

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6618-72/2022

Obor/odvětví/specializace: ...



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně bytové jednotky č.902/145 a nebytové jednotky č.902/9 v Praze - Jinonicích

Znalec: Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zadavatel: Dražební společnost Morava s.r.o.
Dlouhá 4433
76001 Zlín

Číslo jednací: 6618

OBVYKLÁ CENA	17 600 000 Kč
---------------------	----------------------

Počet stran: 32

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 22.6.2022

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 27.6.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

ocenit bytovou jednotku č.902/145 a nebytovou jednotku č.902/9 v Praze - Jinonicích jako podklad pro dražbu

1.2. Účel znaleckého posudku

odhad obvyklé ceny bytové jednotky č.902/145 a nebytové jednotky č.902/9 v Praze - Jinonicích jako podklad pro dražbu

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.6.2022 za přítomnosti znalce a objednatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- 1) cenová mapa v platné znění
- 2) výpis z LV 3387 a LV 3388

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Zák.151/1997 Sb.

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

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Jinonice

Adresa nemovité věci: V zářezu 0 902, 158 00 Praha 5 - Jinonice

Vlastnické a evidenční údaje

Dmitrii Taf, V zářezu 902, 158 00 Praha 5, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Od oceňovaného objektu nebyly znalci k dispozici žádné projektové ani jiné podklady. Ocenění je provedeno na základě vlastní pouze venkovní prohlídky a fotodokumentace zaslaného objednatelem.

Místopis

Praha Jinonice, lokalita v křižovatce ulic Radlické a V zářezu, bytový dům ve stáří asi 10 let ve stávající rezidenční zástavbě.

Atypický bytový dům - monolitická žb. konstrukce s vyzdívanými stěnami s celkem 7 podlažími - první dvě technická s nebytovými prostory, dalších 5 podlaží s bytovými jednotkami a plochou střechou. V objektu celkem 14 NBJ a 60 BJ.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
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:	okrajová část - sídlištní zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

2308 Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Celkový popis nemovité věci

Prodej bytu velikosti 4+kk s terasou a výhledem k SZ ve vyhledávané lokalitě Prahy Jinonicích. Byt o ploše 118,90 m² se nachází v V. NP. K bytu dále náleží skladový prostor v I.NP a garážové stání rovněž v I.NP.

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
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
-----	----------------

Komentář: viz. LV v příloze

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. BJ 902/145
2. NBJ 902/9
3. pozemky k BJ
4. pozemky k NBJ

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. bytová jednotka č.902/145
- 2. Hodnota pozemků**
 - 2.1. pozemky
- 3. Výnosová hodnota**
 - 3.1. bytová jednotka 902/145
- 4. Porovnávací hodnota**
 - 4.1. bytová jednotka č.902/145

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	bytová jednotka č.902/145 a nebytová jednotka 902/9
Adresa předmětu ocenění:	V zářezu0 902 158 00 Praha 5 - Jinonice
LV:	3387
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Jinonice
Počet obyvatel:	1 335 084

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle 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., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č.

3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,081}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,059}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,039}$$

1. BJ 902/145

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Praha – oblast 5

Stáří stavby: 10 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 80 724,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
celkem:	118,90 * 1,00 =	118,90 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		118,90 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Komerční plochy, sauna nebo fitness	III	0,02
3. Příslušenství domu: Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání,...)	III	0,10
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardního provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem	IV	0,05
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 10 let:

$$s = 1 - 0,005 * 10 = \mathbf{0,950}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,950 = \mathbf{1,347}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,060**

Index polohy pozemku **I_P = 0,980**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 80\,724,- \text{ Kč/m}^2 * 1,347 = 108\,735,23 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 118,90 \text{ m}^2 * 108\,735,23 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 0,980 = 13\,430\,249,26 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 13 430 249,26 Kč

2. NBJ 902/9

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové) - garážová stání
 Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
celkem:	40,30 * 1,00 = 40,30 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	40,30 m ²

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
 A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	4 210,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4930

Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	11 826,36
Plná cena: 40,30 m ² * 11 826,36 Kč/m ²	=	476 602,31 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 90 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 10 / 100 = 10,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 10,0 % / 100)

