

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 18117-334/2023

Zadavatel znaleckého posudku:	Mgr. Jana Luščíková SWISSOVIA s.r.o., advokátní kancelář Velké náměstí 1/3 500 03 Hradec Králové
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dražby.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Vysočanská č.p. 572/41, Praha, okres území Hlavního města Prahy
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	23.02.2023
Zpracováno ke dni:	23.02.2023
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 01.03.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 572/2, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 455/38862 na společných částech budovy č.p. 572/41 a pozemku parc. č. 628/112 v obci Praha, okres území Hlavního města Prahy, katastrální území Prosek.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dražby.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, cenová mapa stavebních pozemků, informace realitních kanceláří

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 572/2
Adresa předmětu ocenění:	Vysočanská č.p. 572/41, Praha, okres území Hlavního města Prahy
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	území Hlavního města Prahy
Obec:	Praha
Ulice:	Vysočanská
Katastrální území:	Prosek
Počet obyvatel:	1 275 406

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 23.02.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - paní Zólyomiová.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

SJM Zólyomi Ladislav a Zólyomiová Eva, Vysočanská 572/41, Prosek, 19000 Praha 9

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 572/2, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 455/38862 na společných částech budovy č.p. 572/41 a pozemku parc. č. 628/112 v obci Praha, okres území Hlavního města Prahy, katastrální území Prosek.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 10 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je panelové konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou železobetonové montované, střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou výtah, vstupní prostor, schodiště, kočárkárna.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1975.

Vady bytového domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 1. podlaží. Dispozice jednotky je 2+1.

Byt		
Ostatní prostory	Předsíň	5,20 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	18,10 m ²
Kuchyně	Kuchyně	4,90 m ²
Pokoj	Pokoj	11,70 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	4,20 m ²
Podlahová plocha		44,10 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		44,10 m ²

Jádro se v bytové jednotce nevyskytuje a vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou plastová s dvojsklem a příslušenství oken tvoří žaluzie. Obytné místnosti jsou orientované na východ. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dýhované plné, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné bezpečnostní. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

místnosti: koberce, laminátová plovoucí podlaha

chodba: keramická dlažba

koupelna, wc: keramická dlažba
kuchyně: keramická dlažba

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je zajištěno ústředně dálkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen dálkově.

Vady bytové jednotky:

rozvody: bez vad
vybavení: bez vad
podlahy: bez vad
okna: bez vad
střecha: bez vad
zdivo: bez vad

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako dobrý.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - okrasné dřeviny.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Bytový objekt je postaven v širším centru Prahy, v městské části Prosek, charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis bytového domu

Typ bytového domu	typový panelový bytový dům
Počet nadzemních podlaží	10
Počet podzemních podlaží	1

Dům byl postaven v roce	1975
Rozsah rekonstrukce domu	
Základy	železobetonové izolované
Konstrukce	panelová
Stropy	železobetonové montované
Střecha	rovná
Krytina střechy	živičná lepenka
Klempířské prvky	pozinkované
Vnější omítky	štukové
Vnitřní omítky	vápenocementové
Společné prostory bytového domu	výtah, vstupní prostor, schodiště, kočárkárna
Popis stavu bytového domu	dobrý
Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad

Tabulkový popis bytové jednotky

Dispozice bytové jednotky	2+1
Podlaží bytové jednotky	1
Bytové jádro	nevyskytuje se
Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem
Orientace oken obytných místností	východ
Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo
Toaleta(y)	klasická toaleta
Vstupní dveře	dřevěné bezpečnostní
Typ zárubní	ocelové
Vnitřní dveře	dýhované plné
Osvětlovací technika	lustry
Popis místností a rozměry v m ²	Byt

Ostatní prostory	Předsíň	5,20 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	18,10 m ²
Kuchyně	Kuchyně	4,90 m ²
Pokoj	Pokoj	11,70 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	4,20 m ²
Podlahová plocha		44,10 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		44,10 m ²

Elektřina	230V
Vodovod	vodovod
Svod splašek	veřejná kanalizace
Plynovod	ne
Řešení vytápění v bytě	ústřední vytápění
Topná tělesa	závěsné radiátory
Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově
Podlahy v bytě	místnosti: koberce, laminátová plovoucí podlaha chodba: keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba
Popis stavu bytové jednotky	dobrý
Rekonstrukce	
Vady bytové jednotky	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad

Tabulkový popis pozemku bytového domu

Trvalé porosty	okrasné dřeviny
Sklon pozemku	rovinatý
Oplocení	neoploceno
Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Tabulkový popis okolí

Popis okolí	zástavba bytovými domy
Poloha v obci	širší centrum obce
Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nej důležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
Životní prostředí	klidná lokalita bez zdravích ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné

Tabulkový popis ostatní

Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 23.02.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Praha nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,449}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,536}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,060}$$

1. Bytová jednotka č. 572/2

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 9
Stáří stavby:	48 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	85 819,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Podlahová plocha:	44,1 *	1,00 = 44,10 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		44,10 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 48 let:

$$s = 1 - 0,005 * 48 = \mathbf{0,760}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,760 = \mathbf{0,737}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,060}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 85\,819,- \text{ Kč/m}^2 * 0,737 = 63\,248,60 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 44,10 \text{ m}^2 * 63\,248,60 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 2\,956\,619,06 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 956 619,06 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	628/112	612	3 530,00	2 160 360,-
Cenová mapa - celkem		612		2 160 360,-

Pozemek - zjištěná cena celkem = 2 160 360,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek = 2 160 360,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **2 160 360,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **2 956 619,06 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 160 360,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 455 / 38 862

