

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5896-247/2020

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: spoluvlastnického podílu ve výši 475/11814 na nebytových jednotkách č. 1719/1, 1719/2, 1719/3 a 1719/5, umístěných v bytovém domě č.p. 1719 na pozemku parc.č. 3919 a spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 1719 na pozemku parc.č. 3919 a na pozemku parc.č. 3919, katastrální území Žižkov, obec Praha, okres Hlavní město Praha (LV č. 2782)



Objednatel posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Jan Peroutka
Exekutorský úřad Chomutov
Revoluční 48
430 01 Chomutov

Účel posudku:

Zjištění ceny obvyklé nemovité věci pro exekuční řízení
č.j. 135 EX 28111/19

Podle stavu ke dni 9. 5. 2020 posudek vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava

Posudek obsahuje včetně titulního listu a příloh 21 stran. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

V Ostravě 11. 6. 2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenit nemovitou věc (spoluvlastnický podíl), včetně součástí a příslušenství, ocenit jednotlivá práva a závady, ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou a odhadnout cenu obvyklou.

2. Informace o nemovité věci

Název nemovité věci: Nebytové jednotky č. 1719/1, 1719/2, 1719/3 a 1719/5
Adresa nemovité věci: Biskupcova č.p. 1719, Praha-Žižkov
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Žižkov

3. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 9. 5. 2020 pouze za účasti znalce. Znalec si prohlédl pouze exteriér nemovité věci, povinný, ani přes zaslanou výzvu (viz příloha č. 3) neumožnil znalci prohlídku nemovité věci.

4. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2782 pro k.ú. Žižkov ze dne 20. 4. 2020.
Kopie katastrální mapy.
Usnesení Soudního exekutora Mgr. Jana Peroutky sp.zn. 135 EX 28111/19-278 o ustanovení znalce ze dne 20.4.2020.
Prohlášení vlastníka.
Informace získané z realitních serverů a databáze znalce.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník nemovité věci je v KN na LV č. 2782 zapsán:

**MCP Kusovac Srdan a Kusovac Teodora, Biskupcova 1719/42, Žižkov,
13000 Praha 3**

podíl 475/11814

Omezení vlastnického práva na LV 2782:

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Kusovac Srdan
Zahájení exekuce - Kusovac Teodora

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

6. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v Hlavním městě Praha, části Žižkov, při ul. Biskupcova, poblíž Kina Aero. Vzdálenost k zastávce MHD tram „Vozovna Žižkov“ je cca 300 m. Okolní zástavbu tvoří objekty hromadného bydlení a občanské vybavenosti. Vzdálenost do centra města je cca 5 km.

Nemovitá věc má způsob ochrany: památkově chráněné území.

Nemovitá věc je tvořena: spoluvlastnickým podílem ve výši 475/11814 na nebytových jednotkách č. 1719/1, 1719/2, 1719/3 a 1719/5, umístěných v bytovém domě č.p. 1719 na pozemku parc.č. 3919 a spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 1719 na pozemku parc.č. 3919 a na pozemku parc.č. 3919, katastrální území Žižkov, obec Praha, okres Hlavní město Praha (LV č. 2782).

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- nebyla shledána

Negativa oceňované nemovité věci:

- znalci nebyla umožněna prohlídka nemovité věci
- jedná se o spoluvlastnický podíl na nebytových jednotkách

7. Obsah posudku

I) Odhad ceny obvyklé

Přílohy:

- Fotodokumentace
- Mapa širších souvislostí
- Kopie zaslané výzvy o zpřístupnění oceňovaných nemovitých věcí
- Kopie podacího lístku

B. Posudek

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Odhad ceny obvyklé srovnávací metodou

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 1 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., a zákona č. 303/2013 Sb. Ten uvádí, že obvyklou cenou se 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 vliv na cenu, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány. Tuto metodu lze v tomto případě použít rovněž v podobě vyhodnocení nabídek k prodeji obdobně situovaných nemovitých věcí.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a konzultací s realitními kancelářemi. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období, které by nemělo přesáhnout délku 1 roku.

Popis

Dům je řadový vnitřní, postavený ve třicátých letech minulého století. V r prošel rekonstrukcí, kdy byla provedena nástavba posledního podlaží, je tedy nová střešní krytina. Byla osazena plastová okna, zateplena fasáda, nové oplechování je z titan-zinku. Schodiště je dvojramenné teraco, podesty z litého teraca, ve schodišťovém zrcadle je osobní výtah.