Nákladová cena CJ_N

Koeficient pp

Cena CJ

*	0,900
=	428 942,08 Kč
*	1,059
=	454 249,66 Kč

NBJ 902/9 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 454 249,66 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 0,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 / 1

Hodnota spoluvlastnického podílu: 0,- Kč * 1 / 1

+	0,-
---	-----

NBJ 902/9 - zjištěná cena = 454 249,66 Kč

3. pozemky k BJ

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	764/83	1 418	6 700,00	9 500 600,-
ostatní plocha	764/116	746	6 700,00	4 998 200,-
ostatní plocha	764/181	48	6 700,00	321 600,-
ostatní plocha	764/252	605	6 700,00	4 053 500,-
Cenová mapa - celkem		2 817		18 873 900,-
Pozemky k BJ - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu			=	18 873 900,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem			*	1 189 / 69 354

Pozemky k BJ - zjištěná cena celkem = 323 572,79 Kč

4. pozemky k NBJ

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	764/83	1 418	7 600,00	10 776 800,-
ostatní plocha	764/116	746	7 600,00	5 669 600,-
ostatní plocha	764/181	48	7 600,00	364 800,-
ostatní plocha	764/252	605	7 600,00	4 598 000,-

Cenová mapa - celkem	2 817	21 409 200,-
Pozemky k NBJ - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	21 409 200,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	403 / 69 354
Pozemky k NBJ - zjištěná cena celkem	=	124 403,89 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. bytová jednotka č.902/145

Věcná hodnota dle THU

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
celkem	Obytné prostory	118,90 m ²	1,00	118,90 m ²
Celková podlahová plocha		118,90 m²		118,90 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) patky a pasy s izolací
2. Svislé konstrukce	železobetonové monolitické, vyzdívané opláštění
3. Stropy	železobetonové monolitické
4. Krov, střecha	střecha plochá
5. Krytiny střech	PVC fólie
6. Klempířské konstrukce	titanzinek
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení s probarvenou omítkou
9. Vnitřní obklady keramické	koupelna, WC, okolo kuchyňské linky,
10. Schody	železobetonové, keramická dlažba
11. Dveře	dýhované s obložkovými zárubněmi
12. Vrata	
13. Okna	dřevěná EURO
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, plovoucípodlahy
15. Vytápění	ústřední
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody
22. Vybavení kuchyní	sklokeramická varná deska, el. trouba, st. linka
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty
24. Výtahy	osobní výtah
25. Ostatní	rozvod domácího telefonu, SLP, VZT
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty

Jednotková cena	50 000 Kč/m ²
Podlahová plocha	118,90 m ²

Reprodukční cena

5 945 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	321 030	321 030	5,42
2. Svislé konstrukce	18,20	1 081 990	1 081 990	18,27
3. Stropy	8,40	499 380	499 380	8,43
4. Krov, střecha	4,90	291 305	291 305	4,92
5. Krytiny střech	2,30	136 735	136 735	2,31
6. Klempířské konstrukce	0,70	41 615	41 615	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	338 865	338 865	5,72
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	172 405	172 405	2,91
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	77 285	77 285	1,31
10. Schody	2,90	172 405	172 405	2,91
11. Dveře	3,30	196 185	196 185	3,31
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	315 085	315 085	5,32
14. Povrchy podlah	3,00	178 350	178 350	3,01
15. Vytápění	4,80	285 360	285 360	4,82
16. Elektroinstalace	5,10	303 195	303 195	5,12
17. Bleskosvod	0,40	23 780	23 780	0,40
18. Vnitřní vodovod	3,20	190 240	190 240	3,21
19. Vnitřní kanalizace	3,10	184 295	184 295	3,11
20. Vnitřní plynovod	0,40	23 780	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	2,20	130 790	130 790	2,21
22. Vybavení kuchyní	1,90	112 955	112 955	1,91
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	231 855	231 855	3,92
24. Výtahy	1,30	77 285	77 285	1,31
25. Ostatní	5,70	338 865	338 865	5,72
26. Instalační pref. jádra	3,70	219 965	219 965	3,71

Upravená reprodukční cena

5 921 220 Kč

Podlahová plocha

118,90 m²

Základní upravená jedn. cena

(JC)

