

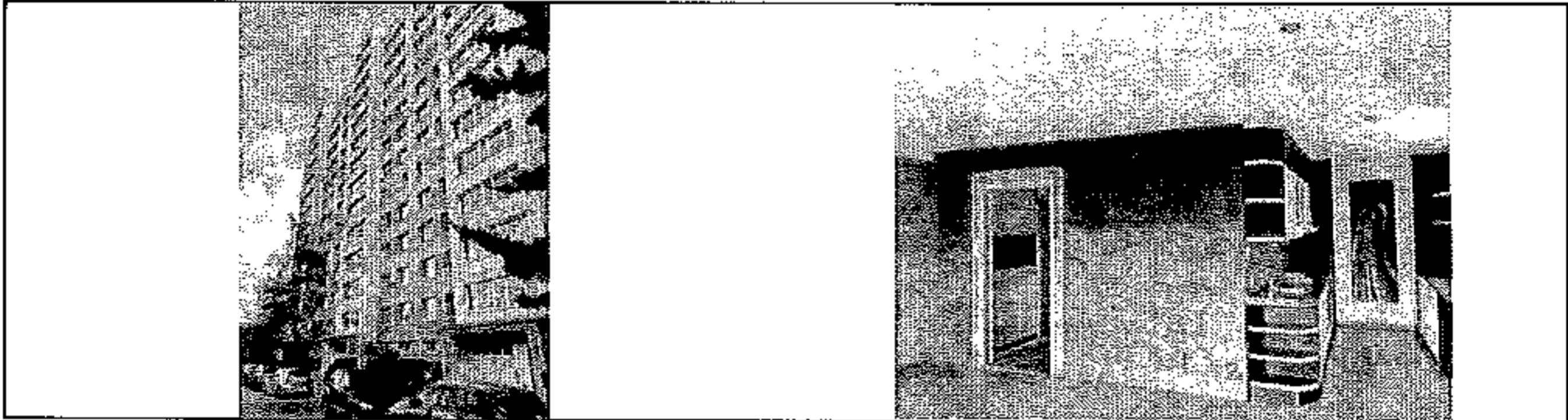
ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí,

Bytová jednotka č. 1407/5, k.ú. Chodov, obec Praha.



Odhadce:	Ing. Jiří Šnejdr, Bozděchova 655/5, Hradec Králové 500 02		
Datum objednání:	8.11.2023	Datum místního šetření:	8.11.2023
Místní šetření proběhlo za účasti:	znalce, vlastníka a zástupce objednatele		
Datum převzetí kompletních podkladů:	8.11.2023		
Vlastník jednotky:	Jakub Hradil, Vodnická 438/50, 14900 Praha, spoluvlastnický podíl: 1 / 1		
Objednatel:	IPP Invest Real, a.s., pan Jiří Beránek, Nad Úžlabinou 448, 10800 Praha, +420608384263, jiri.beranek@ippinvest.cz		

**Základní údaje**

Název nemovité věci: Bytová jednotka č. 1407/5, Chodov, obec Praha

Předmět ocenění: Bytová jednotka č. 1407/5, k.ú. Chodov obec Praha.

Účel ocenění: Pro účely dražby

Katastrální údaje

Kraj: Hlavní město Praha

Okres:

Hlavní město Praha

Obec: Praha

Katastrální území:

Chodov

Ulice: Ke Kateřinkám

Číslo popisné

List vlastnictví č.: 16031, 1855

Parcelní čísla pozemků:

2751

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro účely dražby (ocenění stávajícího stavu)

Rizika

- + Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitosti
- + Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- + Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací
- + Nemovitá věc situována v záplavové zóně I
- + Bez reálných břemen a služebností
- + Nemovitá věc není pronajímána
- + Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn přes pozemky p.č. 2760/31

Současný stav

OBVYKLÁ CENA

6 600 000 Kč

JEDNOTKOVÁ CENA

85 426 Kč/m²

Vytvořeno programem NEMExpress verze 2.1.96

V Hradci Králové, dne 10.11.2023

Místopis

Bytová jednotka č. 1407/5 na adrese: Ke Kateřinkám 1407/9, 149 00 Praha 11 - Chodov, Česko.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Okrajová část - sídlištní zástavba		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř	