Informace získané z Prohlášení vlastníka:

1. Jednotka 1719/1 je nebytový prostor umístěný ve prvním podzemním podlaží domu, celková plocha s příslušenstvím je 39,5 m².

Jednotku č. 1719/1 tvoří (výměry dle kolaudačního stavu):

- | | |
|--|---------------------|
| - dílna | 15,7 m ² |
| - dílna | 14,0 m ² |
| - předsíň | 4,4 m ² |
| - komora | 4,2 m ² |
| - WC | 1,2 m ² |
| - sklep (plocha sklepní prostory se nezapočítává do celkové plochy jednotky) | |

Vybavení jednotky (včetně zařízení pořízeného vlastním nákladem dosavadního nájemce):

- | | |
|-----------------------------------|------|
| - umyvadlo | 1 ks |
| - WC mísa | 1 ks |
| - listovní schránka | 1 ks |
| - domovní zvonek, domovní telefon | 1 ks |
| - bytový zvonek | 1 ks |

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní vybavenost (potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů).

K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, dveře a okna v bytě.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 395/13360 na společných částech budovy a pozemku číslo parcely 3919.

2. Jednotka 1719/2 je nebytový prostor, umístěný v prvním podzemním podlaží domu, celková plocha s příslušenstvím je 39,5 m².

Jednotku č. 1719/2 tvoří (výměry dle kolaudačního stavu):

- | | |
|--|---------------------|
| - dílna | 15,7 m ² |
| - dílna | 14,0 m ² |
| - předsíň | 4,4 m ² |
| - komora | 4,2 m ² |
| - WC | 1,2 m ² |
| - sklep (plocha sklepní prostory se nezapočítává do celkové plochy jednotky) | |

Vybavení jednotky (včetně zařízení pořízeného vlastním nákladem dosavadního nájemce):

- | | |
|------------------|------|
| - sporák plynový | 1 ks |
| - vana | 1 ks |
| - umyvadlo | 1 ks |
| - WC mísa | 1 ks |

- | | |
|-----------------------------------|------|
| - listovní schránka | 1 ks |
| - domovní zvonek, domovní telefon | 1 ks |
| - bytový zvonek | 1 ks |
| - průtokový ohřívač plynový | 1 ks |
| - topení plynové | |

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní vybavenost (potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace, odvětrání plynové karmy apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů).

K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, dveře a okna v bytě.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 395/13360 na společných částech budovy a pozemku číslo parcely 3919.

3. Jednotka 1719/3 je nebytový prostor, umístěný v prvním nadzemním podlaží domu, celková plocha s příslušenstvím je 37,8 m².

Jednotku č. 1719/3 tvoří (výměry dle kolaudačního stavu):

- | | |
|--------------|---------------------|
| - 1.místnost | 22,3 m ² |
| - 2.místnost | 15,5 m ² |

Vybavení jednotky (včetně zařízení pořízeného vlastním nákladem dosavadního nájemce):

- | | |
|--------------------|------|
| - umyvadlo | 1 ks |
| - topení akumulčky | 2 ks |
| - bytový zvonek | 1 ks |

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní vybavenost (potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů).

K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, dveře a okna v bytě.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 378/13360 na společných částech budovy a pozemku číslo parcely 3919.

4. Jednotka 1719/5 je nebytový prostor, umístěný v prvním nadzemním podlaží domu, celková plocha s příslušenstvím je 37,8 m².

Jednotku č. 1719/5 tvoří (výměry dle kolaudačního stavu):

- | | |
|--------------|---------------------|
| - 1.místnost | 29,0 m ² |
| - předsíň | 4,8 m ² |
| - komora | 2,7 m ² |
| - WC | 1,3 m ² |

Vybavení jednotky (včetně zařízení pořízeného vlastním nákladem dosavadního nájemce):

- | | |
|--------------------------------|------|
| - umyvadlo | 1 ks |
| - WC mísa | 1 ks |
| - průtokový ohřívač elektrický | 1 ks |
| - topení plynové | |

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní vybavenost (potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů).

K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, dveře a okna v bytě.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 378/13360 na společných částech budovy a pozemku číslo parcely 3919.

Stanovení hodnoty srovnávací metodou

Při použití srovnávací metody je nutno provést srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými objekty, jejichž ceny byly v nedávné době na trhu realizovány. Tržní hodnota nemovitých věcí srovnávací metodou je zjišťována na základě srovnávací analýzy základních parametrů oceňované nemovité věci a ověřených informací ze stávajícího trhu nemovitých věcí.