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,160\,360,- \text{ Kč} \cdot 455 / 38\,862 = 25\,293,70 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 25 293,70 Kč

Bytová jednotka č. 572/2 - zjištěná cena = **2 981 912,76 Kč**

2. Výsledky analýzy dat

1. Bytová jednotka č. 572/2

2 981 913,- Kč

1.1. Oceňovaný byt

2 956 619,06 Kč

1.2. Pozemek

25 293,70 Kč

= 2 981 913,- Kč

Výsledná cena - celkem: **2 981 913,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 981 910,- Kč**

slovy: Dvamilionydevětsetosmdesátjednatisícdevětsetdeset Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 572/2

Bytová jednotka č. 572/2, Vysočanská č.p. 572/41, Praha, okres území Hlavního města Prahy					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Vysočanská č.p. 572/41, Praha, okres území Hlavního města Prahy	44.1 m ²	panelová	dobrý	bez příslušenství, 1. NP
1	Litoměřická č.p. 405/9, Praha, okres území Hlavního města Prahy	42 m ²	panelová	dobrý	sklep
2	Vysočanská č.p. 563/59, Praha, okres území Hlavního města Prahy	69 m ²	panelová	dobrý	lodžie, komora na patře
3	Jablonecká č.p. 715/9, Praha, okres Hlavní město Praha	58 m ²	panelová	před rekonstrukcí	lodžie
4	Jablonecká č.p. 364/13, Praha, okres území Hlavního města Prahy	42 m ²	panelová	velmi dobrý	lodžie, komora
5	Jablonecká č.p. 715/9, Praha, okres území Hlavního města Prahy	55 m ²	panelová	velmi dobrý	lodžie, komora

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	119 047,62 Kč	1	119 047,62 Kč	1	1.01	1	1.05	1.07	1.134735	104 912,27 Kč
2	101 376,81 Kč	1	101 376,81 Kč	1	0.9	1	1	1.1	0.99	102 400,82 Kč
3	94 827,59 Kč	1	94 827,59 Kč	1	0.94	1	0.95	1.07	0.95551	99 242,91 Kč
4	103 333,33 Kč	1	103 333,33 Kč	1	1.01	1	1.1	1.1	1.2221	84 553,91 Kč
5	101 818,18 Kč	1	101 818,18 Kč	1	0.96	1	1.1	1.1	1.1616	87 653,39 Kč
Celkem průměr								95 752,66 Kč		
Minimum								84 553,91 Kč		
Maximum								104 912,27 Kč		
Směrodatná odchylka - s								9 100,67 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s								86 651,99 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s								104 853,32 Kč		
K1 - Koeficient úpravy: lokalita										
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha										
K3 - Koeficient úpravy: konstrukce										
K4 - Koeficient úpravy: stav										
K5 - Koeficient úpravy: jiné										
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách – lokalita je shodná. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikosti jednotek – cena přepočtena dle poměru velikosti jednotek. K3 diferencuje případné rozdíly v konstrukční charakteristice bytového domu – jedná se o panelové bytové domy. K4 diferencuje rozdíly v celkovém pohledu na stavebně technický stav jednotek – stav vzorku č. 3 je horší, vzorek č. 2 je shodný, ostatní vzorky jsou mírně lepší či lepší. K5 diferencuje rozdíly v příslušenství jednotky (lodžie, balkón, terasa, komora, sklep, sklepní koje, garáž nebo garážové stání apod.), a umístění bytové jednotky na podlaží v rámci bytového domu.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

95 752,66 Kč/m²

* 44 m²

= 4 213 117 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4 213 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

2 981 910 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

4 213 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 572/2, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 455/38862 na společných částech budovy č.p. 572/41 a pozemku parc. č. 628/112 v obci Praha, okres území Hlavního města Prahy, katastrální území Prosek.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

4 213 000,- Kč

Slovy: čtyřmilionydvěstětřinácttisíc korun českých

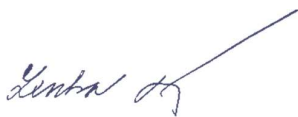
Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing.
Lenka Brutovská, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 01.03.2023

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.



.....
Ing. Lenka Brutovská

.....
Martin Málek

.....
František Kořínek

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 18117-334/2023 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, srovnávané nemovitosti, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z cenové mapy

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	572/2
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle občanského zákoníku
Způsob využití:	byt
Vymezena v:	pozemku p. č. 628/112, jehož součástí je stavba č. p. 571, 572
Katastrální území:	Prosek [731382]
Číslo LV:	8191
Podíl na společných částech:	455/38862

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Zólyomí Ladislav a Zólyomiová Eva, Vysočanská 572/41, Prosek, 19000 Praha 9	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Předkupní právo
Zákaz zatížení
Zákaz zřízení nebo zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