Stručný popis nemovité věci

Bytová jednotka č. 1407/5 je na adrese Ke Kateřinkám 1407/9, 149 00 Praha 11 - Chodov, Česko. Jednotka se nachází ve 2. NP. Jednotka je napojena na veškeré IS, v domě se nachází výtah, v dochozí vzdálenosti jsou veškeré služby a MHD. Jednotka je o dispozici 3+KK, výměra jednotky je 77,26 m², k dispozici je sklepní kóje. Jednotka je výborně udržována, stejně tak jako panelový bytovým dům, který má fasádu zateplenou minerální vlnou a kontaktním zateplovacím pláštěm, okna plastová.

Technický popis oceňované nemovité věci (info sdělené vlastníkem nemovitosti)	
Stavba dokončena v r. cca 1980	Dílčí rekonstrukce v r. cca 2 015
Stavebně technický stav:	výborně udržovaná
Průkaz energetické náročnosti budovy:	Není znalci k dispozici
Dílčí rekonstrukce jednotky v r.	Celková rekonstrukce jednotky v r. 2 021
Stavebně technický stav jednotky:	výborně udržovaná
Průkaz energetické náročnosti jednotky:	Není znalci k dispozici
Rekonstrukce jednotky:	<input checked="" type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> hygienická zařízení <input type="checkbox"/> kuchyňská linka <input type="checkbox"/> podlahy <input type="checkbox"/> okna <input type="checkbox"/> dveře
Počet podzemních/nadzemních podlaží:	1 / 12
Počet bytových/nebytových jednotek:	151 / 0

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 2760/31		
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace přes vlastní pozemky zajištěn věcným břemenem
 jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
2760/31	ostatní plocha	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

ke dni ocenění není nemovitá věc předmětem pronájmu

Vyhodnocení rizik nemovité věci**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci**

RIZIKO	Popis rizika
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

Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

není riziko

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I

Nemovitá věc: byla v minulosti zaplavena nebyla v minulosti zaplavenaPojištění proti povodni / záplavě: doporučuji není nutné**Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci**

není riziko

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

reálná břemena nebo obdobná zatížení: není znalci známo

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Popis ostatních rizik

není riziko

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ			
Kraj:	CZ010 Hlavní město Praha	Okres:	CZ0100 Hlavní město Praha
Obec:	554782 Praha	Katastrální území:	728225 Chodov
Ulice:	Ke Kateřinkám	č.o.:	1407
Vlastníci			Podíl
FO RČ: 8111180550	Jakub Hradil	Vodnická 438/50, 14900 Praha	1 / 1
Stavby na LV 1855		stavba je součástí pozemku	
část obce Chodov	Bytový dům	č.p. 1407	na pozemku p.č. 2751
Jednotky na LV 16031			
	Číslo jednotky: 1407/5	Spoluvlastnický podíl: 7 726 / 845 838	Byt
Pozemky na LV 1855			
2751	Pozemková parcela Parcela KN	1 095 m ²	zastavěná plocha a nádvoří

LIST VLASTNICTVÍ			
Kraj:	CZ010 Hlavní město Praha	Okres:	CZ0100 Hlavní město Praha
Obec:	554782 Praha	Katastrální území:	730122 Holešovice
Ulice:	Kamenická	č.o.:	310
Vlastníci			Podíl
Pozemky na LV			
St. 327	Stavební parcela Parcela KN	392 m ²	zastavěná plocha a nádvoří

Výpočet věcné hodnoty staveb

včetně součástí a příslušenství

Výpočet věcné hodnoty

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
podlahová plocha	byt	77,26 m ²	1,00	77,26 m ²
Celková podlahová plocha		77,26 m²		77,26 m²

