

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo 6236-146/2019

o ceně družstevní bytové jednotky č.452 v Praze 5 - Motole

<b>NEMOVITÁ VĚC:</b>	<b>družstevní byt č.452</b>
Katastrální údaje :	Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Motol
Adresa:	Ježovská 120, Praha 5

<b>Vlastnické údaje:</b>	<b>Bytové družstvo Ježovská, RČ/IČO: 26508702</b>
Adresa:	Ježovská 118, 150 00 Praha 5

<b>OBJEDNAVATEL:</b>	<b>Dražební společnost Morava s.r.o.</b>
Adresa:	Dlouhá 4433, 76001 Zlín

<b>ZHOTOVITEL :</b>	<b>Ing. Jaroslav Fojtů</b>
Adresa:	Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem
	IČ: 11499559                      telefon: 602 750 463                      e-mail: j.fojtu@seznam.cz
	DIČ: CZ5704152201                      fax:

<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	<b>Pro stanovení obvyklé ceny (ocení stávajícího stavu)</b>
----------------------	---



<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>4 500 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

Stav ke dni: 25.10.2019

Datum místního šetření: 25.10.2019

Za přítomnosti: znalec

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 4

Počet vyhotovení: 2

**V Bystřici pod Hostýnem, dne 14.11.2019 Ing. Jaroslav Fojtů**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

ocenit družstevní bytovou jednotku 452 v Praze Motole jako podklad pro smluvní převod

### Přehled podkladů

- 1) cenová mapa v platné znění
- 2) evidenční list bytu č.452

### Místopis

Praha, Motol, sídliště Homolka, ulice Ježovská. Bytový dům po levé straně ulice, byt č.452 ve IV.NP vchodu č.p.1520. Standartní typový panelový bytový dům. byt č.452 po revitalizaci.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
	<input type="checkbox"/> jiné		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	okrajová část - sídlištní zástavba		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

### Přístup přes pozemky:

298/108 HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000  
Praha 1

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

## OBSAH

### **1. Věcná hodnota staveb**

1.1. družstevní byt č.452

### **2. Výnosová hodnota**

2.1. družstevní byt č.452

### **3. Porovnávací hodnota**

3.1. družstevní byt č. 452

## OCENĚNÍ

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. družstevní byt č.452

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: J. domy vícebytové (typové)  
 Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových plošných  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyně:	21,82 *	1,00 =	21,82 m <sup>2</sup>
pokoj:	10,63 *	1,00 =	10,63 m <sup>2</sup>
předsíň:	7,35 *	1,00 =	7,35 m <sup>2</sup>
koupelna:	3,17 *	1,00 =	3,17 m <sup>2</sup>
sklep:	1,50 *	0,10 =	0,15 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			43,12 m <sup>2</sup>

#### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonové montované	S	100
3. Stropy	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	PVC fólie	S	100
6. Klempířské konstrukce	měděný plech	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplená fasáda	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	koupelna, WC, okolo kuchyňské linky, NS	N	100
10. Schody	železobetonové, povrch PVC	S	100
11. Dveře	dřevěné s obložkovými zárubněmi	N	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Povrchy podlah	nadst. keramická dlažba	N	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	běžné vybavení kuchyňky	N	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	N	100

24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní	rozvod domácího telefonu, SLP, VZT	S	100
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty	S	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	100	1,54	1,08
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	N	2,90	100	1,54	4,47
9. Vnitřní obklady keramické	N	1,30	100	1,54	2,00
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	N	3,30	100	1,54	5,08
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,30	100	1,54	8,16
14. Povrchy podlah	N	3,00	100	1,54	4,62
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	N	1,90	100	1,54	2,93
23. Vnitřní hygienické vyb.	N	3,90	100	1,54	6,01
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,70	100	1,00	5,70
26. Instalační pref. jádra	S	3,70	100	1,00	3,70
Součet upravených objemových podílů					112,05
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,1205</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>2</sup> ]:	=	8 020,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	1,0370
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,1205
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2200
Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>24 825,57</b>
<b>Plná cena:</b> 43,12 m <sup>2</sup> * 24 825,57 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>1 070 478,58 Kč</b>

#### Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 39 roků		
Opotřebení: 30,000 %	-	321 143,57 Kč

**Družstevní byt č.452 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 749 335,01 Kč**

**Oceňované jednotce náleží spoluvlastnický podíl na příslušenství stavby a pozemku.**

Spoluvlastnický podíl je: 1 / 1

**Družstevní byt č.452 - zjištěná cena = 749 335,01 Kč**

## 2. Výnosová hodnota

### 2.1. družstevní byt č.452

Obvyklé nájemné v místě a čase: 18 000,- Kč měsíčně bez služeb

### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory				18 000	216 000	6,00
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>216 000</b>	

### Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	0
Reprodukční cena	RC	Kč	1 070 479
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	216 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	205 200
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 000
Pojištění	0,05 % * RC	Kč/rok	535
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	10 705
Správa nemovitosti	0,20 % * RC	Kč/rok	2 141
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	14 381
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	190 819
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>3 180 317</b>

## 3. Porovnávací hodnota

### 3.1. družstevní byt č. 452

#### Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky místních RK.

**Užitná plocha:** 43,12 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 43,12 m<sup>2</sup>

**Plocha pozemku:** 916,00 m<sup>2</sup>

**Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>BJ Praha 5</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej bytu 2+kk 47 m <sup>2</sup> Zahradníčkova, Praha 5 - Košíře 4 990 000 Kč Prodej slunného klidného bytu 2+kk Praha 5 Smíchov. Nabízíme velmi klidný příjemný byt v cihlovém domě rodinného typu. Byt 2+kk je situován ve zvýšeném přízemí, okna jsou dostatečně vysoko nad terénem s orientací na západní stranu do parku v ulici Zahradníčkova. Byt je po celkové rekonstrukci			
<b>Užitná plocha:</b>	47,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena</b> [Kč]	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> Kc	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 990 000	47,00	106 170	0,95	<b>100 862</b>



<b>Název:</b>	<b>BJ Praha 5</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej bytu 2+kk 43 m <sup>2</sup> Jeřabinová, Praha 5 - Motol 4 750 000 Kč Byt se svou výměrou 43,35 m <sup>2</sup> dokáže nabídnout prostornou předsíň, koupelnu s vanou, samostatnou toaletu, velký obývací pokoj spojený s kuchyňským koutem a útulnou ložnici.			
<b>Užitná plocha:</b>	43,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena</b> [Kč]	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> Kc	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 750 000	43,00	110 465	0,95	<b>104 942</b>



<b>Název:</b>	<b>BJ Praha 5</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej bytu 2+kk 50 m <sup>2</sup> U Homolky, Praha 5 - Motol 5 750 000 Kč prodej atraktivního bytu 2kk Loft (1kk) 50 m <sup>2</sup> s krásnou terasou 19 m <sup>2</sup> orientovanou na jih s garážovým stáním a sklepem. Byt má vstupní předsíň 3,81 m <sup>2</sup> , samostatné wc 1,5 m <sup>2</sup> , koupelnu 3,5 m <sup>2</sup> a obývací pokoj s kuchyňským koutem a oddělenou ložnicí 40,1 m <sup>2</sup> se vstupem na terasu 19 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	50,00 m <sup>2</sup>			

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



<b>Cena</b> [Kč]	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> <b>K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
5 750 000	50,00	115 000	0,95	<b>109 250</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	100 862 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	105 018 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	109 250 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	<b>105 018 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	43,12 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>4 528 376 Kč</b>



## REKAPITULACE OCENĚNÍ

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. družstevní byt č.452	749 335,- Kč
<b>2. Výnosová hodnota</b>	
2.1. družstevní byt č.452	3 180 316,70 Kč
<b>3. Porovnávací hodnota</b>	
3.1. družstevní byt č. 452	4 528 376,20 Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>4 528 376 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>749 335 Kč</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>3 180 317 Kč</b>

### Silné stránky

- poptávka převažuje nabídku
- byt po rekonstrukci

### Slabé stránky

- nejsou

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu družstevního bytu č.452 v Praze Motole na ulici Ježovské č.p.120 odhaduji na částku 4 500 000,- Kč

## Obvyklá cena

**4 500 000 Kč**

slovy: Čtyřimilionypětsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.4

V Bystřici pod Hostýnem 14.11.2019

Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice p. Hostýnem  
telefon: 602 750 463  
e-mail: j.fojtu@seznam.cz

<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6236-146/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6236.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
fotodokumentace	1
situování nemovitosti	1
snímek z PM	1
výpis z LV	1







