

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY: 4325-05/2021

ZNALEC: Ing. Miroslav Kotaška
Smaragdová 443
Praha 5 - Slivenec

OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE: obor ekonomika/odvětví ceny a odhady nemovitostí

ZADAVATEL: Insolvenční a správcovská v.o.s.
Mgr. Ota Huleš
Šumavská 524/31
602 00 Brno

ČÍSLO JEDNACÍ: -

PŘEDMĚT: bytová jednotka č. 1180/13 v budově č.p. 1180 na pozemku parc.č. 2621/23, se spoluvlastnickým podílem o velikosti 625/22333 na pozemku parc.č. 2621/23 a s příslušenstvím, vše v k.ú. Kobyličky, obec Praha, okres Hl.m. Praha, ul. Kubíkova 1180/9, Praha 9.

ČÍSLO VYHOTOVENÍ: 1 / 1

DATUM VYPRACOVÁNÍ: 04.03.2022

POČET STRAN: 25

POČET PŘÍLOH: 3

Obsah

1.	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU.....	3
1.1	Odborná otázka zadavatele.....	3
1.2	Účel znaleckého posudku.....	3
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem	3
1.4	Obecné předpoklady zadání	3
2.	VÝČET vybraných zdrojů a sebraných dat	4
2.1	Prohlídka nemovitosti.....	4
2.2	Informace o nemovitosti.....	4
2.3	Předpisy.....	5
2.4	Literatura	5
2.5	Jiné.....	5
3.	NÁLEZ.....	6
3.1	Popis postupu při sběru nebo tvorbě dat	6
3.2	Výčet sebraných nebo vytvořených dat.....	8
3.2.1	Celkový popis:	8
3.3	Popis objektů:.....	9
3.4	Výměry.....	10
4.	ANALÝZA DAT	11
4.1	Ocenění na tržním principu	11
4.1.1	Porovnávací způsob	11
4.2	Statistické vyhodnocení.....	21
5.	VÝSLEDKY ANALÝZY DAT.....	23
6.	ODŮVODNĚNÍ.....	23
7.	ZÁVĚR	24
7.1	Citace zadané odborné otázky.....	24
7.2	Odpověď.....	24
7.3	Podmínky správnosti	24
8.	ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	25
9.	SEZNAM PŘÍLOH.....	25

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je, podle § 40, odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti (dále jen „VoVZČ“) a zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (dále jen „ZoZ“), odpovědět na odbornou otázku:

Jaká je obvyklá cena, případně tržní hodnota PŘEDMĚTU posudku?

1.2 Účel znaleckého posudku

Insolvenční řízení.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem

Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:
Jiné skutečnosti, kromě skutečností v posudku uvedených, nebyly předloženy.

1.4 Obecné předpoklady zadání

Znalec prohlašuje, že není k osobě zadavatele posudku v žádném vztahu, který by jakkoliv mohl ovlivnit nezávislost v postupu při zpracování znaleckého posudku.

Znalec prohlašuje, že v současné době nemá a ani budoucnosti nebude mít prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného znaleckého posudku. Odměna za provedení znalecký posudek nezávisí na dosažených závěrech nebo na odhadnutých hodnotách.

Zpracovaný znalecký posudek zohledňuje všechny znalci známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo posuzované hodnoty.

Ve znaleckém posudku není převzata odpovědnost za právní náležitosti vlastnického práva. V rámci ocenění nebylo prováděno žádné šetření ve věci pravosti právního podkladu vlastnictví oceňovaného majetku. Znalec předpokládá, že vlastnické nebo majetkové právo k těmto hodnotám je pravé nepochybné a v závislosti na své povaze zcizitelné a vymahatelné v soudním řízení.

Znalec nepřebírá žádnou zodpovědnost za změny trhu či jiných okolností ať už vnitřní nebo vnější které by vedly k přezkoumání tohoto ocenění po datu, ve kterém bylo ocenění provedeno.

Pokud není uvedeno jinak, znalec neprováděl žádné šetření ve věci majetkoprávních, ekologických zátěží a dále ve věci platnosti vydaných správních rozhodnutí. Ve svých závěrech vychází z předpokladu, že dotčené nemovitosti jsou hodnoceny za stavu popsaného dále ve znaleckém posudku (plně ve smyslu zadání zadavatelem), a dále z předpokladu, že nejsou dotčeny jinými rizikovými vlivy, pokud tyto nejsou vymezeny v následujícím textu.

Podklady použité ke zpracování znaleckého posudku považuje znalec za věrohodné. Ve věci pravosti dodaných podkladů však nebyla provedena žádná kontrola.

Veškeré podklady použité pro zpracování tohoto znaleckého posudku opatřené vlastním šetřením nebo získané od zadavatele, považuje znalec za správné, věrohodné a nezpochybnitelné. Nicméně pokud by přesto došlo ke změně jakýkoliv podkladů nebo jejich částí či skutečností použitých v tomto znaleckém posudku, zde specifikované zjištění, analýzy a závěry si vyžadají revizi.

Znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem.

Tento znalecký posudek ani žádná jeho část nesmí být šířena třetím stranám bez předchozího souhlasu a schválení zpracovatelem, s výjimkou žádosti ze strany příslušným státním orgánů.

2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ A SEBRANÝCH DAT

V následujícím výčtu jsou uvedeny vybrané zdroje dat a data, která byla v rámci přípravy oceňování, v průběhu oceňování a při vytváření závěrů znaleckého posudku v souladu s VoVZČ sbírána a posléze sebrána.

2.1 Prohlídka nemovitosti

Prohlídka spojená se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 21.12.2021.

