

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 806-01/19

O obvyklé ceně nemovitosti bytové jednotky č. 938/953 obsažené v bytovém domě čp. 938/40, včetně příslušenství a podílu na společných částech domu a pozemků dle LV 4694 a podílu na jiném nebytovém prostoru č. 777/900 včetně podílu na společných částech domu a pozemků dle LV 4437, vše k.ú. Vysočany, obec Praha, okres hl. m. Praha

Objednatel znaleckého posudku:

Administrace insolvenčí CITY TOWER v.o.s.
Hvězdova 1716/2b
14000 Praha 4

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny za účelem ocenění majetku v insolvenčním řízení dlužníka Řiháková Kateřina, nar. 28. 2. 1984, MSPH 96 INS 5404/2016

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 8. 1. 2019, znalecký posudek vypracovala:

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
tel. 724 242 282

Počet stran: 13 včetně titulního listu a 24 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 17. 1. 2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti bytové jednotky č. 938/953 obsažené v bytovém domě čp. 938/40, včetně příslušenství a podílu na společných částech domu a pozemků dle LV 4694 a podílu na jiném nebytovém prostoru č. 777/900 včetně podílu na společných částech domu a pozemků dle LV 4437, vše k.ú. Vysočany, obec Praha, okres hl. m. Praha

2. Základní informace

| | |
|--------------------------|--|
| Název předmětu ocenění: | bytová jednotka č. 938/953 |
| Adresa předmětu ocenění: | Pod Harfou 938/40 |
| Název předmětu ocenění: | podíl na nebytovém prostoru č. 777/900 |
| Adresa předmětu ocenění | Poděbradská 777 19000 Praha |
| LV: | 4694, 4437 |
| Kraj: | Hlavní město Praha |
| Okres: | Hlavní město Praha |
| Obec: | Praha |
| Katastrální území: | Vysočany |
| Počet obyvatel: | 1 294 513 |

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 8. 1. 2019 za přítomnosti insolvenčního správce a nájemníka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha ze dne 5.12.2018, pro k.ú. Vysočany, LV - 4694
- výpis z KN Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha ze dne 5.12.2018, pro k.ú. Vysočany, LV - 4437
- nahlížení do KN, LV 4637 a 3732, k.ú. Vysočany
- kopie katastrální mapy k.ú. Vysočany, oblast oceňované nemovitosti
- cenová mapa stavebních pozemků Praha
- prohlídka nemovitosti a fotodokumentace pořízená na místě
- informace a údaje poskytnuté nájemníkem
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

dle LV 4694

| | |
|---------------------------------------|---|
| Vlastník nemovitosti byt čj. 938/953: | Řiháková Kateřina, Pod Harfou 938/40, Vysočany - jediný vlastník |
| Vlastníci pozemku: | Podíl 543/236409 na pozemcích dle LV |

dle LV 4437

Vlastníci nemovitosti nebyt. prostoru čj. Řiháková Kateřina, Pod Harfou 938/40, Vysočany
777/900 dle LV: - podíl 1/208
Vlastníci pozemku: Podíl 52502/200799 na pozemcích dle LV

6. Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví. Další informace byly zjištěny prohlídkou na místě. Bytový dům byl postaven v rámci bytového komplexu Nová Harfa dle zjištěných informací před cca 12 roky. Celý komplex obsahuje cca 2000 nových bytů v 15 bytových domech. Jednotlivé domy tvoří ucelené bloky, mezi kterými jsou umístěny komerční prostory. Bytová jednotka je umístěna v členitém objektu se dvěma různými výškami, a to ve vyšší části domu ve 12. nadzemním podlaží. Dům má v této části 13. nadzemních podlaží, v ustupující nejnižší části podlažích šest. Na společné chodbě je umístěno šest bytových jednotek. Konstrukční systém domu je kombinovaný, nosná konstrukce železobetonové prefabrikované panely s vyzdívanými příčkami a obvodovým zdivem, fasády členité lodžie a balkony, ve vyšších podlažích terasami, zastřešení ploché. Podíly na pozemcích zastavěné plochy a ostatní plochy p.č. 991/99, 991/100, 991/101, 991/105, 991/106 a 991/107 je ve spoluvlastnictví vlastníků bytových jednotek. K bytové jednotce patří podíl na jiném nebytovém prostoru, kterým je garážové stání. Nebytový prostor společných garážových stání je zapsán na LV 4437, k.ú. Vysočany pod čj. 777/900, vyjádřený podíl jednoho stání činí podíl 1/208 na nebytové jednotce. Současný vlastník, paní Řiháková Kateřina, je insolvenčním dlužníkem. Nemovitost - bytovou jednotku nabyla za základě Smlouvy kupní ze dne 25. 10. 2011, právní účinky vkladu práva ke dni 26. 10. 2011, V-51044/2011-101, garážové stání - podíl na nebytovém prostoru čj. 777/900 nabyla na základě Smlouvy kupní ze dne 25. 10. 2011, právní účinky vkladu práva ke dni 26. 10. 2011, V-51044/2011-101.

V době prohlídky přebývali v bytové jednotce nájemníci, a to na základě neplatně uzavřené nájemní smlouvy. S touto smlouvou znalec nepracuje. Dle jejich sdělení patří k bytové jednotce garážové stání č. 1184/H2.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná bytová jednotka č. 953 je součástí bytového domu čp. 938, jako komplexu Nová Harfa, garážové stání je umístěno v hromadných garážích v suterénu objektu čp. 777, k.ú. Vysočany. Oceňovaná bytová jednotka je umístěna ve 12. patře, o velikosti 2+kk, celkové výměře 54,3 m². Dům je napojen na veřejné inženýrské sítě mimo plyn. Dům je přístupný chodníkem z vnitrobloku komplexu.

Bytový dům, potažmo i bytové jednotky či nebytové prostory jsou zatíženy věcnými břemeny, a to právem pro umístění a provozování kabelového vedení, právem umístění, provozování a provádění údržby a oprav horkovodní přípojky, umístění a provozování kabelového vedení, apod. Tato věcná břemena jsou běžná v takovýchto bytových komplexech a nijak nesnižují vlastní hodnotu bytových a nebytových jednotek.

Vlastní bytová jednotka se stává ze vstupní chodby, komory, koupelny společné s WC, kuchyňského koutu s oknem (cca 6 m²) a obývacího pokoje (24 m²), ložnice (16 m²). Z obývacího pokoje je vstup na terasu. V chodbě i komoře na podlaze keramická dlažba. V kuchyni elektrický sporák se sklokeramickou deskou, digestoř, myčka, za kuchyňskou linkou keramický obklad, na podlaze plovoucí podlaha, v koupelně vana, umývadlo, WC, elektrický topný žebřík, povrchové úpravy keramický obklad a na podlaze keramická dlažba. V celém objektu plastová okna, vnitřní dveře Sapelli. Byt je situován na jihozápadní stranu.

8. Metodika a zdroje informací

Obvyklá – tržní cena

zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 2:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 věci a určí se porovnáním.

Tržní hodnota,

jinak také obvyklá cena, vyjadřuje cenu, za kterou by nemovitost mohla být prodána ke dni ocenění na základě smluvního aktu mezi prodávajícím a kupujícím. Majetek musí být veřejně vystaven na trhu a tržní podmínky by měly dovolovat řádný prodej. **Tržní cena se tvoří až při konkrétní koupi či prodeji nemovitosti, není možno ji určit přesně a od zjištěné tržní hodnoty nemovitosti se může i výrazně odlišovat.**

Tržní hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, stáří nemovitosti, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy a další.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti může být prováděn třemi základními metodami, které jsou navzájem provázány. Jejich přispívání k výsledné tržní hodnotě se liší podle typu nemovitosti, jež se má ocenit.

