

# ***Znalecký posudek***

## **číslo 1221/12/19 o ceně nemovitosti**

okres Hlavní město Praha, obec Praha, katastrálním území Břevnov  
listy vlastnictví č. 9521, 9522 a 9486 - bytová jednotka č. 213/361 v bytovém domě  
Břevnov čp. 213 (ul. Na Petynce) na poz. parc. č. 609/1, 609/6, 3681/19 a 3681/12 (vše  
zastavěná plocha a nádvoří) a podíl o velikosti 2254/38134 na společných částech domu  
a na pozemcích parc. č. 609/1, 609/6, 3681/19 a 3681/12 (vše zastavěná plocha a  
nádvoří), a dále podíl o velikosti 1/29 na pozemcích parc. č. 609/5 (ostatní plocha - jiná  
plocha), 611/16 (zahrada), 3681/11, 3681/13 a 3681/25 (vše ostatní plocha - jiná plocha),  
včetně příslušenství a součástí

**Účel posudku:** exekuce prodejem nemovitostí - 179 EX 37/19

**Posudek vyžádal:** Soudní exekutor Mgr. Zdeněk Ráček  
Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou  
Kpt. Jaroše 256  
595 01 Velká Bíteš

**Posudek obsahuje: 17 stran** včetně obálky a příloh

Posudek se předává v **1 vyhotovení v el. podobě**

Posudek vyhotoven dne: **10.4.2019**

**Posudek vypracoval:**

Ing. Bárta Milan  
Konečná 3461  
580 01 Havlíčkův Brod

tel.: 737 379 299

e-mail: barta.milan@seznam.cz

---

## **A. ÚVOD**

**Předmětem** tohoto posudku jsou nemovitosti v okrese Hlavní město Praha, obci Praha, katastrálním území Břevnov, zapsané na listech vlastnictví č. 9521, 9522 a 9486 - bytová jednotka č. 213/361 v bytovém domě Břevnov čp. 213 (ul. Na Petynce) na poz. parc. č. 609/1, 609/6, 3681/19 a 3681/12 (vše zastavěná plocha a nádvoří) a podíl o velikosti 2254/38134 na společných částech domu a na pozemcích parc. č. 609/1, 609/6, 3681/19 a 3681/12 (vše zastavěná plocha a nádvoří), a dále podíl o velikosti 1/29 na pozemcích parc. č. 609/5 (ostatní plocha - jiná plocha), 611/16 (zahrada), 3681/11, 3681/13 a 3681/25 (vše ostatní plocha - jiná plocha), včetně příslušenství a součástí.

K vypracování posudku jsem byl **ustanoven** usnesením soudního exekutora Mgr. Zdeňka Ráčka, Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou, č.j. 179 EX 37/19-26 ze dne 21.3.2019, které jsem obdržel dne 21.3.2019, ve věci exekuce prodejem nemovitých věcí.

**Úkolem** je stanovit (I.) obvyklou cenu předmětných nemovitostí včetně příslušenství bez zjištěných závad s nimi spojených, (II.) cenu závad s nimi spojených, (III.) obvyklou cenu předmětných nemovitostí včetně příslušenství se zohledněním zjištěných závad s nimi spojených.

**Oprávněným** ve věci exekuce je Společenství vlastníků domu Na Petynce čp. 213 - práv. zast. Mgr. Ondřej Ripel, advokát, Na Příkopě 857/18, Praha, IČ 73630501.

**Povinným** je vlastník oceňovaných nemovitostí ENERGIES OF THE FUTURE s.r.o., Thunovská 179/12, 11800 Praha 1 - Malá Strana, IČ 02100894.

**Podklady** pro vypracování posudku jsou:

- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozd. předpisů (dále jen "vyhl"),
- výpisy z katastru nemovitostí - listy vlastnictví č. 9521, 9522 a 9486 pro katastrální území Břevnov, ze dne 21.3.2019,
- internetová služba Nahlížení do katastru nemovitostí - <http://nahliznidokn.cuzk.cz>,
- mapa katastru nemovitostí,
- letecké snímky,
- listiny a podklady získané z katastrálního úřadu a od zástupce oprávněné:
  - zálohové listy bytu s rozpisem měsíčních plateb;
  - předávací protokol;
  - Smlouva kupní ze dne 26.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 27.10.2015. Zápis proveden dne 20.11.2015. V-80765/2015-101;
  - Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 26.04.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.05.2012. V-18362/2012-101;
  - Smlouva o výstavbě jednotek (§ 1170 a násl. zák. č. 89/2012 Sb.) ze dne 13.09.2017. Právní účinky zápisu ke dni 26.03.2018. Zápis proveden dne 23.04.2018. V-20524/2018-101;
  - Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.11.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.11.2012. V-52639/2012-101;
  - Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.01.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.01.2013. V-3341/2013-101;
  - Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 17.10.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.10.2012. V-45262/2012-101;

- 
- údaje o dosažených cenách nemovitostí z katastrálního úřadu,
  - vlastní databáze o uskutečněných prodejkách obdobných nemovitostí, tiskoviny, vývěsky a internetové stránky v oboru trhu s nemovitostmi, konzultace s pracovníky realitních kanceláří,
  - skutečnosti zjištěné na místě samém.