Ocenění nebytové jednotky

V současné době se v Hlavním městě Praha běžně neobchoduje s nebytovými prostory ve spoluvlastnictví, v bytových domech. Pro srovnání není k dispozici dostatečný vzorek obdobných pozemků. Pro zjištění ceny obvyklé znalec použil náhradní metodiku. Ocenění provedl dle oceňovacích předpisů.

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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Adresa předmětu ocenění: Biskupcova 1719
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Žižkov
Počet obyvatel: 1 308 632

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - .	III	0,04
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 s významnými turistickými cíli	I	1,20
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:

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,478$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,020}$$

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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Znalec neshledal žádné další vlivy	II	0,00

11

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,120}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp = I_T * I_P = 1,655}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp = I_T * I_P = 1,142}$$

1. Nebytový prostor 1719/1

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc není součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
Nebytový prostor:	39,5 * 1,00 = 39,50 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	39,50 m ²

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
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					98,20
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9820

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9820
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2200
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	17 428,65
Plná cena: 39,50 m ² * 17 428,65 Kč/m ²	=	688 431,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 90 / 100 = 90,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena CJ_N

Koeficient pp

Cena CJ

*	0,150
=	103 264,75 Kč
*	1,655
=	170 903,16 Kč

Nebytový prostor 1719/1 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **170 903,16 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 0,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 395 / 14 954

Hodnota spoluvlastnického podílu: 0,- Kč * 395 / 14 954

+	0,-
=	170 903,16 Kč

Nebytový prostor 1719/1 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

*	475 / 11 814
---	--------------

Nebytový prostor 1719/1 - zjištěná cena = **6 871,42 Kč**

2. Nebytový prostor 1719/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:

K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1122

Nemovitá věc není součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru

**koeficient dle typu
podlahové plochy**

Nebytový prostor:	39,5 * 1,00 =	39,50 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		39,50 m ²

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00

13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	7 095,-
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):	*	2,2200
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	17 748,11
Plná cena: 39,50 m ² * 17 748,11 Kč/m ²	=	701 050,35 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 90 / 100 = 90,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

Nákladová cena C_{JN}

Koeficient pp

Cena C_J

*	0,150
=	105 157,55 Kč
*	1,655
=	174 035,75 Kč

Nebytový prostor 1719/2 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **174 035,75 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 0,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 395 / 14 954

Hodnota spoluvlastnického podílu: 0,- Kč * 395 / 14 954

Nebytový prostor 1719/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

+	0,-
=	174 035,75 Kč
*	475 / 11 814

Nebytový prostor 1719/2 - zjištěná cena = **6 997,37 Kč**

3. Nebytový prostor 1719/3

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc není součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru

**koefficient dle typu
podlahové plochy**

Nebytový prostor:	37,8 * 1,00 =	37,80 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		37,80 m ²

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
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					94,40
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9440

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9440
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2200
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	16 754,22
Plná cena: 37,80 m ² * 16 754,22 Kč/m ²	=	633 309,52 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 90 / 100 = 90,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

Nákladová cena C_{JN}

Koeficient pp

Cena C_J

*	0,150
=	94 996,43 Kč
*	1,655
=	157 219,09 Kč

Nebytový prostor 1719/3 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **157 219,09 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 0,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 378 / 14 954

Hodnota spoluvlastnického podílu: 0,- Kč * 378 / 14 954

Nebytový prostor 1719/3 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

+	0,-
=	157 219,09 Kč
*	475 / 11 814

Nebytový prostor 1719/3 - zjištěná cena = **6 321,23 Kč**

4. Nebytový prostor 1719/5

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc není součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
Nebytový prostor:	37,8 * 1,00 = 37,80 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	37,80 m ²

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K_4

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	C	1,80	100	0,00	0,00
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					98,20
Koeficient vybavení K_4 :					0,9820

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9820
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2200
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	17 428,65
Plná cena: 37,80 m ² * 17 428,65 Kč/m ²	=	658 802,97 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 90 / 100 = 90,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena CJ_N	=	98 820,45 Kč
Koeficient pp	*	1,655
Cena CJ	=	163 547,84 Kč

Nebytový prostor 1719/5 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 163 547,84 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku:0,- Kč		
Spoluvlastnický podíl:	378 / 14 954	
Hodnota spoluvlastnického podílu: 0,- Kč * 378 / 14 954	+	0,-
Nebytový prostor 1719/5 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	163 547,84 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	475 / 11 814

Nebytový prostor 1719/5 - zjištěná cena = 6 575,69 Kč

5. Pozemek parc.č. st. 633

Hlavní město Praha má ke dni ocenění platnou cenovou mapu pozemků, kde k uvedené parcele je přiřazena cena ve výši 8 510,- Kč/m².