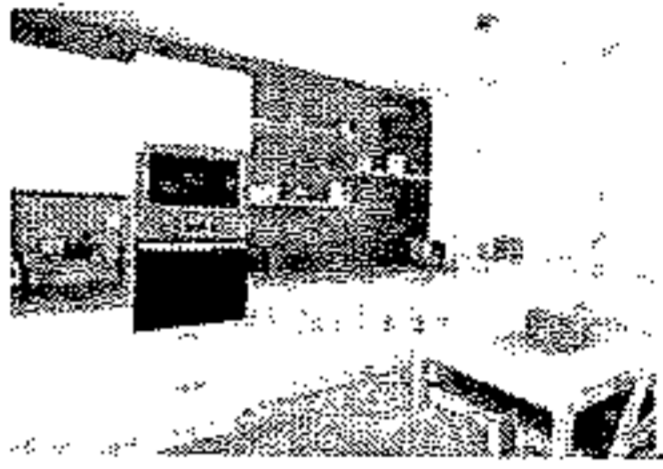


Podlahová plocha	[m ²]	77,26
Započítatelná plocha	[m ²]	77,26
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	35 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 704 100
Stáří bytové jednotky	roků	2
Další životnost	roků	58
Opotřebení	%	3,33
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 613 972

Výpočet hodnoty pozemků**Základní popis oceňovaných pozemků**

cena dotčeného podílu na pozemku, který je zastavěn bytovým domem

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	2751	1 095	4 070	7 726 / 845 838	40 708
Celková výměra pozemků:		1 095		Hodnota pozemků celkem:	40 708

Výpočet porovnávací hodnotystěžejní metoda pro stanovení závěru
včetně součástí a příslušenství

Typ stavby	Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c				Lokalita / Fotografie		
	Započitatelná plocha m ²	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
Oceňovaná jednotka							
bytová jednotka							Ke Kateřinkám 1407/9, 149 00 Praha 11 - Chodov, Česko
bytový dům	77,26	2. NP	3+KK				
Srovnávané jednotky							
Bytová jednotka č. 1 3+KK užitná plocha bytu 75 m ² , v osobním vlastnictví. Nachází se v 2.NP podlaží z celkových 4. Hodnocení: Osobní názor znalce, redukce pramene ceny - realitní inzerce - koeficient 0,98;						Ke Kateřinkám, Praha 4 - Chodov	
							
Bytový dům	75,00	2. NP	3+KK	6 500 000	86 667	0,98	84 934
Bytová jednotka č. 2 Byt je po celkové rekonstrukci, v 7.NP panelového domu v pražské lokalitě Prahy 4 - Kateřinky. Hodnocení: Osobní názor znalce, redukce pramene ceny - realitní inzerce - koeficient 0,98;						Radimovická, Praha 4 - Chodov	
							
Bytový dům	77,00	7. NP	3+1	6 450 000	83 766	0,98	82 091
Bytová jednotka č. 3 Byt 3+1 v osobním vlastnictví o celkové výměře 76 m ² , umístěný v 1. nadzemním podlaží panelového domu v ulici Zdiměřická, Praha 4 - Chodov. Hodnocení: Technický standard vybavení - horší - koeficient 1,05; Osobní názor znalce, redukce pramene ceny - realitní inzerce - koeficient 0,98;						Zdiměřická, Praha 4 - Chodov	
							
Bytový dům	76,00	1. NP	3+1	6 630 000	87 237	1,03	89 854
Variační koeficient před úpravami:			1,77 %	Variační koeficient po úpravách:			3,75 %
Započitatelná plocha:		77,26 m ²		Minimální cena:		6 342 351 Kč	
Minimální jednotková cena:		82 091 Kč/m ²		Průměrná cena:		6 615 465 Kč	
Průměrná jednotková cena:		85 626 Kč/m ²		Maximální cena:		6 942 120 Kč	
Maximální jednotková cena:		89 854 Kč/m ²		Porovnávací hodnota:		6 613 456 Kč	
Stanovená jednotková cena:		85 600 Kč/m²					

Analýza tržního nájemného

zdroj: realitní servery v místě a čase

Výnosy z obytných prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m ² /rok]
U pramene, Praha 4 - Újezd u Průhonic	80,00	20 000,00	240 000,00	3 000,00
Bohúňova, Praha 4 - Chodov	63,00	20 500,00	246 000,00	3 904,76
V jezírkách, Praha 4 - Chodov	81,00	23 000,00	276 000,00	3 407,41
Tatarkova, Praha 4 - Háje	79,00	22 330,00	267 960,00	3 391,90
Kosmická, Praha 4 - Háje	80,00	24 900,00	298 800,00	3 735,00
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]				3 488,00