49 800 Kč/m²**Výpočet věcné hodnoty jednotky**

Podlahová plocha	[m ²]	118,90
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	49 800
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	5 921 220
Stáří	roků	12
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	10,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	5 329 098

2. Hodnota pozemků**2.1. pozemky**

Porovnávací metoda

Cena pozemků dle platné CM: 7 600,- Kč/m², pozemky v podílovém spoluvlastnictví jsou v ceně BJ.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	764/83	1 418	7 600,00	1 189 / 69 354	184 757
ostatní plocha	764/116	746	7 600,00	1 189 / 69 354	97 199
ostatní plocha	764/181	48	7 600,00	1 189 / 69 354	6 254
ostatní plocha	764/252	605	7 600,00	1 189 / 69 354	78 828
Celková výměra pozemků		2 817	Hodnota pozemků celkem		367 038

3. Výnosová hodnota

3.1. bytová jednotka 902/145

nabídka RK:

Obvyklé nájemné: do 20 000,- Kč měsíčně

Analýza tržního nájemného

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory				35 000	420 000	6,00
Celkový výnos za rok:						420 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	5 921 220
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	420 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	399 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 000
Pojištění	0,05 % * RC	Kč/rok	2 961
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	59 212
Správa nemovitosti	0,10 % * RC	Kč/rok	5 921
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	69 094

Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	329 906
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	5 498 433

4. Porovnávací hodnota

4.1. bytová jednotka č.902/145

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky místních RK.

Užitná plocha:	118,90 m ²
Zastavěná plocha:	40,30 m ²
Plocha pozemku:	2 817,00 m ²

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:

byt Praha 5

Popis:

Prodej bytu 4+kk 143 m2 Holečkova, Praha 5 - Smíchov 21 490 000 Kč
Moderní, klimatizovaný byt o velikosti 4+kk s balkonem ve 3. patře rezidence Sacre Coeur. Interiér bytu tvoří 3 ložnice, které nabízí výhled na bývalý klášter sv. Gabriela, 2 koupelny s vanou či sprchovým koutem, samostatná toaleta, komora a prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem a vstupem na balkon ze kterého je výhled do klidného vnitrobloku. Standard vybavení zahrnuje dřevěné podlahy, keramickou dlažbu a obklady, podlahové vytápění, dřevěný protiskluzový rošt na balkoně, velkoformátová dřevěná okna, sanitární zařízení Villeroy and Boch, domácí audio/video telefon, bezpečnostní vstupní dveře. Vytápění bytu zajišťuje centrální kotelna v domě.

Užitná plocha:

143,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny

0,95

K2 Velikosti objektu

1,00

K3 Poloha

1,00

K4 Provedení a vybavení

1,00

K5 Celkový stav

1,00

K6 Vliv pozemku

1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění

1,00

Cena [Kč]

21 490 000

Užitná plocha [m²]

143,00

Jedn. cena Kč/m²

150 280

Celkový koef. K_C

0,95

Upravená j. cena [Kč/m²]

142 766



Název:	byt Praha 5			
Popis:	Prodej bytu 4+kk 134 m2 U kříže, Praha 5 - Jinonice 19 500 000 Kč Prodej prostorného bytu 4+kk se střešní terasou v žádané lokalitě Prahy 5 u stanice metra Jinonice. Světlý byt se nachází v posledním patře šestipatrového domu s novým výtahem, který je hned vedle Prokopského údolí. V bytě jsou tři ložnice, obývací místnost spojená s kuchyní, koupelna s WC, vanou a sprchou, komora a další oddělené WC. Orientace bytu je do všech světových stran mimo S. K bytu patří parkovací stání v suterénu domu. V pokojích je dřevěná plovoucí podlaha, v kuchyni, chodbě a koupelně dlažba. Kuchyně je vybavena kvalitními spotřebiči zn. Bosch. Byt			

se nabízí nezařízený mimo kuchyně a vestavných skříní v ložnicích a předsíni. V bytě je také prostorná komora s policovým systémem jako další úložný prostor.

Užitná plocha: 134,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - 1	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
19 500 000	134,00	145 522	0,95	138 246

Název: byt v Praze 5

Popis: Prodej bytu 4+kk 118 m² V zářezu, Praha 5 - Jinonice 4 998 000 Kč
ke koupi 1/2 bytové jednotky v OV, majitel druhé 1/2 žije v Brazílii, nemá zájem svůj podíl prodat a nepodílí se na platbách za provoz. Byt je možné využívat celý. Byt s dispozicí 4KK o rozloze 118m² se nachází ve 2.np novostavby z roku 2012 v Praze 5 Jinonicích – v ulici V Zářezu. Dispozice bytu: prostorná vstupní hala, obývací pokoj spojený s kuchyňským koutem, 3 samostatné pokoje, 1.koupelna s vanou vč. wc a bidetu, komora pro pračku, 2.koupelna se sprchovým koutem a toaletou. K jednotce náleží i 2 balkony o výměře 7m² a 13,20m². Součástí prodeje bude i užívací právo k jednomu parkovacímu stání a sklep 4,50m² v přízemí domu

Užitná plocha: 118,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	3,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 000 000	118,00	42 373	2,85	120 763

Název: byt v Praze 5

Popis: Prodej bytu 4+kk 111 m² Kloudova, Praha 5 - Jinonice 21 540 000 Kč
prodej luxusního, velmi hezkého bytu o velikosti 4+kk/Z/2G, ploše 110,6m² + zahrada 181,5m², v prvním nadpodlaží novostavby z roku 2019

Užitná plocha: 111,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,90



K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - výhled			1,05	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
21 540 000	111,00	194 054	0,81	157 184

Minimální jednotková porovnávací cena	120 763 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	139 740 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	157 184 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	139 740 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	118,90 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	16 615 086 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. BJ 902/145	13 430 249,- Kč
2. NBJ 902/9	454 250,- Kč
3. pozemky k BJ	323 573,- Kč
4. pozemky k NBJ	124 404,- Kč

Výsledná cena - celkem: **14 332 476,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **14 332 480,- Kč**

slovy: Čtrnáctmilionůtřistatřicetdvatisícčtyřistaosmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

14 332 480 Kč

slovy: Čtrnáctmilionůtřistatřicetdvatisícčtyřistaosmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. bytová jednotka č.902/145	5 329 098,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. pozemky	367 038,- Kč
3. Výnosová hodnota	
3.1. bytová jednotka 902/145	5 498 433,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. bytová jednotka č.902/145	16 615 086,- Kč

Porovnávací hodnota	16 615 086 Kč
Výnosová hodnota	5 498 433 Kč

Věcná hodnota	5 696 136 Kč
z toho hodnota pozemku	367 038 Kč

Silné stránky

- poptávka převažuje nabídku
- byt ve výborném St stavu s výhledem

Slabé stránky

- nejsou

Obvyklá cena

17 600 000 Kč

slovy: Sedmnáctmilionůšestsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu bytové jednotky č.902/145 na ulici V zářezu č.p.902 odhaduji na částku 17 000 000,- Kč

Obvyklou cenu nebytové jednotky č.902/9 na ulici V zářezu č.p.902 (garážové stání) odhaduji na částku 50 000,- Kč/m² x 40 m² = 2 000 000,- Kč

Vzhledem k tomu, že se jedná o ocenění podílu id. 1/3, potom obvyklou cenu tohoto podílu odhaduji na částku 600 000,- Kč

Celkem 17 600 000,- Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

17 600 000 Kč

slovy: Sedmnáctmilionůšestsettisíc Kč

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

fotodokumentace	6
situování nemovitosti	3
snímek z PM	1
výpis z LV	2

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6618.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 6618-72/2022 evidence posudků.

V Bystřici pod Hostýnem 27.6.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.12.4.