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	3919	348	8 510,00	2 961 480,-
Cenová mapa - celkem		348		2 961 480,-
Pozemek parc.č. st. 633 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu			=	2 961 480,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem			*	367 175 / 88 333 278
Pozemek parc.č. st. 633 - zjištěná cena celkem			=	12 309,99 Kč

REKAPITULACE

1. Nebytový prostor 1719/1	6 871,40 Kč
2. Nebytový prostor 1719/2	6 997,40 Kč
3. Nebytový prostor 1719/3	6 321,20 Kč
4. Nebytový prostor 1719/5	6 575,70 Kč
5. Pozemek parc.č. st. 633	12 310,- Kč

Výsledná cena – celkem: 39 075,70 Kč

Výsledná cena – celkem (zaokrouhleno): 39 000,- Kč

Takto zjištěnou cenu znalec považuje za cenu obvyklou.

C. Rekapitulace

1) Cenu obvyklou nemovité věci: spoluvlastnického podílu ve výši 475/11814 na nebytových jednotkách č. 1719/1, 1719/2, 1719/3 a 1719/5, umístěných v bytovém domě č.p. 1719 na pozemku parc.č. 3919 a spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 1719 na pozemku parc.č. 3919 a na pozemku parc.č. 3919, katastrální území Žižkov, obec Praha, okres Hlavní město Praha (LV č. 2782), odhaduji ve výši

39 000,- Kč

Slovy: třicet-devět-tisíc-korun-českých

2) Nemovitá věc (ani žádná její část) není kulturní památkou ve smyslu ust. §13 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

3) Znalci nejsou známy žádné právní vady, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby.

V Ostravě, 11. 6. 2020

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5896-247/2020 znaleckého deníku.

Přílohy:

Příloha č. 1: Fotodokumentace

Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí

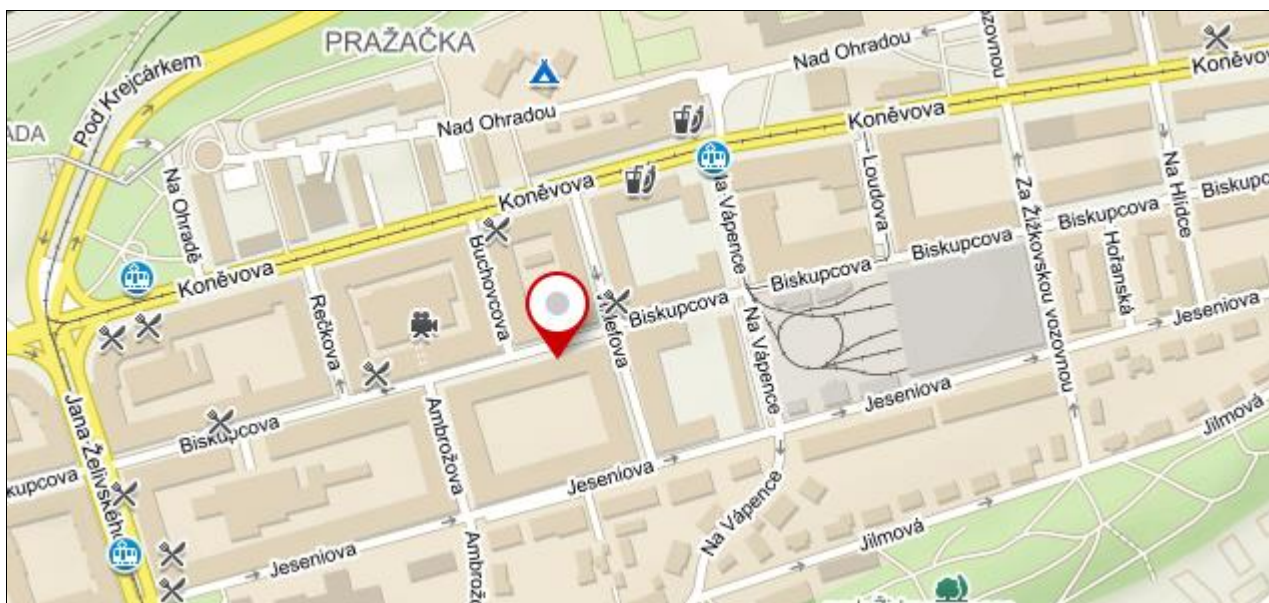
Příloha č. 3: Kopie zaslané výzvy o zpřístupnění oceňovaných nemovitých věcí

