

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1058-83/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

bytová jednotka č.961/27 v bytovém domě čp.961 v ulici Tenisová, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu čp.961 a pozemku p.č.2741/25 ve výši 721/49784, k.ú.Hostitvař, v obci Praha, okres Hlavní město Praha.

Znalec: ZUOM, a.s.
Chelčického 686
533 51 Pardubice
telefon:
e-mail: info@zuom.cz

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČO: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

Číslo jednací: 045/2021-N

OBVYKLÁ CENA	5 600 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 21 stran včetně příloh

Vyhotovení číslo: 1/2

Podle stavu ke dni: 11.5.2021

Vyhotoveno: V Pardubicích 21.5.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovit obvyklou cenu nemovité věci - bytové jednotky č.961/27 v bytovém domě čp.961 v ulici Tenisová, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu čp.961 a pozemku p.č.2741/25 ve výši 721/49784, k.ú.Hostivař, v obci Praha, okres Hlavní město Praha.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovit obvyklou cenu nemovité věci jako podklad pro nedobrovolnou dražbu

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.5.2021 za přítomnosti pouze znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Poskytnuté zadavatelem posudku :

výpis z KN LV č.4356 k.ú.Hostivař, vyhotovený dálkovým přístupem dne 26.3.2021

Zajištěné znalcem :

informace a podklady z prohlídky

<https://www.mfcr.cz/> -

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizidenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál
skutečnosti zjištěné při místním šetření

Poskytnuté Katastrálním úřadem Hl.města Prahy :
kopie části prohlášení vlastníka

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.
Hostivař
Adresa nemovité věci: Tenisová 961/9, 102 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

Věra Trísková, , podíl 1 / 1

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

I. objednávka znaleckého posudku

II. výpis z Katastru nemovitostí LV č.4356, k.ú.Hostivař, vyhotovený dne 26.3.2021

III. snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN

- IV. cenové údaje Katastrálního úřadu
- V. databáze nemovitostí INEM
- VI. vlastní databáze
- VII. realitní inzerce S reality
- VIII. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- IX. Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- X. Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
- XI. fyzická prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu nebyl přítomen řádné prohlídce předmětu ocenění. Prohlídka byla provedena náhledem vně oceňované nemovité věci.
- XII. Popisy a informace vyplývají z prohlídky, sdělení a měření na místě samém, informace a skutečnosti o vnitřních konstrukcích a vybavení apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitých věcí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné doklady nebyly doloženy.

Místopis

Hostivař je čtvrť a katastrální území Prahy, nacházející se na jihovýchodním okraji hlavního města. Je součástí městského obvodu Praha 10, správního obvodu Praha 15. Jedná se o lokalitu s dobře dostupnou veškerou občanskou a technickou vybaveností. Průměrná je dopravní dostupnost do centra městskou hromadnou dopravou, představovanou autobusy ke stanici metra Háje a Skalka.

Objekt bydlení je situovaný v souboru panelových bytových domů sídliště Hornoměřcholupská podél jednosměrné ulice Tenisová, od které je oddělen zeleným pásem. Ulice Tenisová je přístupná z ulice Plukovníka Mráze. Jedná se o stabilizovanou lokalitu bydlení v panelových bytových domech.

Jedná se o podsklepenou typovou panelovou budovu s jednou sekci (vchodem) č.p.961, postavený na pozemku p.č.2741/25. Je přístupná hlavním vchodem z odvrácené strany budovy, předsazeným zádveřím. Nemovitost je dle prohlášení vlastníka napojená na veřejný rozvod vody, kanalizace, elektřiny a plynu. Parkování je omezené na příčných parkovacích stáních v ulici Tenisová. V sousedství není větší parkovací plocha. Stanice autobusu je ve výborné docházkové vzdálenosti cca 100 m. Základní občanská a technická vybavenost jsou v místě.

Bytový dům je panelové technologie s plochou střechou s vystupujícími strojovny výtahů. Dům má jedno podzemní a čtrnáct nadzemních podlaží. V domě je 81 bytových jednotek. V nadzemních podlažích se nachází bytové jednotky, přímo osvětlené dvouramenné schodiště a dva výtahy.