**Místní šetření** s ohledáním jsem provedl osobně dne 3.4.2019. Povinnému jsem zaslal předem dne 22.3.2019 řádně a včas doporučený dopis s termínem ohledání a žádostí o umožnění prohlídky. Na místě však nebyl nikdo přítomný, prohlídka zevnitř mi tedy nebyla umožněna. Ocenění tak bude provedeno na základě výše uvedených získaných podkladů a informací.

## **B. POPIS - NÁLEZ**

Nemovitosti se nachází na severním okraji katastrálního území Břevnov v ulici Na Petynce v obytné zástavbě převážně bytových domů v sousedství zámku a parku Kajetánka a usedlosti Petynka ve svažitém terénu jižním směrem. V blízkém okolí do 500 m je mateřská škola a základní škola, restaurace, supermarket, koupaliště.

Dům je napojený na dostupné inženýrské sítě - elektřinu, vodovod, kanalizaci, plynovod.

Stavba čp. 213 sestává ze dvou sekcí označených čísly 3 a 5. Dům je zděný s členitým půdorysem a byl kolaudován v r. 2012 (stáří 7 let). Oceňovaná bytová jednotka je ve 4. nadzemním podlaží sekce č. 3. Tato sekce má celkem 2 podzemní podlaží (PP) a 4 nadzemní podlaží (NP) a je vybavena výtahem. V 1. PP jsou kromě bytových jednotek parkovací státní (38 ks), z nichž 3 státní (č. 19, 20 a 26) jsou určeny k užívání vlastníkem oceňované jednotky. Ve 2. PP jsou kromě bytových jednotek sklepní místnosti, z nichž 2 náleží k oceňované jednotce. Dále náleží k oceňované jednotce právo výlučného užívání části chodby ve 4. NP.

Oceňovaná bytová jednotka č. 213/361 je ve 4. nadzemním podlaží, má podlahovou plochu (podle zákona o vlastnictví bytů) celkem 225,4 m<sup>2</sup>, k tomu navíc ještě 2 balkony a 2 terasy o celk. podl. ploše 80,8 m<sup>2</sup>, takže celková užitná (podlahová) plocha činí 306,2 m<sup>2</sup>.

Dispozice: vstupní hala 5,2 m<sup>2</sup>, koupelna 6,4 m<sup>2</sup>, obývací pokoj s kuchyňským koutem 208,6 m<sup>2</sup>, 2x sklep po 2,6 m<sup>2</sup>, 2x balkon 14,4 m<sup>2</sup> a 9,7 m<sup>2</sup>, 2x terasa 49,5 m<sup>2</sup> a 7,2 m<sup>2</sup>. Orientace oken od jihu přes západ na sever. Podíl na společných částech budovy a společných pozemcích představuje 2254/38134, podíl na ostatních pozemcích (LV č. 9522) má velikost 1/29. Předpokládám, že s ohledem na stáří domu (7 let) je byt v dobrém stavu. Jedná se o nadstandardní bydlení v klidné lokalitě obklopené zelení. Měsíční zálohové platby na energie (kromě vlastní spotřeby vody, elektřiny a plynu), služby a fond oprav celkem 11333,- Kč/měs, za parkovací stání 3x 288,- Kč/měs.

Obec: Praha - část obce Břevnov

Inž. sítě : elektřina, vodovod, kanalizace, plyn

Pracovní příležitosti: dobré

Infrastruktura: veškerá infrastruktura hlavního města, základní škola a mateřská škola do 400 m od domu

Dopravní dostupnost: MHD: autobus zastávka Kajetánka nebo Nám. Před Bateriemi 250 m, tramvaj zastávka Marjánka 500 m, metro Bořislavka 1300 m

---

---

Poloha budovy v obci: severní okraj k.ú. Břevnov

Konstrukční řešení budovy: zděná stavba s výtahem

Podlaží (bytu/celkem v budově): 4. NP / 4 NP + 2 PP

Podlahová plocha bytu: 225,4 m<sup>2</sup> (+ 2x balkon a 2x terasa 80,8 m<sup>2</sup>, celkem tedy 306,2 m<sup>2</sup>)

