

# ***Znalecký posudek***

## **číslo 1268/18/20 o ceně nemovitosti**

**obec Praha, katastrální území Smíchov** - list vlastnictví č. 10640 a 1362:  
spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na bytové jednotce č. 3246/4 v bytovém domě Smíchov  
čp. 3246, 3247 (ul. Mošnova) na poz. parc. č. 3703/1 (ostatní plocha - jiná plocha), 3703/2,  
3703/3 (oba zastavěná plocha a nádvoří) a na podílu o velikosti 13623/141106 na společných  
částech domu a na uvedených pozemcích

**obec Dukovany, katastrální území Skryje nad Jihlavou** - list vlastnictví č. 145:  
spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na poz. parc. č. 295 (orná půda)

**Účel posudku:** exekuce prodejem nemovitostí - č.j. 179 EX 240/20

**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: **21.7.2020**

**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 **(a)** v okrese Hlavní město Praha, obci Praha, katastrálním území Smíchov, zapsané na listech vlastnictví č. 10640 a 1362 jako spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na bytové jednotce č. 3246/4 v bytovém domě Smíchov čp. 3246, 3247 (ul. Mošnova) na poz. parc. č. 3703/1 (ostatní plocha - jiná plocha), 3703/2, 3703/3 (oba zastavěná plocha a nádvoří) a na podílu o velikosti 13623/141106 na společných částech domu a na uvedených pozemcích, a dále **(b)** v okrese Třebíč, obci Dukovany, katastrálním území Skryje nad Jihlavou, zapsané na listu vlastnictví č. 145 jako spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na poz. parc. č. 295 (orná půda), vše včetně příslušenství a součástí.

K vypracování posudku jsem byl **ustanoven** usneseními soudního exekutora Mgr. Zdeňka Ráčka, Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou, č.j. 179 EX 240/20-35 a 179 EX 240/20-36 ze dne 8.6.2020, které jsem obdržel dne 9.6.2020, 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 Hypoteční banka a.s., se sídlem Radlická 333/150, 150 00 Praha 5, IČ 13584324.

**Povinným** je spoluvlastník oceňovaných nemovitostí Jitka Vondráková, Kateřinská 522/21, 120 00 Praha 2 - Nové Město.

**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. 10640 a 1362 pro katastrální území Smíchov, ze dne 8.6.2020,
- výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 145 pro katastrální území Skryje nad Jihlavou, ze dne 8.6.2020,
- internetová služba Nahlížení do katastru nemovitostí - <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz>,
- mapa katastru nemovitostí,
- letecké snímky,
- údaje o dosažených cenách nemovitostí z katastrálního úřadu,
- listiny a podklady získané z katastrálního úřadu:
  - Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 22.10.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.10.2007. V-54456/2007-101,
  - Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) - oznám. o změně obsahu ze dne 18.11.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.12.2008. V-65167/2008-101,
  - Smlouva kupní ze dne 12.12.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.12.2008. V-68202/2008-101,
  - Smlouva darovací ze dne 10.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2016. Zápis proveden dne 20.06.2016. V-36339/2016-101

- 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 24.6.2020. Povinné jsem zaslal předem řádně a včas dopis s termínem šetření 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**

**(a) okres Hlavní město Praha, obec Praha, katastrálním území Smíchov - listy vlastnictví č. 10640 a 1362: spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na bytové jednotce č. 3246/4 v bytovém domě Smíchov čp. 3246, 3247 (ul. Mošnova) na poz. parc. č. 3703/1 (ostatní plocha - jiná plocha), 3703/2, 3703/3 (oba zastavěná plocha a nádvoří) a na podílu o velikosti 13623/141106 na společných částech domu a na uvedených pozemcích:**

Nemovitosti se nachází v ulici Mošnova, ze které je přímý přístup a příjezd, v jedné z prestižních vilových čtvrtí, v dosahu komerčního centra Anděl, nedaleko Petřína, Kinského zahrady a oblíbeného parku Ladronka. Rezidence je obklopena zelení a díky své poloze ve svažitém terénu jižním směrem nabízí panoramatický výhled na Prahu.

Velmi klidná a zelená lokalita s dobrou dopravní obslužností, v rychlé dostupnosti veškerých služeb, vč. například prestižního Francouzského lycea nebo rozsáhlého sportovního areálu na Strahově.