2.2 Informace o nemovitosti

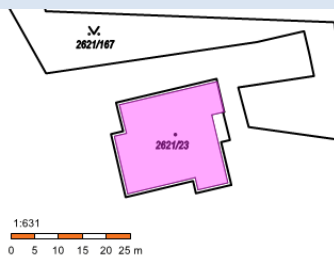
Informace o jednotce	
Číslo jednotky	1180/13
<i>Typ jednotky:</i>	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
<i>Způsob využití:</i>	byt
<i>Budova:</i>	č. p. 1180
<i>Katastrální území:</i>	Kobylisy [730475]
<i>Číslo LV:</i>	9274
<i>Podíl na společných částech:</i>	625/22333

Vlastníci, jiní oprávnění
<i>Hladíková Iveta Bc., Kubíkova 1180/9, Kobylisy, 18200 Praha 8</i>

Omezení vlastnického práva
<i>Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti</i>
<i>Narřízení předběžného opatření</i>
<i>Zahájení exekuce - Bc. Hladíková Iveta</i>
<i>Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého</i>
<i>Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh</i>

Řízení, kde zapsán cenový údaj	
<i>V-9676/2017-101</i>	07.03.2017
<i>V-49408/2020-101</i>	16.09.2020

Informace o stavbě	
Stavba:	č. p. 1180
<i>Obec:</i>	Praha [554782]
<i>Část obce:</i>	Kobylisy [400611]
<i>Katastrální území:</i>	Kobylisy [730475]
<i>Číslo LV:</i>	1664
<i>Stavba stojí na pozemku:</i>	p. č. 2621/23
<i>Typ stavby:</i>	budova s číslem popisným
<i>Způsob využití:</i>	bytový dům



Vymezené jednotky
<i>1180/1, 1180/2, 1180/3, 1180/4, 1180/5, 1180/6, 1180/7, 1180/8, 1180/9, 1180/10, 1180/11, 1180/12, 1180/13, 1180/14, 1180/15, 1180/16, 1180/17, 1180/18, 1180/19, 1180/20, 1180/21, 1180/22, 1180/23, 1180/24, 1180/25, 1180/26, 1180/27, 1180/28, 1180/29, 1180/30, 1180/31,</i>

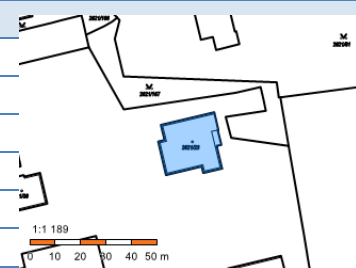
1180/32, 1180/33, 1180/34, 1180/35, 1180/36, 1180/37, 1180/38, 1180/40, 1180/41

Informace z RÚIAN

Stavební objekt:	č. p. 1180
Ulice:	Kubíkova
Adresní místa:	Kubíkova 1180/9

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2621/23
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Kobylisy [730475]
Číslo LV:	1664
Výměra [m ²]:	462
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1180



Zástavní práva, nařízení exekuce a exekuční příkazy jsou uvedeny na LV 1664.

2.3 Předpisy

- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (ZoZ)
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti (VoVZČ)
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění (ZOM)
- Vyhláška č. 441/2013 Sb. oceňovací vyhláška, v platném znění (OV)

2.4 Literatura

- Bradáč A., Scholzová V., Krejčíř P.: Úřední oceňování majetku 2010. Akademické nakladatelství Cerm Brno s.r.o., 2010
- Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí. VIII. doplněné a přepracované vydání. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno, 2009
- Komentář k určování obvyklé ceny vydaný Ministerstvem financí (dále jen „Komentář OC“)

2.5 Jiné

- Údaje a informace sdělené zadavatelem
- Údaje a informace získané při místním šetření
- server <https://nahlizenidokn.cuzk.cz>:
 - aplikace *Nahlížení do katastru nemovitostí* umožňující získávat vybrané údaje o parcelách, stavebách, jednotkách (bytech nebo nebytových prostorech) a právech stavby, evidovaných v katastru nemovitostí
 - aplikace *Dálkový přístup ISKN* – dálkový přístup k údajům katastru nemovitostí pro registrované uživatele umožňující (v daném případě) získávat kupní smlouvy a informace o cenách zobchodovaných nemovitostí
- <https://mapy.cz>, <https://www.google.cz/maps> - mapové aplikace vč. leteckých snímků a „street view“
- https://riskportal.intermap.cz/Intermap.ISF.Web.UI/Views/CS/CAP_Public/
- <https://www.dibavod.cz/70/prohlizecka-zaplavovych-uzemi.html>

- https://webmap.dppcr.cz/dpp_cr/povis.dll?MAP=rizika&lon=15.356079&lat=49.7963956&scale=483840
- https://geoportal.rsd.cz/apps/silnicni_a_dalnicni_sit_cr_verejna/
- https://ags.cuzk.cz/av/#wpro_simplechart
- www.hypotecnibanka.cz
- [/www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), <https://reality.idnes.cz/>, <https://www.reality.cz>, <https://www.ceskereality.cz>
- <https://app.ippraha.cz/apl/app/ortofoto-archiv>

3. NÁLEZ

V následujícím výčtu jsou popsána data, týkající se PŘEDMĚTU, tak jak byla v rámci přípravy a průběhu posuzování sebrána a vytvořena v souladu s VoVZČ

3.1 Popis postupu při sběru nebo tvorbě dat

Mezinárodní oceňovací standardy lze považovat, za určitý obecný základ pro oceňovací činnost na celém světě. Nejedná se však o návod k použití. Tyto standardy jsou psány na velmi obecné úrovni a jejich jádrem je vymezení hlavních typů (standardů) hodnoty. Definiují možné výsledky ocenění, které označují jako standardy hodnoty. Přitom se předpokládá, že různým podmínkám a účelům ocenění odpovídají i různé standardy hodnoty (oceňovací standardy pro účely zajištění půjček a hypoték budou jiné než standardy oceňování pro investiční společnosti a pojišťovny). Za nejdůležitější je třeba považovat definici tržní hodnoty spolu s rozvedením podmínek, za kterých je výsledek znaleckého úsilí možno označit jako tržní hodnotu. K Mezinárodním oceňovacím standardům je však nutno poznamenat, že vycházejí především ze zájmů a potřeb národních znaleckých organizací.

