

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 7790-254/2019**

**Objednatel znaleckého posudku:** Indra - Šebesta v.o.s., Vratislavova 12, 128 00  
Praha 2

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro  
potřeby insolvenčního řízení.

**Adresa předmětu ocenění:** Bojínková č.p. 1568/1, Praha, okres Hlavní město  
Praha

**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 07.02.2019

**Zpracováno ke dni:** 07.02.2019

**Zhotovitel:** XP invest, s. r. o., Martin Málek CEO, Jíří Sommer  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 11.02.2019

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1568/2 a podílu ve výši 4380/57065 na společných částech budovy č.p. 1568/1 a pozemku parc. č. 2882/4, 2885/2, 2885/6 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Kyje pro potřeby insolvenčního řízení.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 1568/2
Adresa předmětu ocenění:	Bojínková č.p. 1568/1, Praha, okres Hlavní město Praha
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Ulice:	Bojínková
Katastrální území:	Kyje

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 07.02.2019.

Prohlídka byla za přítomnosti: Anita Kovářová, vlastník.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

#### Vlastnické právo

Kovářová Anita, Bojínková 1568/1, Kyje, 19800 Praha 9

#### Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 1568/2 a podíl ve výši 4380/57065 na společných částech budovy č.p. 1568/1 a pozemku parc. č. 2882/4, 2885/2, 2885/6 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Kyje.

Předmětem ocenění je dále pozemek parc.č. 2255/7 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Kyje. Pozemek je využíván jako venkovní, nekryté parkovací stání. Cena pozemku parc.č. 2255/7 je zohledněna v obvyklé ceně bytové jednotky č. 1568/2.

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaná bytová jednotka je vybudována v netypovém zděném bytovém domě. Stavba má celkem 4 nadzemní podlaží a je bez podzemního podlaží. V objektu není půda a není zde vybudováno obytné podkroví. Základy jsou železobetonové izolované, konstrukce objektu je zděná a stropy jsou tvořeny železobetonovým monolitem. Má rovnou střechu, střešní krytina je tvořena živičnou lepenkou a pro konstrukci klempířských prvků byl použit titan-zinkový plech. Vnější úprava pláště objektu: silikátové a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými prostory domu jsou: vstupní prostor, schodiště, kolárna.

Zdroj informace o době výstavby: veřejný dálkový přístup katastru nemovitostí, rok výstavby: 2006.

Stěny jsou bez vad, střecha je bez vady, okna jsou bez vad, podlahy jsou bez vad, vady vybavení nejsou zřejmé a rozvody v objektu jsou bez vad. Stav bytového domu je velmi dobrý.

Vlastnictví bytové jednotky je osobní. Je umístěna v 2. podlaží objektu a její dispozice je 2+kk. Součástí bytové jednotky je předsín o výměře 3,51 m<sup>2</sup>, koupelna s WC o výměře 4,50 m<sup>2</sup>, ložnice o výměře 11,50 m<sup>2</sup>, obývací pokoj s kuchyňským koutem o výměře 22,45 m<sup>2</sup>, balkon o výměře 5,57 m<sup>2</sup>, sklepní kóje o výměře 1,00 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha činí 41,96 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha vč. příslušenství činí 48,53 m<sup>2</sup>.

Jádru v bytě je vyzděné. Vnitřní omítky jsou štukové. V bytě jsou instalována plastová okna s dvojsklem, v celé jednotce s žaluziemi. Orientace obytných prostor je na západ a východ. Vybavení koupelny tvoří klasická vana, umyvadlo a klasická toaleta. Použité vnitřní dveře jsou plastové plné a plastové prosklené, mají obložkové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné bezpečnostní. V kuchyni se nachází kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů a elektrický sporák. Osvětlovací techniku tvoří lustry a směrové lampy.

V obytných místnostech a v kuchyni je laminátová plovoucí podlaha, koupelna a chodba má položenou keramickou dlažbu.

Další vybavení bytu tvoří vestavěné skříně, anténní a síťové rozvody.

Do bytové jednotky je zavedena elektřina o napětí 230V a je napojena na rozvodnou síť elektrického proudu. K datu prohlídky je oceňovaná bytová jednotka od elektrické energie odpojena. Zdrojem vody je vodovod, je napojen na veřejnou kanalizaci a rozvod zemního plynu není připojen. Byt je napojen na domovní kotelnu - ústřední topení a topná tělesa jsou závěsné radiátory, v koupelně je možné využívat podlahové vytápění. Ohřev vody je ústřední.

Stěny bytu jsou bez vad, okna jsou bez vad, podlahy jsou bez vad, vady vybavení nejsou a rozvody jsou bez vad. Oceňovaný byt je ve velmi dobrém stavu.

Na pozemku nejsou trvalé porosty a není oplocen. Samotný pozemek je rovinný. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě.

Bytový dům je postaven na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá zástavbě bytovými a rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je dostačující -

vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití, v okolí je kompletní soustava úřadů a v místě se nachází pobočka České pošty.

Životní prostředí v okolí domu je klidné, bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě parků. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů ve vzdálenosti dojezdové, parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku.