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

Bytový dům čp. 3246, 3247 sestává ze dvou objektů - čp. 3246 (dolní objekt na poz. parc. č. 3703/3, v něm je oceňovaná jednotka) a čp. 3247 (horní objekt na poz. parc. č. 3703/2). Dům je zděný s členitým půdorysem a byl kolaudován v r. 2008 (stáří 12 let). Oceňovaná bytová jednotka je ve 2. a 3. nadzemním podlaží dolního objektu čp. 3246. Tento objekt má celkem 3 podzemní podlaží (PP) a 3 nadzemní podlaží (NP). V dolním objektu (čp. 3246) jsou celkem 4 bytové jednotky a 2 nebytové jednotky (garážová stání), v horním objektu (čp. 3247) jsou 4 bytové jednotky.

Oceňovaná bytová jednotka č. 3246/4 je mezonetový byt ve 3. a 4. nadzemním podlaží dolního objektu, má podlahovou plochu celkem 136,23 m<sup>2</sup>, k tomu navíc balkón o ploše 47,96 m<sup>2</sup> a sklep v 2. PP o ploše 5,44 m<sup>2</sup>.

Dispozice: 3.NP: zádveří 5,93 m<sup>2</sup>, záchod 1,31 m<sup>2</sup>, komora I 1,32 m<sup>2</sup>, kuchyň 8,39 m<sup>2</sup>, obýv. pokoj 45,79 m<sup>2</sup>, schodiště 5,32 m<sup>2</sup>, balkón 47,96 m<sup>2</sup>; 4.NP (mezonet): chodba 4,85 m<sup>2</sup>, ložnice I 13,97 m<sup>2</sup>, koupelna se záchodem I 5,06 m<sup>2</sup>, ložnice II 13,20 m<sup>2</sup>, koupelna se záchodem II 8,83 m<sup>2</sup>, ložnice III 14,44 m<sup>2</sup>, komora 2,38 m<sup>2</sup>.

Orientace oken od jihovýchodu přes jih na jihozápad. Podíl na společných částech budovy a společných pozemcích představuje 13623/141106.

Předpokládám, že s ohledem na stáří domu (12 let) je byt v dobrém stavu.

---

Následující popis psaný *kurzívou* je převzat z inzerce realitní kanceláře k prodeji oceňovaného bytu v r. 2017, skutečný stav nemohl být ověřen:

*Designový klimatizovaný mezonet ve 3. a 4. podlaží moderní rezidence v jedné z nejprestižnějších vilových čtvrtí. Ve spodní úrovni se nachází otevřený prostor obývacího pokoje s plně vybavenou kuchyní, jídelnou a vstupem na jižně orientovanou terasu, dále toaleta a komora. Horní úroveň, do které vede schodiště z nerezů a skla, nabízí 2 ložnice s en-suite koupelnami. K vybavení patří například kuchyně Sykora s vestavěnými spotřebiči Siemens, osvětlení Rendl Light a Bohemia Crystal, dřevěné podlahy Wenge, sanita Riho, Catano a Genesi, vestavené skříně a sedací souprava Natuzzi, venkovní elektricky ovládané žaluzie, vinotéka, venkovní plynový gril Webber a trezor. V domě kamerový systém a ostraha.*

Obec: hl. m . Praha - část obce Smíchov

Inž. sítě : elektřina, vodovod, kanalizace, plyn

Pracovní příležitosti: dobré

Infrastruktura: veškerá infrastruktura hlavního města, základní škola a mateřská škola do 200 m od domu

Dopravní dostupnost: MHD: autobus a tramvaj zastávka 300 m

Poloha budovy v obci: Smíchov, ul. Mošnova

Konstrukční řešení budovy: zděná stavba s výtahem

Podlaží (bytu/celkem v budově): 3.a 4. NP / 3 NP + 3 PP

Podlahová plocha bytu: 136,23 m<sup>2</sup> (+ balkón 47,96 m<sup>2</sup> a sklep 5,44 m<sup>2</sup>)

Dispozice: byt 4+1

Stáří: domu 12 let

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

Příslušenství: pouze sklep v 2. PP; upozorňuji, že na rozdíl od inzerátu RK není garážové stání v PP příslušenstvím oceňovaného bytu.