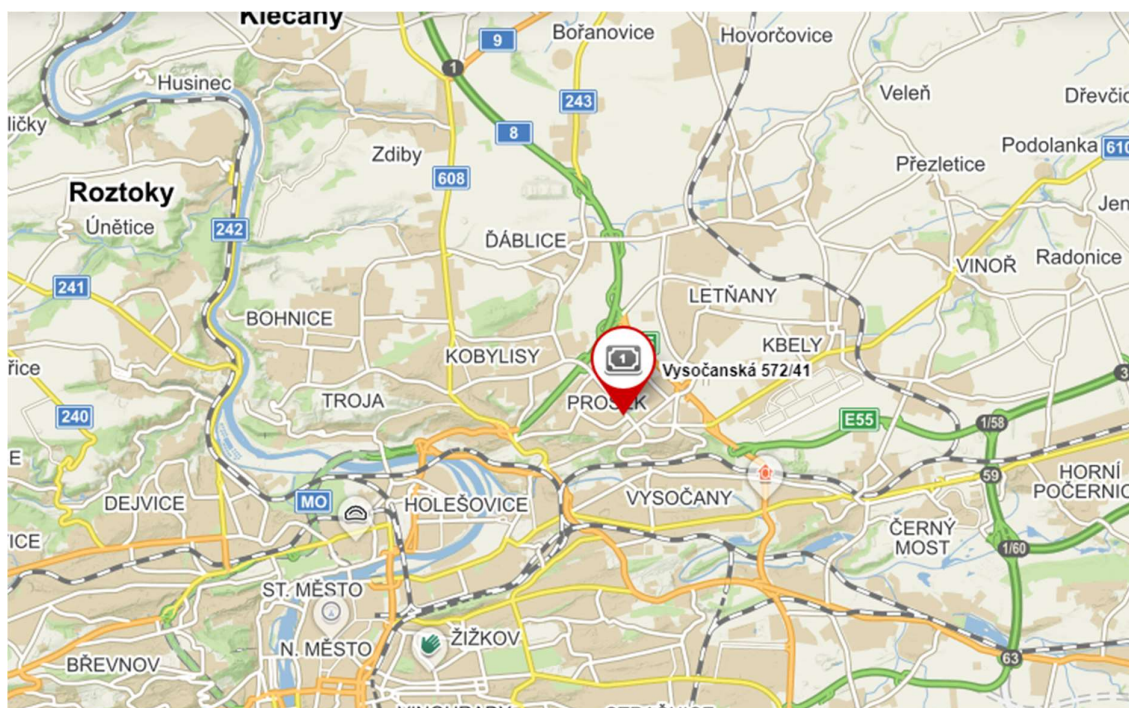
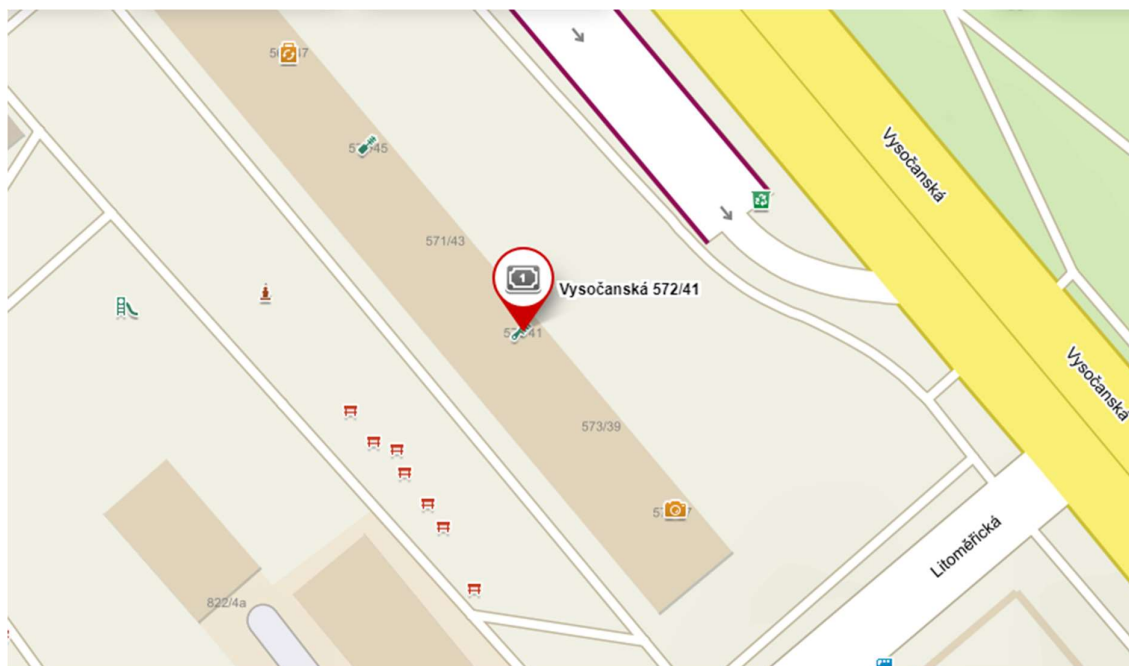
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podání návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Zahájení exekuce - Zólyomí Ladislav
Zahájení exekuce - Zólyomiová Eva