Vlastník není v kontaktu se sousedy a v okolí domu není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis bytového domu</b>	Typ bytového domu	netypový zděný bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	4
	Počet podzemních podlaží	0
	Dům byl postaven v roce	2006
	Zdroj informace o době výstavby	veřejný dálkový přístup katastru nemovitostí
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	zděná
	Stropy	železobetonové monolitické
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	titanzinkové
	Vnější omítky	silikátové
	Vnitřní omítky	štukové
	Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště, kolárna
	Popis stavu bytového domu	velmi dobrý
Vady bytového domu	zdivo: bez vad střecha: bez vad okna: bez vad podlahy: bez vad vybavení: bez vad rozvody: bez vad	
<b>Popis bytové jednotky</b>	Dispozice bytové jednotky	2+kk
	Podlaží bytové jednotky	2
	Bytové jádro	vyzděné

	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem			
	Orientace oken obytných místností	východ, západ			
	Koupelna	klasická vana, umyvadlo			
	Toaleta	klasická toaleta			
	Vstupní dveře	dřevěné bezpečnostní			
	Typ zárubní	obložkové			
	Vnitřní dveře	plastové plné, plastové prosklené			
	Osvětlovací technika	lustry, směrové lampy			
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák			
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	Ostatní prostory	Předsíň	3,51 m <sup>2</sup>	
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	4,50 m <sup>2</sup>	
		Pokoj	Ložnice	11,50 m <sup>2</sup>	
		Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	22,45 m <sup>2</sup>	
		Podlahová plocha			41,96 m <sup>2</sup>
		Příslušenství	Balkon	5,57 m <sup>2</sup>	
		Příslušenství	Sklepní kóje	1,00 m <sup>2</sup>	
		Podlahová plocha vč. příslušenství			48,53 m <sup>2</sup>
	Elektrina	230V			
	Vodovod	vodovod			
	Svod splašek	veřejná kanalizace			
	Plynovod	ne			
	Řešení vytápění v bytě	domovní kotelna			
	Topná tělesa	závěsné radiátory			
	Řešení ohřevu vody v bytě	centrální			
	Podlahy v bytě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha kuchyně: laminátová plovoucí podlaha koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba			
	Popis stavu bytové jednotky	velmi dobrý			
	Vady bytové jednotky	zdivo: bez vad okna: bez vad podlahy: bez vad vybavení: bez vad rozvody: bez vad			
<b>Popis pozemku bytového domu</b>	Trvalé porosty	bez porostů			
	Sklon pozemku	rovinatý			
	Oplocení	neoploceno			

	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
<b>Popis okolí</b>	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní okraj obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v místě je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví 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, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná břemena</b>		
<b>Další informace</b>	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 07.02.2019 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. 1:

„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 prodejkách 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická

metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

#### Bytová jednotka č. 1568/2

Bytová jednotka č. 1568/2, v ulici Bojínková, obec Praha					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Bojínková, Praha, okres Hlavní město Praha	2+kk, 41.96 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Zděná	2.NP
1	Federova, Praha, okres Hlavní město Praha	1+kk, 41 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Zděná	2.NP
2	Federova, Praha, okres Hlavní město Praha	1+kk, 40.5 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Zděná	1.NP
3	Pelušková, Praha, okres Hlavní město Praha	2+kk, 39 m <sup>2</sup>	Dobrý	Zděná	4.NP
4	Sicherova, Praha, okres Hlavní město Praha	1+kk, 39 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Zděná	2.NP
5	Lipnická, Praha, okres Hlavní město Praha	1+kk, 36 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	5.NP bez výhledu



č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňované o objektu odvozená ze srovnání
1	80.463,41 Kč	1	80.463,41 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03	1.0300	78.119,83 Kč
2	83.209,88 Kč	1	83.209,88 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	1.03	1.0094	82.434,99 Kč
3	85.897,44 Kč	1	85.897,44 Kč	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.97	0.9215	93.214,80 Kč
4	69.205,13 Kč	1	69.205,13 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.97	0.9700	71.345,50 Kč
5	77.750,00 Kč	1	77.750,00 Kč	1.00	1.02	0.95	1.00	1.00	0.97	0.9399	82.721,57 Kč
<b>Celkem průměr</b>											81.567,34 Kč
<b>Minimum</b>											71.345,50 Kč
<b>Maximum</b>											93.214,80 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											7.970,57 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											73.596,77 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											89.537,91 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Koeficientem K6 - úvaha odhadce je zohledněno podzemní garážové stání u srovnávané nemovitosti 1 a 2. Stejně tak je zohledněno chybějící vyhrazené parkovací či garážové stání u srovnávaných nemovitostí č. 3, 4 a 5.

### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu průměrné nemovitosti na

81.567,34 Kč/m<sup>2</sup>

\*

41,96 m<sup>2</sup>

= 3.422.565 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

**3.423.000 Kč**

## II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 1568/2, v ulici Bojínková, obec Praha					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Bojínková, Praha, okres Hlavní město Praha	2+kk, 41.96 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Zděná	2.NP
1	Federova, Praha, okres Hlavní město Praha	1+kk, 41 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Zděná	2.NP
2	Federova, Praha, okres Hlavní město Praha	1+kk, 40.5 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Zděná	1.NP
3	Pelušková, Praha, okres Hlavní město Praha	2+kk, 39 m <sup>2</sup>	Dobry	Zděná	4.NP
4	Sicherova, Praha, okres Hlavní město Praha	1+kk, 39 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Zděná	2.NP
5	Lipnická, Praha, okres Hlavní město Praha	1+kk, 36 m <sup>2</sup>	Dobry	Cihlová	5.NP bez výhledu

### Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

#### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	80.463,41	1,00	80.463,41
2	83.209,88	1,00	83.209,88
3	85.897,44	1,00	85.897,44
4	69.205,13	1,00	69.205,13
5	77.750,00	1,00	77.750,00
	Maximální hodnota	85.897,44	(případ č.3)
	Minimální hodnota	69.205,13	(případ č.4)
	Relace min vs. max hodnoty	1,2412	OK
	<b>Aritmetický průměr</b>	<b>79.305,17</b>	

### II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 1568/2, v ulici Bojínková, obec Praha						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
<b>Oceňovaný objekt</b>	Bojínková, Praha, okres Hlavní město Praha	2+kk, 41.96 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Zděná	2.NP	X
1	Federova, Praha, okres Hlavní město Praha	1+kk, 41 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Zděná	2.NP	3
2	Federova, Praha, okres Hlavní město Praha	1+kk, 40.5 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Zděná	1.NP	3
3	Pelušková, Praha, okres Hlavní město Praha	2+kk, 39 m <sup>2</sup>	Dobry	Zděná	4.NP	3
4	Sicherova, Praha, okres Hlavní město Praha	1+kk, 39 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Zděná	2.NP	3
5	Lipnická, Praha, okres Hlavní město Praha	1+kk, 36 m <sup>2</sup>	Dobry	Cihlová	5.NP bez výhledu	3

## Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	80.463,41	1,00	80.463,41	3	241.390,23
2	83.209,88	1,00	83.209,88	3	249.629,64
3	85.897,44	1,00	85.897,44	3	257.692,32
4	69.205,13	1,00	69.205,13	3	207.615,39
5	77.750,00	1,00	77.750,00	3	233.250,00
Mezisoučet				15	1.189.577,58
<b>Celkem</b>					<b><u>79.305,17</u></b>

**Základní cena: 79.305,17 Kč/m<sup>2</sup>**

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$79.305,17 * 1,0060 = \mathbf{79.781,00 \text{ Kč/m}^2}$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

**79.781,00 Kč/m<sup>2</sup>**

\* 41,96 m<sup>2</sup>

**= 3.347.610,76 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**3.350.000,-- Kč**

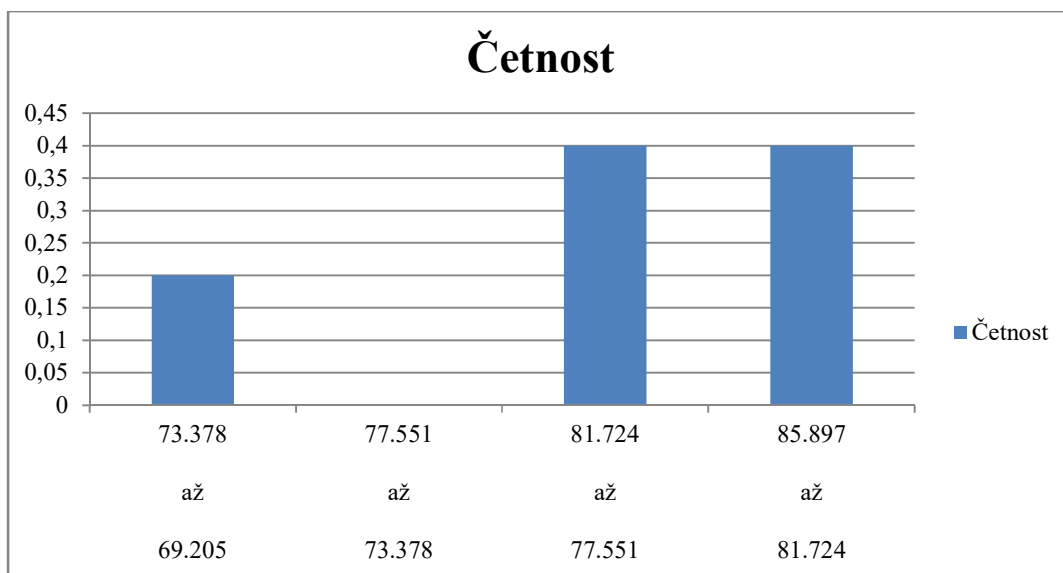
## II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

### Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	80.463	1,00	80.463,41
2	83.210	1,00	83.209,88
3	85.897	1,00	85.897,44
4	69.205	1,00	69.205,13
5	77.750	1,00	77.750,00
Střední hodnota			79.305,17
Medián			80.463,41
Rozdíl max-min			16.692,31
Minimum			69.205,13
Maximum			85.897,44

## Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
69.205	až	73.378	1	0.2
73.378	až	77.551	0	0
77.551	až	81.724	2	0.4
81.724	až	85.897	2	0.4



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **77.551,29 Kč/m<sup>2</sup>** do **85.897,44 Kč/m<sup>2</sup>**

\* 41,96 m<sup>2</sup>

od **3.254.052,13 Kč** do **3.604.256,58 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **3.250.000,-- Kč** do **3.600.000,-- Kč**

## **C. REKAPITULACE:**

I. Výsledek dle srovnávací metody

**3.423.000,-- Kč**

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

**3.350.000,-- Kč**

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od **3.250.000,-- Kč** do **3.600.000,-- Kč**

## **ZÁVĚR:**

**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 stanovena po zaokrouhlení na**

**3.423.000 Kč**

Slovy: třimilionyčtyřistadvacetřítisíc korun

### **Vypracoval:**

XP invest, s. r. o., Martin Málek CEO, Jiří Sommer  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 11.02.2019

## **D. Znalecká doložka**

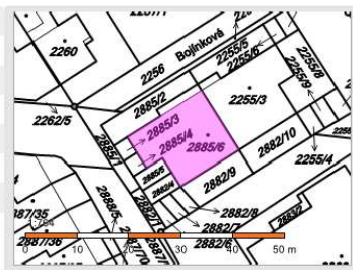
Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění 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 7790-254/2019 znaleckého deníku.