<u>Pozemky:</u> parc. č. 3703/1 (ostatní plocha - jiná plocha)	658 m <sup>2</sup>
parc. č. 3703/2 (zastavěná plocha a nádvoří)	236 m <sup>2</sup>
parc. č. 3703/3 (zastavěná plocha a nádvoří)	<u>352 m<sup>2</sup></u>
	1246 m <sup>2</sup>

Právní stav: nemovitosti - bytová jednotka a podíly na společných částech budovy a na pozemcích jsou ve spoluvlastnictví povinné.

Podle výpisu z katastru nemovitostí kromě zástavních práv a zahájení exekuce, které nejsou závadou pro ocenění k danému účelu, nevázne na nemovitosti věcné právo zatěžující nemovitost.

Nájemní vztah nebyl prokázán - 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:

- součástí nemovitosti není parkovací stání,
- zhoršené možnosti parkování "na ulici" (ul. Mošnova je úzká jednosměrná ulice)

**(b) okres Třebíč, obec Dukovany, katastrální území Skryje nad Jihlavou - list vlastnictví č. 145: spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na poz. parc. č. 295 (orná půda):**

Předmětem ocenění je zemědělský pozemek parc. č. 295 druhu orná půda. Pozemek se nachází cca 3,5 km západně od obce Dukovany, 200 m severně od jaderné elektrárny. Pozemek je sloučen do většího půdního celku s dalšími pozemky bez viditelných hranic v terénu, bez přímého přístupu z veřejné komunikace

Z hlediska územního plánu obce je oceňovaný pozemek mimo zastavěné území i zastavitelné plochy.

Skutečný stav pozemku odpovídá evidovanému druhu.

Právní stav:

pozemek je ve spoluvlastnictví povinné, na pozemku nevázne omezení vlastnického práva v podobě věcného břemene či služebnosti, nejsou s nimi spojena ani žádná jiná práva. Nájemní vztah nebyl prokázán - nájemní smlouva mi nebyla předložena

Pozitivní faktory:

- + dlouhodobý a trvalý převis poptávky po zemědělských pozemcích,

Negativní faktory:

- pozemek sloučen do většího půdního celku s dalšími pozemky bez viditelných hranic v terénu, bez přímého přístupu z veřejné komunikace

## **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 nejobektivnější 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 nej přesnější 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 nereflktuje 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 vážnoucích 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 negativní (+ 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.

#### **ad (a): nemovitosti v obci Praha, k.ú. Smíchov:**

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

- oceňovaný byt byl v nabídce RK k prodeji v období 04-05/2017 za cenu 17,9 mil. Kč, součástí nabídky bylo též 1 garážové stání,

- z údajů o dosažených cenách získaných na katastrálním úřadu bylo zjištěno, že v téže ulici nebo v sousední ulici v obdobných domech se od září 2019 uskutečnil prodej 4 bytových jednotek - v násl. tabulce objekty č. 1 - 4,
- aktuální nabídka realitních kanceláří k prodeji bytů v sousední ulici v obdobných domech - v následující tabulce objekty č. 5 - 8

Porovnávaný 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	7 200 000	1	1	0.507	1	0.507	14 201 183	1)
2	4 758 105	1	1	0.351	1	0.351	13 555 855	2)
3	7 450 000	1	1	0.489	1	0.489	15 235 174	3)
4	6 388 755	1	1	0.421	1	0.421	15 175 190	4)
5	19 990 000	0.9	1	0.978	1	0.978	18 395 706	5), viz příloha
6	31 290 000	0.9	1	1.507	1	1.507	18 686 795	viz příloha
7	8 996 664	0.9	1	0.632	1	0.632	12 811 705	6), viz příloha
8	7 992 357	0.9	1	0.588	1	0.588	12 233 199	7), viz příloha
<b>Celkem průměr</b>							<b>15 036 851</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 přiměřeně 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 porovnáována 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<sub>STAV</sub> (techn. stav a vybavenost) - sleduje odlišnosti zahrnující technický stav, konstrukční provedení a vybavení, příslušenství

