

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo 6394-122/2021

o ceně obvyklé nemovitostí zapsaných na LV 4332, LV 3178, LV 3592, LV 3180 a LV 3184 v k.ú. Smíchov

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka, bytová jednotka č. 3142/18, nebytová jednotka č. 3142/6 a pozemky

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Smíchov
Adresa: U Nesypky 3142, 11000 Praha 5 - Smíchov

VLASTNICKÉ ÚDAJE:

Mgr. Soňa Bernardová, Hogrova 2892, 61200 Brno, LV: 4332, podíl: 1 / 2
SJM Soudek Lubomír, Ing. a Soudková Anna, MUDr., LV: 4332, podíl: 1 / 2
Soudek Lubomír, Ing., alej Svobody 882, 32300 Plzeň
Soudková Anna, MUDr., Foglarova 1400, 32300 Plzeň

OBJEDNATEL: Dražební společnost MORAVA s.r.o., RČ/IČO: 26275953

Adresa: Dlouhá 4433, 760 01 Zlín

ZHOTOVITEL: Ing. Jaroslav Fojtů

Adresa: Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem
IČ: 11499559 telefon: 602 750 463 e-mail: j.fojtu@seznam.cz
DIČ: CZ5704152201

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

8 100 000 Kč

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Stav ke dni: 24. 2. 2021 Datum místního šetření: 24. 2. 2021

Za přítomnosti: znalce a objednatele

Počet stran: 23 Počet příloh: 12

Počet vyhotovení: 2, vyhotovení číslo:

V Bystřici pod Hostýnem, dne 2. 3. 2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

- 1) ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na bytové jednotce č. 3142/18 v budově č.p. 3142 nacházející se na pozemku p.č. 3315/2 a spoluvlastnický podíl o velikosti 195/5716 na společných částech budovy č.p. 3142 nacházející se na pozemku p.č. 3315/2 a dále spoluvlastnický podíl o velikosti 195/5716 na pozemku p.č. 3315/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 991 m²
 - 2) ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 221/10166 na nebytové jednotce č. 3142/6 v budově č.p. 3142 nacházející se na pozemku p.č. 3315/2
 - 3) ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 539/20000 na pozemku p.č. 3315/1 zahrada o výměře 1 645 m² a pozemku p.č. 3315/12 ostatní plocha o výměře 32 m²
 - 4) ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 1/4 na pozemku p.č. 3315/10 ostatní plocha o výměře 32 m²
- vše v katastrálním území Smíchov **jako podklad pro dražbu**

VÝČET PODKLADŮ

Přehled podkladů

- 1) cenová mapa v platné znění
- 2) výpisy z LV 4332, LV 3178, LV 3592, LV 3180 a LV 3184 v k.ú. Smíchov
- 3) ZP č.1362-57/2011 ze dne 17.12.2011 znalce Ing. Hlásného
- 4) kupní smlouva spoluvl. podílu k oceňované BJ ze dne 19.7.1999
- 5) usnesení KS v Plzni ze dne 13.1.2021 č.j. KSPL 27 INS 20667/2011-B-75
- 6) jiné další podklady ze strany objednatele předloženy nebyly.

NÁLEZ

Místopis

Praha Smíchov, Nesypka pod Petřínem. Bytový dům v nové rezidenční zástavbě z roku 1995-2000 v lukrativní lokalitě po pravé straně ulice Nesypka. Komplex několika bytových domů na rozhraní rezidenční zástavby a Petřínských sadů v samostatném oploceném komplexu přístupném z ulice Nesypka. Atypický zděný bytový dům s celkem 1 podzemním, 4 nadzemními podlažími a plochou střechou. Oceňovaný byt ve IV. NP o podlahové ploše 139,9 m² s terasou o výměře 85,2 m². V I. PP jsou společné prostory a garážové stání.

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

Přístup přes pozemky:	
4872/1	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Celkový popis

Znalci nebyl umožněn vstup do oceňované BJ a NBJ. Ocenění provedeno náhradní metodikou (stavebnětechnický stav a vybavení podobných BJ v místě a čase) a z podkladů uvedených ve výše cit. ZP.