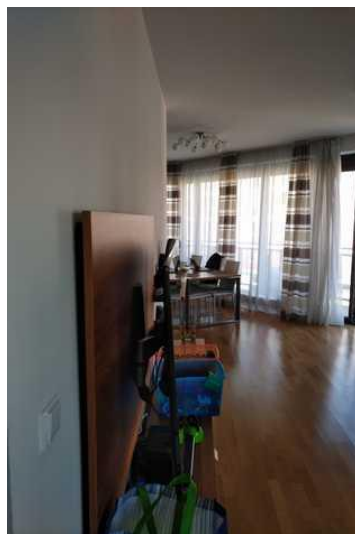
PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 6618-72/2022

	počet stran A4 v příloze:
fotodokumentace	6
situování nemovitosti	3
snímek z PM	1
výpis z LV	2









VÝPIS Z KATASTRU N
prokazující stav evidovaný k datu
Vlastnictví jednotky vymezené pod
Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Kat.území: 728730 Jinonice

List

V kat. území jsou pozemky vedeny

A Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Taf Dmitrii, V zářezu 902/8, Jinonice, 15800 I

3 Nemovitosti

Jednotky

Č.p./

Č.jednotky

Způsob využití

Způsob ochrany

902/145 byt

Vymezeno v:

Budova Jinonice, č.p. 902, byt.dům, LV
na parcele 764/83, LV 10

Parcela 764/83 zastavěná plocha
764/116 ostatní plocha
764/181 ostatní plocha
764/252 ostatní plocha

31 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v č

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B vč

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- a) pohledávky ve výši 8 200 000 Kč s příslušen
- b) budoucí pohledávky do výše 12 300 000 Kč vzi
- c) budoucí pohledávky do výše 12 300 000 Kč vzi

Oprávnění pro

RONDA INVEST a.s., Výtvarná 1023/4, Ruž

Povinnost k

Jednotka: 902/145

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva pod
07.05.2020. Právní účinky zápisu k oka
dne 29.06.2020; uloženo na prac. Praha

Pořadí k 11.05.2020 08:18

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším p

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva
07.05.2020. Právní účinky zápisu k
proveden dne 29.06.2020; uloženo na

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva na

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva
07.05.2020. Právní účinky zápisu k
proveden dne 29.06.2020; uloženo na

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Kats
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NE
prokazující stav evidovaný k datu
Vlastnictví jednotky vymezené podle

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Kat.území: 728730 Jinonice

List vl

V kat. území jsou pozemky vedeny

A Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Kovalevskaja Alina, V zářezu 902/8, Jinonice, 15

Praha 5
SJM Stojánek Zdenek Ing. a Stojánková Marie, V záře

Jinonice, 15800 Praha 5
Taf Dmitrii, V zářezu 902/8, Jinonice, 15800 Pra

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./

Č.jednotky

Způsob využití

Způsob ochrany

902/9 jiný nebytový prostor

Vymezeno v:

Budova Jinonice, č.p. 902, byt.dům, LV
na parcele 764/83, LV 1016

Parcela 764/83 zastavěná plocha
764/116 ostatní plocha
764/181 ostatní plocha
764/252 ostatní plocha

31 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v čá

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včet

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- veškeré budoucí pohledávky až do výše Kč 9 720 0
- k podílu 1/3

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, M

Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Stojánek Zdenek Ing. a Stojánková Marie,
902/8, Jinonice, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 615526/1068
Jednotka: 902/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle
účinky vkladu práva ke dni 08.11.2013.

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době

o Zástavní právo smluvní

- a) pohledávky ve výši 8 200 000 Kč s příslušenst
- b) budoucí pohledávky do výše 12 300 000 Kč vzi
- c) budoucí pohledávky do výše 12 300 000 Kč vzi