K<sub>POR</sub> (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-54569/2019-101, práv. účinky vkladu 09/2019, byt v obdobném domě v sousední ulici Nad Výšinkou, užitná plocha 69 m<sup>2</sup>, po vyhodnocení porovnání dosažených cen dalších objektů předpokládám obdobný stavu jako oceňovaný byt,
- 2) číslo vkladového řízení V-16583/2020-101, práv. účinky vkladu 03/2020, byt v obdobném domě v sousední ulici Holečkova, užitná plocha 47,8 m<sup>2</sup>, po vyhodnocení



---

porovnání dosažených cen dalších objektů předpokládám obdobný stavu jako oceňovaný byt,

- 3) číslo vkladového řízení V-34121/2020-101, práv. účinky vkladu 06/2020, byt v obdobném domě v sousední ulici Holečkova, užitná plocha 66,5 m<sup>2</sup>, po vyhodnocení porovnání dosažených cen dalších objektů předpokládám obdobný stavu jako oceňovaný byt,
- 4) číslo vkladového řízení V-71922/2019-101, práv. účinky vkladu 11/2019, byt v obdobném domě v sousední ulici Holečkova, užitná plocha 47,8 m<sup>2</sup>, po vyhodnocení porovnání dosažených cen dalších objektů předpokládám obdobný stavu jako oceňovaný byt,
- 5) v nabídce RK od 14.12.2019 za nezměněnou cenu,
- 6) v nabídce RK od 24.7.2019 za nezměněnou cenu,
- 7) v nabídce RK od 4.2.2020 za nezměněnou cenu

Dále je nutně přihlédnuto ke skutečnosti, že prodejnost (obchodovatelnost) **spoluvlastnického podílu** bude nižší než aritmeticky vypočtený podíl, a to z mnohých důvodů, zejm. takovéto spoluvlastnické podíly neumožňují bez obtíží vymezit odpovídající reálnou část nemovitosti k užívání, rozhodování spoluvlastníků o činnostech s nemovitostí může vést k neshodám a pod. Tím jsou spoluvlastnické podíly vždy hůře obchodovatelné (mají nižší prodejnost) než prodej celku. Z tohoto důvodu stanovuji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí ve spoluvlastnickém podílu na úrovni **80 %** ceny aritmeticky zjištěného podílu.

Po provedené analýze a porovnání stanovuji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí ve **spoluvlastnickém podílu o velikosti 1/2** takto:  $1/2 * 15036851 * 0,80 = 6014740,-$  Kč  
po zaokrouhlení : **6 015 000,- Kč**

#### **ad (b): nemovitost v obci Dukovany, k.ú. Skryje nad Jihlavou:**

V květnu 2020 se uskutečnil prodej zemědělských pozemků obdobného charakteru o celkové výměře 45566 m<sup>2</sup> za kupní cenu 25,- Kč/m<sup>2</sup> - číslo řízení V-2587/2020-710

Dále je nutně přihlédnuto ke skutečnosti, že prodejnost (obchodovatelnost) **spoluvlastnického podílu** bude nižší než aritmeticky vypočtený podíl, a to z mnohých důvodů, zejm. takovéto spoluvlastnické podíly neumožňují bez obtíží vymezit odpovídající reálnou část nemovitosti k užívání, rozhodování spoluvlastníků o činnostech s nemovitostí může vést k neshodám a pod. Tím jsou spoluvlastnické podíly vždy hůře obchodovatelné (mají nižší prodejnost) než prodej celku. Z tohoto důvodu stanovuji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí ve spoluvlastnickém podílu na úrovni **80 %** ceny aritmeticky zjištěného podílu.

Po provedené analýze a porovnání stanovuji obvyklou cenu oceňovaného pozemku o výměře 8069 m<sup>2</sup> ve **spoluvlastnickém podílu o velikosti 1/2** takto:  
 $8069 * 1/2 * 25 * 0,80 = 80 690,-$  Kč  
po zaokrouhlení : **81 000,- Kč**