Informace o pozemku

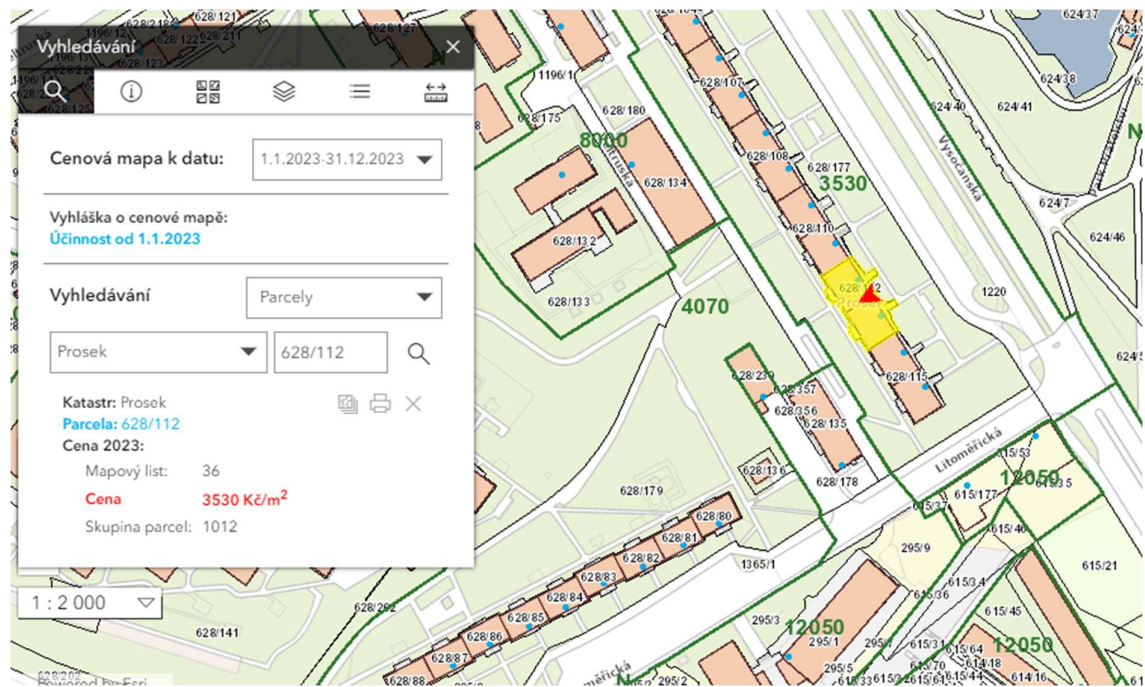
Parcelní číslo:	628/112
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Prosek [731382]
Číslo LV:	7888
Výměra [m ²]:	612
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



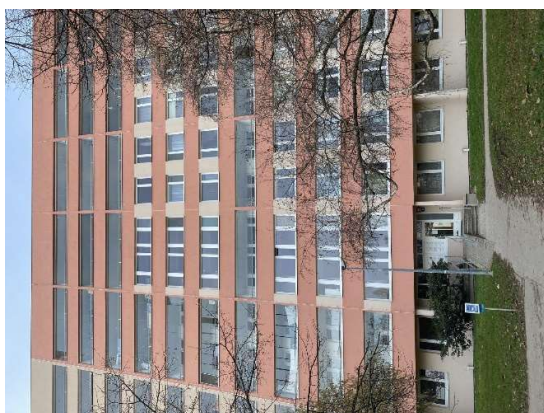
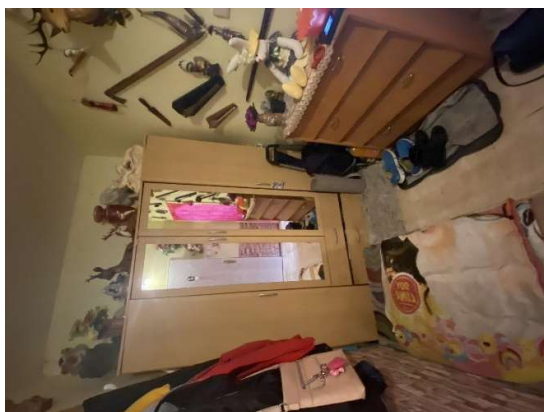
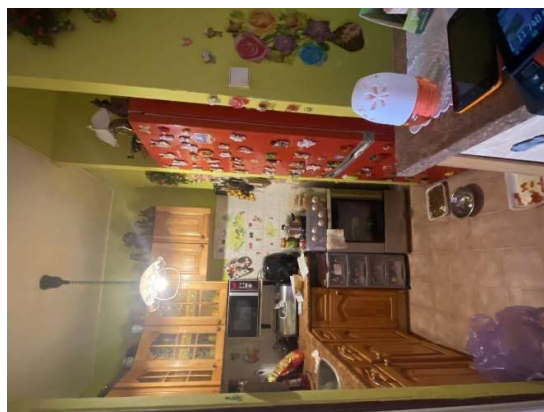
Ortofoto mapa a situace v mapě