Základem jak EVS (Evropian Valuation Standards) tak IVS (International Valuation Standards) je definice tržní hodnoty.

Nejpodrobněji je popsána v IVS, obdobné pojetí je pak přebíráno i do EVS. V IVS je tržní hodnota chápána takto:

Tržní hodnota (market value) je představitelem hodnoty při směně, je to částka, kterou by majetek přinesl, pokud by byl nabídnut k prodeji na (otevřeném) trhu ke dni ocenění za podmínek, které vyhovují požadavkům definice tržní hodnoty. Za účelem stanovení tržní hodnoty musí odhadce nejprve odhadnout nejvyšší a nejlepší využití (highest and best use), nebo nejpravděpodobnější použití. Toto využití může být při pokračování stávajícího využití majetku nebo při nějakém alternativním využití. Tato rozhodnutí se provádějí na základě údajů z trhu.

Tržní hodnota je navržena prostřednictvím aplikace oceňovacích metod a postupů, které odrážejí podstatu majetku a podmínky, za kterých by mohl být daný majetek nejpravděpodobněji obchodován na (otevřeném) trhu. Nejběžnějšími metodami pro stanovení tržní hodnoty jsou nákladová metoda (cost approach), metoda porovnání prodejů (sales comparison approach) a metoda kapitalizace výnosů (income capitalisation approach).

Vlastní definice tržní hodnoty (IVS + EVS) je následující:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by majetek měl být směněn k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím v nezávislé transakci po náležitém marketingu, při které každá strana jedná informovaně, rozumně a bez nátlaku.“

Oceňování majetku je v české legislativě upraveno především zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů a na něj navazující vyhláškou č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláškou, ve znění pozdějších předpisů.

V ZOM je uvedeno:

§ 2 Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

Podle mezinárodních oceňovacích standardů (IVS) každé ocenění za účelem stanovení tržní hodnoty vyžaduje použití jednoho nebo vícero principů oceňování. Termín princip oceňování označuje všeobecně akceptované, běžně používané a analyticky orientované metodiky oceňování. Principy oceňování na základě trhu zahrnují: princip nákladového určení hodnoty, princip porovnávání cen a výnosový princip oceňování.

Ocenění nákladovým principem (časovou cenou) - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) a připočte se cena pozemků. Většinou se používá výpočet s využitím rozpočtových ukazatelů (THU), nebo aktuální ceny stavebních a developerských firem, s ohledem na konkrétní stav, vybavení, konstrukční řešení a umístění oceňovaného objektu. Věcná hodnota staveb se určuje s přihlédnutím k opotřebení, s ohledem na skutečný stavebně technický stav a morální zastarání.

Vzhledem k tomu, že tato metoda nevyjadřuje vliv trhu a používá se spíše v případech, kdy nejsou srovnávací nemovitosti, kdy nemovitost nelze pronajmout, případně se jedná o nemovitost atypickou, specifickou nemovitost, s níž resp. s jí podobnými nemovitostmi se neobchoduje.

Ocenění výnosovým principem (výnosová hodnota), které je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení nemovitosti. Na základě čistého reálně dosažitelného

nájemného z nemovitosti v daném místě a čase, se zvážením jeho vývoje do budoucnosti, se vypočte součet všech předpokládaných budoucích příjmů z nemovitosti, odúročených (diskontovaných) na současnou hodnotu. Výsledek reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z nemovitosti. Výnosový princip se používá pro nemovitosti pronajaté, nebo pronajmutelné.

Ocenění porovnávacím principem (komparační, srovnávací) - podle známých realizovaných prodejů obdobných nemovitostí v podobných podmínkách se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.

Porovnání srovnávacích nemovitostí a oceňované nemovitosti je provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti s tím, že hodnocení těchto kritérií je prováděno pomocí indexů. Porovnávací přístup se používá při oceňování v případech, že v daném místě a daném čase existuje pro daný typ nemovitosti dostatečně rozvinutý segment realitního trhu.

Tak, jak je uvedeno v Komentáři k určování obvyklé ceny vydaným Ministerstvem financí se porovnávací cena určuje jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, případně obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za průměrný časový úsek.

Tato metodika je v souladu mezinárodními oceňovacími standardy - IVS 2020 (International Valuation Standards 2020), které vydává IVSC (International Valuation Standards Committee), Evropskými oceňovacími standardy – EVS 2020 (European Valuation Standards 2020), které vydává TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) a s principy, které jsou základem RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Použitá metodika zpracování posudku je podle vyhlášky VoVZČ.

Postup při zpracování znaleckého posudku je uveden v § 52 VoVZČ:

Znalec při zpracování znaleckého posudku

- a) *vybere zdroj dat,*
- b) *sebere nebo vytvoří data,*
- c) *zpracuje data,*
- d) *provede analýzu dat a zformuluje její výsledky,*
- e) *interpretuje výsledky analýzy dat,*
- f) *zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e) a*
- g) *zformuluje závěr.*

3.2 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

V následujícím výčtu jsou uvedena data, která byla v rámci přípravy oceňování, v průběhu oceňování a při vytváření závěrů znaleckého posudku sbírána, sebrána, vytvářena a posléze vytvořena.

3.2.1 Celkový popis:

Oceňovaná nemovitost se nachází na území obce Praha, v katastrálním území Kobylisy.

Byt se nachází v 3. nadzemním podlaží domu č.p. 1180, v k. ú. Kobylisy, obec Praha, ulice Kubíkova č. 9, Praha 8. Jedná se o bytový dům, sídlištní zástavby, typový s nosnou konstrukcí z montovaných železobetonových panelů, nepravidelného půdorysu, se sedmi nadzemními podlažními a podkrovím. První podlaží je technické, poslední (7.) a podkroví je nástavba. Střecha je sedlová valbová. Dům je přístupný po zpevněné komunikaci.