Dům byl zkolaudován v roce 1976. Dle náhledu je v dobrém technickém stavu, opotřebovaný běžným užíváním, průběžně udržovaný. Dle náhledu je zateplena fasáda, opravena střešní krytina, vyměněny výtahy, vstupní portál a okna společných prostor, instalován videotelefon. Další nezjištěno.

Situace

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

Přístup přes pozemky

2761/1
2741/27

Hlavní město Praha
Hlavní město Praha, svěřená správa Městské části Praha 15

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je bytová jednotka č.961/27 umístěná ve 4. patře, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p.961 a pozemku p.č.2741/25 ve výši 721/49784. Jedná se o bytovou jednotku 3+1/2xL dvoustranně JZ a JV orientovanou. Lodžie jsou orientované JV směrem do ulice. K bytové jednotce patří sklepní kóje. Další nezjištěno. Technický stav je uvažován jako průměrný.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
-----	----------------

Komentář: Dle LV č.4356, k.ú.Hostivař :
- zástavní právo smluvní

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č.961/27
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek p.č.271/25

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č.961/27

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	bytová jednotka č.961/27 v bytovém domě čp.961, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu čp. 961 a pozemku p.č.2741/25, LV č.4356
Adresa předmětu ocenění:	Tenisová 961/9 102 00 Praha 10
LV:	4356
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Hostivař
Počet obyvatel:	1 324 277

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. a č. 488/2020 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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
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 Prahy 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,536}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

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 - sídlištní charakter	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce - severní okraj hl.m.Prahy	III	-0,05
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 - průměrné parkovací možnosti na podélných a příčných parkovacích stáních v ulici	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
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: Vlivy zvyšující cenu - v lokalitě menší nabídka bytových jednotek	III	0,15

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,160}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,782}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,230}$$

1. Bytová jednotka č.961/27

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 11
Stáří stavby:	45 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	59 304,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyně:	8,54 * 1,00 =	8,54 m ²
pokoj:	20,3 * 1,00 =	20,30 m ²
pokoj:	13,1 * 1,00 =	13,10 m ²
pokoj:	10,92 * 1,00 =	10,92 m ²
hala:	4,03 * 1,00 =	4,03 m ²
předsín:	8,68 * 1,00 =	8,68 m ²
koupelna:	2,46 * 1,00 =	2,46 m ²
WC:	1,15 * 1,00 =	1,15 m ²
komora:	2,87 * 1,00 =	2,87 m ²
2x lodžie:	13,92 * 0,20 =	2,78 m ²
sklepní kóje:	1,44 * 0,10 =	0,14 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		74,97 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: 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
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 - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium 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 45 let:

$$s = 1 - 0,005 * 45 = \mathbf{0,775}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,775 = \mathbf{0,814}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,060**

Index polohy pozemku **I_P = 1,160**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 59 304,- Kč/m² * 0,814 = 48 273,46 Kč/m²
 CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 74,97 m² * 48 273,46 Kč/m² * 1,060 * 1,160 = 4 449 997,77 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **4 449 997,77 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek p.č.271/25

Pozemek p.č.2741/25 je zastavěný bytovým domem č.p.961. Pozemek je oceněný dle cenové mapy stavebních pozemků hl.m.Prahy, mapový list 89, skupina parcel 6205.

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	2741/25	596	3 600,00	2 145 600,-
Cenová mapa - celkem		596		2 145 600,-

Pozemek p.č.271/25 - zjištěná cena celkem = **2 145 600,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek p.č.271/25 = 2 145 600,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **2 145 600,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **4 449 997,77 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 145 600,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 721 / 49 784

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 145 600,- Kč * 721 / 49 784 = 31 073,79 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 31 073,79 Kč

Bytová jednotka č.961/27 - zjištěná cena = **4 481 071,56 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č.961/27

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 74,97 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Byt č.956/7
Lokalita: ul.Tenisová
Popis: Dle realitního serveru :
panelový bytový dům
vytápění : plynovou kotelnou v suterénu
byt 4+1/2x lodžie
stav : po rekonstrukci v roce 2010
Dle KN :
byt užitné plochy 83,8m² dle KN
prodej realizován pod č.V-7895/2021, založení řízení 1.2.2021, katastrální úřad pro hlavní město Prahu

Užitná plocha: 83,80 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,98
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,97
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: katastr nemovitostí

Cena [Kč] k 1.2.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 840 000	83,80	81 623	0,95	77 542

Název: Byt č.858/15
Lokalita: ul.Gercenova
Popis: Dle realitního serveru :
panelový bytový dům
vytápění : dálkové
byt 2+1/lodžie
stav : po rekonstrukci
Dle KN :
byt užitné plochy 60,4m² dle KN
prodej realizován pod č.V-70626/2020-101, založení řízení 23.11.2020, katastrální úřad pro hlavní město Prahu

Užitná plocha: 60,40 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,02
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,97
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: katastr nemovitostí

K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 23.11.2020	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 850 000	60,40	80 298	0,99	79 495

Název:	Byt č.880/13			
Lokalita:	ul.Zápasnická 880/2			
Popis:	Dle realitního serveru : panelový bytový dům vytápění : dálkové byt 3+1/lodžie/komora/sklepní kóje stav : před rekonstrukcí Dle KN : byt užitné plochy 69,3 m ² dle KN prodej realizován pod č.V-58587/2020-101, založení řízení 6.10.2020, katastrální úřad pro hlavní město Prahu			
Užitná plocha:	69,30 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 6.10.2020	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 900 000	69,30	70 707	1,00	70 707



Zdroj: katastr nemovitostí

Název:	Byt č.918/9			
Lokalita:	ul.Horolezecká			
Popis:	Dle realitního serveru : panelový bytový dům vytápění : dálkové byt 3+1/lodžie stav : po částečné rekonstrukci Dle KN : byt užitné plochy 60,9 m ² dle KN prodej realizován pod č.V-56234/2020-101, založení řízení 24.9.2020, katastrální úřad pro hlavní město Prahu			
Užitná plocha:	60,90 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	



K5 Celkový stav	1,00	Zdroj: katastr nemovitostí		
K6 Vliv pozemku	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 24.9.2020	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 950 000	60,90	81 281	1,00	81 281

Minimální jednotková porovnávací cena	70 707 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	77 256 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	81 281 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Stanovená jednotková cena	75 000 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	74,97 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 622 750 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č.961/27	4 481 072,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	4 449 997,77 Kč
1.2. Pozemek p.č.271/25	31 073,79 Kč
	<u> </u>
	= 4 481 072,- Kč

Výsledná cena - celkem: **4 481 072,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **4 481 070,- Kč**

slovy: Čtyřimilionyčtyřistaosmdesátjednatisícšedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

4 481 070 Kč

slovy: Čtyřimilionyčtyřistaosmdesátjednatisícšedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č.961/27	5 622 750,- Kč
-------------------------------	----------------

Porovnávací hodnota	5 622 750 Kč
---------------------	--------------

Silné stránky

dobrá poloha v domě
2 lodžie

Slabé stránky

technologie domu
lokalita sídliště

Obvyklá cena bytové jednotky č.961/27 v bytovém domě čp.961 v ulici Tennisová, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu čp.961 a pozemku p.č.2741/25 ve výši 721/49784, k.ú.Hostitvař, v obci Praha, okres Hlavní město Praha činí

Obvyklá cena

5 600 000 Kč

slovy: Pětmilionůšestsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny bytové jednotky podařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období.

Nemovitost je oceněna jako prázdná, bez závazků.