Výřez z cenové mapy



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

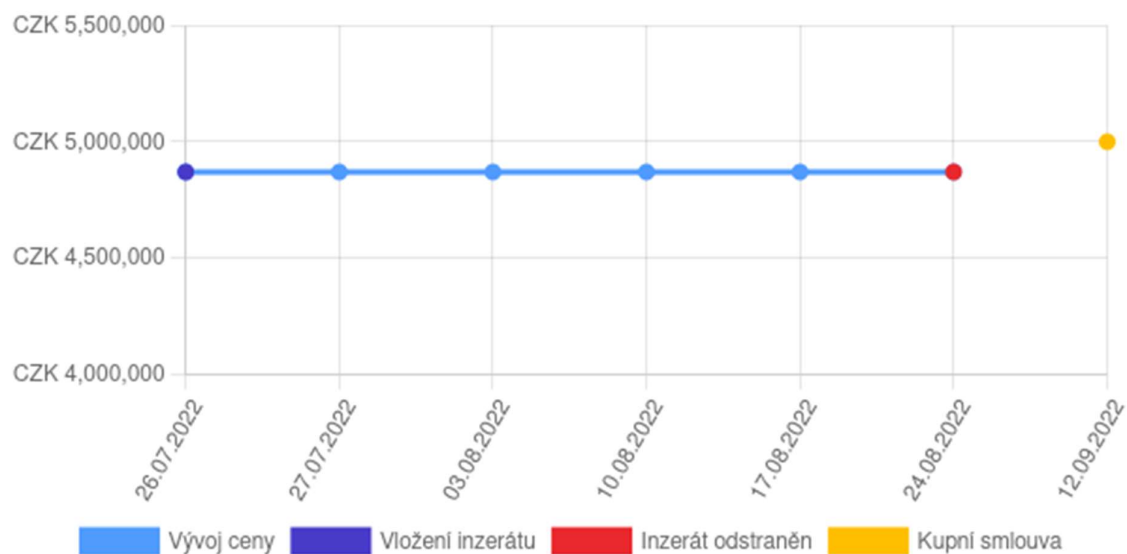


Byt, 42 m², Litoměřická č.p. 405/9, Praha, okres území Hlavního města Prahy

Celková cena: 5 000 000 Kč

Lokalita: Litoměřická č.p. 405/9, Praha, okres území Hlavního města Prahy

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Litoměřická č.p. 405/9, Praha, okres území Hlavního města Prahy	Cena dle KS	5 000 000 Kč
Číslo řízení	V-53835/2022-101	Datum podpisu KS	12.09.2022
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Panelová
Stav	Dobrý	Podlaží bytu	3
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlahová plocha	42 m ²
Užitná plocha	42 m ²	Dispozice	2+kk
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	6
Voda	Vodovod		

Vítejte na Proseku - v zelené čtvrti na severovýchodním okraji hlavního města, kde se dobře žije a kde máte veškerou vybavenost na dosah ruky. Jestliže hledáte pohodlné bydlení pro jednu až tři osoby, investiční příležitost nebo třeba startovací bydlení pro své děti, pak zpozorněte: na adrese Litoměřická 405 vám nabízím ke koupi byt 2+kk ve 2. patře dobře udržovaného panelového domu s výtahem. Dům je zateplený a má pět podlaží, byt spolu s dalšími pěti na patře se nachází v uzamykatelné chodbě. Okolní pozemek, na kterém jsou vybudovány garáže a parkovací stání, je ve spolupodílovém vlastnictví majitelů bytů. Velkou výhodou tohoto domu jsou nízké náklady na bydlení, měsíční záloha na služby a poplatek do fondu oprav činí cca 2400 Kč. Byt o výměře 42 m² sestává z předsíně, obývacího pokoje s kuchyňským koutem a ložnice. V koupelně se sprchou a toaletou je také připojení na pračku, v roce 2016 proběhla rekonstrukce sprchového koutu. V obýváku, předsíni a ložnici jsou položeny nové podlahy (2021), v bytě jsou instalována plastová okna, k uložení sezónních věcí vám poslouží sklep. Lepší polohu bytu si můžete jen těžko přát: metro linky C Prosek a supermarket Billa máte 3 minuty pěšky od domu. Za pouhé 2 minuty se dostanete do parku a na workoutové hřiště, v docházkové vzdálenosti se nachází několik škol, řada dětských hřišť, veterinární lékárna, zdravotní středisko, knihovna, pošta, restaurace a bary. Tato čtvrť prostě žije, a k tomu se pyšní množstvím udržovaných rekreačních ploch se vzrostlou zelení. Chcete se na tento byt na pražském Proseku přijet podívat? Zavolejte mi a domluvíme si termín prohlídky. Na setkání se těší Klára Kyliánková - vaše realitní makléřka. Štítek energetické náročnosti D. Majitel si vyhrazuje právo prodat nemovitost nejvýhodnější nabídkou.

4. Fotodokumentace



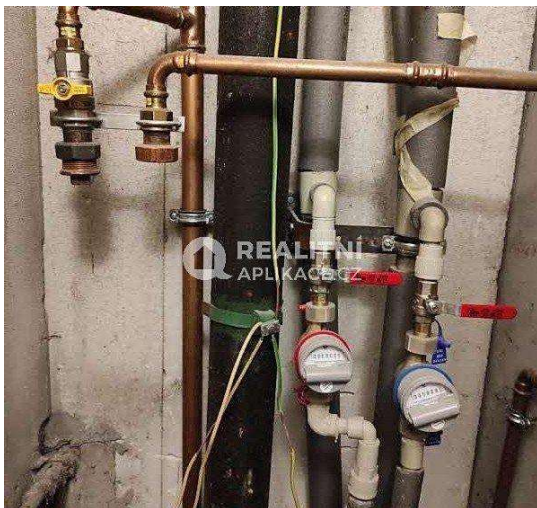


5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Byt, 69 m², Vysočanská č.p. 563/59, Praha, okres území Hlavního města Prahy

Celková cena: 6 995 000 Kč

Lokalita: Vysočanská č.p. 563/59, Praha, okres území Hlavního města Prahy

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Vysočanská č.p. 563/59, Praha, okres území Hlavního města Prahy	Cena dle KS	6 995 000 Kč
Číslo řízení	V-23749/2022-101	Datum podpisu KS	13.04.2022
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	7 190 000 Kč za nemovitost
Konstrukce	Panelová	Stav	Dobrý
Podlahová plocha	69 m ²	Užitná plocha	82 m ²
Dispozice	3+1		