Nemovitost je situována na severním okraji obce.

Okolní zástavbu tvoří bytové domy.

Stavba je napojena na inženýrské sítě: vodovod, kanalizace, plyn, elektro.

3.3 Popis objektů:

Objekt

Umístění nemovitosti v obci

Oceňovaná nemovitost vzhledem k centru, hromadné dopravě, dopravním podmínkám je v zhoršené poloze.

Připojení na inženýrské sítě

Vodovod:	přípojka vody
Kanalizace:	přípojka kanalizace
Elektrická síť:	zemní kabel 230/400 V
Plyn:	přípojka plynu

Popis konstrukcí a vybavení

Objekt	volně stojící
Půdorys	nepravidelný
Podsklepení	nepodsklepený
Počet nadzemních podlaží	7
Střecha	sedlová valbová
Podkroví	stavebně využité v celém rozsahu
Nosná konstrukce	železobetonová montovaná
Základy	základové pasy
Hydroizolace	nezjištěny
Krytina	živičný šindel
Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu
Fasádní omítky	umělá omítka minerální se zateplením
Zdivo	montované železobetonové panely tl. 25 cm
Stropy	s rovným podhledem
Vnitřní omítky	vápenné štukové
Vnitřní obklady	nejsou
Schody	betonové
Dveře	dřevěné hladké plné
Okna	plastová s izolačním dvojsklem
Elektroinstalace	světelná a motorová, jističe
Rozvod vody	studené a teplé, plastové ocelové potrubí
Zdroj teplé vody	centrální
Instalace plynu	zemní plyn
Kanalizace	odkanalizování všech odběrných míst

Byt č. 1180/13

Umístění: Byt se nachází v 3. nadzemním podlaží domu s výtahem.

Popis konstrukcí:

Obvodové zdivo:	železobetonové panely tl. 25 cm
Vnitřní úprava stěn:	vápenná omítka hladká tenkovrstvá
Stropy:	s rovným podhledem, omítané
Podlahy a dlažby:	dlažba, lamelová laminátová podlaha (tzv. "plovoucí,,), PVC
Okna:	plastová s izolačním dvojsklem,
Dveře:	dřevěné hladké, plné a prosklené
Vytápění:	centrální
Rozvod vody:	studené a teplé
Sanitární zařízení:	WC splachovací, umyvadlo, sprcha
Kanalizace:	odkanalizování všech odběrných míst
Zdroj teplé vody:	plynový průtokový ohřívač
Kuchyňské vybavení:	kuchyňská linka, mycí dřez, sporák plynový - demontován

Stáří a technický stav objektu a bytu

Stáří: 2022 - 1975 = 47 roků

Celkový technický stav odpovídá stáří.

Na stěně mezi koupelnou a obývacím pokojem a mezi obývacím pokojem a ložnicí jsou stopy po zatékání. Provedeným průzkumem byla zjištěna příčina. Závada spočívá v neutěsněné sprchové vaničce po jejím obvodu v kontaktu se stěnou. Mezi vaničkou a stěnou je cca 5 mm mezera vyplněná molitanovým páskem a není provedeno zatmelení. Při používání sprchy muselo docházet k masivnímu zatékání za vaničku a voda se vsakovala do přilehlé stěny a do podlahy, kterou se dále šířila a vzlínala do příčky mezi ložnicí a obývacím pokojem. Tím také došlo k poškození dlažby v koupelně vedle sprchy.

V současné době se sprcha neuzívá a tak se závada nešíří. Je však nutno provést příslušná opatření a odstranění příčin a vzniklých následků.

Celkový technický stav:

Celkový technický stav, kromě zjištěné závady, je dobrý.

Pozemky

Pozemek parc.č. 2621/23, zastavěný domem, ve kterém je oceňovaná jednotka situovaná, je rovinatý. K pozemku jsou přivedeny inženýrské sítě: voda, kanalizace, elektro, plyn. Pozemek je přístupný po zpevněné komunikaci.

3.4 Výměry

Dispozice:

chodba, předsíň, komora, koupelna, WC, obývací pokoj, ložnice, pokoj, kuchyně

Výměry:

Užitná plocha 62,50 m²

Pozn.

Technický stav staveb a příslušenství je popsán na základě vizuální prohlídky tak, jak byly jednotlivé konstrukce přístupné a viditelné. Nebyly prováděny žádné sondy ani zkoušky.

Vyhodnocení technického stavu je provedeno pouze na základě běžné prohlídky a zjištění zjevných vad a nedostatků a s využitím znalostí a zkušeností znalce v oboru stavebnictví.

Posudek nemá za úkol provádět stavební průzkum, statický průzkum, pasportizaci apod.

4. ANALÝZA DAT

4.1 Ocenění na tržním principu

4.1.1 Porovnávací způsob

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací způsob ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek. K porovnání se provádí průzkum trhu: porovnávají se objekty prodané v průběhu uplynulého roku, provádí se konzultace s realitními kancelářemi, porovnávají se ceny nabízených obdobných nemovitostí v realitních časopisech a v inzerci a používá se nabídka nemovitostí na internetu.

Ceny podle inzerce jsou většinou nadsazeny, proto se, tak jak je zjištěno z uskutečněných prodejů a jak je uváděno v odborné literatuře, redukuje na zhruba 75 - 90 %.

Analýza je provedena v závěrečné tabulce, kde jsou jednotlivými koeficienty upraveny hodnoty srovnávacích nemovitostí. Vyšší koeficient zvyšuje hodnotu oceňované nemovitosti, znamená to, že oceňovaná nemovitost je lepší než srovnatelná nemovitost.