Bytová jednotka 3142/18 - LV 4332 a LV 3178

Nadstandardně vybavený byt ve IV. NP s velkou terasou o velikosti 4+1. Byt má kuchyni o PP 9,20 m², čtyři pokoje o PP 15,80 m², 10,40 m², 18,20 m² a 40,10 m², velkou halu o PP 21,80 m², dvě koupelny a dva WC o PP 5,0 m², 3,70 m² a 2,10 m², dále komoru o PP 7,60 m² (celkem 139,90 m²). Dále terasu o PP 85,20 m² a v I. PP sklep o PP 1,40 m².

Dům realizovaný jako novostavba v roce 1995. K bytové jednotce přináleží podíl na společných částech bytového domu a pozemku p.č. 3315/2 o výměře 991 m² ve velikosti 1339/22864.

Nebytová jednotka 3142/6 - LV 3592 a LV 3178

Podlahová plocha NBJ č.3142/6 je 508,3 m². Podíl NBJ k bytovému domu a pozemku činí hodnotu 5083/22864. K oceňované BJ č.3142/6 přináleží podíl 221/10166

Venkovní garážové stání na pozemku p.č.3315/10 - LV 3184

Pozemek p.č.3315/10 o výměře 32 m² v podílu id.1/4 pro manžele Soudkovi

Samostatné pozemky p.č. 3315/1 a p.č.3315/12 - LV 3180

Pozemek p.č. 3315/1 o výměře 1 645 m² a p.č. 3315/12 o výměře 32 m² v podíl 539/20000 pro manžele Soudkovi

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou	
NE	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání jednotky 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
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:	
ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
Komentář: viz. LV v příloze	

Ostatní rizika: nejsou	
NE	Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Znalci nebyly sděleny údaje o případném pronájmu nemovitosti.	

ZNALECKÝ POSUDEK

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Cena pozemků dle platné CM: 12 700,- Kč/m². Pozemek p.č.3315/2 je započten v ceně BJ 3142/18

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	3315/2	991	12 700,00	195 / 5 716	429 358
ostatní plocha	3315/10	32	12 700,00	1 / 4	101 600
ostatní plocha	3315/12	32	12 700,00	539 / 20 000	10 952
zahrada	3315/1	1 645	12 700,00	539 / 20 000	563 026
Celková výměra pozemků		2 700	Hodnota pozemků celkem		1 104 936

Výpočet věcné hodnoty stavby

Bytová jednotka č.3142/18

Věcná hodnota dle THU

Bytová jednotka 3142/18 o PP 139,90 m² + 85,2 m² terasa a 1,40 m² sklepní místnost. Pro výpočet porovnávací hodnoty započítám vlastní BJ + 50% terasy a sklení místnosti: celkem 183,20 m².

Bytový dům z roku 1995 ve velmi dobrém ST stavu, předpoklad, že rovněž oceňovaná BJ je v podobném stavebnětechnickém stavu.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
celkem	Obytné prostory	183,20 m ²	1,00	183,20 m ²
Celková podlahová plocha		183,20 m ²		183,20 m ²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací
2. Svislé konstrukce	železobetonové montované
3. Stropy	železobetonové montované
4. Krov, střecha	střecha plochá
5. Krytiny střech	PVC fólie
6. Klempířské konstrukce	měděný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	zateplená fasáda
9. Vnitřní obklady keramické	koupelna, WC, okolo kuchyňské linky, NS
10. Schody	železobetonové, povrch PVC

11. Dveře	dřevěné s obložkovými zárubněmi
12. Vrata	plastová sekční
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	nadst. keramická dlažba
15. Vytápění	ústřední
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody
22. Vybavení kuchyní	běžné vybavení kuchyňky
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty
24. Výtahy	osobní výtah
25. Ostatní	rozvod domácího telefonu, SLP, VZT
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	183,20
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	60 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	10 992 000
Stáří	roků	25
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	20,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	8 793 600

Výpočet porovnávací hodnoty

Bytová jednotka č.3142/18

Oceňovaná jednotka

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky místních RK. Pro výpočet porovnávací hodnoty započítám vlastní BJ + 50% terasy a sklení místnosti: celkem 183,20 m².