Příloha č. 4: Kopie podacího lístku

Příloha č. 1: Fotodokumentace



Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Kopie zaslané výzvy o zpřístupnění oceňovaných nemovitých věcí



Ing. René Butkov, Ph.D. MBA soudní znalec, oceňování nemovitostí

Doručuje se:

Povinný: Teodora Kusovac, Biskupcova 1719/42, 130 00 Praha

Za účasti manžela povinné: Srdan Kusovac, Biskupcova 1719/42, 130 00 Praha

Na vědomí: Mgr. Jan Peroutka, soudní exekutor

V Ostravě dne 28. 4. 2020

Věc: Zpřístupnění nemovitosti soudnímu znalci.

Na základě usnesení sp. zn. 135 EX 28111/19-278 o ustanovení znalce z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí, vyhotoveném soudním exekutorem Mgr. Janem Peroutkou, Vám oznamuji termín prohlídky níže uvedených nemovitostí:

- Jiné nebytové prostory č. 1719/1, 1719/2, 1719/3 a 1719/5 umístěné v bytovém domě č.p. 1719

v katastrálním území Žižkov, obci Praha, okrese Hlavní město Praha (LV č. 2782)

na den


9. května 2020 od 11:30-12:00 hod.

Na uvedený termín prosím o zpřístupnění výše uvedených nemovitých věcí. Dále žádám dle usnesení o předložení podkladů, především stavební dokumentace, nájemní smlouvy, smlouvy o zřízení věcných břemen či jiné smlouvy mající vztah nebo zatěžující nemovité věci a jejich příslušenství.


S pozdravem

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 25
700 30 Ostrava

Příloha č. 4: Kopie podacího lístku

 Česká pošta, s.p. IČ 47114983			Podací lístek		
Vypíni poštovní 43 Ostrava 43			231		
RR246518874CZ 299 Cena služby:			54.00Kč		
28.04.20	0.009kg	43695	37	240	
Cena:	0.00Kč	Dobírka:	0.00Kč		
Sleva ZK:	0.00Kč	K úhradě:	54.00Kč		
Placeno v hotovosti:			54.00Kč		
Odesílatel					
Dr. Ing. René Butkov soudní znalec oceňování nemovitostí Česká 754/25, Ostrava-Zábřeh					
*Tel. číslo: +420 tel: 602 161 605			Kód zákazníka (odesílatele)		
*E-mail:					
Adresát			Dobírka Kč 0.00		
Radova Kusová Biskupova 1719/42			Udaná cena Kč XX		
130 00 PRAHA			Kód zákazníka (adresáta)		
*Tel. číslo: +420			Kód zákazníka (adresáta)		
*E-mail:					
Druh zásilky	Hmotnost	Cena služby			
R	0.009kg	54.00Kč			
Podací číslo	Poznámka (dopisová služba)	Placeno v hotovosti			
RR246518874CZ		54.00Kč			

T11-036A (03-11) * Nepovinný údaj

 Česká pošta, s.p. IČ 47114983			Podací lístek		
Vypíni poštovní 43 Ostrava 43			231		
RR246518888CZ 893 Cena služby:			54.00Kč		
28.04.20	0.009kg	43695	37	241	
Cena:	0.00Kč	Dobírka:	0.00Kč		
Sleva ZK:	0.00Kč	K úhradě:	54.00Kč		
Placeno v hotovosti:			54.00Kč		
Odesílatel					
Dr. Ing. René Butkov soudní znalec oceňování nemovitostí Česká 754/25, Ostrava-Zábřeh					
*Tel. číslo: +420 tel: 602 161 605			Kód zákazníka (odesílatele)		
*E-mail:					
Adresát			Dobírka Kč 0.00		
Radova Kusová Biskupova 1719/42			Udaná cena Kč XX		
130 00 PRAHA			Kód zákazníka (adresáta)		
*Tel. číslo: +420			Kód zákazníka (adresáta)		
*E-mail:					
Druh zásilky	Hmotnost	Cena služby			
R	0.009kg	54.00Kč			
Podací číslo	Poznámka (dopisová služba)	Placeno v hotovosti			
RR246518888CZ		54.00Kč			

T11-036A (03-11) * Nepovinný údaj