Dispozice: byt 1+kk

Stáří: domu 7 let

Kvalita stavby/bytu: stav domu dobrý, byt předpokládám též v dobrém stavu

Příslušenství: 3x parkovací stání v 1.PP, oplocení, opěrné zdi

Pozemky: a) společné pozemky náležející k bytové jednotce (LV č. 9486):

parc. č. 609/1 (zastavěná plocha a nádvoří)	444 m <sup>2</sup>
parc. č. 609/6 (zastavěná plocha a nádvoří)	831 m <sup>2</sup>
parc. č. 3681/19 (zastavěná plocha a nádvoří)	4 m <sup>2</sup>
parc. č. 3681/20 (zastavěná plocha a nádvoří)	2 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	1281 m <sup>2</sup>

b) ostatní pozemky (LV č. 9522):

parc. č. 609/5 (ostatní plocha - jiná plocha)	18 m <sup>2</sup>
parc. č. 611/16 (zahrada)	198 m <sup>2</sup>
parc. č. 3681/11 (ostatní plocha - jiná plocha)	302 m <sup>2</sup>
parc. č. 3681/13 (ostatní plocha - jiná plocha)	27 m <sup>2</sup>
parc. č. 3681/25 (ostatní plocha - jiná plocha)	104 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	649 m <sup>2</sup>

Právní stav: nemovitosti - bytová jednotka a podíly na společných částech budovy a na pozemcích jsou ve (spolu)vlastnictví povinného.

Podle výpisu z katastru nemovitostí kromě zástavních práv, zákazu zcizení a zatížení, vážnou na nemovitostech závady v podobě **věcných břemen** (podrobnosti dále v textu) a jsou v jejich prospěch spojená práva z věcného břemene (ve prospěch oceňované jednotky slouží věcné břemeno - právo strpění podzemní části stavby, přístupu a příjezdu za účelem údržby a oprav zatěžující pozemky parc. č. 3681/10 a 609/4).

Nájemní vztah se nepodařilo prokázat - nájemní smlouva mi nebyla předložena

Pozitivní faktory:

+ dobrá infrastrukturní vybavenost obce (hlavní město)

+ v blízkém okolí veškerá základní občanská vybavenost pro rodinu s dětmi

Negativní faktory:

- -

---

## **C. ODHAD OBVYKLÉ (TRŽNÍ) CENY**

Úkolem je stanovit obvyklou (tržní či obecnou) cenu výše popsané nemovitosti. Touto cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejné, popřípadě obdobné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v daném místě ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu (např. stav tísně prodávajícího či kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit), osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího (zejm. vztahy majetkové a rodinné) ani vliv zvláštní obliby (zvláštní hodnota přikládána nemovitosti vyplývající z osobního vztahu k ní). Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Výše uvedené definici nejlépe odpovídá ocenění **porovnávací metodou**. Tato metoda pro ocenění majetku je založena na srovnání prodejní ceny obdobného majetku s majetkem oceňovaným. Pro porovnání lze využívat prodejní ceny, které byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé, nebo inzerované nabídkové ceny dosud neprodaných nemovitostí.

Vlastní porovnání se provádí na základě praktických zkušeností znalce a jak uvádím dále je do určité míry poznamenáno subjektivním pohledem znalce, avšak vždy vychází z jeho odborných znalostí. Základním předpokladem analytického využití porovnávací metody je dobrá databáze informací a její neustálá aktualizace. Jako zdroj informací o cenách lze v současné době využít jednak nabídky realitních kanceláří (inzerované nabídkové ceny dosud neprodaných nemovitostí) nebo údaje o dosažených cenách z databáze katastrálních úřadů (ceny skutečně realizované uvedené v kupní smlouvě).

U nabídek realitních kanceláří je vždy uveden nějaký popis (s různým stupněm vypovídací schopnosti pro ocenění porovnávací metodou) a fotodokumentace, uváděná nabídková cena je však téměř vždy vyšší než konečná dohodnutá (realizovaná) kupní cena a to někdy o dost velkou částku. V mnoha případech však lze zjistit trendy ve vývoji realizovaných cen včetně jejich původních nabídkových cen.

Na druhou stranu údaje o dosažených cenách z katastrálních úřadů žádné bližší údaje kromě ceny uvedené v kupní smlouvě neposkytují. Ze zákonné restrikce z důvodu ochrany osobních údajů však bližší údaje znalcům ani nikdo neposkytne, ačkoliv tyto údaje jsou uvedeny např. u daňových přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí u finančních úřadů pro zjištění srovnávací daňové hodnoty. Ideální stav pro co nejobjektivnější odhad obvyklé ceny a jeho přezkoumatelnost by byl, pokud by znalec mohl čerpat tyto údaje od finančních úřadů (za současného stavu přístupnosti cenových údajů z katastrálního úřadu).