Lokalita:	Praha, Smíchov
Popis:	atypický bytová jednotka ve zděném bytovém domě
Dispozice:	4+1
Typ stavby:	zděný bytový dům
Užitná plocha:	183,20 m ²

Srovnatelné jednotky:

Název:	BJ Praha 5
Popis:	Prodej bytu 2+kk 47 m ² 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
Užitná plocha:	47,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,10
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ	1,00



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 990 000	47,00	106 170	0,80	84 936

Název: BJ Praha 5

Popis: Prodej bytu 2+kk 43 m² Jeřabinová, Praha 5 - Motol 4 750 000 Kč
Byt se svou výměrou 43,35 m² dokáže nabídnout prostornou předsiň, koupelnu s vanou, samostatnou toaletu, velký obývací pokoj spojený s kuchyňským koutem a útulnou ložnici.

Užitná plocha: 43,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,10
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ	1,00



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 750 000	43,00	110 465	0,80	88 372

Název: BJ Praha Vysočany

Popis: Prodej bytu 2+kk 54 m² Pod Harfou, Praha 9 - Vysočany 5 164 599 Kč
Krásný nový byt 2+kk o rozměrech 53,80 m² s balkónem (6,40 m²) ve velice žádané lokalitě Harfa Park ve Vysočanech od společnosti FINEP. Výhodou bydlení v novostavbě je, že si můžete uzpůsobit byt podle svého vkusu. V naší nabídce naleznete velké množství podlah, obkladů, interiérových dveří a mnoho dalšího, ze kterého vytvoříte vaše vysněné bydlení. Tato etapa nabízí celkem 62 nových bytů ve dvou devítipodlažních domech.

Užitná plocha: 53,80 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,10
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ	1,00



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 164 599	53,80	95 996	0,80	76 797

Název: BJ Praha 9

Popis: Prodej bytu 1+kk 37 m² Praha 9 - Černý Most 3 569 000 Kč
Krásný byt 1+kk s jedinečným výhledem na park a golfové hřiště v sousedství. Moderně a důmyslně řešený byt se nachází v 6ti podlažním bytovém domě s výtahem v rezidenčním komplexu GREENSIDE Praha - Černý Most.

Užitná plocha: 37,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,10
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ	1,00



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 569 000	37,00	96 459	0,80	77 167

Název: byt Praha Vysočany

Popis: Prodej slunného bytu 2+kk (situovaný na západ) ve vyhledávané lokalitě Prahy Vysočanech. Byt o ploše 64,74 m² se nachází ve III. NP.

Užitná plocha: 64,74 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - dražba	1,00
K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,10
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ	1,00



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - dražba; Velikosti objektu - oceňovaná

BJ; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 200 000	64,74	95 768	0,89	85 234

Název: Byt Praha 5

Popis: Prodej bytu 4+kk 154 m² Zderazská, Praha 5 - Radotín 15 750 000 Kč
byť 4kk o vytápěné ploše 144 m², rozšířený o částečně kryté posezení s grilem na terase, obohacený u ložnice rodičů o vířivku na kraji vlastní oplocené zahrady, celková plocha zahrady podél všech 4 pokojů je 230 m².

Obývací pokoj 59 m² s kuchyňským koutem a jídelnou je přepažený polici s TV a sloupem s krbem, 3 ložnice mají 17 m², 14 m² a 14 m². Pokoje spojuje prostorná chodba se šatními skříněmi.

Mimo byt naproti v chodbě je vlastní sklad o velikosti 10 m² a k bytu náleží dvě garážová stání - to vše se nachází v novostavbě Radotínské terasy Aston Valley, cca 8 km od Smíchova.

