

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 25375/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 1263/3 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Smíchov, č.p. 899, byt. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 1263/3), pozemku p.č. 1263/4 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: Smíchov, č.p. 3356, jiná st., LV 16103 a dále **objektu č.p. 3356, jiná st.**, příslušející k části obce **Smíchov**, na pozemku p.č. 3356, vše zapsané na listu vlastnictví č. 2653 a listu vlastnictví č. 16103, vše v k.ú. Smíchov, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Zadavatel posudku:

JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 5
Evropská 663/132
160 00 Praha 6
IČ: 49720821

Číslo jednací zadavatele:

067 EX 1097/12-568

Číslo položky v evidenci posudků:

017903/2023

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 16.6.2023 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 15.8.2023

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 5.4.2023, vydané Exekutorským úřadem Praha 5, **JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.**, č.j. **067 EX 1097/12-568**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 1263/3** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 425 m², jehož součástí je stavba: **Smíchov, č.p. 899, byt. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 1263/3), pozemku **p.č. 1263/4** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 107 m², na pozemku stojí stavba: **Smíchov, č.p. 3356, jiná st., LV 16103** a dále **objektu č.p. 3356, jiná st.**, příslušející k části obce **Smíchov**, na pozemku p.č. 3356, vše zapsané na listu vlastnictví č. 2653 a listu vlastnictví č. 16103, vše v k.ú. Smíchov, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **067 EX 1097/12-568**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.***“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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.“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „**Obvyklá cena se určuje** porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

První prohlídka a zaměření nemovitých věcí (I. PP + I. NP + III. NP + část podkroví objektu č.p. 899 a celý objekt č.p. 3356) byly provedeny dne 19.5.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše, jednatelky společnosti AGENS N, s.r.o., paní Jitky Holé, vykonavatelů exekutorského úřadu, paní Ivany Kovářové s kolegou, oprávněné z věcného břemene, paní Jany Prosové, rodinných příslušníků nájemnice bytu ve III. NP (paní Alena Surmaiová), kteří pracovníkovi znalecké kanceláře nesdělili své jméno, nájemnice podkrovního bytu 1+kk, paní Anny Bendové a nájemníka nebytového prostoru v I. NP objektu, který pracovníkovi znalecké kanceláře nesdělil své jméno. Prohlídka zbývajících částí objektu č.p. 899 nebyla umožněna.

Druhá prohlídka a zaměření zbývajících částí nemovitých věcí (II. NP + IV. NP + zbývající byt v podkroví objektu č.p. 899) byly provedeny dne 16.6.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše, vykonavatelů exekutorského úřadu, paní Ivany Kovářové s kolegou, nájemníků bytů ve IV. NP, pana Cívarka, pana Josefa Bánského a pana Tsohlava, nájemnice podkrovního bytu, paní Baldryan a nájemníka bytu ve II. NP, pana Denise.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 2653, pro k.ú. Smíchov, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem, dne 5.4.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 16103, pro k.ú. Smíchov, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem, dne 5.4.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Smíchov, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 16.6.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Kopie Nájemní smlouvy k části předmětu ocenění ze dne 27.5.2011, dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Kopie Nájemní smlouvy k části předmětu ocenění ze dne 15.2.2006, dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Kopie Kupní smlouvy se zřízením věcného břemene ze dne 18.5.1993, dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Kopie Smlouvy o zřízení věcného břemene ve prospěch Jany Prosové, ze dne 14.5.2002, dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Kopie Smlouvy o zřízení věcného břemene ve prospěch Moniky Kůsové, ze dne 14.5.2002, dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Kopie Smlouvy o zřízení věcného břemene ve prospěch AGENS N, s.r.o., ze dne 14.5.2002, dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Fotokopie Znaleckého posudku č. 1512-63-2011 - Aktualizace 2014 ze dne 7.11.2014 vyhotovený Ing. Arch. Vladimírem Soukeníkem.

Kopie Kolaudačního rozhodnutí pro stavbu: „Recyklace odpadů z fotografického průmyslu“ vydané Obvodním úřadem v Praze 5, odbor výstavby, dne 22.2.1996, č.j.: 899-5732/95 SK/R.

Kopie Zápisu z jednání správce nemovitosti a vlastníka předmětu ocenění ze dne 16.6.2021, dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Kopie Listiny o právu postavit budovu ze dne 22.4.2020, dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Cenová mapa hlavního města Praha.

Znalecké posudky č. 23704/2022 ze dne 12.4.2022 a 24248/2022 ze dne 31.8.2022 vyhotovené naší znaleckou kancelář pro účely jiného řízení.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná další nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván, a proto **jsou zohledněny pouze nájemní smlouvy a věcná břemena, ke kterým byly ke dni vyhotovení tohoto znaleckého posudku dostupné smlouvy o jejich zřízení.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Obec: Praha
Katastrální území: Smíchov (729051)

List vlastnictví číslo: 2653

Vlastník:

Novotný Vlastimil Ing.
Radlická 899/33, Smíchov, 15000 Praha 5

List vlastnictví číslo: 16103

Vlastník:

AGENS N, s.r.o.
Radlická 899/33, Smíchov, 15000 Praha 5

5. Celkový popis předmětu ocenění

Objekt č.p. 899:

Jedná se o zděný, podsklepený bytový dům se čtyřmi nadzemními podlažími a využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, vnitřní části města Praha, v místní části s názvem Smíchov, v řadové zástavbě jako řadový vnitřní. Předmět ocenění se nachází na adrese: Radlická 899/33, 150 00 Praha 5 - Smíchov. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikace). Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 4915/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení. Při provedeném místním šetření bylo zjištěno, že jednotlivé prostory umístěné v I. - IV. nadzemním podlaží mají pravděpodobně vlastní elektroměry, celé podkroví má jeden elektroměr a vodoměr pro bytový dům je společný, kdy spotřeba se mezi jednotlivé uživatele rozpočítává.

Dle dostupných podkladových materiálů objekt sestává komerčních, obytných a skladovacích prostor.

- I. podzemní podlaží: **skladovací prostory.**

- I. nadzemní podlaží: komerční provoz - **prodejna potravin** (2x místnost, chodba, 2x WC, 2x sklad a koupelna využívaná jako sklad - vytápění chybí, ohřev vody průtokovým elektrickým ohřívačem) o výměře 104,47 m².

- II. nadzemní podlaží: čtyři byty o dispozici **1+kk** (pokoj s kuchyňským koutem, koupelna s WC - vytápění ústřední společným plynovým kotlem je odpojeno, využíváno je lokální vytápění elektrickými přímotopy, ohřev vody elektrickým bojlerem) o výměře 25,73 m², **1+1** (pokoj, kuchyně, chodba, WC, koupelna - vytápění lokální 2x plynovými topidly WAF, ohřev vody chybí - původně el. bojler) o výměře 36,74 m², **1+kk** (pokoj s kuchyňským koutem, koupelna s WC - vytápění chybí - pouze 1 radiátor bez napojení na zdroj, ohřev vody elektrickým bojlerem) o výměře 21,63 m² a **2+1** (2x pokoj, kuchyně, chodba, koupelna a WC mimo byt přístupné přes společnou chodbu - vytápění chybí - původně kamna, ohřev vody elektrickým bojlerem) o výměře 57,47 m².