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

- nebyly zjištěny -

---

## **D. ZÁVĚR**

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

Nemovitost	Obvyklá cena (Kč)
<b>obec Praha, katastrální území Smíchov</b> - list vlastnictví č. 10640 a 1362: <b>spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2</b> na bytové jednotce č. 3246/4 v bytovém domě Smíchov čp. 3246, 3247 (ul. Mošnova) na poz. parc. č. 3703/1 (ostatní plocha - jiná plocha), 3703/2, 3703/3 (oba zastavěná plocha a nádvoří) a na podílu o velikosti 13623/141106 na společných částech domu a na uvedených pozemcích	6 015 000
<b>obec Dukovany, katastrální území Skryje nad Jihlavou</b> - list vlastnictví č. 145: <b>spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2</b> na poz. parc. č. 295 (orná půda)	81 000
<b>Celkem</b>	<b>6 096 000</b>

slovy: šestmilionů devadesátšesttisíc korun českých

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

- nebyly zjištěny -

V Havlíčkově Brodě dne 21.7.2020

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 4.10.1991 č.j. spr 2060/90, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 1268/18/20 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 (k.ú. Skryje nad Jihlavou) .....	strana 13
porovnávané nemovitosti .....	strana 14 - 17

Fotodokumentace pořízená znalcem:



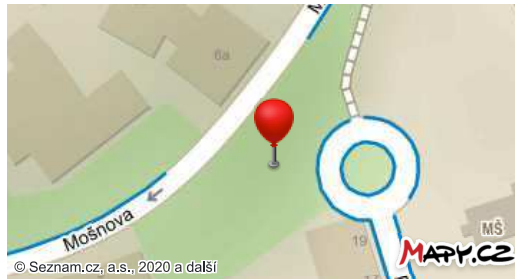
Fotodokumentace převzatá z inzerce RK:











## Prodej bytu 4+kk 133 m<sup>2</sup> (Mezonet)

Erbenova, Praha 5 **Panorama**

**19 990 000 Kč**



VELMI ÚSPORNÁ

Erbenova rezidence je místo, které splní vaše přání. Dvacet luxusních jednotek rozmístěných do unikátního architektonického návrhu s terasami a výhledy. Ať už hledáte útulné bydlení nebo skutečně prostornou rezidenci s pěti ložnicemi, to všechno je možné najít v tomto projektu. Rezidence se nachází přímo na jižním úbočí Strahovského kopce s pěší vzdáleností na Strahov s parkem Ladronka a na romantický Petřín. Nedaleko se nachází také Pražský hrad, Malostranská, obora Hvězdy či Malvazinky. Mezinárodní školy, tenisové kurty, golfové hřiště a 5 minut vzdálené pětihvězdičkové Obchodní centrum Nový Smíchov spolu s plnou občanskou vybaveností řadí lokalitu Erbenovy rezidence mezi jednu z nejvyhledávanějších v celé Praze. Erbenova rezidence Vám poskytne soukromí plné inspirace s prostorem pro relaxaci i tvoření. Celé místo je přirozenou součástí úbočí s okolní vilovou čtvrtí. Bohaté prosklení zaručuje vzdušnost, lehkost a pocit naprosté svobody.

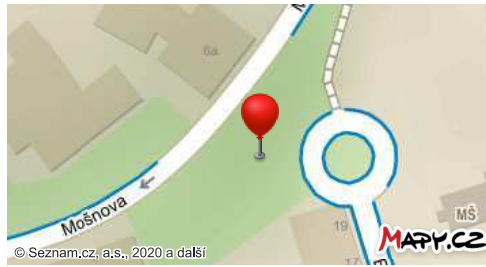
Byt 5CD s dispozicí 4 + kk

Velice vzdušně řešený prémiový byt je rozmístěný do 2 podlaží k zachování co největšího soukromí ve 3 ložnicích. Praktické komory a úložné prostory vhodně doplňují 49 m<sup>2</sup> velkou obývací místnost s jídelním prostorem a kuchyňským koutem. V 2. podlaží jsou k dispozici 2 koupelny s toaletou. K prostornému bytu náleží tři odpočinkové terasy o celkové rozloze 40 m<sup>2</sup>. Místo k relaxaci a inspiraci. To je bydlení v Erbenově rezidenci.