Užitná plocha: 154,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ	1,00
K3 Poloha - v horší poloze	0,95
K4 Provedení a vybavení - v podobném vybavení a St stavu	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ	1,00



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v podobném vybavení a St stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
15 750 000	154,00	102 273	0,86	87 955

Název: byt Praha 5

Popis: Prodej bytu 5+1 209 m² Musílkova, Praha 5 - Košíře 17 990 000 Kč
prodej atypického mezonetového bytu 5+1, 195 m² s terasou o velikosti 14.4 m² v atraktivní části Prahy 5, Košíře. Dům, ve kterém se byt nachází, byl postaven ve 30. letech minulého století, je zděný, realizován za použití tehdejších stavebních technologií. V objektu je výtah, stavba je ve velice dobrém technickém stavu. Tento mezonetový byt na prodej byl realizován v roce 2001 jako půdní vestavba, má atypické dispoziční řešení s kvalitním designovým řešením interiéru. Poslední úpravy byly provedeny v roce 2012

Užitná plocha: 209,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,10
K4 Provedení a vybavení - v podobném ST stavu	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ	1,00



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v podobném ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
17 990 000	209,00	86 077	0,99	85 216

Minimální jednotková porovnávací cena	76 797 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	83 668 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	88 372 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	83 668 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	183,20 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	15 327 978 Kč

Výpočet výnosové hodnoty**Bytová jednotka 3142/18**

nabídka RK:

Pronájem bytu 4+kk 117 m2 Devonská, Praha - Hlubočepy

30 000 Kč za měsíc

Dlouhodobě pronajmeme byt 4+kk s prostornou terasou, sklepem a parkovacím stáním. Velmi pěkně řešený, světlý, zrekonstruovaný byt se nachází ve 3. patře cihlového domu, s výtahem

Pronájem bytu 4+kk 146 m2 U kříže, Praha 5 - Jinonice

35 000 Kč za měsíc

byt 4+kk v bytovém domě u stanice metra B - Jinonice. Byt o velikosti 146 m2 s terasou o výměře 33 m2 a 2 parkovacími místy v podzemní garáži se nachází v 5. patře domu s novým výtahem. Vybyvení bytu zahrnuje kuchyňskou linku se spotřebiči, vestavěné úložné prostory v chodbách a obývací místnosti, nový plynový kotel, trezor, pračku a nově zrekonstruované 2 koupelny, kde budou ještě dodána zrcadla a doplněna osvětlení v celém bytě. Na terase je el. markýza a vodovod. V místnosti vedle obývacího pokoje je zavedena klimatizace. Na oknech jsou žaluzie, orientace bytu je z ložnic na SV, z obývacího pokoje a terasy na JZ

Pronájem bytu 5+kk 181 m2 Kroftova, Praha 5 - Smíchov

45 900 Kč za měsíc

byt 5+kk ve 2. patře zrekonstruovaného domu s výtahem ve vyhledávané lokalitě Praha 5- Smíchov. Byt má celkovou plochu 181 m2 a nabízí vstupní chodbu, plně zařízenou kuchyň se spotřebiči

otevřenou s prostorným obývacím pokojem, 4 ložnice - z toho jedna s šatnou a koupelnou (sprchový kout, toaleta, bidet, sauna), 2 koupelny se sprchovým koutem a toaletou, technickou místnost s pračkou a sušičkou. Na podlahách jsou parkety a dlažba

Pronájem bytu 4+kk 170 m2 Na Hřebenkách, Praha 5 - Smíchov **60 000 Kč za měsíc**

byt s terasou a nádherným výhledem do okolní zeleně ve 2. patře moderního rezidenčního komplexu s výtahem a 24hod. recepcí. Byt má prostorný obývací pokoj (75 m2) s plně vybavenou otevřenou kuchyní, 3 ložnice, velké vestavěné skříně, 2 stylové koupelny (jedna je en-suite), toaletu pro hosty a úložnou komoru. Vysoce kvalitní podlahy z masivního dřeva, dlažba z kamene, italský obklad, audio-telefonní systém, telefon ve všech místnostech, možnost instalovat kamerový bezpečnostní systém ve vybraných místnostech. Sklep

Obvyklé nájemné – odhad: 50 000,- Kč měsíčně

Analýza tržního nájemného

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
	1.Obytné prostory				50 000	600 000
	Celkový výnos za rok:					600 000

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	10 992 000
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	600 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	570 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	3 000
Pojištění	0,10 % * RC	Kč/rok	10 992
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	109 920
Správa nemovitosti	0,10 % * RC	Kč/rok	10 992
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	134 904
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	435 096
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	7 251 600

ODŮVODNĚNÍ

Porovnávací hodnota	15 327 978 Kč
Věcná hodnota	9 898 536 Kč
z toho hodnota pozemku	1 104 936 Kč
Výnosová hodnota	7 251 600 Kč

Silné stránky

- lukrativní lokalita
- byt pravděpodobně nadstandardně vybavený ve velmi dobrém St stavu

Slabé stránky

- nejsou

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitostí dlužníka odhaduji následovně:

1) spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na bytové jednotce 3142/18 v budově č.p. 3142 nacházející se na pozemku p.č. 3315/2 a spoluvlastnický podíl o velikosti 195/5716 na společných částech budovy č.p. 3142 nacházející se na pozemku p.č. 3315/2 a dále spoluvlastnický podíl o velikosti 195/5716 na pozemku p.č. 3315/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 991 m² odhaduji na částku **7 000 000,- Kč**

2) spoluvlastnický podíl o velikosti 221/10166 na nebytové jednotce č. 3142/6 v budově č.p. 3142 nacházející se na pozemku p.č. 3315/2 odhaduji na částku **500 000,- Kč**

3) spoluvlastnický podíl o velikosti 539/20000 na pozemku p.č. 3315/1 zahrada o výměře 1 645 m² a pozemku p.č. 3315/12 ostatní plocha o výměře 32 m² odhaduji na částku **500 000,- Kč**

4) spoluvlastnický podíl o velikosti 1/4 na pozemku p.č. 3315/10 ostatní plocha o výměře 32 m² odhaduji na částku **100 000,- Kč**

vše pro obec Prahu a k.ú. Smíchov.

Obvyklá cena

8 100 000 Kč

slovy: Osmmilionůjednostotísíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.1

ZÁVĚR

Obvyklou cenu výše uvedených podílů odhaduji na částku 8 100 000,- Kč

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
fotodokumentace	3
situování nemovitosti	2
snímek z PM	1
výpis z LV	5

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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. 6394-122/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6394.

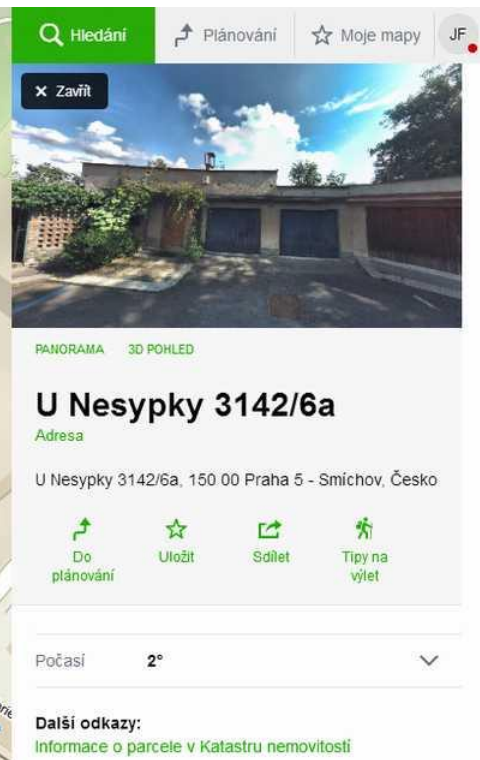
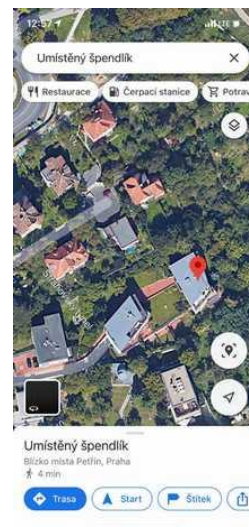
V Bystřici pod Hostýnem 2. 3. 2021

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

PŘÍLOHY









MAPY.CZ

HledáníPlánováníMoje mapyJF

Zavřít



PANORAMA3D POHLED

U Nesypky 3142/6a

Adresa

U Nesypky 3142/6a, 150 00 Praha 5 - Smíchov, Česko

Do plánování

Uložit

Sdílet

Tipy na výlet

Počasí2°

Další odkazy:

[Informace o parcele v Katastru nemovitostí](#)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.01.2021 00:00:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 4452 pro Josef Cupka, JUDr.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 729051 Smíchov

List vlastnictví: 4332

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bernardová Soňa Mgr., Högrova 2892/25, Královo Pole, 61200 Brno	765202/3951	1/2
SJM Soudek Lubomír Ing. a Součková Anna MUDr., alej Svobody 882/60, Severní Předměstí, 32300 Plzeň, Foglarova 1400/4a, Severní Předměstí, 32300 Plzeň	440411/419 465128/442	1/2
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Spůsob využití	Spůsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
3142/18	byt	památkově chráněné území	byt.z.	1339/22864
Vymezeno v:				
Budova	Smíchov, č.p. 3142, byt.dům, LV 3178			
	na parcele	3315/2, LV 3178		
Parcela	3315/2	zastavěná plocha a nádvoří		991m2

Bl Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Pohledávka ve výši 142.474,70 Kč a příslušenství.

K podílu 1/2.

Povinný Ing.Lubomír Soudek r.č. 440411/419

Oprávnění pro

Pašek Petr, Souběžná I 434/38, Jinonice (Praha 5),
15800 Praha, RČ/IČO: 470628/160

Povinnost k

Soudek Lubomír Ing. a Součková Anna MUDr., alej Svobody
882/60, Severní Předměstí, 32300 Plzeň, Foglarova
1400/4a, Severní Předměstí, 32300 Plzeň, RČ/IČO:
440411/419 465128/442
Jednotka: 3142/18

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 095 Ex-
157/2010 P 01-10 ze dne 14.10.2010. Právní moc ke dni 19.10.2010.

P

Z-84216/2010-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Pohledávka ve výši 47.491,60 Kč a příslušenství.

K podílu 1/2.

Povinný Ing.Lubomír Soudek r.č. 440411/419

Oprávnění pro

Čadilová Daniela MUDr., Na Vyhliďce 91, 25206
Měchenice, RČ/IČO: 725217/0002

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.01.2021 00:00:00

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.
Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 45621 pro Josef Cupka, JUDr.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 729051 Smíchov