## E. Přílohy

### Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

#### Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 1568
Obec:	<a href="#">Praha [554782]?</a>
Část obce:	<a href="#">Kyje [400785]?</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kyje [731226]</a>
Číslo LV:	<a href="#">3269</a>
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">2885/6</a>
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



#### Vymezené jednotky

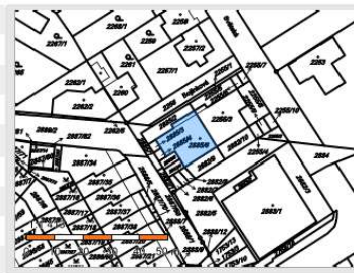
[1568/1](#), [1568/2](#), [1568/3](#), [1568/4](#), [1568/5](#), [1568/6](#), [1568/7](#), [1568/8](#), [1568/9](#), [1568/10](#), [1568/11](#), [1568/12](#), [1568/13](#)

#### Informace z RÚIAN

Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 1568?</a>
Ulice:	<a href="#">Bojinková?</a>
Adresní místa:	<a href="#">Bojinková 1568/1?</a>

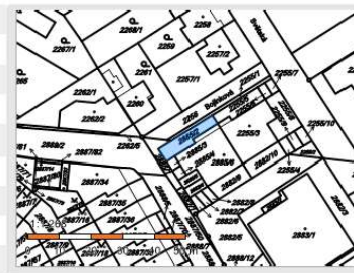
#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">2885/6?</a>
Obec:	<a href="#">Praha [554782]?</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kyje [731226]</a>
Číslo LV:	<a href="#">3269</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	217
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">č. p. 1568</a>



#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">2885/2?</a>
Obec:	<a href="#">Praha [554782]?</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kyje [731226]</a>
Číslo LV:	<a href="#">3269</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	79
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">2882/4?</a>
Obec:	<a href="#">Praha [554782]?</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kyje [731226]</a>
Číslo LV:	<a href="#">3269</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	21
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Informace o jednotce

Číslo jednotky	1568/2
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<a href="#">č. p. 1568</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kyjje [731226]</a>
Číslo LV:	<a href="#">3374</a>
Podíl na společných částech:	4380/57065

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kovářová Anita, Bojínková 1568/1, Kyje, 19800 Praha 9	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kovářová Anita
Zahájení exekuce - Kovářová Anita

## Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

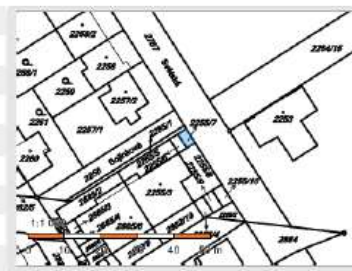
Nejsou evidována žádná řízení, v rámci kterých byl zapsán cenový údaj k nemovitosti.

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 k 11.02.2019 18:00:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">2255/7#</a>
Obec:	<a href="#">Praha [554782]#</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kyje [731226]#</a>
Číslo LV:	<a href="#">3376</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	12
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kovářová Anita, Bojínková 1568/1, Kyje, 19800 Praha 9	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kovářová Anita
Zahájení exekuce - Kovářová Anita

## Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

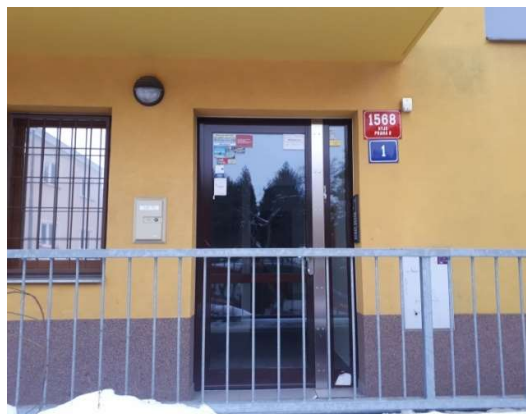
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 11.02.2019 18:00:00.