Výpočet výnosové hodnoty

doplňková metoda ocenění

včetně součástí a příslušenství

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	bytová jednotka kpl	77,26	3 488	22 457	269 483
Celkový výnos za rok:						269 483

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Konstantní zisk po neomezenou dobu			
Podlahová plocha	PP	m ²	77
Reprodukční cena	RC	Kč	2 704 100
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² /rok)	3 488
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	269 483
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	256 009
Náklady (za rok)			
Opravy a údržba	0.50 % z RC	Kč/rok	13 521
Správa nemovitosti	0.50 % z RC	Kč/rok	13 521
Pojištění	0.10 % z RC	Kč/rok	2 704
Daň z nemovitých věcí		Kč/rok	1 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	30 745
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	225 264
Míra kapitalizace		%	3,50
Výnosová hodnota	Cv	Kč	6 436 114

Rekapitulace ocenění**Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny**

Kupní cena: X Kč

pozn.:převod družstevního bytu v roce 2013

Komentář ke stanovení obvyklé ceny posuzovaných nemovitých věcí

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovité věci, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.

Podmínky vhodnosti zástavy

vhodná zástava pro banku

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná do 6 měsíců

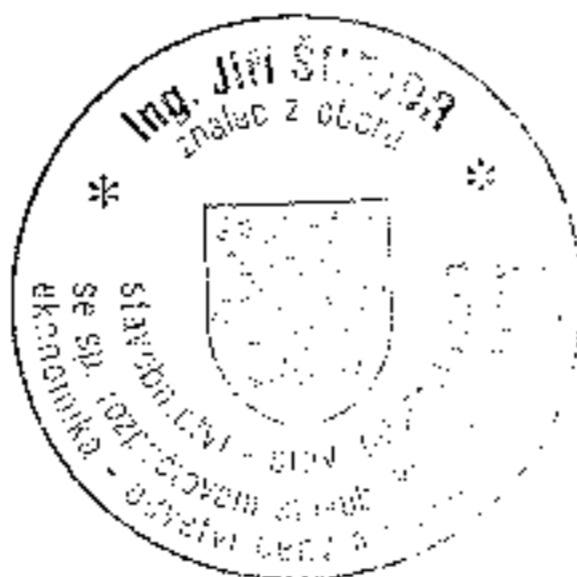
	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	6 613 456 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	6 436 114 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	2 654 680 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	6 600 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	40 708 Kč	0 Kč