Více informací o projektu a celá aktuální nabídka bytů k dispozici zde:

<https://www.erbenovarezidence.cz/>

Celková cena:	19 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu	Rok kolaudace:	2022
Poznámka k ceně:	včetně parkovacího stání a sklepního prostoru	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	28.06.2020	Topení:	Ústřední plynové
ID:	4063088220	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stavba:	Smíšená	Telekomunikace:	Telefon, Internet
Stav objektu:	Ve výstavbě	Elektřina:	230V
Vlastnictví:	Osobní	Komunikace:	Asfaltová
Podlaží:	3. podlaží	Energetická náročnost budovy:	Třída B - Velmi úsporná
Užitná plocha:	133 m <sup>2</sup>	Bezbariérový:	✓
Terasa:	40 m <sup>2</sup>	Výtah:	✓
Sklep:	5 m <sup>2</sup>	Typ bytu:	Mezonet
Parkování:	✓		



## Prodej bytu 4+kk 205 m<sup>2</sup> (Mezonet)

Erbenova, Praha 5 👁 [Panorama](#)

**31 290 000 Kč**



VELMI ÚSPORNÁ

Erbenova rezidence je místo, které splní vaše přání. Dvacet luxusních jednotek rozmístěných do unikátního architektonického návrhu s terasami a výhledy. Ať už hledáte útulné bydlení nebo skutečně prostornou rezidenci s pěti ložnicemi, to všechno je možné najít v tomto projektu. Rezidence se nachází přímo na jižním úbočí Strahovského kopce s pěší vzdáleností na Strahov s parkem Ladronka a na romantický Petřín. Nedaleko se nachází také Pražský hrad, Malostranská, obora Hvězdy či Malvazinky. Mezinárodní školy, tenisové kurty, golfové hřiště a 5 minut vzdálené pětihvězdičkové Obchodní centrum Nový Smíchov spolu s plnou občanskou vybaveností řadí lokalitu Erbenovy rezidence mezi jednu z nejvyhledávanějších v celé Praze. Erbenova rezidence Vám poskytne soukromí plné inspirace s prostorem pro relaxaci i tvoření. Celé místo je přirozenou součástí úbočí s okolní vilovou čtvrtí. Bohaté prosklení zaručuje vzdušnost, lehkost a pocit naprosté svobody.

Byt 6AB s dispozicí 4 + kk + w

Velice vzdušně řešený prémiový byt je rozmístěný do 2 podlaží k zachování co největšího soukromí ve 3 ložnicích. Praktické komory a úložné prostory vhodně doplňují 63 m<sup>2</sup> velkou obývací místnost s jídelním prostorem a kuchyňským koutem. V 2. podlaží jsou k dispozici 2 koupelny s toaletou. K prostornému bytu náleží dvě slunečné terasy a předzahrádka o celkové rozloze 152 m<sup>2</sup>. Tento byt je doplněn místností určenou pro wellness o rozloze 27 m<sup>2</sup>. Místo k relaxaci a inspiraci. To je bydlení v Erbenově rezidenci.

Více informací o projektu a celá aktuální nabídka bytů k dispozici zde:

<https://www.erbenovarezidence.cz/>

Celková cena:	31 290 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně DPH	Rok kolaudace:	2022
Poznámka k ceně:	včetně parkovacího stání a sklepního prostoru	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	Včera	Topení:	Ústřední plynové
ID:	63094620	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stavba:	Smíšená	Telekomunikace:	Telefon, Internet
Stav objektu:	Ve výstavbě	Elektřina:	230V
Vlastnictví:	Osobní	Komunikace:	Asfaltová
Podlaží:	1. podlaží	Energetická náročnost budovy:	Třída B - Velmi úsporná
Užitná plocha:	205 m <sup>2</sup>	Průkaz energetické náročnosti budovy:	Zobrazit průkaz energetické náročnosti budovy
Plocha zahrady:	88 m <sup>2</sup>	Bezbariérový:	✓
Terasa:	64 m <sup>2</sup>	Výtah:	✓
Sklep:	✓	Typ bytu:	Mezonet
Parkování:	✓		



## Prodej bytu 2+kk 86 m²

Holečkova, Praha 5 - Smíchov [Panorama](#)