Současný stav legislativy v této oblasti však není příliš nakloněn poskytování údajů potřebným pro objektivní přezkoumatelné oceňování a proto odhad obvyklé ceny bude vždy poznamenán subjektivním pohledem znalce, který však vždy vychází z jeho odborných znalostí, jak jsem uvedl výše.

V tomto případě účelu ocenění (exekuce prodejem nemovitostí) je také třeba mít na mysli tu skutečnost, že obvyklá cena odhadnutá v tomto posudku je použita pouze k jedné věci - je základem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě, které se stanovuje v úrovni 2/3 zde uvedené obvyklé ceny, a v dražbě samotné se teprve projeví, jak je oceňovaná nemovitost atraktivní pro případné zájemce a za jakou cenu. Odborná veřejnost proto považuje za

---

nejpřesnější možné zjištění obvyklé ceny nemovité věci proces veřejné dražby, které se může zúčastnit široké spektrum libovolných zájemců o danou nemovitou věc.

Metodika ocenění porovnávací metodou:

1. Nabídková cena u nabízených (inzerovaných - dosud neprodaných) porovnávacích nemovitostí je upravena koeficientem nabídkových cen (zdroje ceny) vzhledem k tomu, že se jedná o ceny z nabídky realitních kanceláří a cena realizovaná při prodeji je dle zkušeností o 10 až 20 % nižší - viz komentář v následujícím odst. Úprava zdroje ceny.
2. Dále je cena upravena koeficienty vyjadřujícími odlišnosti porovnávacích a oceňované nemovitosti:
  - a) koeficientem polohy proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha není vždy stejná, jako je u oceňované nemovitosti,
  - b) koeficientem velikosti, který vyjadřuje poměr užitné plochy porovnávané a oceňované nemovitosti; v případě oceňování bytů lze takto přímo postupovat, výsledek je stejný, jako se v některých případech přistupuje k vyjádření jednotkové ceny užitné plochy,
  - c) koeficientem stavebně technického stavu.Součin těchto 3 koeficientů je dohromady nazývá jako koeficient porovnání.

Úprava zdroje ceny:

- 1) Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflektuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Např. v příspěvku „Vztah nabídkových cen obytných nemovitostí a jejich odpovídajících dob trvání nabídky“ prezentovaném na XVIII. mezinárodní konferenci soudního inženýrství jeho autor Ing. Martin Cupal uvádí: „Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší nebo roven 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Při oceňování nemovitostí porovnávací metodikou se někdy používá paušálně hodnota  $K_z = 0,85$ .“ Uveřejněno v časopise Soudní inženýrství č. 4, ročník 20-2009 na str. 188.
- 2) Obdobně v časopise „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009 v článku autorů Ing. Jana Cimburka, Ph.DR. Michala Hlaváčka, Ph.D., doc. Ing. Luboše Komárka, Ph.D., M.SC., MBA, na str. 37 se uvádí, že nabídkové ceny a ceny skutečných prodejů vykazují podobné tendence (korelační koeficienty v hodnotách od 0,85 do 0,99).
- 3) Stejně tak uvádí Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008, ISBN 978-80-7204-578-5, strana 350: „Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovité věci nemůže být větší, než cena stejné nemovité věci inzerované k prodeji.“ V dalším textu pak: koeficient zdroje informace: 0,65 - 1,00.

## **I. obvyklá cena nemovitosti (bez zohlednění vážnoucíh závad)**

### **Porovnání s úrovní obvyklých cen:**

Charakteristika předmětné nemovitosti je pro účel stanovení obvyklé ceny uvedena v kapitole "B - Popis - nález", kde uvádím i pozitivní (+ a -) faktory, na které byl vzat zřetel při stanovení obvyklé ceny při porovnávání s úrovní obvyklých cen.

Za účelem stanovení obvyklé ceny porovnávací metodou jsem si vyžádal na katastrálním úřadu údaje o dosažených cenách, dále jsem provedl analýzu vlastní databáze o uskutečněných prodeích obdobných nemovitostí, šetření a vyhledávání v tiskovinách s nemovitostmi, ve vývěskách týkajících se trhu s nemovitostmi, na internetových stránkách zabývajících se nemovitostmi a konzultace s pracovníky realitních kanceláří.