Nabízím k prodeji byt 3+1 v osobním vlastnictví o velikosti 74 m² + lodžie 8 m². Byt se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží (třetí patro). Dispozice bytu jsou dle prohlášení vlastníka a přiloženého půdorysu: obývací pokoj – 20 m², kuchyň - 10,3 m², ložnice č. 1 - 12,7 m², ložnice č. 2 - 10,2 m², předsiň - 11,8 m², koupelna - 2,9 m², WC – 1 m², samostatná komora (na chodbě naproti bytu) - 1,3 m² + lodžie 8 m². Vstup na lodžii je z obou ložnic. Lodžie je zasklená a orientovaná na ulici Vysočanská (severo-východ). V bytě je dálkové topení, ale společenství vlastníků v současné době již realizuje vlastní otopnou soustavu, což je do budoucna při navyšování cen energií zárukou úspory pro bytové jednotky v domě. Dále je v bytě dálkový vodovod (teplá a studená voda). V bytě je také možnost využití zemního plynu (plynoměr je v současné době demontován). Byt je vyklizený a ihned k dispozici. Vhodný k celkové rekonstrukci. Neplatíte za žádné nechtěné a pro vás nevhodné rekonstrukce. Můžete si bytovou jednotku upravit přesně dle vašich představ. Dům prošel celkovou rekonstrukcí, nová fasáda, nový výtah, plastová okna, nové rozvody (stoupačky, plyn). V okolí domu je veškerá občanská vybavenost, metro Střížkov, autobusová zastávka, park atd. Parkování před domem. Poplatky za jednu osobu včetně fondu oprav 4861,-Kč (z toho 2358,-Kč fond oprav). Jsem přímý majitel bytu, takže neplatíte žádnou provizi. Právní služby spojené s prodejem a převodem bytu, advokátní úschova peněz a jednání s katastrem + návrh na vklad – jdou na náklady prodávajícího. Byt lze financovat hypotékou. V případě zájmu mě neváhejte kontaktovat. Rád Vám osobně byt ukážu. Realitní kanceláře, zprostředkovatelé atd mě prosím nekontaktujte. Kód nemovitosti REA0326.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

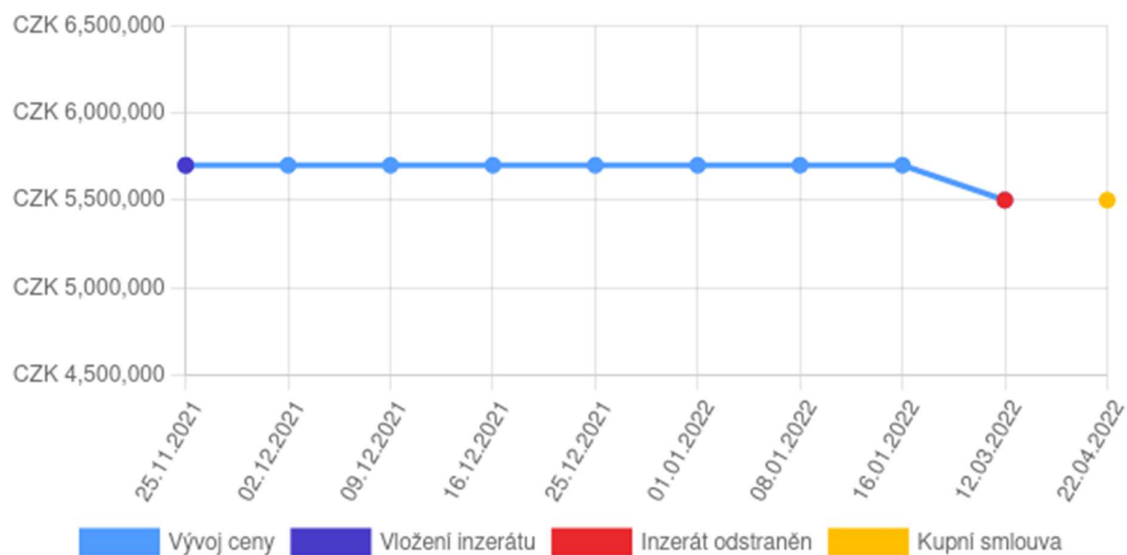


Byt, 58 m², Jablonecká č.p. 715/9, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 5 500 000 Kč