Nemovitost nebyla zpřístupněna, proto bylo provedeno pouze vnější ohledání nemovitosti. Byla využita dokumentace stavebního archívu městského úřadu. Byly posuzovány pouze vnější viditelné konstrukce. Znalec upozorňuje, že se předpokládané konstrukce, vybavení, zařízení stavby a technický stav interiéru může od skutečnosti i výrazněji odlišovat. Stav nemovité věci byl uvažován jako zhoršený až havarijný. Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Toto ocenění nemůže být použito k jinému účelu než je uvedeno v této zprávě. Jakékoli jiné použití či převzetí údajů pro jiný účel objednatelem či třetí stranou je neplatné. Platnost ocenění je omezena faktory, které mohou nastat po datu ocenění a mohou mít vliv na odhad tržní hodnoty.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Stanovit obvyklou cenu nemovité věci - bytové jednotky č.961/27 v bytovém domě čp.961 v ulici Tennisová, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu čp.961 a pozemku p.č.2741/25 ve výši 721/49784, k.ú.Hostivař, v obci Praha, okres Hlavní město Praha.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

5 600 000 Kč

slovy: Pětmilionůšestsettisíc Kč

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Chelčického 686

533 51 Pardubice - Rosice

Pavel Čoudek, Jan Mikloško, Josef Vacík

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1058-83/2021znaleckého deníku.

V Pardubicích 21.5.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

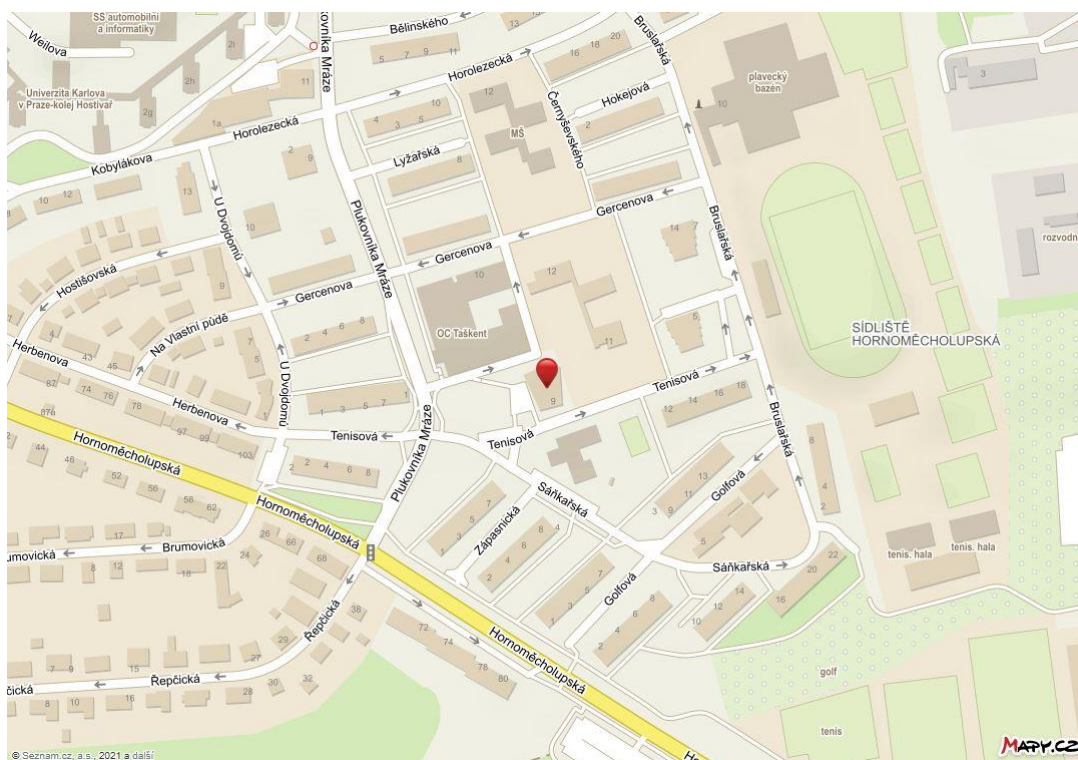
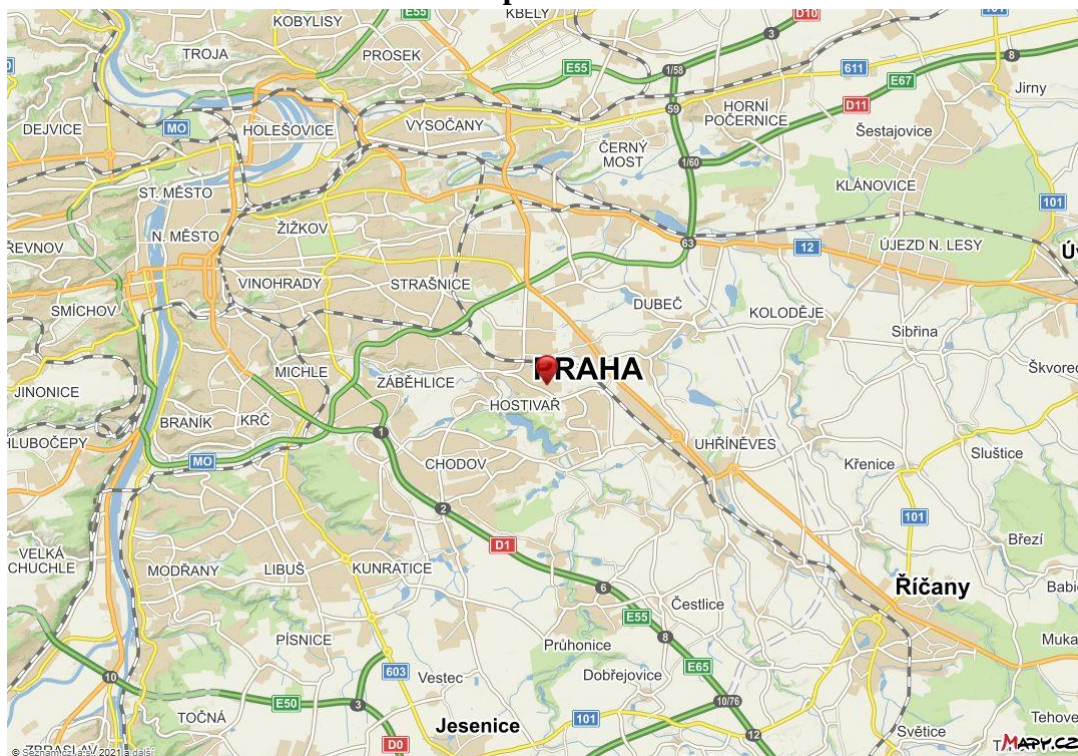
PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