Silné stránky nemovité věci

technický standard bytového domu, dispozice bytu, napojení na dálniční síť

Slabé stránky nemovité věci

absence terasy/balkonu/lodžie/soukromého parkingu, okrajová část města



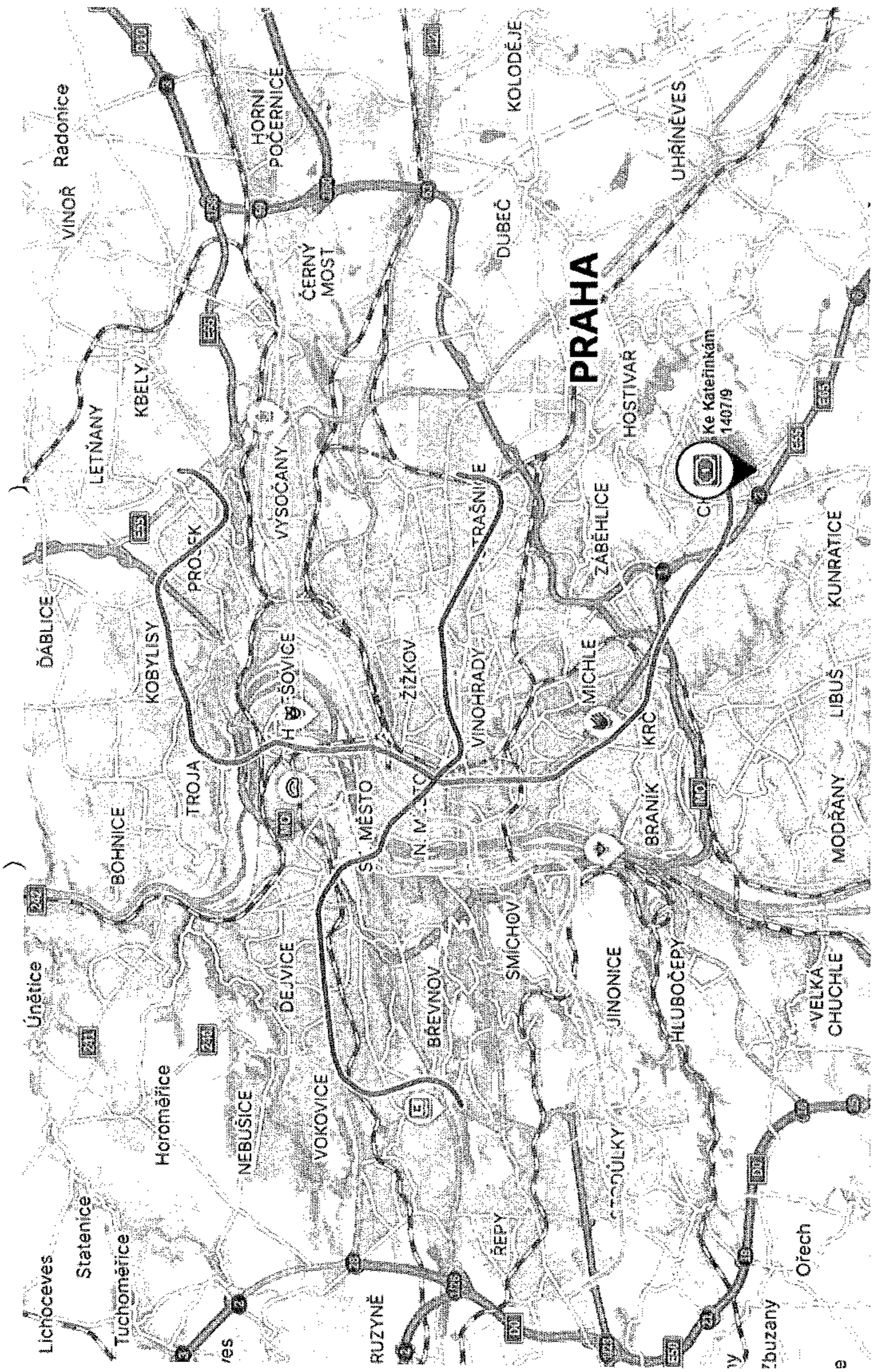
Ing. Jirí Štěrba
Bozdovská 5/5
500 01 Hradec Králové

V Hradci Králové 10.11.2023

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 3.4.1998, č.j.Spr.3540/97 pro základní obor - stavebnictví - stavební odvětví různá se specializací - rozpočtování staveb, kalkulace a ceny s rozšířením z 19.10.1998 č.j.2018/98 pro obor - ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 348/1734/2023.