Nákladový způsob ocenění (stanovení věcné hodnoty)

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení (postavení) předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění.

Věcná hodnota (nákladový způsob ocenění) vychází u pozemků z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí, z bonity pozemků, umístění v dané aglomeraci a možnosti jejich využití. Pro informaci o hodnotě pozemků lze použít cenovou mapu pro danou lokalitu, platnou oceňovací vyhlášku případně další metody.

Výnosový způsob ocenění (stanovení výnosové hodnoty majetku)

Tato metoda je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Podle ní investor (tj. kupující) nakupuje budoucí zdroj příjmů, čili budoucí peněžní tok. Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současné využití podnikatelského majetku, nebo úvaha o možném nejlepším a nejvýnosnějším využití, které se bude od stávajícího podnikatelského záměru odlišovat.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů, vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Výnosová metoda vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitostí (staveb a pozemků).

Porovnávací způsob

Nejčastěji aplikovaná metoda, která odráží současný stav trhu (pro nemovitosti, které se rozšířeně obchodují). Výše ceny oceňované nemovitosti závisí na prodejních cenách stejných nebo podobných nemovitostí na trhu. **Předpokladem pro použití porovnávací metody je srovnatelnost, časová aktuálnost a obdobný užitek porovnávaných nemovitostí.** Získaná informace je hodnota celé "realizované" (prodané) nemovitosti, tedy u rodinných domů finanční hodnoty všech staveb, stavebních úprav na pozemku, pozemku a porostů jako celku.

U nemovitostí, kde není možné objektivně stanovit porovnávací hodnotu, resp. kde nebyly nalezeny ani nejsou v současné nabídce objekty srovnatelných užitných parametrů, je třeba na základě podrobné analýzy současného trhu s nemovitostmi zvažovat i obchodovatelnost obdobných zařízení v dané lokalitě.

Lze použít i kombinaci výše uvedených způsobů ocenění.

V konkrétním případě bude pro informaci použita metoda porovnávacím způsobem dle oceňovací vyhlášky a porovnáním obdobných nemovitostí na realitním trhu.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

B. 1 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. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

| <u>Název znaku</u> | <u>č.</u> | <u>P_i</u> |
|---|------------------|-----------------------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka | III | 0,05 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích | III | 0,03 |
| 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: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce | I | 1,20 |

| | | |
|--|---|------|
| s významnými turistickými cíli | | |
| 8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna | I | 1,15 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,05 |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,565}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,080}$$

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: Navazující na střed (centrum) obce | II | 0,02 |
| 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, s možností parkování na pozemku | VII | 0,01 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,00 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití | II | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - insolvence | I | -0,10 |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,970}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,518}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,048}$$

Bytová jednotka č. 938/953

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|-----------------------------------|--|
| Typ objektu: | Bytový prostor § 38 porovnávací metoda |
| Poloha objektu: | Praha 9 |
| Stáří stavby: | 12 let |
| Základní cena ZC (příloha č. 27): | 48 579,- Kč/m ² |

| Podlahové plochy bytu | koeficient dle typu podlahové plochy |
|-----------------------------------|---|
| byt č. 953: | 54,3 * 1,00 = 54,30 m ² |
| Započítaná podlahová plocha bytu: | 54,30 m ² |

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

| Název znaku | č. | V _i |
|---|-----|----------------|
| 1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená | III | 0,00 |
| 2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad | II | 0,00 |
| 3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu | II | 0,00 |
| 4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované | II | 0,00 |
| 5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled | II | 0,00 |
| 6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení | III | 0,00 |
| 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. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu | III | 0,00 |
| 10. Stavebně - technický stav: Byt ve výborném stavu | I | 1,05 |