- III. nadzemní podlaží: tři byty o dispozici **2+1** (2x pokoj, kuchyně, chodba, koupelna s WC, původní WC mimo byt přístupné přes společnou chodbu - vytápění lokální elektrickými přímotopy, ohřev vody el. bojlerem) o výměře 59,35 m², **1+1** (pokoj, kuchyně, 2x chodba, 2x koupelna s WC - vytápění ústřední odpojeným plynovým kotlem ve IV. nadzemním podlaží, ohřev vody chybí) o výměře 47,86 m², který původně sestával ze dvou bytů **1+kk** a **1+1** (pokoj, kuchyně, chodba, WC, koupelna - vytápění původně ústřední odpojeným plynovým kotlem ve III. nadzemním podlaží, nyní lokální elektrickými přímotopy, ohřev vody uvažován standardní - nelokalizován) o výměře 36,70 m².

- IV. nadzemním podlaží: čtyři byty o dispozici **1+1** (pokoj, kuchyně, chodba, WC, koupelna - vytápění ústřední společným plynovým kotlem ve IV. nadzemním podlaží, ohřev vody plynovým kotlem současně pro vytápění) o výměře 36,90 m², **1+kk** (pokoj s kuchyňským koutem, předsíň, koupelna s WC - vytápění ústřední společným plynovým kotlem ve IV. nadzemním podlaží, ohřev vody plynovým kotlem současně pro vytápění) o výměře 26,29 m², **1+kk** (pokoj s kuchyňským koutem, koupelna s WC - vytápění ústřední společným plynovým

kotlem ve IV. nadzemním podlaží, ohřev vody plynovým kotlem současně pro vytápění) o výměře 22,36 m² a **2+1** (2x pokoj, kuchyně, chodba, koupelna s WC - vytápění ústřední společným plynovým kotlem ve IV. nadzemním podlaží, ohřev vody plynovým kotlem současně pro vytápění) o výměře 59,13 m².

- podkroví: tři mezonetové byty o dispozici **2+kk** (prostorný pokoj s kuchyňským koutem, chodba, koupelna s WC, kumbál a mezonetový pokoj přístupný po vnitřním schodišti - vytápění ústřední společným plynovým kotlem ve IV. NP a lokální vytápění kamny na tuhá paliva, ohřev vody plynovým kotlem současně pro vytápění) o výměře 106,03 m² + terasa o výměře 13,25 m², **1+kk** (pokoj s kuchyňským koutem, chodba, společná chodba, koupelna s WC přístupná přes společnou chodbu a mezonetový prostor na spaní se světlou výškou od 0,00 m do 1,90 m - nezapočítán, vytápění ústřední společným plynovým kotlem ve IV. NP, ohřev vody plynovým kotlem současně pro vytápění) o výměře 29,21 m² + terasa o výměře 7,85 m² a **1,5+kk** (pokoj s kuchyňským koutem, společná chodba, koupelna s WC přístupná přes společnou chodbu a mezonetový „pokoj“ se světlou výškou od 0,85 do 1,96 m - započten, vytápění ústřední společným plynovým kotlem ve IV. NP, ohřev vody plynovým kotlem současně pro vytápění) o výměře 40,79 m².

| | | |
|--------------------------------------|--|---------------------------|
| Základy včetně zemních prací: | smíšené | částečná izolace |
| Svislé konstrukce: | zděné | |
| Stropy: | standardní | s rovným podhledem |
| Krov, střecha: | sedlová | |
| Krytiny střech: | taška betonová | |
| Klempířské konstrukce: | parapety | pozinkované |
| Úprava vnitřních povrchů: | vápenné hladké omítky | |
| Úprava vnějších povrchů: | vápenné hladké omítky | |
| Vnitřní obklady: | keramické | kuchyně - koupelny - WC |
| Schody: | betonové dřevěné | - v podkrovních bytech |
| Dveře: | dřevěné náplňové | zárubně ocelové |
| Okna: | dřevěná kastlová, plastová zdvojená, střešní dřevěná zdvojená, dřevěná euro okna | |
| Povrchy podlah: | plovoucí podlahy, keramická dlažba, PVC, dřevotřískové desky, prkenné | |
| Vytápění: | popsáno v textu výše u jednotlivých prostor | |
| Elektroinstalace: | 220V | |
| Bleskosvod: | ANO | |
| Vnitřní vodovod: | teplá - studená | |
| Vnitřní kanalizace: | kompletní odkanalizování | |
| Vnitřní plynovod: | * | |
| Ohřev vody: | popsáno v textu výše u jednotlivých prostor | |
| Vybavení kuchyní: | běžné kuchyňské linky - dřezy - digestoř | běžné vybavení kuchyní |
| Vnitřní hygienické vybavení: | vany - umyvadla - sprchové kouty - splachovací WC | |
| Výtahy: | - | |

| | |
|----------------------------------|-------------|
| Ostatní: | - |
| Instalační prefabrikovaná jádra: | jádra zděná |

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 100 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností a běžnou údržbou, která byla lokálně v posledních letech značně zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako zhoršenou.

Provedené rekonstrukce a modernizace:

Mezi lety 2000-2002 byla provedena celková rekonstrukce původně půdních prostor a přestavba na obytné podkroví, čímž vznikly tři nové byty (2+kk, 1+kk a 1+kk). V roce 2000 byla dále provedena výměna střešní krytiny.

V roce 2002 byly provedeny tyto rekonstrukce:

- v bytě 1+1 ve IV. nadzemním podlaží byla provedena rekonstrukce vytápění a modernizace kuchyně a koupelny;
- v bytě 1+kk o výměře 26,29 m² ve IV. nadzemním podlaží byla provedena rekonstrukce vytápění, rekonstrukce rozvodů vody a modernizace sociálního zázemí a kuchyně;
- v bytě 1+kk o výměře 22,36 m² ve IV. nadzemním podlaží byla provedena rekonstrukce rozvodů elektro, rekonstrukce vytápění a modernizace sociálního zázemí a kuchyně;
- v bytě 2+1 ve IV. nadzemním podlaží byla provedena rekonstrukce vytápění, rekonstrukce rozvodů (elektro, vody, kanalizace), byly osazeny nové interiérové dveře a byla provedena modernizace sociálního zázemí a kuchyně;
- v bytě 1+kk o výměře 25,73 m² ve II. nadzemním podlaží byla provedena rekonstrukce rozvodů (vody, kanalizace, vytápění), byly osazeny nové interiérové dveře, byl pořízen nový zdroj teplé vody a byla provedena modernizace sociálního zázemí a kuchyně;
- v bytě 1+1 ve II. nadzemním podlaží byla provedena rekonstrukce rozvodů (elektro, vody) a byla provedena modernizace koupelny;
- v bytě 1+kk o výměře 21,63 m² ve II. nadzemním podlaží byla provedena rekonstrukce rozvodů (elektro, vody), byl pořízen nový zdroj teplé vody a byla provedena modernizace sociálního zázemí a kuchyně.

Mezi lety 2000-2010 byla v bytě 1+1 o výměře 47,86 m² ve III. nadzemním podlaží provedena oprava vnitřních omítek, rekonstrukce rozvodů (elektro, vody, vytápění), byly položeny nové podlahové krytiny a obklady a byla provedena modernizace sociálního zázemí a kuchyně.

V roce 2011 byla v bytě 1+1 o výměře 36,70 m² ve III. nadzemním podlaží provedena rekonstrukce, při které byly položeny nové podlahové krytiny a byla provedena modernizace kuchyně a koupelny.

V roce 2016 byla provedena rekonstrukce bytu 2+1 ve III. nadzemním podlaží, při které byla provedena oprava vnitřních omítek a podhledů, byly osazeny nové interiérové dveře, byl pořízen nový elektrický bojler, byla provedena výměna původních oken za nová plastová, byla provedena rekonstrukce rozvodů (elektro, vody, kanalizace), byly pořízeny nové elektrické přímotopy, byly položeny nové podlahové krytiny a obklady a byla provedena modernizace sociálního zázemí a kuchyně.

Objekt č.p. 3356:

Na pozemku p.č. 1263/4 - zastavěná plocha a nádvoří je situován objekt č.p. 3356 - jiná st.. Jedná se o zděnou stavbu se dvěma nadzemními podlažími a obytným podkrovím pod sedlovou střechou krytou šindelem. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, vnitřní části města Praha, v místní části s názvem Smíchov, v řadě za uliční zástavbou zástavbě jako řadový vnitřní. Předmět ocenění se nachází na adrese: Radlická 3356/33a, 150 00 Praha 5 - Smíchov. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikace). Objekt je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 4915/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 a dále přes pozemek p.č. 1263/3 - zastavěná plocha a nádvoří, který je předmětem ocenění.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení, kdy vyjma kanalizace jsou všechny ostatní sítě ke dni ocenění odpojeny.

V I. nadzemním podlaží objektu se nachází bývalá provozovna čistírny stříbra o výměře přibližně 90,48 m² sestávající ze tří místností a koupelna s WC, která je dle sdělení účastníků místního šetření přes 20 let neužívaná, je zaplněna odpadem a starým vybavením, má nefunkční zámek na vchodových dveřích, a proto byla provedena pouze prohlídka zvenčí přes zavřená okna (pod objektem se nacházejí jímký, které původně sloužily k zachytávání chemikálií využívaných při čištění stříbra). Ve II. nadzemním podlaží objektu se nachází 4x bývalý kancelářský prostor, 2x koupelna s WC a chodba o výměře 84,14 m². V podkroví objektu se nachází pokoj, bývalá kuchyně, koupelna s WC, samostatná koupelna, chodba a pokoj s kuchyňským koutem o výměře 84,43 m². Na základě skutečností zjištěných při místním šetření bude v rámci tohoto znaleckého posudku na objekt č.p. 3356 nahlíženo jako na objekt využitelný (po úpravách) k bydlení, a to zejména s přihlédnutím k metodice HABU.

| | | |
|--------------------------------------|---|--------------------------------|
| Základy včetně zemních prací: | betonové | <i>s izolací</i> |
| Svislé konstrukce: | zděné | |
| Stropy: | standardní | <i>s rovným podhledem</i> |
| Krov, střecha: | sedlová | |
| Krytiny střech: | šindel | |
| Klempířské konstrukce: | žlaby - svody - parapety | <i>pozinkované</i> |
| Úprava vnitřních povrchů: | vápenné hladké omítky | |
| Úprava vnějších povrchů: | vápenné hladké omítky | |
| Vnitřní obklady: | keramické | <i>kuchyně - koupelny - WC</i> |
| Schody: | dřevěné | <i>dřevěné stupně</i> |
| Dveře: | dřevěné | <i>zárubně ocelové</i> |
| Okna: | dřevěná zdvojená | |
| Povrchy podlah: | betonové, PVC, keramická dlažba | |
| Vytápění: | ÚSTŘEDNÍ nefunkční - poškozené, zdroj chybí | |
| Elektroinstalace: | 220V - 400V (nyní odpojeno, byl vlastní elektroměr) | |
| Bleskosvod: | NE | |
| Vnitřní vodovod: | teplá - studená | |
| Vnitřní kanalizace: | kompletní odkanalizování | |
| Vnitřní plynovod: | původně zemní plyn - nefunkční a odpojeno | |

| | |
|---|---|
| Ohřev vody: | chybí |
| Vybavení kuchyní: | dřez |
| Vnitřní hygienické vybavení: | vana - umyvadla - sprchové kouty - splachovací WC |
| Výtahy: | - |
| Ostatní: | - |
| Instalační prefabrikovaná jádra: | jádro zděné |

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a dle provedeného místního šetření pravděpodobně z roku 1996. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel pouze běžnou údržbou, která byla v posledních letech značně zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na zadní část bytového domu, vpravo (pohled od přístupové komunikace), navazuje přízemní, zděná vedlejší stavba s pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- zděná zídka
- zpevněné plochy
- venkovní schody kovové
- přípojky IS

Dle předložených podkladových materiálů je předmět ocenění mimo jiné zatížen věcným břemenem užívání ve prospěch pana Víta Dvořáka, paní Věry Dvořákové, pana Františka Nového a pana Ladislava Říhy. Dle sdělení objednavatele tito již nežijí, a proto bude toto věcné břemeno oceněno pouze pro paní Blanku Novou a paní Marii Říhovou.

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Věcná práva
 - a) Nájemní smlouva k části předmětu ocenění - Alena Surmaiová
 - b) Nájemní smlouva k části předmětu ocenění - Martin Cicvárek
 - c) Věcné břemeno užívání - Blanka Nová a Marie Říhová
 - d) Věcné břemeno bytu - Jana Prosová
 - e) Věcné břemeno bytu - Monika Kúsová
 - f) Věcné břemeno užívání bytu - AGENS N, s.r.o.
- 2) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

1) Věcná práva

1.1) Cenový předpis

1.1.a) Nájemní smlouva k části předmětu ocenění - Alena Surmaiová – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

V souladu s §16b, zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění považujeme nájemní právo, za právo odpovídající věcným břemenům. Právo odpovídající věcnému břemenu se určuje dle § 39a oceňovací vyhlášky v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užítků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užítku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

V tomto konkrétním případě bude roční užitek stanoven ze simulovaného nájemného, které je určeno ve výši 5% z výsledné obvyklé ceny. Tento postup volíme z důvodu zajištění co nejvyšší možné objektivity a přesnosti výsledků znaleckého posudku.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

- a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;
- b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;
- c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

Nájemní vztah k části předmětu ocenění vznikl nájemní smlouvou, která byla uzavřena dne 27.5.2011, mezi vlastníkem oceňovaných nemovitostí a paní Alenou Surmaiovou, trvale bytem Radlická 33/899, Praha 5. Nájemné bylo sjednáno na dobu neurčitou.

Výše nájemného včetně služeb dle této smlouvy je smluvními stranami sjednáno ve výši 72 000,- Kč/rok, které považujeme za **podhodnocené** v daném místě a čase.

Z pohledu nájemního práva jako závady je nutné stanovit další dobu trvání práva. V případech, kdy je sjednán nájem na dobu neurčitou dává NOZ v ustanovení § 2231 stranám možnost ukončit takto sjednaný nájem s výpovědní dobou v délce tří měsíců, je-li předmětem nájmu věc nemovitá, a to i bez uvedení důvodu.

V tomto případě je pak vážnoucí nájemní právo vyjádřeno jako rozdíl mezi „obvyklým“ a sjednaným nájemným na dobu 3 měsíců. Dále aby bylo možné takovéto srovnání provést, je nezbytné vyjádřit procentuální podíl pronajatých prostor na celkové zastavěné ploše všech nadzemních podlažích předmětu ocenění.

| | |
|---|-----------------------|
| Celková podlahová plocha pronajatých prostor: | 36,70 m ² |
| Odborný odhad zastavěné plochy pronajatých prostor: (36,70 m ² x 1,3) | 47,71 m ² |
| Zastavěná plocha všech nadzemních podlaží: | 1.383 m ² |
| Podíl pronajatých prostor na celkové zastavěné ploše: | 3,45 % |
| Obvyklá cena předmětu ocenění: | 88 540 000,- Kč |
| Obvyklá cena pronajatých prostor (88 540 000,- Kč x 0,0345) | 3 054 630,- Kč |

I) Hodnota nájemního práva dle oceňovací vyhlášky

| | | | | |
|---|---|---|-------------------|-----------|
| Roční užitek | ru_o | = | 152 732,- | Kč |
| (0,05 × 3 054 630,- Kč) | | | | |
| Nájemní právo je zřízeno na dobu neurčitou | | | | |
| Doba trvání (3 měs.) | n | = | 0,25 | roku |
| Míra kapitalizace | u | | 5,5 % | |
| Míra kapitalizace setinná | $p = u / 100 \%$ | | 0,0550 | |
| Hodnota nájemního práva | $CB_U = ru_o \times \frac{(1+p)^n - 1}{(1+p)^n \times p}$ | = | 36 922,29 | Kč |
| Nájemní právo jako závada na nemovitosti | | × | -1 | |
| Hodnota nájemního práva dle oceňovací vyhlášky | | = | - 36 920,- | Kč |

II) Hodnota nájemního práva dle uvedené smlouvy o nájmu

| | | | | |
|--|------------------|---|----------|------|
| Roční užitek | ru_o | = | 72 000,- | Kč |
| (sjednané nájemné) | | | | |
| Nájemní právo je zřízeno na dobu neurčitou | | | | |
| Doba trvání (3 měs.) | n | = | 0,25 | roků |
| Míra kapitalizace | u | | 5,5 % | |
| Míra kapitalizace setinná | $p = u / 100 \%$ | | 0,0550 | |

| | | |
|--|---|----------------------|
| Hodnota nájemního práva | $CB_U = ru_o \times \frac{(1+p)^n - 1}{(1+p)^n \times p}$ | = 17 405,68 Kč |
| Hodnota nájemního práva dle uvedené smlouvy o nájmu | | = 17 410,- Kč |

Váznoucí nájemní právo vyjádřeno jako (závada) rozdíl mezi „obvyklým“ a sjednaným nájemným na dobu 3 měsíců činí **19 510,- Kč**.

1.1.b) Nájemní smlouva k části předmětu ocenění - Martin Cicvárek – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

V souladu s §16b, zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění považujeme nájemní právo, za právo odpovídající věcným břemenům. Právo odpovídající věcnému břemenu se určuje dle § 39a oceňovací vyhlášky v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užítků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užítku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

V tomto konkrétním případě bude roční užitek stanoven ze simulovaného nájemného, které je určeno ve výši 5% z výsledné obvyklé ceny. Tento postup volíme z důvodu zajištění co nejvyšší možné objektivity a přesnosti výsledků znaleckého posudku.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

- a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;
- b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;
- c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

Nájemní vztah k části předmětu ocenění vznikl nájemní smlouvou, která byla uzavřena dne 15.2.2006, mezi vlastníkem oceňovaných nemovitostí a panem Martinem Cicvárkem, trvale bytem V Ochozu 1831/2, Praha 10. Nájemné bylo sjednáno na dobu neurčitou.

Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že celková plocha užívaného bytu činí 36,90 m², kdy oproti tomu v nájemní smlouvě je uvedena celková plocha užívaných prostor 47 m². Z dostupných podkladových materiálů ani při místním šetření nebylo možné určit, zda a případně jaké další prostory jsou v celkové smlouvou sjednané ploše 47 m² zahrnuté, a proto budeme v rámci tohoto znalecké posudku uvažovat se skutečně užívanou plochou nájemcem (panem Cicvárkem) zjištěnou při místním šetření (36,90 m²). Výše nájemného včetně služeb dle této smlouvy je smluvními stranami sjednáno ve výši 37,07 Kč/m²/měsíc, t.j. 16 414,- Kč/rok, které považujeme za **podhodnocené** v daném místě a čase.

Z pohledu nájemního práva jako závady je nutné stanovit další dobu trvání práva. V případech, kdy je sjednán nájem na dobu neurčitou dává NOZ v ustanovení § 2231 stranám možnost ukončit takto sjednaný nájem s výpovědní dobou v délce tří měsíců, je-li předmětem nájmu věc nemovitá, a to i bez uvedení důvodu.

V tomto případě je pak vážnoucí nájemní právo vyjádřeno jako rozdíl mezi „obvyklým“ a sjednaným nájemným na dobu 3 měsíců. Dále aby bylo možné takovéto srovnání provést, je nezbytné vyjádřit procentuální podíl pronajatých prostor na celkové zastavěné ploše všech nadzemních podlažích předmětu ocenění.

| | |
|---|-----------------------|
| Celková podlahová plocha pronajatých prostor: | 36,90 m ² |
| Odborný odhad zastavěné plochy pronajatých prostor: (36,90 m ² x 1,3) | 47,97 m ² |
| Zastavěná plocha všech nadzemních podlaží: | 1.383 m ² |
| Podíl pronajatých prostor na celkové zastavěné ploše: | 3,47 % |
| Obvyklá cena předmětu ocenění: | 88 540 000,- Kč |
| Obvyklá cena pronajatých prostor (88 540 000,- Kč x 0,0347) | 3 072 338,- Kč |

I) Hodnota nájemního práva dle oceňovací vyhlášky

| | | | |
|---|---|---|----------------------|
| Roční užitek | ru_0 | = | 153 617,- Kč |
| (0,05 × 3 072 338,- Kč) | | | |
| Nájemní právo je zřízeno na dobu neurčitou | | | |
| Doba trvání (3 měs.) | n | = | 0,25 roku |
| Míra kapitalizace | u | | 5,5 % |
| Míra kapitalizace setinná | $p = u / 100 \%$ | | 0,0550 |
| Hodnota nájemního práva | $CB_U = ru_0 \times \frac{(1+p)^n - 1}{(1+p)^n \times p}$ | = | 37 136,23 Kč |
| Nájemní právo jako závada na nemovitosti | | × | -1 |
| Hodnota nájemního práva dle oceňovací vyhlášky | | = | - 37 140,- Kč |

II) Hodnota nájemního práva dle uvedené smlouvy o nájmu

| | | | |
|--|---|---|-------------------|
| Roční užitek (sjednané nájemné) | ru_0 | = | 16 414,- Kč |
| Nájemní právo je zřízeno na dobu neurčitou | | | |
| Doba trvání (3 měs.) | n | = | 0,25 roků |
| Míra kapitalizace | u | | 5,5 % |
| Míra kapitalizace setinná | $p = u / 100 \%$ | | 0,0550 |
| Hodnota nájemního práva | $CB_U = ru_0 \times \frac{(1+p)^n - 1}{(1+p)^n \times p}$ | = | 3 968,01 Kč |
| Hodnota nájemního práva dle uvedené smlouvy o nájmu | | = | 3 970,- Kč |

Váznoucí nájemní právo vyjádřeno jako (závada) rozdíl mezi „obvyklým“ a sjednaným nájemným na dobu 3 měsíců činí **33 170,- Kč**.

1.1.c) Věcné břemeno užívání - Blanka Nová a Marie Říhová – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene užívání, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o věcném břemenu V3 7288/1993. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Nová Blanka, Radlická 899/33, Smíchov, 150 00 Praha 5
- Marie Říhová, Radlická 899/33, Smíchov, 150 00 Praha 5

a vázne na:

- Parcela: 1263/3
- Parcela: 1263/4

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny, která je nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění, se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užítků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užítku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

V tomto konkrétním případě bude roční užitek stanoven ze simulovaného nájemného, které je určeno ve výši 5% z výsledné obvyklé ceny. Tento postup volíme z důvodu zajištění co nejvyšší možné objektivitu a přesnosti výsledků znaleckého posudku.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

- a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;
- b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;
- c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

Z výše uvedené listiny bylo zjištěno, že paní Blanka Nová je oprávněna užívat byt v prvním podlaží, který tvoří kuchyně, pokoj, společná předsíň a WC a paní Marie Říhová je oprávněna užívat byt v prvním podlaží, který tvoří kuchyně, pokoj, ložnice, koupelna, předsíň a společné WC, kdy výměra těchto prostor byla zjištěna v rámci provedeného místního šetření.

Dále je také nezbytné vyjádřit procentuální podíl prostor využívaných na základě věcného břemene na celkové zastavěné ploše všech nadzemních podlažích předmětu ocenění.

| | |
|---|-----------------------|
| Celková podlahová plocha užívaných prostor: | 94,21 m ² |
| Odborný odhad zastavěné plochy užívaných prostor: (94,21 m ² x 1,3) | 122,47 m ² |
| Zastavěná plocha všech nadzemních podlaží: | 1.383 m ² |
| Podíl užívaných prostor na celkové zastavěné ploše: | 8,86 % |

| | |
|---|-----------------------|
| Obvyklá cena předmětu ocenění: | 88 540 000,- Kč |
| Obvyklá cena užívaných prostor: (88 540 000,- Kč x 0,0886) | 7 844 644,- Kč |

| | | | |
|--|---|---|-----------------------|
| Roční užitek z břemene (0,05 × 7 844 644,- Kč) | ru_o | = | 392 232,- Kč |
| Věcné břemeno je zřízeno na dobu života oprávněných Věk oprávněných | | | 91 a 95 let |
| Doba trvání břemene | n | = | 2 roky |
| Míra kapitalizace | u | | 5,50 % |
| Míra kapitalizace setinná | $p = u / 100 \%$ | | 0,0550 |
| Hodnota věcného břemene | $CB_U = ru_o \times \frac{(1+p)^n - 1}{(1+p)^n \times p}$ | = | 724 185,67 Kč |
| Věcné břemeno jako závada na nemovitosti | | × | -1 |
| Hodnota věcného břemene | | = | - 724 190,- Kč |

1.1.d) Věcné břemeno bytu - Jana Prosová – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

1.2)

Věcné břemeno bytu - Jana

Prosová

Jedná se o ocenění věcného břemene bytu a krátkodobému parkování vozidel, blíže specifik. ve smlouvě, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 14.5.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 3.9.2002. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Jana Prosová, Radlická 899/33, Smíchov, 150 00 Praha 5

a vázne na:

- Parcela: 1263/3

- Parcela: 1263/4

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny, která je nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění, se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užítků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užítku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

V tomto konkrétním případě bude roční užitek stanoven ze simulovaného nájemného, které je určeno ve výši 5% z výsledné obvyklé ceny. Tento postup volíme z důvodu zajištění co nejvyšší možné objektivity a přesnosti výsledků znaleckého posudku.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;

- b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;
- c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

Z výše uvedené listiny bylo zjištěno, že paní Jana Prosová je oprávněna užívat byt ve druhém podlaží, který tvoří kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna, WC a předsíň, kdy výměra těchto prostor byla zjištěna v rámci provedeného místního šetření.

Dále je také nezbytné vyjádřit procentuální podíl prostor využívaných na základě věcného břemene na celkové zastavěné ploše všech nadzemních podlažích předmětu ocenění.

| | |
|---|-----------------------|
| Celková podlahová plocha užívaných prostor: | 59,35 m ² |
| Odborný odhad zastavěné plochy užívaných prostor: (59,35 m ² x 1,3) | 77,16 m ² |
| Zastavěná plocha všech nadzemních podlaží: | 1.383 m ² |
| Podíl užívaných prostor na celkové zastavěné ploše: | 5,58 % |
| Obvyklá cena předmětu ocenění: | 88 540 000,- Kč |
| Obvyklá cena užívaných prostor: (88 540 000,- Kč x 0,0558) | 4 940 532,- Kč |

| | | | | |
|---|---|---|----------------------|-----------|
| Roční užitek z břemene (0,05 × 4 940 532,- Kč) | ru_o | = | 247 027,- | Kč |
| Věcné břemeno je zřízeno na dobu života oprávněné | | | | |
| Věk oprávněné | | | 60 | |
| Doba trvání břemene | n | = | 22 | let |
| Míra kapitalizace | u | | 5,50 % | |
| Míra kapitalizace setinná | $p = u / 100 \%$ | | 0,0550 | |
| Hodnota věcného břemene | $CB_U = ru_o \times \frac{(1+p)^n - 1}{(1+p)^n \times p}$ | = | 3 108 382,67 | Kč |
| Věcné břemeno jako závada na nemovitosti | | × | -1 | |
| Hodnota věcného břemene | | = | - 3 108 380,- | Kč |

1.2.a) Věcné břemeno bytu - Monika Kůsová – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

1.3)

Kůsová

Věcné břemeno bytu - Monika

Jedná se o ocenění věcného břemene bytu a krátkodobému parkování vozidel, blíže specifik. ve smlouvě, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 14.5.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 3.9.2002. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Monika Kůsová, Pod Loukou 249, 251 01 Tehov

a vázne na:

- Parcela: 1263/3

- Parcela: 1263/4

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny, která je nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění, se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užítků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užítku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

V tomto konkrétním případě bude roční užitek stanoven ze simulovaného nájemného, které je určeno ve výši 5% z výsledné obvyklé ceny. Tento postup volíme z důvodu zajištění co nejvyšší možné objektivity a přesnosti výsledků znaleckého posudku.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;

b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;

c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

Z výše uvedené listiny bylo zjištěno, že paní Ing. Monika Kúsová je oprávněna užívat byt ve třetím podlaží, který tvoří halu, čtyři místnosti, kuchyň, koupelnu, WC a předsíň. Při místním šetření nebyl identifikován byt, či soubor místností které by odpovídali tomuto slovnímu popisu. Na tomto podlaží byly identifikovány 4 byty (uzavřené soubory místností) a dispozici 2+1, 1+1, 1+kk, 1+kk o celkové výměře 144,68 m².

kdy výměra těchto prostor byla zjištěna v rámci provedeného místního šetření (jedná se o celé IV. nadzemní podlaží).

Dále je také nezbytné vyjádřit procentuální podíl prostor využívaných na základě věcného břemene na celkové zastavěné ploše všech nadzemních podlažích předmětu ocenění.

| | |
|--|-----------------------|
| Celková podlahová plocha užívaných prostor: | 144,68 m ² |
| Odborný odhad zastavěné plochy užívaných prostor: (144,68 m ² x 1,3) | 188,08 m ² |
| Zastavěná plocha všech nadzemních podlaží: | 1.383 m ² |
| Podíl užívaných prostor na celkové zastavěné ploše: | 13,60 % |

| | |
|---|------------------------|
| Obvyklá cena předmětu ocenění: | 88 540 000,- Kč |
| Obvyklá cena užívaných prostor: (88 540 000,- Kč x 0,1360) | 12 041 440,- Kč |

| | | | | |
|--|---|---|----------------------|-----------|
| Roční užitek z břemene (0,05 × 12 041 440,- Kč) | ru_o | = | 602 072,- | Kč |
| Věcné břemeno je zřízeno na dobu života oprávněné | | | | |
| Věk oprávněné | | | 50 | |
| Doba trvání břemene | n | = | 28 | let |
| Míra kapitalizace | u | | 5,50 % | |
| Míra kapitalizace setinná | $p = u / 100 \%$ | | 0,0550 | |
| Hodnota věcného břemene | $CB_U = ru_o \times \frac{(1+p)^n - 1}{(1+p)^n \times p}$ | = | 8 502 112,62 | Kč |
| Věcné břemeno jako závada na nemovitosti | | × | -1 | |
| Hodnota věcného břemene | | = | - 8 502 110,- | Kč |

1.3.a) Věcné břemeno užívání bytu - AGENS N, s.r.o. – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene užívání bytu, blíže specifik. v čl. II. smlouvy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 14.5.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 3.9.2002. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- AGENS N, s.r.o., Radlická 899/33, Smíchov, 150 00 Praha 5

a vázne na:

- Parcela: 1263/3

- Parcela: 1263/4

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny, která je nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění, se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užítků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užítku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

V tomto konkrétním případě bude roční užitek stanoven ze simulovaného nájemného, které je určeno ve výši 5% z výsledné obvyklé ceny. Tento postup volíme z důvodu zajištění co nejvyšší možné objektivity a přesnosti výsledků znaleckého posudku.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

- a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;
- b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;
- c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

Z výše uvedené listiny bylo zjištěno, že právnická osoba AGENS N, s.r.o. je oprávněna užívat dvorní objekt domu č.p. 899 - zkušební provoz recyklace odpadů, nebytové prostory v přízemí domu č.p. 899 a vestavbu bytu v podkroví domu č.p. 899, kdy výměra těchto prostor byla zjištěna v rámci provedeného místního šetření.

Dále je také nezbytné vyjádřit procentuální podíl prostor využívaných na základě věcného břemene na celkové zastavěné ploše všech nadzemních podlažích předmětu ocenění.

Objekt č.p. 899:

| | |
|--|-----------------------------|
| Celková podlahová plocha užívaných prostor objektu č.p. 899: | 301,60 m ² |
| I.NP 104,47 m ² (prodejna se zázemím) | |
| podkroví mezonetový byt 2+kk 106,03 m ² + terasa k bytu 2+kk 13,25 m ² | |
| podkroví mezonetový byt 1+kk 29,21 m ² + terasa 7,85 m ² | |
| podkroví mezonetový byt 1+kk + 40,79 m ² | |
| Odborný odhad zastavěné plochy užívaných prostor objektu č.p. 899: | 392,08 m² |
| (301,60 m ² x 1,3) | |

Objekt č.p. 3356:

| | |
|---|-----------------------------|
| Celková zastavěná plocha objektu č.p. 3356: | 318,00 m² |
| (3 x 106 m ²) | |

Celkem:

| | |
|--|------------------------------------|
| Celková zastavěná plocha věcným břemenem dotčených prostor činí: | <u>710,08 m²</u> |
|--|------------------------------------|

| | |
|---|----------------------|
| Zastavěná plocha všech nadzemních podlaží: | 1.383 m ² |
| Podíl užívaných prostor na celkové zastavěné ploše: | 51,34 % |

| | |
|---------------------------------|-------------------------|
| Obvyklá cena předmětu ocenění: | 88 540 000,- Kč |
| Obvyklá cena užívaných prostor: | 45 456 436,00 Kč |
| (88 540 000,- Kč x 0,5134) | |

| | | | | |
|---|-------------------|---|-----------------------|-----------|
| Roční užitek z břemene | ru_o | = | 2 272 822,- | Kč |
| (0,05 × 45 456 436,00 Kč) | | | | |
| Věcné břemeno je zřízeno na dobu života oprávněné | | | | |
| Míra kapitalizace | u | | 5,50 % | |
| Míra kapitalizace setinná | $p = u / 100 \%$ | | 0,0550 | |
| Hodnota věcného břemene | $CB_u = ru_o / p$ | = | 41 324 036,36 | Kč |
| Věcné břemeno jako závada na nemovitosti | | × | -1 | |
| Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno) | | = | - 41 324 040,- | Kč |

Ceny věcných práv – Cenový předpis:

| | |
|---|-------------------------|
| a) Nájemní smlouva k části předmětu ocenění - Alena Surmaiová | -19 510,- Kč |
| b) Nájemní smlouva k části předmětu ocenění - Martin Cicvárek | -33 170,- Kč |
| c) Věcné břemeno užívání - Blanka Nová a Marie Říhová | -724 190,- Kč |
| d) Věcné břemeno bytu - Jana Prosová | -3 108 380,- Kč |
| e) Věcné břemeno bytu - Monika Kůsová | -8 502 110,- Kč |
| f) Věcné břemeno užívání bytu - AGENS N, s.r.o. | -41 324 040,- Kč |
| Cena věcných práv činí celkem: | -53 711 400,- Kč |
| Cena po zaokrouhlení: | -53 711 400,- Kč |

2) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitosti“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:

V případě ocenění objektů volíme jako jednotku porovnání m^2 celkové zastavěné plochy všech nadzemních podlaží, kdy v případě objektu č.p. 899 je celková zastavěná plocha nadzemních podlaží $1.065 m^2$ ($5 \times 213 m^2$) a v případě objektu č.p. 3356 je celková zastavěná plocha nadzemních podlaží $318 m^2$ ($3 \times 106 m^2$).

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírůžek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),

- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Objekt, k.ú. Smíchov, okres Hlavní město Praha

Pozemek: 1221, LV 2627 *Součástí je stavba: Smíchov, č.p. 845, byt.dům*

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 43.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 13.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2021 10:57:37. Zápis proveden dne 17.08.2021.

V-54402/2021-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:

1221, LV 2627 Součástí je stavba: Smíchov, č.p. 845, byt.dům



2) Objekt, k.ú. Smíchov, okres Hlavní město Praha

Pozemek: 491, LV 16190 *Součástí je stavba: Smíchov, č.p. 707, jiná st.*

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 43.600.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 15.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2020 08:23:03. Zápis proveden dne 06.11.2020.

V-60413/2020-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:

491, LV 16190 Součástí je stavba: Smíchov, č.p. 707, jiná st.



3) Objekt, k.ú. Smíchov, okres Hlavní město Praha

Pozemek: **83, LV 7233** Součástí je stavba: **Smíchov, č.p. 258, ubyt.zař**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **48.000.000,00 CZK**

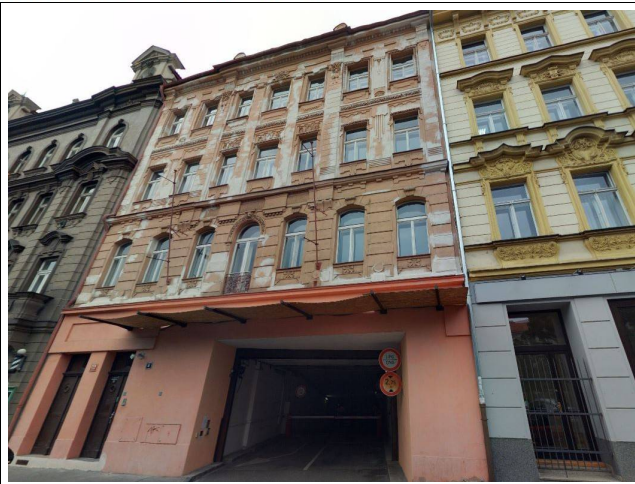
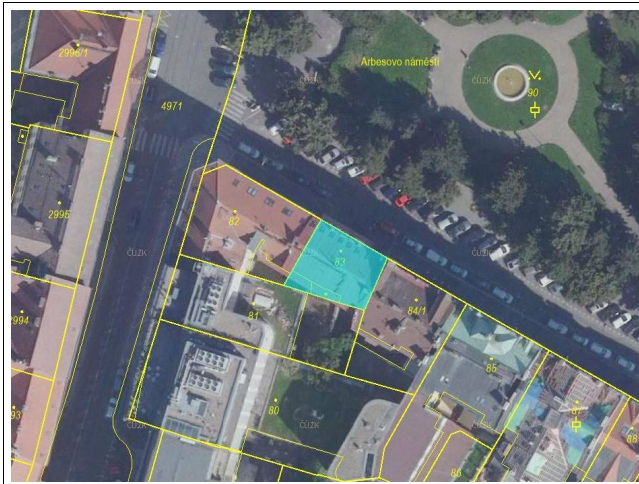
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 31.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2021 10:57:06. Zápis proveden dne 29.06.2021.

V-43321/2021-101

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **83, LV 7233** Součástí je stavba: **Smíchov, č.p. 258, ubyt.zař**



4) Objekt, k.ú. Smíchov, okres Hlavní město Praha

Pozemek: **95, LV 16324** Součástí je stavba: **Smíchov, č.p. 275, byt.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **114.109.600,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 31.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2021 13:43:20. Zápis proveden dne 28.04.2021.

V-24934/2021-101

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **95, LV 16324** Součástí je stavba: **Smíchov, č.p. 275, byt.dům**



5) Objekt, k.ú. Smíchov, okres Hlavní město Praha

Pozemek: 1218, LV 2530 Součástí je stavba: Smíchov, č.p. 1704, byt.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 70.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 31.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2022 12:58:20. Zápis proveden dne 16.11.2022.

V-61822/2022-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1218, LV 2530 Součástí je stavba: Smíchov, č.p. 1704, byt.dům



6) Objekt, k.ú. Smíchov, okres Hlavní město Praha

Pozemek: 577, LV 2440 Součástí je stavba: Smíchov, č.p. 520, byt.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 65.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

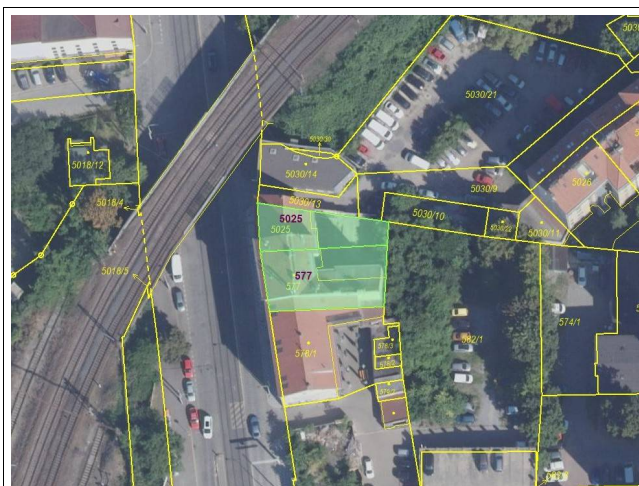
Smlouva kupní ze dne 19.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2023 13:16:26. Zápis proveden dne 16.02.2023.

V-4853/2023-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

577, LV 2440 Součástí je stavba: Smíchov, č.p. 520, byt.dům; 5025, LV 2440 Součástí je stavba: Smíchov, č.p. 36, byt.dům



Seznam porovnávaných objektů:

| 1) Objekt, k.ú. Smíchov, okres Hlavní město Praha | |
|--|-----------------|
| Výchozí cena (VC): | 43 000 000,- Kč |
| Množství (M): | 800,00 |
| K _{atraktivita umístění} : | 1,00 |
| K _{vybavení} : | 1,00 |
| K _{datum realizace} : | 0,84 |
| K _{konstrukce} : | 1,00 |
| K _{pozemku} : | 0,95 |
| K _{technického stavu} : | 1,00 |
| K _{okamžité využitelnosti} : | 1,05 |
| Jednotková cena (JC): | 64 148,47 Kč |
| Váha (V): | 1,0 |
| 2) Objekt, k.ú. Smíchov, okres Hlavní město Praha | |
| Výchozí cena (VC): | 43 600 000,- Kč |
| Množství (M): | 1 080,00 |
| K _{atraktivita umístění} : | 1,00 |
| K _{vybavení} : | 1,00 |
| K _{datum realizace} : | 0,74 |
| K _{konstrukce} : | 1,00 |
| K _{pozemku} : | 0,95 |
| K _{technického stavu} : | 0,85 |
| K _{okamžité využitelnosti} : | 1,05 |
| Jednotková cena (JC): | 64 342,69 Kč |
| Váha (V): | 1,0 |
| 3) Objekt, k.ú. Smíchov, okres Hlavní město Praha | |
| Výchozí cena (VC): | 48 000 000,- Kč |
| Množství (M): | 950,00 |
| K _{atraktivita umístění} : | 1,10 |
| K _{vybavení} : | 1,00 |
| K _{datum realizace} : | 0,80 |
| K _{konstrukce} : | 1,00 |
| K _{pozemku} : | 0,90 |
| K _{technického stavu} : | 1,00 |
| K _{okamžité využitelnosti} : | 1,05 |
| Jednotková cena (JC): | 60 757,96 Kč |
| Váha (V): | 1,0 |

| 4) Objekt, k.ú. Smíchov, okres Hlavní město Praha | |
|--|------------------|
| Výchozí cena (VC): | 114 109 600,- Kč |
| Množství (M): | 1 640,00 |
| K _{atraktivita umístění} : | 1,10 |
| K _{vybavení} : | 1,00 |
| K _{datum realizace} : | 0,80 |
| K _{konstrukce} : | 1,00 |
| K _{pozemku} : | 1,00 |
| K _{technického stavu} : | 1,10 |
| K _{okamžité využitelnosti} : | 1,05 |
| Jednotková cena (JC): | 68 456,34 Kč |
| Váha (V): | 1,0 |
| 5) Objekt, k.ú. Smíchov, okres Hlavní město Praha | |
| Výchozí cena (VC): | 70 000 000,- Kč |
| Množství (M): | 1 120,00 |
| K _{atraktivita umístění} : | 1,00 |
| K _{vybavení} : | 1,00 |
| K _{datum realizace} : | 1,00 |
| K _{konstrukce} : | 1,00 |
| K _{pozemku} : | 0,90 |
| K _{technického stavu} : | 1,05 |
| K _{okamžité využitelnosti} : | 1,05 |
| Jednotková cena (JC): | 62 988,16 Kč |
| Váha (V): | 1,0 |
| 6) Objekt, k.ú. Smíchov, okres Hlavní město Praha | |
| Výchozí cena (VC): | 65 000 000,- Kč |
| Množství (M): | 930,00 |
| K _{atraktivita umístění} : | 1,00 |
| K _{vybavení} : | 1,00 |
| K _{datum realizace} : | 1,00 |
| K _{konstrukce} : | 1,00 |
| K _{pozemku} : | 1,00 |
| K _{technického stavu} : | 1,05 |
| K _{okamžité využitelnosti} : | 1,05 |
| Jednotková cena (JC): | 63 394,53 Kč |
| Váha (V): | 1,0 |

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (\text{K}_{\text{atraktivita umístění}} \times \text{K}_{\text{vybavení}} \times \text{K}_{\text{datum realizace}} \times \text{K}_{\text{konstrukce}} \times \text{K}_{\text{pozemku}} \times \text{K}_{\text{technického stavu}} \times \text{K}_{\text{okamžité využitelnosti}})$$

| | |
|---|--------------|
| Minimální jednotková cena: | 60 757,96 Kč |
| Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$): | 64 014,69 Kč |
| Maximální jednotková cena: | 68 456,34 Kč |

Stanovení porovnávací hodnoty:

| | | |
|----------------------------|---|-----------------|
| Stanovená jednotková cena: | | 64 020,- Kč |
| Jednotkové množství: | × | 1 383,00 |
| Porovnávací hodnota: | = | 88 539 660,- Kč |

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 88 540 000,- Kč

C. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- lokalita vhodná k bydlení
- vyhledávaná (atraktivní) lokalita
- možnost napojení na kompletní IS
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- omezené parkovací možnosti v místě
- údržba a stavebně technický stav na špatné úrovni

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 5.4.2023, vydané Exekutorským úřadem Praha 5, **JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.**, č.j. **067 EX 1097/12-568**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 1263/3** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 425 m², jehož součástí je stavba: **Smíchov, č.p. 899, byt. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 1263/3), pozemku **p.č. 1263/4** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 107 m², na pozemku stojí stavba: **Smíchov, č.p. 3356, jiná st.**, LV 16103 a dále **objektu č.p. 3356, jiná st.**, příslušející k části obce **Smíchov**, na pozemku p.č. 3356, vše zapsané na listu vlastnictví č. 2653 a listu vlastnictví č. 16103, vše v k.ú. Smíchov, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

REKAPITULACE

| | |
|---|--------------------------|
| Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucích práv a závad) | 88 539 660,- Kč |
| Movité věci | 0,- Kč |
| Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) byla zjištěna, jsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží. | - 52 680,- Kč |
| Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.* | - 53 658 720,- Kč |

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

88 540 000,- Kč (Obvyklá cena **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: osmdesátosmmilionůpětsetčtyřicettisíc Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

34 828 600,- Kč (Obvyklá cena **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: třicetčtyřimilionůosmsetdvacetosmtisícšestset Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Radek Mikuláš

Ondřej Mlčoch

Ing. Petr Zahrada

V Praze, dne 15.8.2023

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec, jehož prostřednictvím znalecká

kancelář vykonává svou činnost

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

Kopie Nájemní smlouvy ze dne 27.5.2011

Kopie Nájemní smlouvy ze dne 15.2.2006

Kopie Kupní smlouvy se zřízením věcného břemene ze dne 18.5.1993

Kopie Smluv o zřízení věcných břemen bydlení

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **017903/2023**.

V Praze, dne 15.8.2023

.....

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com