Ústí nad Labem

Lichoceves

Statenice

Tuchoměřice

Horoměřice

NEBUŠICE

DEJVICE

VOKOVICE

RUZYNĚ

BŘEVNOV

ŘEPY

SMÍCHOV

STODŮLKY

JINONICE

HLUBOČEPY

Žbuzany

Ořech

VELKÁ
CHUCHLE

Únětice

BOHNICE

TROJA

HŘEŠOVICE

ST. MĚSTO

N. MĚSTO

SMÍCHOV

MICHLE

BRANÍK

ĎABLICE

LETŇANY

KOBYLISY

PROSEK

VYSOČANY

ST. MĚSTO

ŽÍŽKOV

VINOHRADY

STRAŠNICE

MICHLE

BRANÍK

VINOR

KBELY

HORNÍ
POCERNICE

ČERNÝ
MOST

DUBEC

DUBEC

KOLODĚJE

PRAHA

HOSTIVAR

UHRŤNEVES

Ke Kateřinkám
14079

KUNRATICE

LIBUŠ

MODŘANY

VELKÁ
CHUCHLE

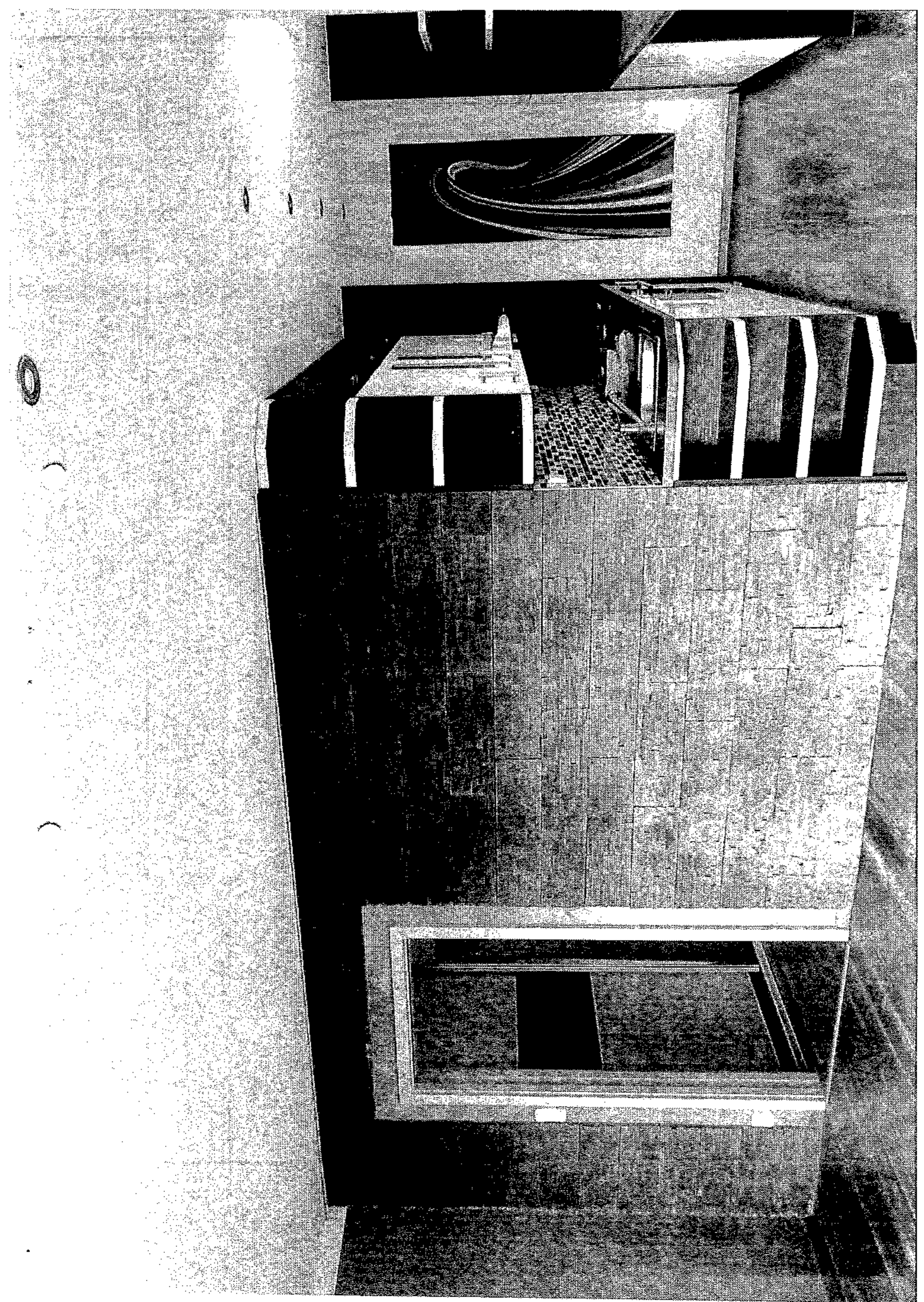
e



1407
CHODOV
PRAHA 4

9

1. Praha	10. Praha	19. Praha	28. Praha
2. Praha	11. Praha	20. Praha	29. Praha
3. Praha	12. Praha	21. Praha	30. Praha
4. Praha	13. Praha	22. Praha	31. Praha
5. Praha	14. Praha	23. Praha	32. Praha
6. Praha	15. Praha	24. Praha	33. Praha
7. Praha	16. Praha	25. Praha	34. Praha
8. Praha	17. Praha	26. Praha	35. Praha
9. Praha	18. Praha	27. Praha	36. Praha