	počet stran A4 v příloze:
Fotookumentace	2
Mapa oblasti	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.4356	2
Snímek katastrální mapy	1





Mapa oblasti



Výpis z KN

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.03.2021 07:15:03

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

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732052 Hostivař

List vlastnictví: 4356

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Třísková Věra, Tenisová 961/9, Hostivař, 10200 Praha 10		

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu
961/27	byt		byt.z.	721/49784
Vymezeno v:				
	Budova	Hostivař, č.p. 961, byt.dům, LV 1791		
		na parcele 2741/25, LV 4342		

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 3 674 875,- Kč s příslušenstvím

budoucí pohledávky do výše 7 300 000,- Kč, vzniklé do 31.12.2025

Oprávnění pro

METROFIN INVESTMENT s.r.o., Jeremenkova 1021/70,
Braník, 14700 Praha 4, RČ/IČO: 01464248

Povinnost k

Jednotka: 961/27

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2020 11:19:15. Zápis proveden dne 20.03.2020; uloženo na prac. Praha

V-11964/2020-101

Pořadí k 26.02.2020 11:19

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2020 11:19:15. Zápis proveden dne 20.03.2020; uloženo na prac. Praha

V-11964/2020-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2020 11:19:15. Zápis proveden dne 20.03.2020; uloženo na prac. Praha

V-11964/2020-101

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-11964/2020-101

Oprávnění pro

METROFIN INVESTMENT s.r.o., Jeremenkova 1021/70,

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

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

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 26.03.2021 07:15:03

Typ vztahu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Usnesení soudu o dědictví 27 D 1172/2011-44 ze dne 20.09.2012. Právní moc ke dni 20.10.2012.

Pro: Trísková Věra, Tenisová 961/9, Hostivař, 10200 Praha 10

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhотовeno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 26.03.2021 07:39:39

Podpis, razitko:

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 2

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 2741/25 v k.ú. č. 732052