Údaje o nemovitostech, s nimiž byla oceňovaná nemovitost porovnávána, jsou uvedeny dále v textu a v příloze tohoto posudku:

- z údajů o dosažených cenách získaných na katastrálním úřadu bylo zjištěno, že v oceňovaném domě a v sousedním obdobném domě se v r. 2018 prodaly 4 bytové jednotky - v násl. tabulce objekty č. 1 - 4,
- aktuální nabídka realitních kanceláří k prodeji bytů v oceňovaném domě a v sousedním obdobném domě - v následující tabulce objekty č. 5 - 7

Porov- návaný objekt č.	C <sub>POR</sub> cena porovnávaného objektu (Kč)	K <sub>Z</sub> zdroj	K <sub>poloha</sub> poloha	K <sub>velikost</sub> velikost	K <sub>stav</sub> stav	K <sub>POR</sub>	OC cena oceňovaného obj. odvozená z porovnávaného (Kč)	Poznámka
1	12 610 000	1	1	0.398	1	0.398	31 683 417	1)
2	12 500 000	1	1	0.407	1	0.407	30 712 531	2)
3	8 400 000	1	1	0.257	1	0.257	32 684 825	3)
4	13 000 000	1	1	0.405	1	0.405	32 098 765	4)
5	17 000 000	0.95	1	0.568	1	0.568	28 433 099	viz příloha
6	13 970 000	0.95	1	0.399	1	0.399	33 261 905	viz příloha
7	11 000 000	0.95	1	0.333	1	0.333	31 381 381	viz příloha
<b>Celkem průměr</b>							<b>31 465 132</b>	

### **LEGENDA:**

K<sub>Z</sub> (zdroj) - koeficient úpravy na zdroj zjištěné ceny; v případě realizované kupní ceny K<sub>Z</sub> = 1,0; u inzerovaných nabídkových cen je průměrně nižší (o 5 až 20 % - viz výše odst. Úprava zdroje ceny).

Koeficienty porovnání vyjadřující odlišnost porovnávaného objektu od oceňovaného:

K<sub>VEL</sub> (velikost) - sleduje odlišnou velikost (u budov je přednostně porovnávána užitná plocha), v tomto případě je uveden přímo poměr užitných ploch

K<sub>POL</sub> (poloha) - sleduje odlišnou polohu nemovitosti jak z globálního hlediska (velikost a význam obce včetně infrastrukturní vybavenosti, dostupnost inž. sítí), tak z hlediska polohy v obci samotné,

---

$K_{STAV}$  (techn. stav a vybavenost) - sleduje odlišnosti zahrnující technický stav, konstrukční provedení a vybavení, příslušenství

$K_{POR}$  (koeficient porovnání)  $K_{POR} = K_{VEL} * K_{POL} * K_{STAV}$

OC (odvozená cena oceňované nemovitosti) cena oceňované nemovitosti odvozená od porovnávaného objektu s úpravami zohledňujícími odlišnosti,

$$OC = C_{POR} \times K_Z / (K_{VEL} * K_{POL} * K_{STAV})$$

Poznámky:

- 1) číslo vkladového řízení V-41061/2018-101, práv. účinky vkladu 06/2018, byt ve stejném domě, užitná plocha 89,6 m<sup>2</sup>, po vyhodnocení porovnání dosažených cen dalších objektů předpokládám obdobný stavu jako oceňovaný byt,
- 2) číslo vkladového řízení V-52113/2018-101, práv. účinky vkladu 08/2018, byt v sousedním obdobném domě, užitná plocha 91,8 m<sup>2</sup>, po vyhodnocení porovnání dosažených cen dalších objektů předpokládám obdobný stavu jako oceňovaný byt,
- 3) číslo vkladového řízení V-69379/2018-101, práv. účinky vkladu 10/2018, byt v sousedním obdobném domě, užitná plocha 58,0 m<sup>2</sup>, po vyhodnocení porovnání dosažených cen dalších objektů předpokládám obdobný stavu jako oceňovaný byt,
- 4) číslo vkladového řízení V-61312/2018-101, práv. účinky vkladu 09/2018, byt v sousedním obdobném domě, užitná plocha 91,2 m<sup>2</sup>, po vyhodnocení porovnání dosažených cen dalších objektů předpokládám obdobný stavu jako oceňovaný byt,

Po provedené analýze a porovnání stanovuji obvyklou cenu oceňované nemovitosti po zaokrouhlení

**31 465 000,- Kč**



## **II. obvyklá cena závad s nemovitostí spojených**

Na oceňované nemovitosti vážnou závadu zapsané na listu vlastnictví č. 9522 v podobě věcného práva zatěžujícího nemovitost:

**a/ věcné břemeno** umístění, provozování a užívání kabel. vedení, s právem vstupu a vjezdu za účelem provozu, obnovy, oprav a údržby dle GP č. 1072,2846-18/2012 a článku III.smlouvy, oprávněný PREdistribuce, a.s., zatížený pozemek parc. č. 3681/25, listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.11.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.11.2012. V-52639/2012-101, plocha pozemku dotčená věcným břemenem byla určena výpočtem a měřením na 17 m<sup>2</sup>,

**b/ věcné břemeno** právo zřízení, provozování, údržby a oprav Podzemního komunikačního vedení a zařízení dle čl. II. smlouvy v rozsahu GP č. 2924-8/2013, oprávněný Česká telekomunikační infrastruktura a.s., zatížený pozemek parc. č. 3681/13, 3681/25. listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.01.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.01.2013. V-3341/2013-101, plocha pozemku dotčená věcným břemenem byla určena výpočtem a měřením na 4 m<sup>2</sup>,

Ocenění se provede v souladu s ust. § 16b zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, výnosovým způsobem na základě ročního užítu se zohledněním míry omezení ve výši obvyklé ceny.