Lokalita: Jablonecká č.p. 715/9, Praha, okres Hlavní město Praha

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

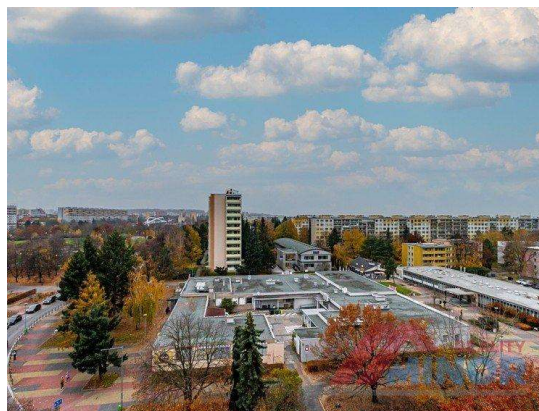


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

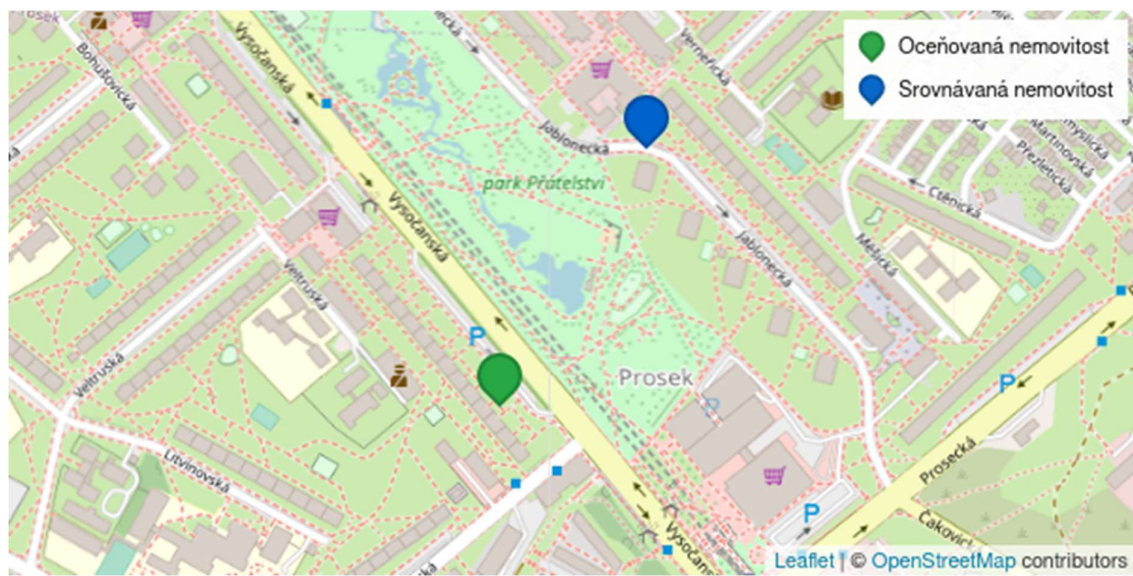
Lokalita	Jablonecká č.p. 715/9, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	5 500 000 Kč
Číslo řízení	V-25579/2022-101	Datum podpisu KS	22.04.2022
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	5 500 000 Kč za nemovitost
Konstrukce	Panelová	Stav	Před rekonstrukcí
Elektřina	230V	Užitná plocha	58 m ²
Dispozice	2+1	Poloha nemovitosti	Sídliště
Plyn	Plynovod	Podlahová plocha	58 m ²

Dovolujeme si Vám exkluzivně nabídnout byt 2+1 o velikosti 58,14 m² se zasklenou lodžii. Byt je v původním stavu, avšak díky kompletnímu vyklizení je ideálně připraven pro rekonstrukci dle představ budoucího majitele. Byt má plastová okna, nové bezpečnostní a protipožární dveře a zasklenou lodžii. Díky dvěma výtahům v domě (jeden z nich je nákladní, tudíž větších rozměrů) je byt bezbariérový. 9. patro zaručuje krásný výhled do okolí a obzvlášť na přilehlý park Přátelství. V okolí domu je široká občanská vybavenost (restaurace, obchody, pošta, základní i mateřská škola, poliklinika apod.). Zastávka metra Prosek je vzdálena jen 550 m od domu. Koupi tohoto bytu Vám velmi vřele doporučuji! Pro bližší informace či prohlídku nemovitosti neváhejte kontaktovat makléřku nemovitosti.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

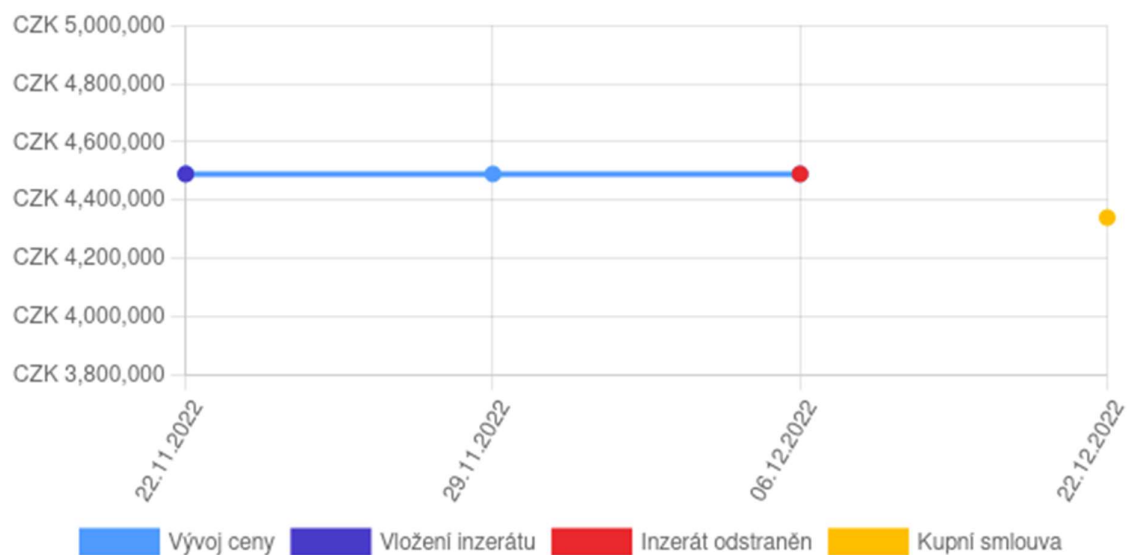


Byt, 42 m², Jablonecká č.p. 364/13, Praha, okres území Hlavního města Prahy

Celková cena: 4 340 000 Kč

Lokalita: Jablonecká č.p. 364/13, Praha, okres území Hlavního města Prahy

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Jablonecká č.p. 364/13, Praha, okres území Hlavního města Prahy	Cena dle KS	4 340 000 Kč
Číslo řízení	V-73628/2022-101	Datum podpisu KS	22.12.2022
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Panelová
Stav	Velmi dobrý	Podlaží bytu	4
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlahová plocha	42 m ²
Užitná plocha	47 m ²	Dispozice	2+kk
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

Prodej bytu dispozice 2+kk o výměře 47,4 m², s velkou ložicí a vlastní komorou v přízemí domu. Fotografie bytu doplníme nejpozději 29.11.2022. Neprůchozí pokoje, ideální dispozice místností, bezpečnostní dveře. Byt navíc, krom jiného, disponuje krásným výhledem na přilehlý park Přátelství. Rozlehlý park s vodními plochami, kanály, fontánou, hřištěm, lavičkami se stolky, navíc je každodenně uklízen - jedinečná oáza zeleně a klidu. Samotný dům se nachází v přímé blízkosti MHD, obchodního centra Prosek, taktéž i škol, lékáre, obchodního centra a dalších služeb. Parkování je možné nejen před domem, ale i na hlídaném parkovišti. Energetickou třídu uvádíme "G", jelikož právě probíhá zateplení domu, záhy bude PENB vyhotoven a energetická třída bude jiná, dle skutečnosti.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

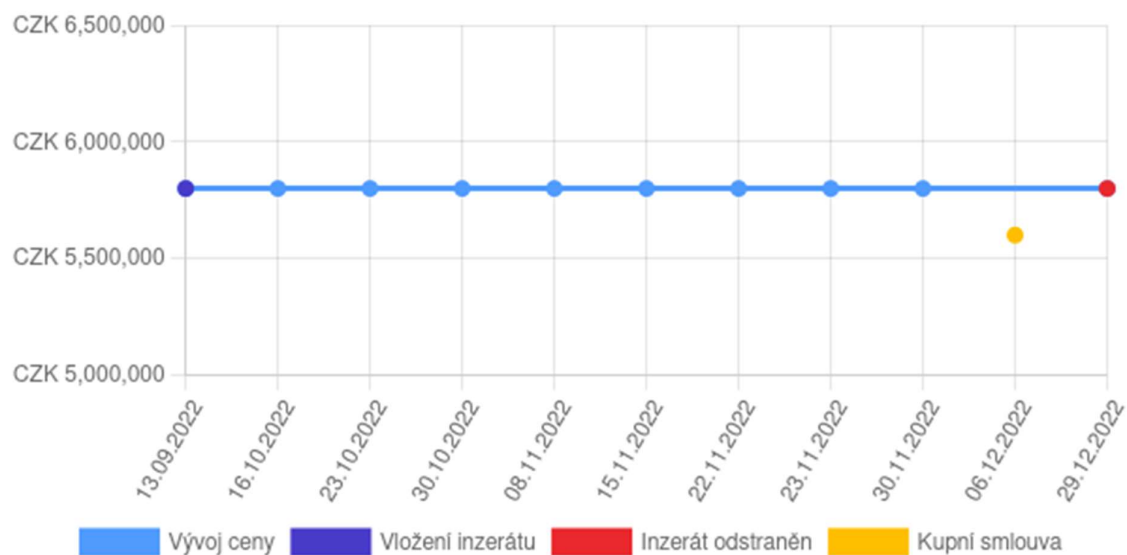


Byt, 55 m², Jablonecká č.p. 715/9, Praha, okres území Hlavního města Prahy

Celková cena: 5 600 000 Kč

Lokalita: Jablonecká č.p. 715/9, Praha, okres území Hlavního města Prahy

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

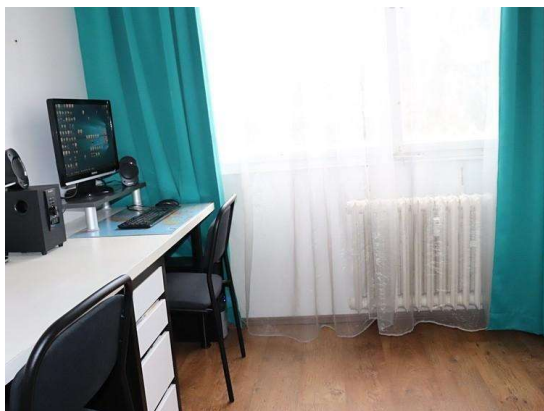


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Jablonecká č.p. 715/9, Praha, okres území Hlavního města Prahy	Cena dle KS	5 600 000 Kč
Číslo řízení	V-69852/2022-101	Datum podpisu KS	06.12.2022
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Panelová
Stav	Velmi dobrý	Podlaží bytu	3
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlahová plocha	55 m ²
Užitná plocha	55 m ²	Dispozice	2+1
Poloha nemovitosti	Sídlště	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	12	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Nabízíme k prodeji rekonstruovaný byt o dispozici 2+1 s lodžii, v těsné blízkosti stanice metra Prosek. Byt je v osobním vlastnictví (SJM). Dům je zateplený, s bezbariérovým vstupem a dvěma výtahy. Energetický štítek není k dispozici, proto uvádíme energetickou náročnost budovy G. V roce 2012 byla provedená rekonstrukce bytového jádra. V roce 2018 proběhla kompletní výměna elektroinstalace. Okna jsou původní, dřevěné. Lodžie je zasklená. Součástí bytu je velká komora. Na chodbách, v kuchyni a v ložnici je lino, v obýváku jsou plavoucí podlahy. Kuchyň je vybavená kuchyňskou linkou se spotřebiči (sporák s troubou, myčka nádobí, chladnička). V koupelně je vana. Samostatné WC. Dálkové vytápění a ohřev teplé vody. Na chodbách jsou vestavené skříně. V okolí je veškerá občanská vybavenost: školky, školy, DDM, poliklinika, supermarkety, sportovní hřiště. Hned u domu je Park Přátelství, který nabízí nejen možnost odpočinku v zeleni, ale i spoustu sportovních aktivit a kulturních akcí. Momentálně v bytě bydlí nájemce, spolehlivý plátce, máme s ním dlouholeté dobré zkušenosti. Pokud plánujete koupě bytu jako investici, nájemce rád v tomto bytě zůstane. S případnými dotazy volejte 775612637. O spolupráci s RK nemáme zájem.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení