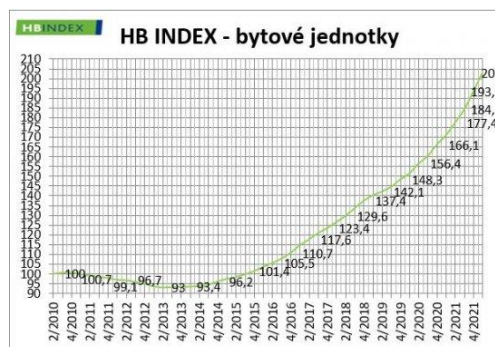
Pro ocenění byly také použity prodané nemovitosti, nabízené před prodejem na realitních serverech. Jedná se o systém mapující stažené inzeráty těchto realitních serverů, u kterých se předpokládá uskutečněný prodej (případně prosté ukončení nabídky bez prodeje, což bývá cca v 50 % případů). Průzkumem a rozbořením těchto inzerátů byly identifikovány nabízené nemovitosti, zjištěny uskutečněné prodeje a následně z archivu katastru nemovitostí získány kupní smlouvy a prodejní ceny.

Vzhledem k tomu, že v posledních letech ceny nemovitostí relativně rychle stoupají, jsou ceny získané z kupních smluv starší půl roku upraveny indexem změny ceny nemovitostí *HB indexem*, tak, jak ho uvádí Hypoteční banka. *HB index* - index vývoje cen nemovitostí v České republice založený na reálných odhadech tržních cen nemovitostí porízených klienty Hypoteční banky. *HB index* je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. *HB Index* je vydáván od dubna roku 2011 pravidelně každé čtvrtletí.

Oceňovaná nemovitost

Užitná plocha: 62,5 m²

Základní jednotka pro porovnání je 1 m² užitné plochy.



Prodané srovnatelné nemovitosti

01 byt č. 20, Bílinská 516

Informace o jednotce	
Číslo jednotky	516/20
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 516
Katastrální území:	Prosek [731382]
Číslo LV:	7186
Podíl na společných částech:	546/10630

Vlastníci, jiní oprávnění
SJM Ryaboshapka Viktor Ing. a Chuzhba Nataliia Ing., Bílinská 516/4, Prosek, 19000 Praha 9

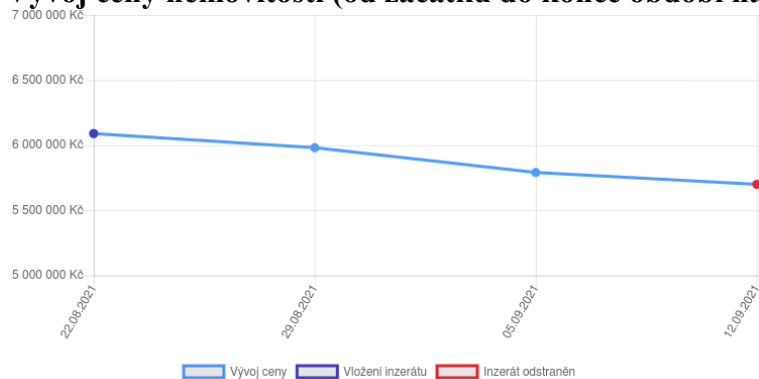
Informace o řízení	
Číslo řízení:	V-79958/2021
Účastníci řízení	
Převodce	Jitka Zdeňková
Nabyvatel	Ing. Nataliia Chuzhba, Ing. Viktor Ryaboshapka
Provedené operace	
Podpis smlouvy	20.10.2021
Právní účinky	21.10.2021
Provedení vkladu	30.11.2021
Kupní cena	5.500.000,00 Kč



Oceňovaná nemovitost

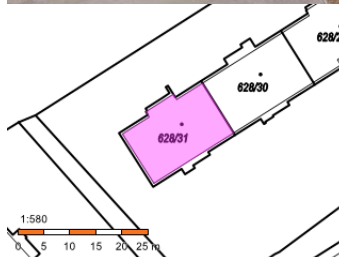
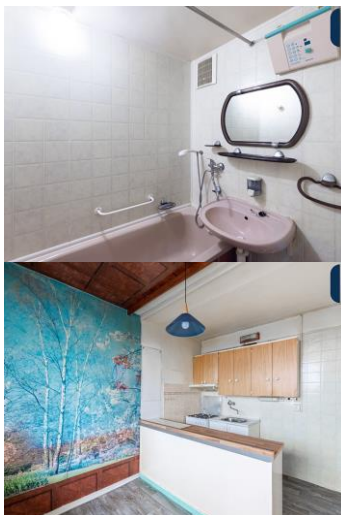
Srovnávaná nemovitost

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



Adresa	Bílinská, Praha	Stav objektu	Dobry
Cena	5 699 000 Kč	Plocha užitná	62
Prodáno	5 550 000,00	Dispozice	3+1
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Osobní

byt se zasklenou lodžii, 3+1 62 m² (byt 55 m² + zasklená lodžie 7 m²) v osobním vlastnictví. Bytová jednotka se nachází v šestém patře sedmipatrového panelového domu s novým výtahem, dům je zateplen (plastová okna, nové stoupačky v plastu). Byt je v původním stavu určen k rekonstrukci, orientace východ a západ, v domě funkce video-vrátný. Výměra místností kuchyně 9,4 m², pokoj1 15 m², pokoj2 10 m², pokoj3 7 m², předsiň 5,9 m², koupelna 2,5 m², WC 1 m², chodba u koupelny 2,9 m², zasklená lodžie 6,6 m² a komora na patře 1 m². Komora na patře.



02 byt č. 6, Šimůnkova 1592

Informace o jednotce	
Číslo jednotky	1592/6
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1591, 1592
Katastrální území:	Kobylisy [730475]
Číslo LV:	7930
Podíl na společných částech:	6216/123370

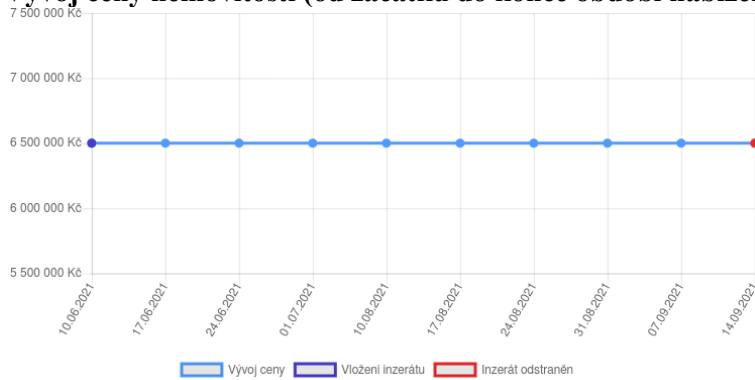
Vlastníci, jiní oprávnění	
Velechovská Martina, Krajní 127, 25070 Veliká Ves	

Informace o řízení	
Číslo řízení:	V-89358/2021

Účastníci řízení	
Převodce	Stanislav Michálek, Zdenka Michálková
Nabyvatel	Martina Velechovská
Provedené operace	
Podpis smlouvy	08.11.2021
Právní účinky	29.11.2021
Provedení vkladu	21.12.2021
Kupní cena	6.500.000,00 Kč

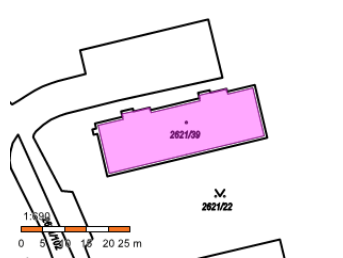
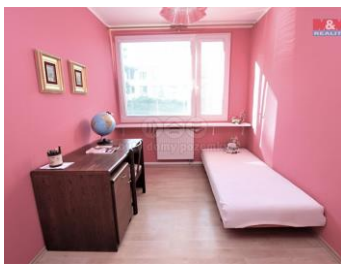


Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Adresa	Šimůnkova, Praha	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	6 500 000 Kč	Podlahová plocha	62
Prodáno	6 500 000,00	Plocha užitná	62
Konstrukce budovy	Panelová	Umístění objektu	Sídlště
Dispozice	3+1	Vlastnictví	Osobní

byt 3+1 o CP 62m² ve 2 NP, v osobním vlastnictví. Byt i dům po kompletní rekonstrukci. Dispozice: vstupní chodba, obývací pokoj s jídelním koutem, kuchyň, ložnice, dětský pokoj, koupelna, záchod. Komora proti vstupním dveřím bytu. Byt zůstane vybaven nábytkem i spotřebiči. Samostatné plynové vytápění.



03 byt č. 18, Šimůnkova 1606

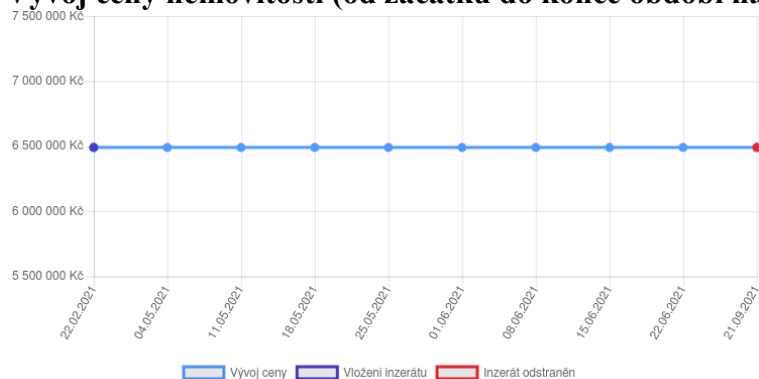
Informace o řízení	
Číslo řízení:	V-1350/2022
Účastníci řízení	
<i>Prevodce</i>	Kamila Kloeková, Jan Zůbek
<i>Nabyvatel</i>	Jan Kvapil, MDDr. Lenka Kvapilová
Provedené operace	
<i>Podpis smlouvy</i>	25.11.2021
<i>Právní účinky</i>	07.01.2022
<i>Provedení vkladu</i>	01.02.2022
<i>Kupní cena</i>	6.490.000,00 Kč

Informace o jednotce	
Číslo jednotky	1606/18
<i>Typ jednotky:</i>	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
<i>Způsob využití:</i>	byt
<i>Budova:</i>	č. p. 1606
<i>Katastrální území:</i>	Kobylisy [730475]
<i>Číslo LV:</i>	2683
<i>Podíl na společných částech:</i>	6310/227173

Vlastníci, jiní oprávnění	
SJM Kvapil Jan a Kvapilová Lenka MDDr.	
<i>Kvapil Jan, Šimůnkova 1606/15, Kobylisy, 18200 Praha 8</i>	
<i>Kvapilová Lenka MDDr., Lounských 1031/15, Nusle, 14000 Praha 4</i>	



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



Adresa	Šimůnkova, Praha	Dispozice	3+1
Cena	6 490 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý

Prodáno	6 490 000,00 Kč	Plocha užitná	63
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Osobní

Bytová jednotka 3+1, velikosti 63 m² se nachází ve 4. NP revitalizovaného panelového domu, vedle Ďáblického háje.

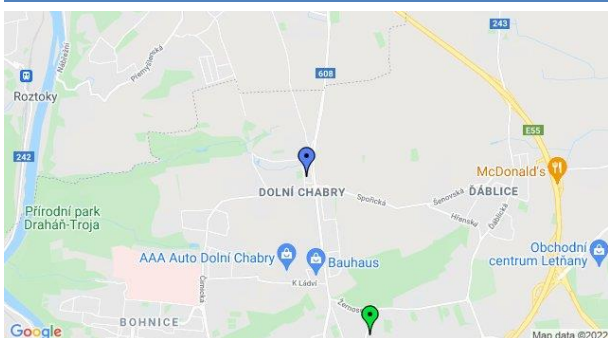


04 byt č. 4, Čumpelíkova 1011

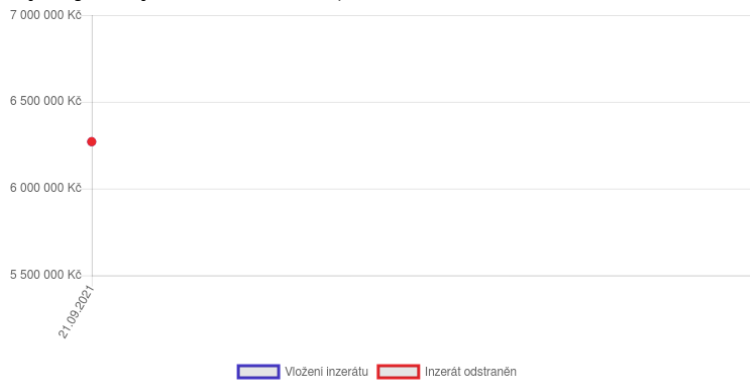
Informace o řízení	
Číslo řízení:	V-81181/2021
Účastníci řízení	
Převodce	Ivana Bartošová, Eva Němečková
Nabyvatel	Ing. Ludmila Nováková
Provedené operace	
Podpis smlouvy	08.10.2021
Právní účinky	26.10.2021
Provedení vkladu	19.11.2021
Kupní cena	6.270.000,00 Kč

Informace o jednotce	
Číslo jednotky	1011/4
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013
Katastrální území:	Kobylisy [730475]
Číslo LV:	8961
Podíl na společných částech:	6007/462880

Vlastníci, jiní oprávnění	
Nováková Ludmila Ing., Čumpelíkova 1010/5, Kobylisy, 18200 Praha 8	

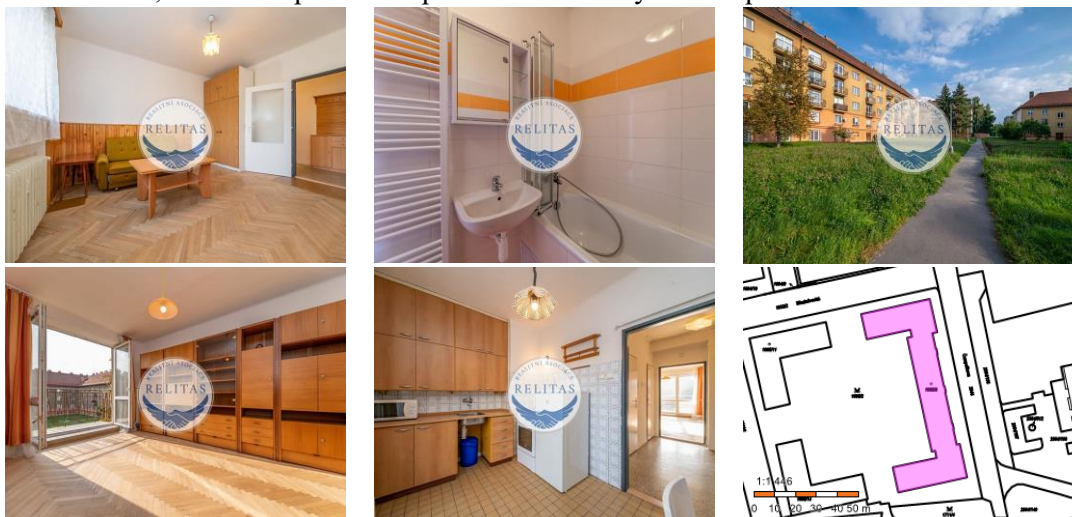


Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Adresa	Čumpelíkova, Praha	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	6 270 000 Kč	Plocha užitná	60
Prodáno	6 270 000 Kč	Vlastnictví	Osobní
Konstrukce budovy	Cihlová	Dispozice	2+1

byt 2+1, 60 m² + balkóny, v 2. NP cihlového domu, 400 m od stanice metra C Kobylisy. Dva balkóny, zachovalé dřevěné parkety v pokojích. Byt je po rekonstrukci koupelny a toalety, jinak v původním stavu. Plastová okna, ústřední topení. K dispozici komora v bytě a sklep cca 7 m² v suterénu.



05 byt č. 20, Střekovská 1341

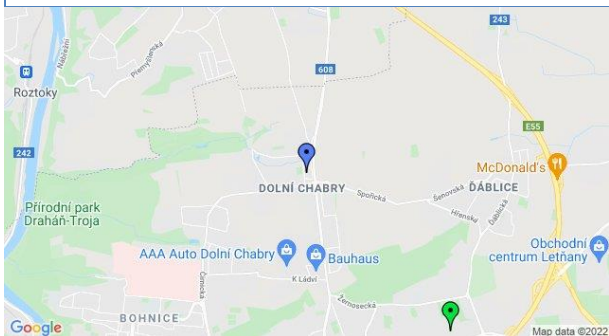
Informace o řízení	
Číslo řízení:	V-14436/2021
Účastníci řízení	
Převodce	Milan Mašek, Marie Mašková
Nabyvatel	Nikola Furišová, Tomáš Klíma
Provedené operace	
Podpis smlouvy	21.01.2021
Právní účinky	24.02.2021
Provedení vkladu	19.03.2021
Kupní cena	5.250.000,00 Kč

Informace o jednotce	
Číslo jednotky	1341/20

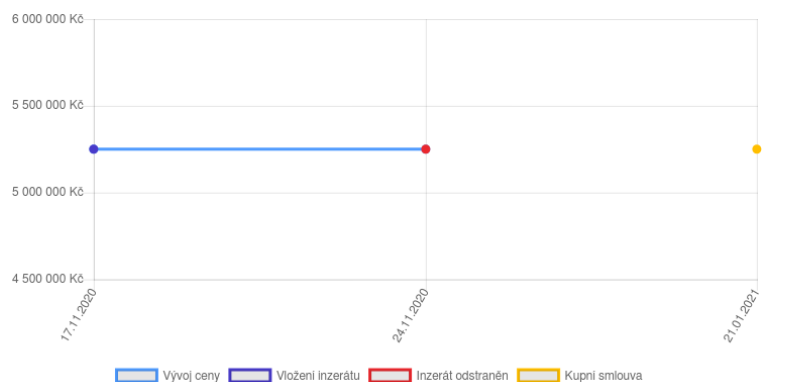
<i>Typ jednotky:</i>	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
<i>Způsob využití:</i>	byt
<i>Budova:</i>	č. p. 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346
<i>Katastrální území:</i>	Kobylisy [730475]
<i>Číslo LV:</i>	9584
<i>Podíl na společných částech:</i>	6412/1670776