List vlastnictví: 3178

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Bernardová Soňa Mgr., Högrova 2892/25, Královo Pole, 61200 Brno	765202/3951	195/5716
SJM Božek Ivan a Božková Ivanka, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5	450805/419 475413/073	487/11432
Colombo Luca, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5	510425/426	1387/22864
SJM Doležal Jiří JUDr. a Doležalová Marie JUDr., Jablonského 604/7, Východní Předměstí, 32600 Plzeň, Komenského 354, 33203 Štěhlavky	530124/175 516206/230	221/22864
MCP Gregush Eugene Ervin a Gregushová Jane, Šermířská 2378/7a, Břevnov, 16900 Praha, Šermířská 2378/7a, Břevnov, 16900 Praha 6	470310/953 515405/059	1413/22864
Hakr Eduard Ing., U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5	360217/064	1403/22864
Jurečková Kateřina, Na hřebenech II 1204/7b, Podolí, 14700 Praha 4	426126/953	99/2858
SJM Kaláček Pavel RNDr. CSc. a Kalášková Jitka, Hoštálkova 1124/95, Břevnov, 16900 Praha 6	500325/163 475308/414	1129/22864
SJM Kneppo Pavel Dr. Ing. a Kneppová Christa MUDr., An der Ziegelhütte 18, D-69469 Weinheim, Německo	391128/716 435619/040	805/22864
Konečná Karolína, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5	755516/0294	48/1429
SJM Kotík Petr a Kotíková Kateřina, Milevská 1113/30, Krč, 14000 Praha 4, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5	750730/0009 765302/0067	170/1429
SJM Kotorá Oldřich a Kotorová Helena, Zrušen trvalý pobyt na území ČR	341021/083 396214/085	221/22864
SJM Myšička Martin a Myšičková Martina, K Verneráku 511, Kunratice, 14800 Praha 4, 395 Arden Place, Waterloo, Ontario, Kanada	630218/0599 646206/1540	487/11432
Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5	670214/0313	1707/22864
Sakuma International, s.r.o., U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5	25610791	2087/22864
Seidl Jiří, Na Stárce 622/1, Košíře, 15000 Praha 5	580604/1879	221/68592
Seidl Jiří, U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5	350922/030	221/68592
Seidlová Dagmar, Plojharova 1895/1, Břevnov, 16200 Praha 6	665725/1986	221/68592
SELECTA REALITY s.r.o., Česká 1108/11, Košíře, 15800 Praha 5	25621505	605/11432
SJM Soudek Lubomír Ing. a Soudková Anna MUDr., alej Svobody 882/60, Severní Předměstí, 32300 Plzeň, Foglarova 1400/4a, Severní Předměstí, 32300 Plzeň	440411/419 465128/442	195/5716
Šibrava Richard Joseph, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5	440509/122	1937/22864
Vrána Petr, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5	850329/5845	1335/22864

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3315/2	991	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.01.2021 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 13245 pro Josef Cupka, JUDr.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 729051 Smíchov

List vlastnictví: 3180

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Bernardová Soňa Mgr., Högrova 2892/25, Královo Pole, 61200 Brno	765202/3951	539/20000
SJM Božek Ivan a Božková Ivanka, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5	450805/419 475413/073	301/10000
Colombo Luca, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5	510425/426	469/10000
SJM Doležal Jiří JUDr. a Doležalová Marie JUDr., Jablonského 604/7, Východní Předměstí, 32600 Plzeň, Komenského 354, 33203 Štáhlavy	530124/175 516206/230	298/10000
MCP Gregush Eugene Ervin a Gregushová Jane, Šermířská 2378/7a, Břevnov, 16900 Praha, Šermířská 2378/7a, Břevnov, 16900 Praha 6	470310/953 515405/059	480/10000
Hakr Eduard Ing., U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5	360217/064	475/10000
Jurečková Kateřina, Na hřebenech II 1204/7b, Podolí, 14700 Praha 4	426126/953	227/10000
SJM Kalásek Pavel RNDr. CSc. a Kalášková Jitka, Hoštálkova 1124/95, Břevnov, 16900 Praha 6	500325/163 475308/414	364/10000
SJM Klouda Vladimír Ing. a Kloudová Pavla Bc., Na dolnici 494/62, Stodůlky, 15500 Praha 5	630108/0027 665609/0815	410/10000
SJM Kneppo Pavel Dr. Ing. a Kneppová Christa MUDr., An der Ziegelhütte 18, D-69469 Weinheim, Německo	391128/716 435619/040	233/10000
Konečná Karolina, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5	755516/0294	217/10000
SJM Kotík Petr a Kotíková Kateřina, Milevská 1113/30, Krč, 14000 Praha 4, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5	750730/0009 765302/0067	915/10000
SJM Kotora Oldřich a Kotorová Helena, Zrušen trvalý pobyt na území ČR	341021/083 396214/085	395/10000
SJM Myšička Martin a Myšičková Martina, K Verneráku 511, Kunratice, 14800 Praha 4, 395 Arden Place, Waterloo, Ontario, Kanada	630218/0599 646206/1540	301/10000
Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5	670214/0313	1321/10000
Sakuma International, s.r.o., U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5	25610791	664/10000
Seidl Jiří, Na Stárce 622/1, Košíře, 15000 Praha 5	580604/1879	359/30000
Seidl Jiří, U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5	350922/030	359/30000
Seidlová Dagmar, Plojharova 1895/1, Břevnov, 16200 Praha 6	665725/1986	359/30000
SELECTA REALITY s.r.o., Česká 1108/11, Košíře, 15800 Praha 5	25621505	397/10000
SJM Soudek Lubomír Ing. a Soudková Anna MUDr., alej Svobody 882/60, Severní Předměstí, 32300 Plzeň, Foglarova 1400/4a, Severní Předměstí, 32300 Plzeň	440411/419 465128/442	539/20000
Šibrava Richard Joseph, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5	440509/122	599/10000
SJM Šimek Radomír Ing. a Šimková Jana Ing., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5	580212/0753 595611/0666	588/10000
Vrána Petr, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5	850329/5845	448/10000