## Pořízená fotodokumentace



Pohled z ulice



Vchod



Předsíň



Kuchyňský kout



Obývací pokoj s kuchyňským koutem



Ložnice



Koupelna



Parkovací stání na pozemku parc.č.  
2255/7

## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

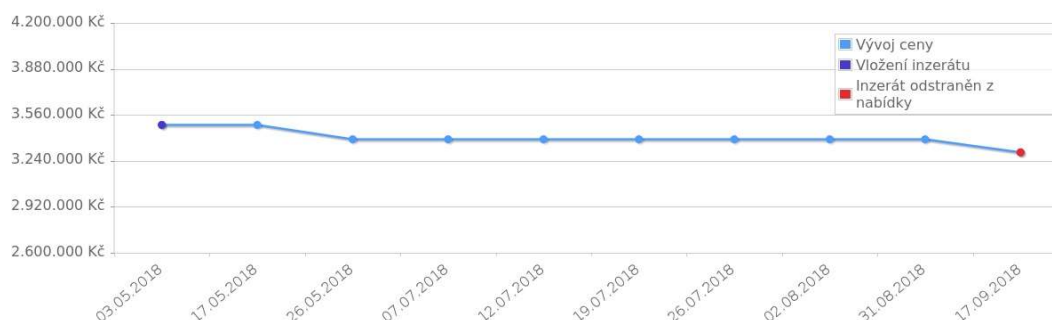


**Prodej, Byt, 41 m<sup>2</sup>, Federova, Praha, okres Hlavní město Praha**

**Celková cena:** 3.299.000 Kč

**Adresa:** Federova, Praha, okres Hlavní město Praha

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



#### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Adresa</b>	Federova, Praha, okres Hlavní město Praha	<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý
<b>Cena</b>	3 299 000 Kč	<b>Podlahová plocha</b>	41
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Plocha užitná</b>	48
<b>Dispozice</b>	1+kk		

#### Slovní popis

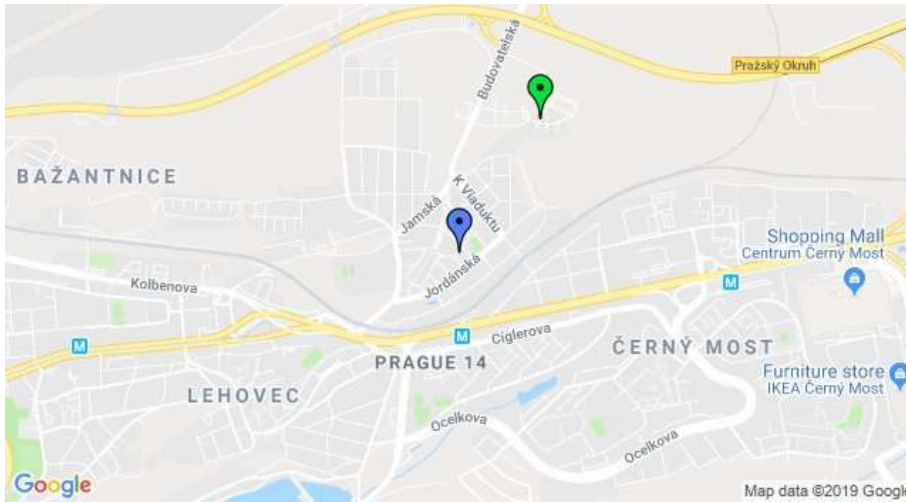
Prodej bytu, Praha 9 - Kyje. Byt o dispozici 1+kk s lodžii o celkové výměře 48m<sup>2</sup> (příslušenstvím je garážové stání v domě). Byt se nachází ve 2. nadzemním podlaží třípatrového bytového domu z roku 2009 - projekt Panorama Kyje. Byt je orientovaný na severozápadní stranu s pěkným a volným výhledem. Vstupní dveře jsou bezpečnostní. Dispozici tvoří předsín (8m<sup>2</sup>), koupelna společná s toaletou (6m<sup>2</sup>), obývací pokoj s kuchyňským koutem (27m<sup>2</sup>) a lodžie (7m<sup>2</sup>). Zařízením je kuchyňská linka se spotřebiči a prostorná vestavěná skříň v předsíni. Dům má vlastní kotelnu na plyn. K využití je společná kočárkárna. Náklady na bydlení jsou velmi nízké cca 2850 Kč/měsíc včetně vysokorychlostního internetu (2084 Kč teplo, voda, fond oprav; 470 Kč elektřina; 300 Kč 100/50 Mbps internet). Byt má skvělou dopravní dostupnost. V areálu

je autobusová zastávka Sicherova, na metro B „Rajská zahrada“ je to 12 minut pěšky, 1 minutu autem na Pražský okruh a 15 minut metrem do centra Prahy. V místě je spousta zeleně s možností aktivního vyžití. V docházkové vzdálenosti pak najdeme Hloubětínský park, Kyjský rybník. V blízkosti je výborná občanská vybavenost – obchodní a zábavní Centrum Černý Most vzdálené pouhých 5 minut autem nebo 1 stanici metrem. Nastěhování možné ihned. Osobní vlastnictví - lze financovat hypotékou, kterou můžeme zařídit rychle a výhodně.

#### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

#### 1. Identifikace



**Prodej, Byt, 41 m<sup>2</sup>, Federova, Praha, okres Hlavní město Praha**

**Celková cena: 3.370.000 Kč**

**Adresa: Federova, Praha, okres Hlavní město Praha**

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



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Adresa</b>	Federova, Praha, okres Hlavní město Praha	<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý
<b>Cena</b>	3 370 000 Kč	<b>Podlahová plocha</b>	41
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Plocha užitná</b>	48
<b>Dispozice</b>	1+kk		

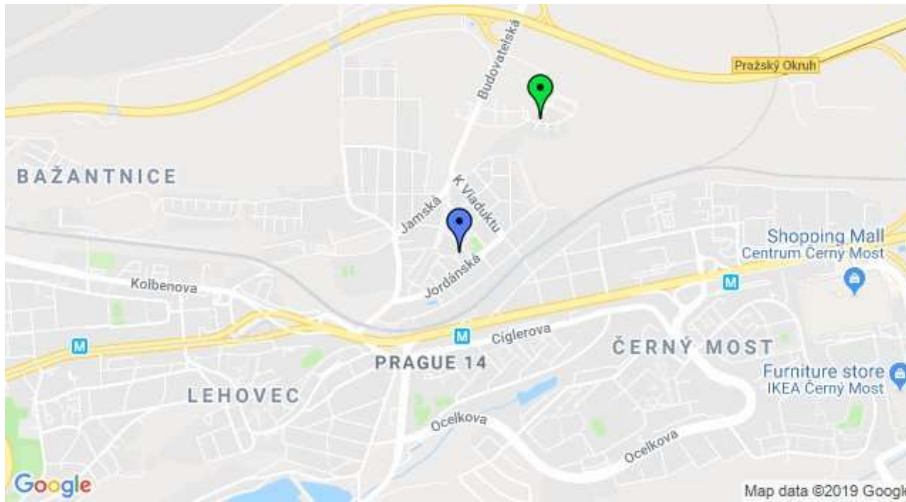
### Slovní popis

Nabízím k prodeji krásný byt 1kk (41m<sup>2</sup>) s lodžii (7m<sup>2</sup>) a s podzemním parkovacím stáním. Byt se nachází v 1. nadzemním podlaží třípatrové cihlové novostavby z roku 2009. Byt se skládá z níže uvedených místností: předsíň (7,5m<sup>2</sup>), koupelna s WC (5 m<sup>2</sup>), obývací pokoj s kuchyňským koutem (28 m<sup>2</sup>), lodžie (7 m<sup>2</sup>). Součástí bytu je kuchyň zhotovená na míru s vestavěnými spotřebiči. Dobrá dopravní dostupnost. U domu je zastávka MHD. Za necelé 4 minuty jste na metru B Rajska zahrada či Hloubětín. Autem dobré napojení na D10. V blízkosti je výborná občanská vybavenost - škola, školka, poliklinika, dětské hřiště, jednou stanicí metra je dostupné Centrum Černý most. Byt je v osobním vlastnictví. Nízké náklady na bydlení.

### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

#### 1. Identifikace

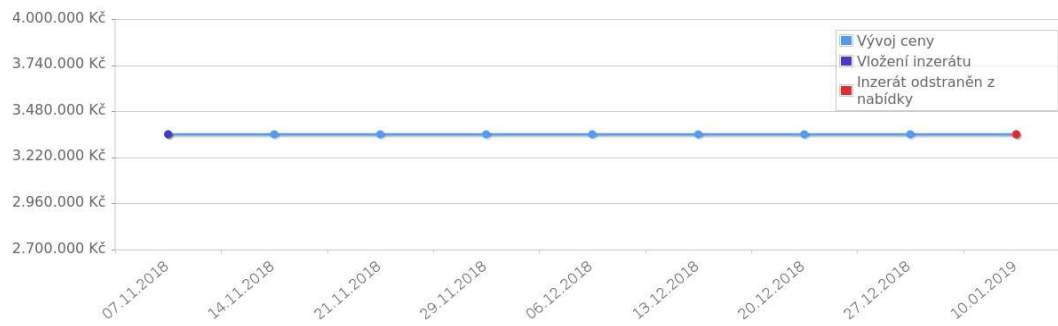


**Prodej, Byt, 39 m<sup>2</sup>, Pelušková, Praha, okres Hlavní město Praha**

**Celková cena: 3.350.000 Kč**

**Adresa: Pelušková, Praha, okres Hlavní město Praha**

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



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Adresa</b>	Pelušková, Praha, okres Hlavní město Praha	<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý
<b>Cena</b>	3 350 000 Kč	<b>Podlahová plocha</b>	39
<b>Konstrukce budovy</b>	Smíšená	<b>Plocha užitná</b>	39
<b>Dispozice</b>	2+kk		

### Slovní popis

Dovolujeme si vám nabídnout ke koupi velmi pěkný, slunný byt 2+kk v osobním vlastnictví a balkónem (4 m<sup>2</sup>) o užitné ploše 43 m<sup>2</sup> a obytné ploše 39 m<sup>2</sup>, situovaný na jihovýchod, ve 3. patře novostavby z roku 2004 s výtahem, v ulici Pelušková, Praha 9 – Kyje. Příjemné bydlení se sportovními aktivitami fitness, squash, minigolf. Výborná občanská vybavenost (školka, škola, lékař, pošta, supermarket Albert a nedaleko OC Černý Most). V předsíni bytu je umístěná prostorná vestavěná skříň, která nabízí dostatek úložného prostoru. Obývací pokoj s kuchyňským koutem je vybaven veškerými spotřebiči (lednice, plynová varná deska, trouba). Prostorná ložnice s manželskou postelí a šatní skříň. V nově zrekonstruované koupelně s možností přepínání barevného osvětlení, umístěn sprchový kout a toaleta. K dispozici kabelový internet a televize. Podlahy plovoucí a dlažba. Dům je zabezpečen kamerovým systémem. Zastávka MHD (bus) Hutě 1 minutu chůze, stanice metro B – Rajska zahrada v docházkové vzdálenosti 950 m. Možnost koupě sklepní kóje (2 m<sup>2</sup>) a garážového stání(12 m<sup>2</sup>) v suterénu domu, které nabízí pohodlné parkování. Jedinečná příležitost. Vhodné i jako investiční nemovitost. Pro více informací mě neváhejte kontaktovat!