Koeficient pro stáří 12 let:

$$s = 1 - 0,005 * 12 = \mathbf{0,940}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,940 = \mathbf{0,987}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,080}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,970}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 48 579,- Kč/m² * 0,987 = 47 947,47 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 54,30 m² * 47 947,47 Kč/m² * 1,080 * 0,970 = 2 727 476,49 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 727 476,49 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky příslušející k bytové jednotce

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 | 991/99 | 4 195 | 6 750,00 | 28 316 250,- |
| zastavěná plocha a nádvoří | 991/100 | 264 | 6 750,00 | 1 782 000,- |
| zastavěná plocha a nádvoří | 991/101 | 264 | 6 750,00 | 1 782 000,- |
| ostatní plocha | 991/105 | 18 | 6 750,00 | 121 500,- |
| ostatní plocha | 991/106 | 5 025 | 6 750,00 | 33 918 750,- |
| ostatní plocha | 991/107 | 18 | 6 750,00 | 121 500,- |
| Cenová mapa - celkem | | 9 784 | | 66 042 000,- |

Pozemky - zjištěná cena celkem = **66 042 000,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **2 727 476,49 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 66 042 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 543 / 236 409

Hodnota spoluvlastnického podílu:

66 042 000,- Kč * 543 / 236 409 = 151 689,68 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 151 689,68 Kč

Bytová jednotka č. 938/953 - zjištěná cena = **2 879 166,17 Kč**

Jiný nebytový prostor č.j. 777/900 - garáže

Garážové stání - nebytová jednotka

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 |
|--|--|
| garážové stání: | 17 * 1,00 = <u>17,00 m²</u> |
| Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru: | <u>17,00 m²</u> |

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): | * | 2,1670 |
| Základní cena upravená [Kč/m ²] | = | 10 279,88 |
| Plná cena: 17,00 m ² * 10 279,88 Kč/m ² | = | 174 757,96 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 88 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 12 / 100 = 12,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 12,0 % / 100) * 0,880

| | | |
|---|---|----------------------|
| Nákladová cena CJ _N | = | 153 787,- Kč |
| Koeficient pp | * | 1,518 |
| Cena CJ | = | 233 448,67 Kč |
| Garážové stání - zjištěná cena bez podílu na příslušenství | = | 233 448,67 Kč |

Ocenění pro stanovení podílu nebytové jednotky na pozemcích

Pozemky příslušející ke garážovému stání

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 | 991/29 | 3 022 | 6 750,00 | 20 398 500,- |
| ostatní plocha | 991/31 | 46 | 6 750,00 | 310 500,- |
| zastavěná plocha a nádvoří | 991/33 | 56 | 6 750,00 | 378 000,- |
| ostatní plocha | 991/34 | 15 | 6 750,00 | 101 250,- |
| zastavěná plocha a nádvoří | 991/35 | 56 | 6 750,00 | 378 000,- |
| ostatní plocha | 991/36 | 14 | 6 750,00 | 94 500,- |
| zastavěná plocha a nádvoří | 991/37 | 56 | 6 750,00 | 378 000,- |
| ostatní plocha | 991/38 | 14 | 6 750,00 | 94 500,- |
| zastavěná plocha a nádvoří | 991/39 | 56 | 6 750,00 | 378 000,- |
| zastavěná plocha a nádvoří | 991/41 | 56 | 6 750,00 | 378 000,- |
| ostatní plocha | 991/40 | 14 | 6 750,00 | 94 500,- |
| ostatní plocha | 991/72 | 428 | 6 750,00 | 2 889 000,- |
| ostatní plocha | 991/42 | 14 | 6 750,00 | 94 500,- |
| ostatní plocha | 991/89 | 57 | 6 750,00 | 384 750,- |
| ostatní plocha | 991/91 | 176 | 6 750,00 | 1 188 000,- |
| ostatní plocha | 991/90 | 7 | 6 750,00 | 47 250,- |
| ostatní plocha | 991/92 | 8 | 6 750,00 | 54 000,- |
| ostatní plocha | 991/93 | 186 | 6 750,00 | 1 255 500,- |
| ostatní plocha | 991/94 | 9 | 6 750,00 | 60 750,- |
| ostatní plocha | 991/95 | 57 | 6 750,00 | 384 750,- |
| ostatní plocha | 991/96 | 10 | 6 750,00 | 67 500,- |
| ostatní plocha | 991/97 | 292 | 6 750,00 | 1 971 000,- |
| Cenová mapa - celkem | | 4 649 | | 31 380 750,- |