Informace o jednotce

Číslo jednotky	1407/5
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<u>č. p. 1407, 1408, 1409, 1410</u>
Katastrální území:	<u>Chodov [728225]</u>
Číslo LV:	<u>16031</u>
Podíl na společných částech:	7726/845838

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hradil Jakub, Vodnická 438/50, Újezd u Průhonic, 14900 Praha 4	

Způsob ochrany nemovitosti


Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Hradil Jakub
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Hradil Jakub
Zahájení exekuce - Hradil Jakub
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsan cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 06.11.2023 16:00.

2. Nabývací titul:

Kupní smlouva č. 91407077/K uzavřená dne 15. dubna 1999 mezi Hl. město Praha – Městská část Praha 11, se sídlem v Praze 4, Ocelíkova 672, PSČ 149 41, zastoupená starostou Ing. Petrem Jiravou (prodávajícím) a Bytové družstvo Ke Kateřinkám 1407-1410, Praha 4, se sídlem Praha 4, Chodov, Ke Kateřinkám 1410/6, PSČ 149 00, zastoupené: předsedou představenstva Zdeňkem Halmem, místopředsedou představenstva Ing. Petrem Broskevičem, členem představenstva Pavlem Melicharem a členem představenstva Mgr. Florentiou Ptáčnickovou (kupujícím).

3. Prohlášením vlastníka podle § 4 zákona v uvedené budově byly vymezeny jednotky. Vkladem tohoto prohlášení do katastru nemovitostí se stal vlastníkem budovy vlastníkem všech jednotek v domě.

III.

Předmět převodu

1. Předmětem převodu, který převádějící převádí a nabyvatel nabývá podle této smlouvy, je :

- 1) jednotka číslo: 1407/ 5
velikost bytu je: -4+1 3+kk
umístění bytu: 2.3 nadzemní podlaží domu uvedeného v čl. II. této smlouvy
2) a podíl 7726 /836357 na jednotkách č. 1407/36, č. 1409/37, č. 1410/37 a č. 1410/38.
3) a spoluvlastnický podíl jednotky 1407/ 5 na společných částech domu a pozemku 7726 /845838.

Ad 1.1)

Jednotka se skládá z:

označení místností	plocha
obývací pokoj	16,13 m ²
pokoj	9,27 m ²
pokoj	12,32 m ²
pokoj	8,00 m ²
kuchyň	10,34 m ²
koupelna	2,89 m ²
WC	0,91 m ²
předsíň I.	10,69 m ²
předsíň II.	6,71 m ²

Součástí jednotky je příslušenství v m² :

- a) sklep 0,00 m² (započítává se do celkové podlahové plochy)
b) lodžie 0,00 m² (nezapočítává se do celkové podlahové plochy)
c) sklepní kóje SK 05 (nezapočítává se do celkové podlahové plochy).

Oprávněn užívat sklepní kóji a lodžii je pouze vlastník jednotky.

Celková podlahová plocha s příslušenstvím je:

77,26 m²

Vybavení jednotky:

kuchyňská linka s dřezem	1 ks
plynový sporák	1 ks
radiátorové těleso	5 ks
vana	1 ks
umyvadlo	1 ks
WC mísa s nádrží	1 ks
míchací baterie	3 ks
listovní schránka	1 ks
zvonek	1 ks
vestavěná skříň	4 ks

Popisem vybavení není dotčeno případné předchozí financování oprav a obnovy vybavení jednotky nabyvatelem.

Součástí jednotky jsou veškeré vnitřní instalace potrubní rozvody studené a teplé vody, odpadové kanalizace, vnitřní rozvody plynu, světelné a zásuvkové rozvody, telefonní rozvody, rozvod televize, s výjimkou veškerých stoupacích vedení inženýrských sítí budovy.

K vlastnictví jednotky dále patří nenosné příčky, vnitřní dveře, vnitřní i vnější části vstupních dveří, podlahové krytiny a keramické obklady.