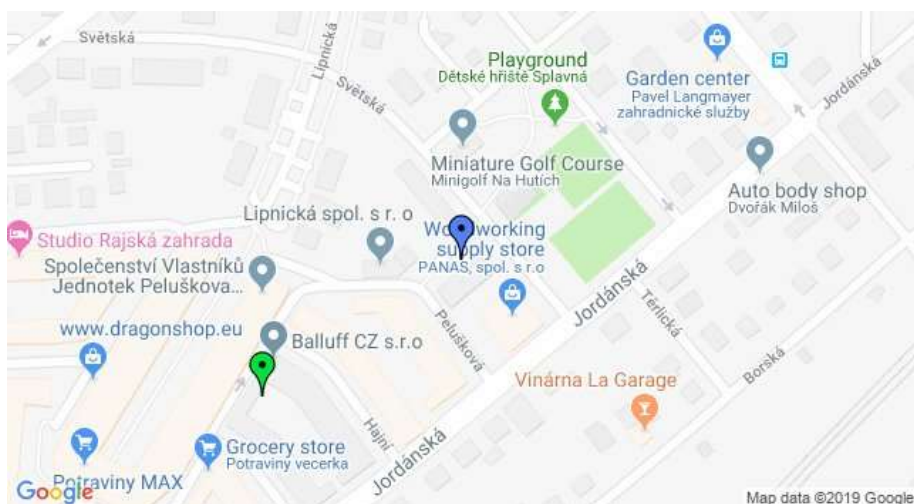
### 4. Fotodokumentace







## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

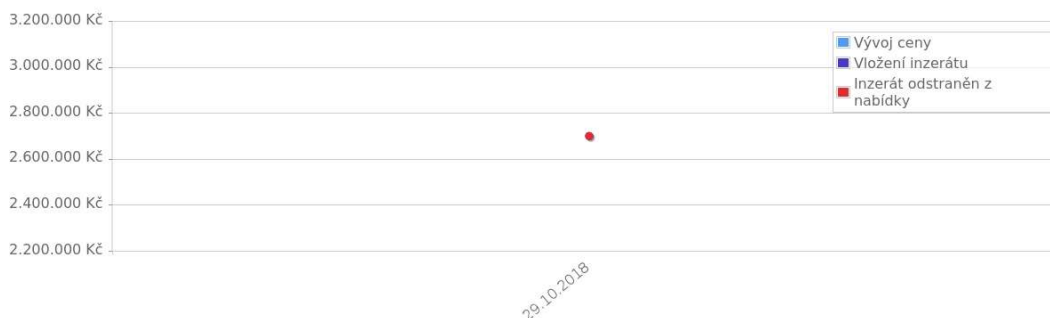


**Prodej, Byt, 39 m<sup>2</sup>, Sicherova, Praha, okres Hlavní město Praha**

**Celková cena: 2.699.000 Kč**

**Adresa: Sicherova, Praha, okres Hlavní město Praha**

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



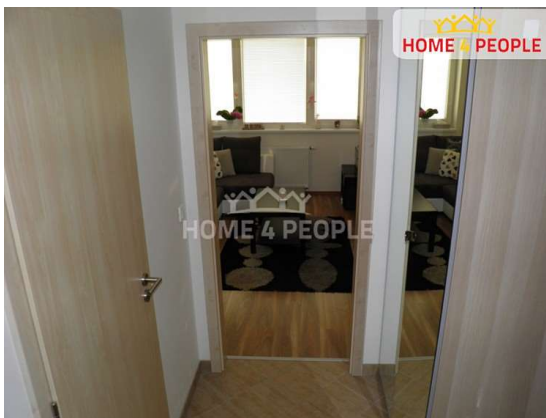
## 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Adresa</b>	Sicherova, Praha, okres Hlavní město Praha	<b>Stav objektu</b>	Novostavba
<b>Cena</b>	2 699 000 Kč	<b>Podlahová plocha</b>	39
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Plocha užitná</b>	39
<b>Dispozice</b>	1+kk		