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
---------	------------	--------------	----------------	----------------

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.01.2021 00:00:00

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
Kat.území: 729051 Smíchov List vlastnictví: 3180

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

3315/1	1645 zahrada		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkové chráněné území, zemědělský půdní fond
3315/12	32 ostatní plocha	jiná plocha	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkové chráněné území

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

budoucí pohledávky do výše 3.100.000,- Kč s příslušenstvím
podíl 459/10000

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Kotík Petr a Kotíková Kateřina, Milevská 1113/30, Krč,
14000 Praha 4, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha
5, RČ/IČO: 750730/0009 765302/0067

Parcela: 3315/1, Parcela: 3315/12

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 09.12.2002. Právní
účinky vkladu práva ke dni 12.12.2002.

V-45725/2002-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 1 500 000,- Kč s příslušenstvím
k podílu 664/10000

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,
Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:
64948242

Povinnost k

Sakuma International, s.r.o., U Nesypky 3142/6a,
Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 25610791

Parcela: 3315/1, Parcela: 3315/12

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.12.2006. Právní
účinky vkladu práva ke dni 14.12.2006.

V-58148/2006-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 11.000.000,-Kč s příslušenstvím
budoucí pohledávky do výše 11.000.000,-Kč
k podílu 664/10000

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.01.2021 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 784512 pro Josef Cupka, JUDr.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 729051 Smíchov

List vlastnictví: 3184

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bernardová Soňa Mgr., Högrova 2892/25, Královo Pole, 61200 Brno	765202/3951	1/4
Hakr Eduard Ing., U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5	360217/064	1/2
SJM Soudek Lubomír Ing. a Soudková Anna MUDr., alej Svobody 882/60, Severní Předměstí, 32300 Plzeň, Foglarova 1400/4a, Severní Předměstí, 32300 Plzeň	440411/419 465128/442	1/4

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3315/10		32 ostatní plocha	ostatní komunikace	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Pohledávka ve výši 142.474,70 Kč a příslušenství.

K podílu 1/4.

Povinný Ing.Lubomír Soudek r.č. 440411/419

Oprávnění pro

Pašek Petr, Souběžná I 434/38, Jinonice (Praha 5), 15800 Praha, RČ/IČO: 470628/160

Povinnost k

Soudek Lubomír Ing. a Soudková Anna MUDr., alej Svobody 882/60, Severní Předměstí, 32300 Plzeň, Foglarova 1400/4a, Severní Předměstí, 32300 Plzeň, RČ/IČO: 440411/419 465128/442
Parcela: 3315/10

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 095 Ex-157/2010 P 01-10 ze dne 14.10.2010. Právní moc ke dni 19.10.2010.

P

Z-84216/2010-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Pohledávka ve výši 47.491,60 Kč a příslušenství.

K podílu 1/4.

Povinný Ing.Lubomír Soudek r.č. 440411/419

Oprávnění pro

Čadilová Daniela MUDr., Na Vyhlídce 91, 25206 Měchenice, RČ/IČO: 725217/0002

Povinnost k

Soudek Lubomír Ing. a Soudková Anna MUDr., alej Svobody 882/60, Severní Předměstí, 32300 Plzeň, Foglarova 1400/4a, Severní Předměstí, 32300 Plzeň, RČ/IČO:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 1