Roční užitek lze ztotožnit s výší nájemného, přičemž se vychází z předpokladu, že zatěžovaná část pozemku je i nadále využitelná pro jiné než oprávněného z věcného břemene a může na ní být hospodařeno běžným způsobem s mírným omezením v souladu s druhovým určením pozemku.

Roční užitek: obvyklé nájemné nelze pro daný způsob využití pozemku zjistit, chybí informace o pronájmech obdobných pozemků. Proto je v souladu s komentářem MF ČR "Věcná břemena po 1. lednu 2014" použito "simulované nájemné" jako procentní podíl z ceny pozemku určené podle cenové mapy.

Výše procentního podílu je stanovena s ohledem na lokalitu, druh a způsob využití pozemku v úrovni 4 %, cena pozemku podle cenové mapy činí 8780,- Kč/m<sup>2</sup>. Roční užitek tedy činí:  $0,04 * 8780 = 351,20$  Kč/m<sup>2</sup>

Propočet ceny věcného břemene

Poz. p. č. druh pozemku	Výměra věcného břemene (m <sup>2</sup> )	Roční užitek (Kč/m <sup>2</sup> .rok)	Počet let užívání - max. 5 (roků)	Cena věcného břemene (Kč)
parc. č. 3681/13 a 3681/25 (ostatní plocha - jiná plocha)	21	351.20	5	36 876.00
<b>Celkem:</b>				<b>36 876.00</b>

Pro spoluvlastnický podíl  $1/29 * 36876 = 1271,59$

po zaokrouhlení : **1 000,- Kč**

---

## **D. ZÁVĚR**

### **I. obvyklá cena nemovitosti bez zjištěných závad s ní spojených**

Nemovitost obec Praha, katastrální území Břevnov list vlastnictví č. 9521, 9522 a 9486:	Obvyklá cena (Kč)
bytová jednotka č. 213/361 v bytovém domě Břevnov čp. 213 (ul. Na Petynce) na poz. parc. č. 609/1, 609/6, 3681/19 a 3681/12 (vše zastavěná plocha a nádvoří) a podíl o velikosti 2254/38134 na společných částech domu a na pozemcích parc. č. 609/1, 609/6, 3681/19 a 3681/12 (vše zastavěná plocha a nádvoří), a dále podíl o velikosti 1/29 na pozemcích parc. č. 609/5 (ostatní plocha - jiná plocha), 611/16 (zahrada), 3681/11, 3681/13 a 3681/25 (vše ostatní plocha - jiná plocha), včetně příslušenství a součástí	31 465 000
<b>Celkem</b>	<b>31 465 000</b>

slovy: třicetjedenmilion čtyřistašedesátpěttisíc korun českých

### **II. obvyklá cena závad s nemovitostí spojených**

**dvě věcná břemena umístění a provozování vedení  
na poz. parc. č. 3681/13 a 3681/25**

**1 000,- Kč**

slovy: jedentisíc korun českých

### **III. obvyklá cena nemovitosti se zohledněním zjištěných závad s ní spojených**

**31 464 000,- Kč**

slovy: třicetjedenmilion čtyřistašedesátčtyřtisíce korun českých

V Havlíčkově Brodě dne 10.4.2019

## **ZNALCKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 4.10.1991 č.j. spr 2060/90, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 1221/12/19 znaleckého deníku.

Odměny a náhrady účtuji samostatně.

Ing. Bárta Milan  
Konečná 3461  
580 01 Havlíčkův Brod

tel. 737 379 299  
email: barta.milan@seznam.cz

## **PŘÍLOHY**

fotodokumentace .....	strana 12
katastrální mapa na ortofotosnímku .....	strana 13
údaje o dosažených cenách z katastrálního úřadu .....	strana 14
porovnávané nemovitosti .....	strana 15 - 17







# Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 10.04.2019 14:34

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat. území: 729582 Břevnov

Jednotka: Břevnov, 213/321, LV 10930

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 12.610.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 14.06.2018. Právní účinky zápisu ke dni 15.06.2018. Zápis proveden dne 10.07.2018. V-41061/2018-101

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

pozemky: 609/5, LV 9522  
611/16, LV 9522  
3681/11, LV 9522  
3681/13, LV 9522  
3681/25, LV 9522

jednotky: Břevnov, 213/321, LV 10930

Jednotka: Břevnov, 2445/221, LV 9427

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 12.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 31.07.2018. Právní účinky zápisu ke dni 01.08.2018. Zápis proveden dne 29.08.2018. V-52113/2018-101

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

pozemky: 608/1, LV 9345  
608/2, LV 9345  
608/4, LV 9345  
609/8, LV 9345  
3681/12, LV 9345  
3681/16, LV 9345  
3681/17, LV 9345

jednotky: Břevnov, 2445/221, LV 9427

Jednotka: Břevnov, 2445/222, LV 9462

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 8.400.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.10.2018. Právní účinky zápisu ke dni 11.10.2018. Zápis proveden dne 06.11.2018. V-69379/2018-101

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

pozemky: 608/1, LV 9345  
608/2, LV 9345  
608/4, LV 9345  
609/8, LV 9345  
3681/12, LV 9345  
3681/16, LV 9345  
3681/17, LV 9345

jednotky: Břevnov, 2445/222, LV 9462

Jednotka: Břevnov, 2445/251, LV 9685

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 13.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 05.09.2018. Právní účinky zápisu ke dni 10.09.2018. Zápis proveden dne 09.10.2018. V-61312/2018-101

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

pozemky: 608/1, LV 9345  
608/2, LV 9345  
608/4, LV 9345  
609/8, LV 9345  
3681/12, LV 9345  
3681/16, LV 9345  
3681/17, LV 9345

jednotky: Břevnov, 2445/251, LV 9685



## Prodej bytu 4+kk 128 m²

ulice Na Petynce, Praha 6 - část obce Břevnov

[Panorama](#)

17 000 000 Kč



VELMI ÚSPORNÁ

Velmi hezký 4+kk se zahrádkou v luxusním rezidenčním projektu KAJETÁNKA, který se nachází pouhé 2 kilometry od Pražského hradu v osobité čtvrti Břevnov na Praze 6. Komplex je zasazen do rozsáhlých zahrad původního barokního zámku z 16. století. Jižně orientovaný byt o celkové ploše 127,8 m² se sestává z obývacího pokoje s plně vybaveným kuchyňským koutem (37 m²), tří ložnic, dvou koupelen, oddělené toalety, šatny a předsíně. Celý byt je nádherně prosvětlený díky velkými francouzskými okny, které umožňují vstup na terasu a zahradu ze všech místností. Součástí vybavení jsou bezpečnostní venkovní žaluzie. K bytu náleží sklep (na patře) a garážové stání, již zahrnuté v ceně. Rezidence je chráněná bezpečnostním kamerovým systémem. Jedná se o nadstandardní bydlení v klidné lokalitě obklopené zelení. Výborná dostupnost do centra i na letiště. V blízkosti restaurace, supermarket, koupaliště, školy a školky.

Nemovitost je možné financovat hypotečním úvěrem, který Vám rádi bezplatně zprostředkujeme, na míru připravíme a najdeme nejlepší možné řešení od veškerých bank na trhu, a to se sazbou nižší až o 0,5% ze standardních sazeb. Získáváte rovněž bezplatné služby našeho hypotečního oddělení, po celou dobu trvání Vaší hypotéky. V případě, že si vezmete úvěr výhradně přes naši společnost, poskytneme Vám slevu 10.000,- Kč z naší provize.

Celková cena:	17 000 000 Kč za nemovitost, včetně provize
ID zakázky:	N03948
Aktualizace:	26.03.2019
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží:	1. podlaží z celkem 7 včetně 1 podzemního
Užitná plocha:	128 m²
Plocha podlahová:	128 m²
Balkón:	✓

Lodžie:	✓
Terasa:	✓
Sklep:	✓
Garáž:	✓
Voda:	Dálkový vodovod
Plyn:	Plynovod
Energetická náročnost budovy:	Třída B - Velmi úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	Částečně
Výtah:	✓

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### V okolí najdete:

- Metro: Bořislavka (1231 m)
- Tram: Marjánka (476 m)
- Bus MHD: Náměstí Před Bateriemi (227 m)
- Vlak: Praha-Veleslavín (2066 m)
- Bankomat: Bankomat MONETA Money Bank (496 m)
- Pošta: Pošta Praha 612 - Česká pošta, s.p. (748 m)
- Lékárna: Břevnovská lékárna, s.r.o. (468 m)
- Sportoviště: Koupaliště Petynka (626 m)
- Restaurace: Restaurace Vila Kajetánka (88 m)