Pozemky - zjištěná cena celkem = **31 380 750,- Kč**

Jiný nebytový prostor - garážové stání - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **233 448,67 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 31 380 750,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 / 208

Hodnota spoluvlastnického podílu: 31 380 750,- Kč * 1 / 208 + 150 868,99

Podíl na jiném nebytovém prostoru č.j. 777/900 - zjištěná cena = 384 317,66Kč

Rekapitulace

| | |
|---|--------------------------|
| 1. Bytová jednotka č. 938/953 | 2 879 166,20 Kč |
| 1.1. oceňovaný byt | 2 727 476,49 Kč |
| 1.2. podíl na pozemcích | 151 689,68 Kč |
| | <u>= 2 879 166,20 Kč</u> |
| 2. Podíl na jiném nebytovém prostoru č.j. 777/900 | 384 317,70 Kč |
| 2.1. garážové stání | 233 448,67 Kč |
| 2.2. podíl na pozemcích | 150 868,99 Kč |
| | <u>= 384 317,70 Kč</u> |

B. 1 Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 263 480,- Kč

B.2 Porovnání srovnatelných nemovitostí na realitním trhu

| lokality Praha 9 Vysočany, Hloubětín | vel. m2 | nabídková cena Kč | upravená cena Kč k=0,85*) | koef vybav | cena obvyklá Kč | cena Kč/m2 | pozn. |
|--|------------|----------------------|---------------------------------|---------------|-----------------------|---------------|--|
| Pod Harfou | 50 | 4 199 000 | 3 569 150 | 1 | 3 569 150 | 71 383 | novostavba, lodžie, sklep, garáž. Stání |
| Pod Harfou | 54 | 4 790 000 | 4 071 500 | 1,1 | 4 478 650 | 82 938 | novostavba, terasa, vč. Vybavení |
| Pod Harfou | 46 | 4 390 000 | 3 731 500 | 1 | 3 731 500 | 81 120 | novostavba, balkon,vč. Garáž. Stání |
| Vysočanská | 55 | 3 495 000 | 3 320 250 | 1,2 | 3 984 300 | 72 442 | lodžie, prodáno |
| Poděbradská | 48 | 4 044 201 | 3 841 991 | 1 | 3 841 991 | 80 041 | ve výstavbě, vč. Terasy, garáž. Stání, sklepa |
| Poděbradská | 54 | 3 866 500 | 3 286 525 | 1,1 | 3 615 178 | 66 948 | po rekonstrukci, sklep |
| Kolbenova | 55 | 4 600 000 | 4 370 000 | 1,05 | 4 588 500 | 83 427 | ve výstavbě, parkovací stání, balkon, komora |
| | 51,7 | 4 197 814 | 3 741 559 | | 3 972 753 | 76 900 | |
| | | | | | | | |
| Dražba | | | | | | | |
| Praha 3 | 61 | 4 940 000 | 4 940 000 | | 4 940 000 | 80 984 | |
| Praha 9 - Libeň | 69,8 | 5 000 000 | 5 000 000 | | 5 000 000 | 71 633 | |
| Praha 9 - Prosek | 27 | 2 115 000 | 2 115 000 | | 2 115 000 | 78 420 | |
| | 52,6 | 4 018 333 | 4 018 333 | | 4 018 333 | 77 012 | |
| Porovnávaná nemovitost | | | | | | | |
| Pod Harfou | 54,3 | | | 1 | 4 175 670 | 76 900 | |