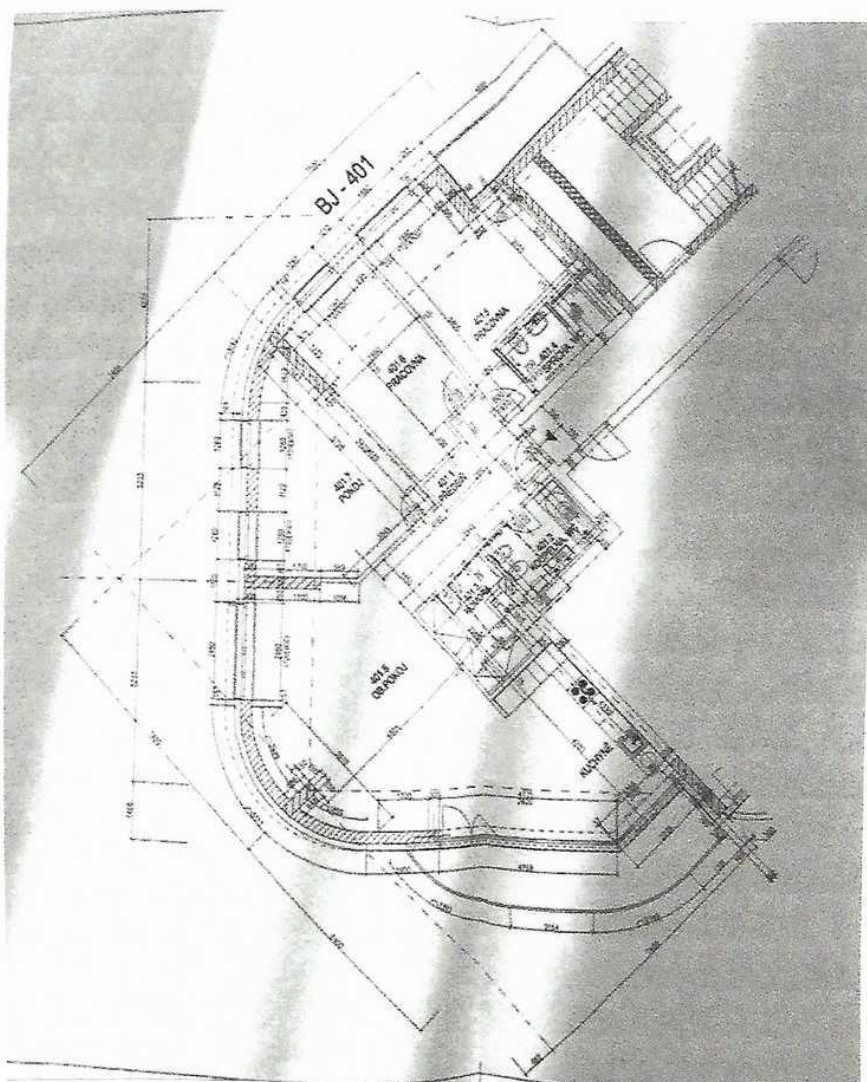
k podílu 1/3

Oprávnění pro

RONDA INVEST a.s., Výtvarná 1023/4, Ruzy

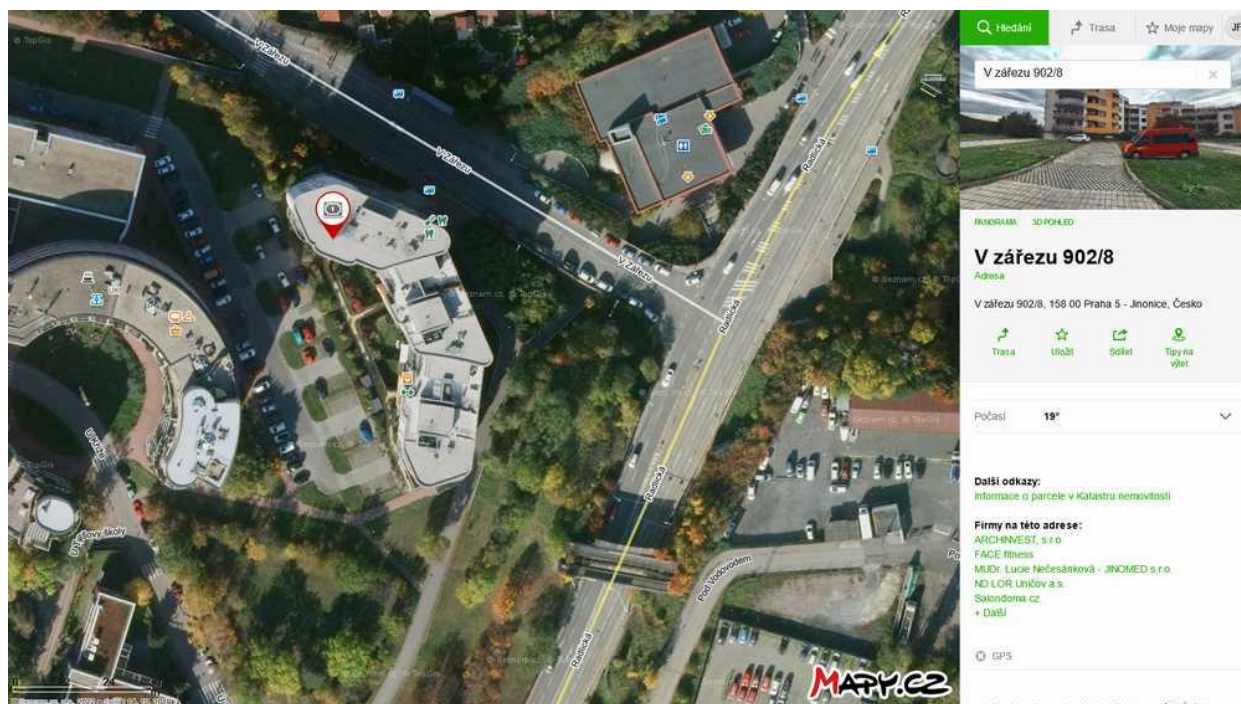
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastr
strana 1