8 996 664 Kč



VELMI ÚSPORNÁ

Dovolujeme si Vám nabídnout zbrusu velmi prostorný byt 2+kk o prodejní ploše 86,2 m² s předzahrádkou 63,2 m² v našem projektu Rezidence Palata, který byl právě dokončen v Holečkově ulici v Praze 5. Rezidence Palata se vyznačuje jedinečností architektury, polohy a kvalitními standardy. Jedná se o komorní solitérní objekt s vlastní oplocenou zahradou. V těsné blízkosti se nachází zastávka tramvaje U Zvonu, na M Anděl je to 5 min. jízdy. Dispozice bytu je navržena dle nejnovější trendů moderního bydlení s velkým obývacím pokojem s kuchyňským koutem, velmi prostornou ložnicí, dostatkem úložného prostoru, koupelnou s vanou se sprchovým setem a samostatnou toaletou. Dřevěná okna jsou vybavena předokenními hliníkovými žaluziemi s elektrickým ovládáním, podlaha je dřevěná s dubovou nášlapnou vrstvou (kartáčovaný lak). Předzahrádka je orientována do privátní zahrady náležející k domu. V bytu je také příprava pro instalaci inteligentního ovládání domácnosti. K bytu lze dokoupit sklep a garážové stání. Bližší info naleznete na webu rezidencepalata.cz či u našeho prodejce.

Celková cena:	8 996 664 Kč za nemovitost, včetně provize	Sklep:	✓
Poznámka k ceně:	Konečná cena vč. DPH	Garáž:	✓
ID zakázky:	RG000159	Datum nastěhování:	Okamžitě
Aktualizace:	15.07.2020	Voda:	Dálkový vodovod
Stavba:	Skeletová	Topení:	Ústřední plynové
Stav objektu:	Novostavba	Telekomunikace:	Telefon, Internet, Kabelová televize
Vlastnictví:	Osobní	Elektřina:	230V
Podlaží:	3. podlaží	Doprava:	Vlak, Silnice, MHD
Užitná plocha:	86 m²	Energetická náročnost budovy:	Třída B - Velmi úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Plocha podlahová:	86 m²	Výtah:	✓
Terasa:	63 m²		

## Dojezdová vzdálenost

Nové

Start:

**Holečkova, Praha 5 - Smíchov**

Cíl:

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





## Prodej bytu atypické 80 m<sup>2</sup>

Holečkova, Praha 5 - Smíchov [Panorama](#)

7 992 357 Kč



VELMI ÚSPORNÁ

Dovolujeme si Vám nabídnout zbrusu velmi prostorný loftový byt o prodejní ploše 79,9 m<sup>2</sup> s terasou 24,7 m<sup>2</sup> v našem projektu Rezidence Palata, který byl právě dokončen v Holečkově ulici v Praze 5. Rezidence Palata se vyznačuje jedinečností architektury, polohy a kvalitními standardy. Jedná se o komorní solitérní objekt s vlastní oplocenou zahradou. V těsné blízkosti se nachází zastávka tramvaje U Zvonu, na M Anděl je to 5 min. jízdy. Dispozice bytu je navržena formou velkého otevřeného prostoru s oddělenou šatnou, koupelnou s vanou se sprchovým setem a WC a další samostatnou toaletou. Kuchyňský kout je prostorově oddělen od obývací části. Byt má nadstandardní světlou výšku stropu 3 m. Dřevěná okna jsou vybavena předokenními hliníkovými žaluziemi s elektrickým ovládáním, podlaha je dřevěná s dubovou nášlapnou vrstvou (kartáčovaný lak). Na terase je položen sibiřský modřín. Byt je orietován na jih. V bytu je také příprava pro instalaci inteligentního ovládání domácnosti a lze k němu dokoupit sklep a garážové stání. Bližší info naleznete na webu rezidencepalata.cz či u našeho prodejce.

Celková cena:	7 992 357 Kč za nemovitost, včetně provize	Sklep:	✓
Poznámka k ceně:	Konečná cena vč. DPH	Garáž:	✓
ID zakázky:	RG000155	Výška stropu:	3,0 m
Aktualizace:	15.07.2020	Datum nastěhování:	Okamžitě
Stavba:	Skeletová	Voda:	Dálkový vodovod
Stav objektu:	Novostavba	Topení:	Ústřední plynové
Vlastnictví:	Osobní	Telekomunikace:	Telefon, Internet, Kabelová televize
Podlaží:	2. podlaží	Elektřina:	230V
Užitná plocha:	80 m <sup>2</sup>	Doprava:	Vlak, Silnice, MHD
Plocha podlahová:	80 m <sup>2</sup>	Energetická náročnost budovy:	Třída B - Velmi úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Terasa:	25 m <sup>2</sup>	Výtah:	✓

## Dojezdová vzdálenost

Nové

Start:

**Holečkova, Praha 5 - Smíchov**

Cíl: