřední plynová kotelná, teplá voda je vyráběna plynovou karmou, sporák je plynový, trouba elektrická. Dům prošel revitalizací, má novou střechu, plastová okna a bylo provedeno zateplení celého domu, oprava schodišť a dlažeb. Dům leží v blízkosti Kunratického potoka – kde jsou sportovní hřiště, cyklostezky, zimní stadión. Hezké a klidné místo na bydlení. V okolí je veškerá občanská vybavenost, dobrá dopravní dostupnost - 5 min na tramvaj směr Podolí a nebo 15 min. na metro „C“, zast. Kačerov. Poplatky jsou 4997Kč za byt + 405 Kč za garáž. El., plyn, TV 1380Kč. Byt je družstevní, s možností převodu do OV - možnost financování hypotečním úvěrem, který pro Vás rádi vyřídíme. Součástí družstevního podílu jsou i pozemky kolem domu.

Užitná plocha: 69,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - vzorek z realitní inzerce	0,95
K2 Poloha domu - srovnatelná	1,00
K3 Typ stavby - zděná stavba	1,00
K4 Poloha bytu v domě - 5. NP	1,00
K5 Příslušenství bytu - garáž, 2x lodžie a sklep	0,88
K6 Celkový stav bytu - srovnatelný	1,00
K7 Vlastnické vztahy - družstevní byt	1,10



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 100 000	69,00	73 913	0,92	67 970

Název: Byt 3+1 ul. U Ryšánky**Lokalita:** Praha 4, Krč

Popis: Moderně a prakticky řešený byt 3+1 v cihlovém domě s krásným panoramatickým výhledem do zeleně. Jednotka disponuje samostatnou garáží (14,5m²), komorou (1m²), sklepem (5m²) a lodžii o výměře neuvěřitelných 14,5m², která může při celkovém zasklení dokreslit už tak výbornou atmosféru bytu formou zimní zahrady. Byt má bez příslušenství čistou výměru 71m² a sestává z obývacího pokoje, ložnice, přičemž z obou je vstup na lodžii, dětského pokoje, samostatné kuchyně s linkou a vestavěnými spotřebiči, chodby s vestavěnými skříněmi, koupelny s vanou a samostatné toalety. Stavba je cihlová, zateplená, okna plastová, stoupačky rovněž v plastu, nové vstupní portály na čip, nová elektrika v domě a střecha zateplena a přezisolována. Byt je rovněž po kompletní rekonstrukci, podlahy jsou řešeny dlažbou v kombinaci s koberci, jádro zděné, elektrika v mědi, trubky plastové, stěny štukované, osazeny velmi kvalitní bezpečnostní dveře s trezorovým zámkem a zárukou 10 let a mnoho dalšího. Dopravní dostupnost centra Prahy vynikající, buď 5 min autem, nebo 10min MHD. Občanská vybavenost v místě perfektní, v okolí je mnoho škol, školek, několik sportovišť, park vhodný k rekreačním procházkám, obchodní centrum, pošta, policie, úřad.

Užitná plocha: 71,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - vzorek z realitní inzerce	0,95
K2 Poloha domu - srovnatelná	1,00
K3 Typ stavby - zděná	1,00
K4 Poloha bytu v domě - 3. NP	1,00
K5 Příslušenství bytu - garáž, lodžie a sklep	0,95
K6 Celkový stav bytu - po celkové rekonstrukci	0,95
K7 Vlastnické vztahy	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 350 000	71,00	89 437	0,86	76 681

Minimální jednotková porovnávací cena	62 720 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	70 145 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	76 681 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	70 145 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	84,70 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 941 282 Kč

Jednotka č. 1368/301 - garáž, včetně příslušenství a pozemků

1. Porovnávací hodnota

Oceňovaná nemovitá věc

Oceňovaná nebytová jednotka je garáž o výměře 18,20 m² umístěná v 1.NP bytového domu. K jednotce dále náleží spoluvlastnický podíl ke společným částem budovy a spoluvlastnický podíl k pozemku, na kterém je stavba postavena a k pozemku ostatní plochy v jednotném funkčním celku, jehož součástí je oplocení, ocelová vrata a vrátka, zpevněné plochy z betonových dlaždic a zpevněná plocha asfaltová. Vrata do garáže jsou plechová dvoukřídlá, vnitřní omítky vápenné štukové, podlaha betonová, do jednotky je zavedena elektřina. Dle sdělení spoluvlastníka je garáž užívána od roku výstavby domu a ke dni ocenění je v původním stavu.

Užitná plocha garáže: 18,20 m²

Plocha pozemků: 912,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Garážové stání ul. Pod Klaudiánkou

Lokalita: Praha 4

Popis: Garážové stání v 1. nadzemním podlaží garážového domu v ulici Pod Klaudiánkou, Podolí. Dálkově ovládaná vrata, plocha stání 13m². Prodává se jako samostatná nebytová jednotka zapsaná v katastru nemovitostí. Poplatky činí cca 1000Kč/rok.

Užitná plocha: 13,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - vzoek z realitní inzerce 0,95

K2 Velikosti objektu - menší 1,10

K3 Poloha - mírně lepší 0,95

K4 Provedení a vybavení - garážové stání 1,10

K5 Celkový stav - srovnatelný 1,00

K6 Vliv pozemku - srovnatelný 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu 1,00

Cena

350 000 Kč

Celkový koeficient Kc

1,09

Upravená cena

382 209 Kč



Zdroj: www.sreality.cz

Název: Garážové stání ul. U Kamýku

Lokalita: Praha 4

Popis: Garážové stání v přízemí novostavby v ulici U Kamýku, Praha 4. Dálkově ovládaná vrata, plocha stání 13 m². Měsíční zálohové poplatky 250,- Kč.

Užitná plocha: 13,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - vzorek z realitní inzerce 0,95

K2 Velikosti objektu - menší 1,10

K3 Poloha - mírně horší 1,05

K4 Provedení a vybavení - garážové stání 1,10

K5 Celkový stav - srovnatelný 1,00

K6 Vliv pozemku - srovnatelný 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
300 000 Kč	1,21	362 093 Kč

Název:	Garážové stání ul. V Dolině	
Lokalita:	Praha 4	
Popis:	Garážové stání umístěné v novostavbě bytového domu v ul. V Dolině č.p. 1515 B-C. Garážové stání nabízí pohodlné parkování i pro větší SUV. Nízké měsíční náklady na provoz - 275,-Kč/m. Ke garážovému stání je 1x čip karta pro vjezd + 1x klíč od domu. Vhodné pro rezidenty, uskladnění motocyklu, parkování pro mimopražské či jako skvělá investice.	
Užitná plocha:	14,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - vzorek z realitní inzerce	0,95	 Zdroj: www.seality.cz
K2 Velikosti objektu - menší	1,10	
K3 Poloha - srovnatelná	1,00	
K4 Provedení a vybavení - garážové stání	1,10	
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00	
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
330 000 Kč	1,15	379 335 Kč

Název:	Řadová garáž Vrbova ul.	
Lokalita:	Praha 4	
Popis:	Zděná řadová garáž v Braníku. Garáž je na vlastním pozemku. Rozměry garáže délka 580 (600)cm, šíře garáže 275 cm, výška 245 cm. Rozměry vjezdových vrat šíře 235 cm a výška 200 cm. Do garáže je zaveden elektrický proud.	
Užitná plocha:	20,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - vzorek z realitní inzerce	0,95	 Zdroj: www.sreality.cz
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00	
K3 Poloha - srovnatelná	1,00	
K4 Provedení a vybavení - řadová garáž	1,05	
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00	
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
390 000 Kč	1,00	389 025 Kč

Název:	Garážové stání ul. Ve Lhotce	
Lokalita:	Praha 4	
Popis:	Garáž Praha 4 - sídliště Lhotka, v uzamčeném a hlídaném objektu na sídlišti Lhotka. Poplatky družstvu 500 Kč/měsíc.	
Užitná plocha:	6,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - vzorek z realitní inzerce	0,95	
K2 Velikosti objektu - menší plocha	1,10	
K3 Poloha - mírně horší	1,05	
K4 Provedení a vybavení - garážové stání	1,10	
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00	
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - družstevní garáž	1,10	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
250 000 Kč	1,33	331 918 Kč

Zdroj: www.sreality.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	331 918 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	368 916 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	389 025 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	368 916 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	368 916 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro ocenění obou jednotek byla použita porovnávací metoda, která zpravidla nejlépe ukazuje na reálné postavení bytů a garáží na současném trhu, a je založena na komparaci oceňovaného objektu s objekty obdobného charakteru v příslušném segmentu trhu v dané lokalitě. Vzhledem k tomu, že nebyly k dispozici žádné relevantní vzorky ze skutečně realizovaných prodejů, byly pro ocenění bytu i garáže použity vzorky z realitní inzerce.

Trh v oblasti nemovitostí v daném regionu a odvětví vykazuje v současné době stále určitý převis poptávky nad nabídkou s tendencí ke zvyšování cen, objem obchodovaných objektů však v tomto segmentu trhu mírně klesá a další růst cen stagnuje, což je dáno mimo jiné zpřísněnými podmínkami poskytování hypotečních úvěrů.

Výhodou oceňovaného objektu je jeho dobrá poloha v klidné a dopravně velmi dobře dostupné rezidenční části Prahy 4, dobrý stavebně technický stav obou jednotek i domu, dále skutečnost, že k bytu náleží lodžie a sklep, a skutečnost, že obě jednotky jsou umístěny v menším zděném domě o devíti bytech. Naopak nevýhodou je skutečnost, že se jedná o starší stavbu dispozičně, technologicky i materiálově poplatnou době výstavby (rok 1971), a že používaný příjezd k domu z ulice Nad Havlem vede přes pozemek ve spoluvlastnictví vlastníků sousedního domu bez zajištění věčným břemenem, a příjezd z ulice U Společenské zahrady není ke dni ocenění užíván a jeho zprovoznění by si vyžádalo menší investici.

Po právní stránce vázne na jednotkách zástavní právo exekutorské, nařízená exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, jednotky nejsou ke dni ocenění pronajímány, hodnota jednotek není dotčena žádnými negativními vlivy životního prostředí, ani jednotky samy nevykazují žádná rizika tohoto charakteru pro své okolí.

S ohledem na shora uvedené skutečnosti se znalec přiklání k určení tržní hodnoty obou jednotek v souladu s jejich porovnávací hodnotou a po zaokrouhlení navrhuje vyjádřit tuto hodnotu níže uvedenou obvyklou cenou, která nezahrnuje složku DPH.

REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH CEN

Porovnávací hodnota jednotky č. 1368/1 5 941 282,- Kč
Obvyklá cena jednotky č. 1368/1 5 940 000,- Kč

Porovnávací hodnota jednotky č. 1386/301 368 916,- Kč
Obvyklá cena jednotky č. 1386/301 370 000,- Kč

Porovnávací hodnota jednotek celkem 6 310 198,- Kč

Obvyklá cena jednotek celkem
6 310 000 Kč

slovy: Šestmilionůtřistadesettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.9

V Plzni 12.10.2018

JUDr. Karel Mošna
Jasanová 345/16
326 00 Plzeň
telefon: 777651711
e-mail: karel.mosna@seznam.cz



Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 1.12.2010 pod č.j. Spr 1143/2010, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.
--------------------------	--

Tento znalecký posudek byl vyhotoven v souladu s ustanovením § 127a zákona č. 99/1963 Sb., v platném znění a v souladu s tímto ustanovením zákona znalec prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1630-144/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1630-144/2018.



SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Fotodokumentace	1
Informace o jednotkách na LV č. 5795 ze dne 11.10.2018	2
Informace o stavbě a pozemcích na LV č. 5781 ze dne 11.10.2018	3
Snímek z katastrální mapy ze dne 11.10.2018	1
Vzorky bytů z realitního portálu www.sreality.cz ze dne 11.10.2018	7
Vzorky garáží z realitního portálu www.sreality.cz ze dne 11.10.2018	5

Fotodokumentace