## Prodej bytu 3+kk 90 m² ulice Na Petynce, Praha 6 Panorama 13 970 000 Kč

**MIMOŘÁDNĚ  
NEHOSPODÁRNÁ**

Nabízíme k prodeji jižně orientovaný byt 3+kk s nadstandardně vysokými stropy. Byt se nachází ve druhém patře nově postaveného rezidenčního projektu Kajetánka na Praze 6 v Břevnově. V bytě se nachází prostorný obývací pokoj s plně vybaveným kuchyňským koutem, prostorná chodba, dvě ložnice, koupelna, samostatná toaleta, komora na pračku a šatna. Balkon se nachází u obývacího pokoje. Všechna okna v bytě jsou francouzská a jsou orientovaná do krásného parku Kajetánka. Veškerá občanská vybavenost v místě. Klidná lokalita plná zeleně s dobrou dostupností do centra i na letiště. K bytu náleží parkovací stání v podzemních garážích a sklep. Energetická náročnost budovy - B - velmi úsporná. Neváhejte nás kontaktovat pro více informací.

Celková cena:	13 970 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Balkón:	6 m²
ID zakázky:	SA807CM	Lodžie:	6 m²
Aktualizace:	08.04.2019	Terasa:	6 m²
Stavba:	Cihlová	Sklep:	✓
Stav objektu:	Novostavba	Garáž:	✓
Vlastnictví:	Osobní	Voda:	Dálkový vodovod
Podlaží:	3. podlaží	Plyn:	Plynovod
Plocha zastavěná:	1875 m²	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Užitná plocha:	90 m²	Vybavení:	Částečně
Plocha podlahová:	90 m²	Výtah:	✓

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

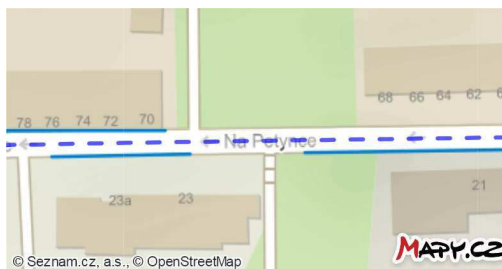
### V okolí najdete:

- Metro: Bořislavka (1215 m)
- Tram: Marjánka (483 m)
- Bus MHD: Kajetánka (207 m)
- Vlak: Praha-Veleslavín (1992 m)
- Bankomat: Bankomat Komerční banky (431 m)
- Pošta: Pošta Praha 69 - Česká pošta, s.p. (723 m)
- Lékárna: Lékárna Galenika (440 m)
- Sportoviště: green trees monkeys, z. s. (623 m)
- Restaurace: Restaurace Vila Kajetánka (116 m)
- Obchod: Můjobchod - Potraviny U Baterie (406 m)
- Škola: Základní škola Duhovka, s.r.o. (333 m)

### Kontaktovat:

**Markéta Čekalová**





## Prodej bytu 2+kk 75 m² ulice Na Petynce, Praha - Praha 6 11 000 000 Kč



VELMI ÚSPORNÁ

Nabízíme k prodeji krásný luxusní byt 2kk s terasou a zahradou (272 m²) v novém rezidenčním projektu Kajetánka – Praha 6 - Břevnov. Kajetánka je zcela unikátním projektem, neboť se jedná o novostavbu citlivě zasazenou do rozsáhlého parku Kajetánka, ve kterém se nachází dvě historické budovy barokní zámeček s restaurací a Oranžerie. Byt s jižní orientací o velikosti 74,5 m² disponuje prostorným obývacím pokojem s kuchyňskou linkou a s přímým vstupem na zahradu, ložnicí s vlastní koupelnou a vstupem na zahradu, samostatnou toaletou, technickou místností, komorou a předsíní. Všechna okna v bytě jsou francouzská a třívrstvá a všechna mají předokenní elektrické žaluzie. K bytu náleží dvě garážová stání a sklep. Luxusní byt v klidné lokalitě plné zeleně, a přitom s výbornou dostupností do centra metropole i na letiště. Doporučujeme prohlídku. Energetický štítek budovy - B - velmi úsporný.

Celková cena:	11 000 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha podlahová:	75 m²
ID zakázky:	SA775CM	Terasa:	✓
Aktualizace:	03.04.2019	Sklep:	✓
Stavba:	Skeletová	Garáž:	✓
Stav objektu:	Novostavba	Energetická náročnost budovy:	Třída B - Velmi úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Vlastnictví:	Osobní	Vybavení:	Částečně
Podlaží:	2. podlaží z celkem 6	Výtah:	✓
Užitná plocha:	75 m²		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### Kontaktovat:

**Markéta Čekalová**Mobil: [Zobrazit telefon](#)Email: [Zobrazit email](#)

Philip &amp; Frank - Prémiové nemovitosti a služby

ulice Viktora Huga 359/6, 15000 Praha - část obce Smíchov

<http://www.philip-frank.com>

Více o společnosti »