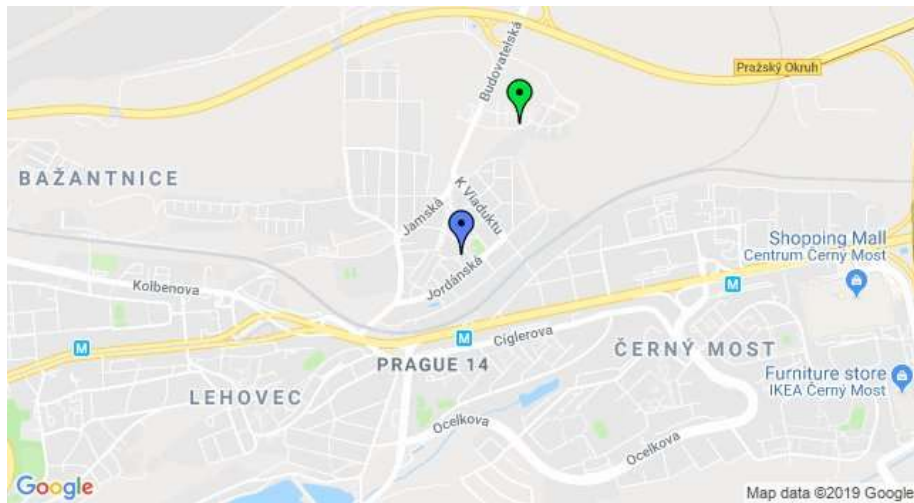
### Slovní popis

Zprostředkujeme Vám exkluzivně prodej velmi pěkného bytu 1+KK v osobním vlastnictví s prostorným balkonem o celkové užitné ploše 39 m<sup>2</sup>, který se nachází v 2.NP cihlové novostavby (kolaudace podzim 2013) bytového domu s výtahem, v Praze - část Kyje. Dispozice bytu: vstupní chodba s šatní stěnou, obytný prostor s kuchyňským koutem a jídelní částí se vstupem na prostorný balkon s výhledem do zeleně, koupelna se sprchovým koutem a WC. Byt je částečně vybaven - kuchyňská linka se sklo keramickou varnou deskou, digestoř, lednice, jídelní stůl a židle, dvoulůžko, pračka, šatní skříň. V bytě je použita sklo keramická podlahová krytina a plovoucí podlaha. V plastových oknech jsou horizontální hliníkové žaluzie. Byt je vhodný pro bydlení seniorů, studentů nebo k investičnímu účelu. Předností bytu jsou nízké provozní náklady. Orientace bytu na západ s krásným výhledem na centrum Prahy. Možnost parkování u domu. Bytový dům "Panorama Kyje" se nachází na klidném místě s výhledem do zeleně s dobrou dopravní dostupností - zastávka bus 1 min, metro B stanice Rajská zahrada i nákupní centrum Černý most v pěší dostupnosti. Doporučujeme prohlídku. Máme možnost Vám zajistit výhodné financování. Ev. číslo: 26373.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace



**Prodej, Byt, 36 m<sup>2</sup>, Lipnická, Praha, okres Hlavní město Praha**

**Celková cena: 2.799.000 Kč**

**Adresa: Lipnická, Praha, okres Hlavní město Praha**

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



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Adresa</b>	Lipnická, Praha, okres Hlavní město Praha	<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý
<b>Cena</b>	2 799 000 Kč	<b>Podlahová plocha</b>	36
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Plocha užitná</b>	36
<b>Dispozice</b>	1+kk		

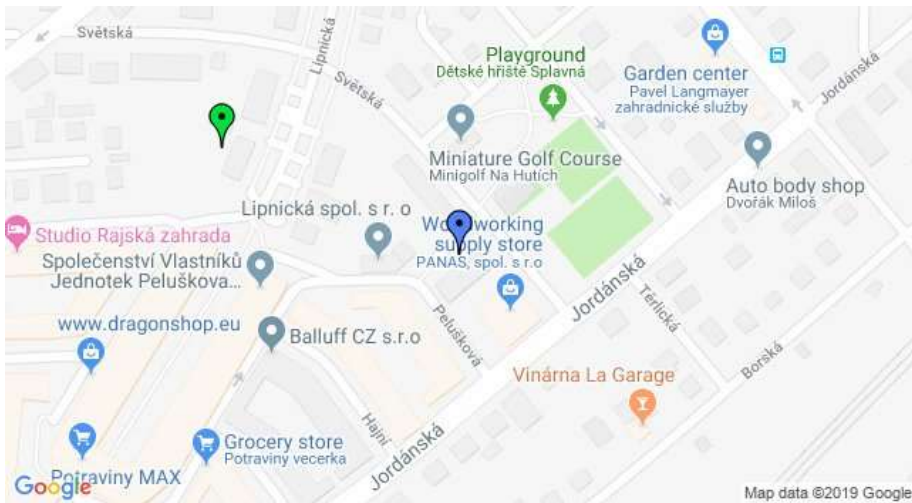
### Slovní popis


Nabízíme k prodeji byt o dispozici 1+kk o velikosti 39 m<sup>2</sup> (vč. balkonu 3 m<sup>2</sup>). Bytová jednotka je situována v 5. NP (4. patro) novostavby z roku 2000. Jedná se o velmi atraktivní a dostupnou lokalitu Prahy 9-Kyje, ulice Lipnická. V atriu domů proběhla celková revitalizace zeleně, v blízkosti najdeme obchodní centrum Černý Most a výborná je dostupnost i do centra. Byt se skládá z prostorného a světlého pokoje, jehož součástí je moderní kuchyňský kout. Zde bude ponechána elektrická trouba, plynový sporák a digestoř. V koupelně najdeme prostornou vanu, toaletu a dostatek místa na pračku. Balkon měří 3 m<sup>2</sup> a poskytuje příjemné posezení a odpočinek. Dům je s výtahem a parkovat je možné před domem. Za zmínku jistě stojí cena bytu za m<sup>2</sup>, která vychází na 77.500 Kč. Náklady na bydlení jsou velmi nízké a činí 2.700 Kč a zahrnují FO, vodu, topení a elektřinu. Rádi Vám pomůžeme s financováním.


#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



 Oceňovaná nemovitost

 Srovnávaná nemovitost