*) - koeficient vyjadřující nabídku realitního trhu (skutečná cena bude nižší) a dále provize a právní služby realitním zprostředkovatelům

V dané lokalitě se v současné době obchoduje dostatečné množství bytových jednotek vhodných pro porovnání. Pro porovnání byly vybrány jednotky ze stejné lokality. Některé jednotky jsou ze stejného bytového komplexu - v současné době se nabízí tři bytové jednotky. Průzkumem trhu bylo zjištěno, že se nabízejí bytové jednotky s průměrnou podlahovou plochou 51,7 m² za průměrnou cenu cca 4,2 mil. Kč. Pokud k bytovým jednotkám patří i garážové stání nebo sklep, je již součástí nabídkové ceny. Cena za jednotku podlahové plochy je pak včetně tohoto příslušenství. Reálná cena se ve skutečnosti může pohybovat o cca 15 % níže. Nabídky jsou upraveny koeficientem vyjadřující nabídku trhu (cca 10 %) a koeficientem za poplatky realitním zprostředkovatelům a za právní služby (cca 5%). Pouze u nabídek již realizovaných nebo jednotek ve výstavbě je upravena cena upravena pouze koeficientem za právní služby. Po úpravě se pak cena může pohybovat v průměru kolem 3,7 mil. Kč. Koeficientem vybavení je pak vyjádřena vybavenost (sklep, garážové stání, atp). Všechny nemovitosti jsou de facto novostavby. Po zohlednění těchto koeficientů vychází průměrná cena přepočtená na 1 m² podlahové plochy na průměrných cca 76 900 Kč. Rovněž byly porovnány dražené bytové jednotky. I zde se 1 m² podlahové plochy pohybuje za průměrně cca 77 000 Kč. S přihlédnutím ke všem známým faktorům je navržena cena m² podlahové plochy ve výši průměrné zjištěné ceny, tj. 76 900 Kč.

B. 2 Hodnota porovnávací metodou po zaokrouhlení činí 4 176 000 Kč

C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví

LV 4694 - byt

Vlastník stavby s podílem na pozemku: Řiháková Kateřina, Pod Harfou 938/40, Vysočany
- jediný vlastník

LV 4437 - garážové stání

Vlastník stavby a pozemku: Dle LV podíl 1/208 pro Řiháková Kateřina, Pod Harfou 938/40, Vysočany

Zjištěná cena nebude upravena.

D. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených

Na základě dostupných podkladů a informací o oceňované nemovitosti lze konstatovat, že mimo insolvenční řízení, je na

na majetek zapsaný na LV 4694 - bytovou jednotku č. 938/953 obsaženou v bytovém domě čp. 938/40, včetně příslušenství a podílu na společných částech domu

a pozemků dle LV 4694

a majetek zapsaný na LV 4437 - podíl na jiném nebytovém prostoru č. 777/900 včetně podílu na společných částech domu a pozemků dle LV 4437, vše k.ú. Vysočany, obec Praha

uvaleno Zástavní právo smluvní a zástavní právo exekutorské, zahájena exekuce a vydáno rozhodnutí o úpadku. Tyto právní vady nemají vliv na zjištěnou cenu nemovitosti.

Zjištěná obvyklá cena majetku 4 176 000 Kč

slovy: Čtyřimiloinyjednostosedmdesátšesttisíc Kč

V Praze 17. 1. 2019

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

Seznam příloh

- výpis z KN pro k.ú. Vysočany, hl. m. Praha, LV - 4496, část LV 4437
- kopie katastrální mapy k.ú. Vysočany, hl. m. Praha, oblast oceňované nemovitosti
- fotodokumentace

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 14.10.1996, pod č.j. Spr. 4152/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 806/01/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 806/01/19.