dispozice bytu









VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.01.2022 16:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728730 Jinonice

List vlastnictví: 3387

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Taf Dmitrii, V zářezu 902/8, Jinonice, 15800 Praha 5	760809/5396	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
902/145	byt		byt.z.	1189/69354
Vymezeno v:				
Budova	Jinonice, č.p. 902, byt.dům, LV 1016			
	na parcele	764/83, LV 1016		
Parcela	764/83	zastavěná plocha a nádvoří		1418m2
	764/116	ostatní plocha	jiná plocha	746m2
	764/181	ostatní plocha	zeleň	48m2
	764/252	ostatní plocha	jiná plocha	605m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- a) pohledávky ve výši 8 200 000 Kč s příslušenstvím
- b) budoucí pohledávky do výše 12 300 000 Kč vzniklé do 30.06.2030
- c) budoucí pohledávky do výše 12 300 000 Kč vzniklé do 30.06.2030

Oprávnění pro

RONDA INVEST a.s., Výtvarná 1023/4, Ruzyně, 16100 Praha
6, RČ/IČO: 06370772

Povinnost k

Jednotka: 902/145

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 3000001023/1 ze dne 07.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2020 08:18:12. Zápis proveden dne 29.06.2020; uloženo na prac. Praha

V-25413/2020-101

Pořadí k 11.05.2020 08:18

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 3000001023/1 ze dne 07.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2020 08:18:12. Zápis proveden dne 29.06.2020; uloženo na prac. Praha

V-25413/2020-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 3000001023/1 ze dne 07.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2020 08:18:12. Zápis proveden dne 29.06.2020; uloženo na prac. Praha

V-25413/2020-101

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.07.2020 09:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728730 Jinonice

List vlastnictví: 3388

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kovalevská Alina, V zářezu 902/8, Jinonice, 15800 Praha 5	945710/3293	1/3
SJM Stojánek Zdenek Ing. a Stojánková Marie, V zářezu 902/8, Jinonice, 15800 Praha 5	601002/0962 615526/1068	1/3
Taf Dmitrii, V zářezu 902/8, Jinonice, 15800 Praha 5	760809/5396	1/3

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
902/9	jiný nebytový prostor		byt.z.	403/69354
Vymezeno v:				
Budova	Jinonice, č.p. 902, byt.dům, LV 1016			
	na parcele	764/83, LV 1016		
Parcela	764/83	zastavěná plocha a nádvoří		1418m2
	764/116	ostatní plocha	jiná plocha	746m2
	764/181	ostatní plocha	zeleně	48m2
	764/252	ostatní plocha	jiná plocha	605m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

veškeré budoucí pohledávky až do výše Kč 9 720 000,-, vzniklé do 21.09.2035 k podílu 1/3

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Stojánek Zdenek Ing. a Stojánková Marie, V zářezu 902/8, Jinonice, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 601002/0962 615526/1068
Jednotka: 902/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.11.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.11.2013.

V-54072/2013-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

- a) pohledávky ve výši 8 200 000 Kč s příslušenstvím
- b) budoucí pohledávky do výše 12 300 000 Kč vzniklé do 30.06.2030
- c) budoucí pohledávky do výše 12 300 000 Kč vzniklé do 30.06.2030 k podílu 1/3

Oprávnění pro

RONDA INVEST a.s., Výtvarná 1023/4, Ruzyně, 16100 Praha

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 1