<i>Vlastníci, jiní oprávnění</i>	
<i>Furišová Nikola, U Uranie 1301/19, Holešovice, 17000 Praha 7</i>	1/2
<i>Klíma Tomáš Ing., Střekovská 1341/8, Kobylisy, 18200 Praha 8</i>	1/2

<i>Řízení, kde zapsán cenový údaj</i>	
<i>V-14436/2021-101</i>	19.03.2021



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



<i>Adresa</i>	Střekovská, Praha	<i>Dispozice</i>	3+1
<i>Cena dle kupní smlouvy</i>	5 250 000 Kč	<i>Stav objektu</i>	Dobrý
<i>Kupní smlouva podepsaná dne</i>	21.01.2021	<i>Plocha užitná</i>	68
<i>Číslo řízení</i>	V-14436/2021-101	<i>Vlastnictví</i>	Osobní
<i>Konstrukce budovy</i>	Panelová		

Prodej prostorného světlého bytu v zatepleném panelovém domě, ve kterém proběhla výměna plastových oken, stoupaček i výtahu. V bytě jsou nové rozvody elektřiny v mědi. Infrazauna v ložnici.





08 byt č. 22, Šimůnkova 1606

Informace o řízení	
Číslo řízení:	V-11370/2021
<i>Účastníci řízení</i>	
<i>Převodce</i>	Michaela Mandíková, Vladimír Mandík
<i>Nabyvatel</i>	Jan Šrot, Veronika Šrotová
<i>Provedené operace</i>	
<i>Podpis smlouvy</i>	09.02.2021
<i>Právní účinky</i>	15.02.2021
<i>Provedení vkladu</i>	15.03.2021
<i>Kupní cena</i>	4.890.000,00 Kč

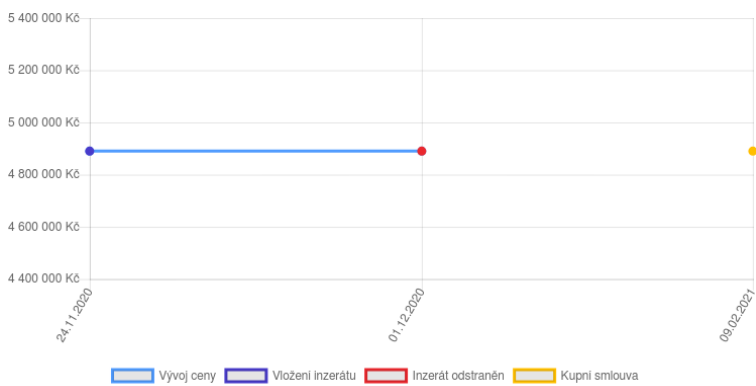
Informace o jednotce	
Číslo jednotky	1607/22
<i>Typ jednotky:</i>	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
<i>Způsob využití:</i>	byt
<i>Budova:</i>	č. p. 1607
<i>Katastrální území:</i>	Kobylisy [730475]
<i>Číslo LV:</i>	4890
<i>Podíl na společných částech:</i>	6250/220611

Vlastníci, jiní oprávnění	
SJM Šrot Jan a Šrotová Veronika	
Šrot Jan, Šimůnkova 1607/17, Kobylisy, 18200 Praha 8	
Šrotová Veronika, Šimůnkova 1606/15, Kobylisy, 18200 Praha 8	

Řízení, kde zapsán cenový údaj	
V-11370/2021-101	15.03.2021

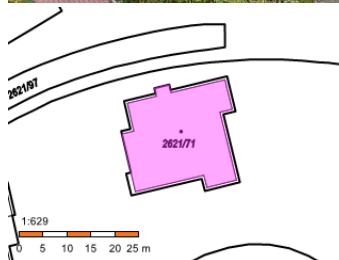


Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Adresa	Šimůnkova, Praha	Dispozice	3+1
Cena kupní	4 890 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva	09.02.2021	Plocha užitná	63
Číslo řízení	V-11370/2021-101	Vlastnictví	Osobní
Poznámka k ceně	4 890 000 Kč	Konstrukce budovy	Panelová

byt 3+1, 62,5 m² ve 4. patře zatepleného panelového domu s výtahem. V bytě předsín s komorou, dvě neprůchozí ložnice, obývací pokoj a světlá kuchyně s oknem. Plastová okna, zděné jádro, dům má nové stoupačky a střechu.



Použité koeficienty:

K1 Zdroj

K2 Lokalita

K3 Celkový technický stav

K4 Konstrukce

K5 Příslušenství

K6 Názor zpracovatele ocenění

$$K_i = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6$$

Porovnání:

	UP	cena		K1 zdroj	K2 lok.	K3 stav	K4 kce	K5 přísl.	K6 názor	Ki výsl.	cena upravená	
		celková	jednotková									
1	Bílinská 516	62	5 550 000,00	89 516,13	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	85 935,48
2	Šimůnkova 1592	62	6 500 000,00	104 838,71	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	99 596,77
3	Šimůnkova 1606	63	6 490 000,00	103 015,87	1,00	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	0,96	98 895,24
4	Čumpelíkova 1011	60	6 270 000,00	104 500,00	1,00	1,00	0,96	0,95	1,00	1,00	0,91	95 304,00
5	Střekovská 1341	68	5 250 000,00	77 205,88	1,14	0,95	0,94	1,00	0,95	1,00	0,97	74 949,35
6	Šimůnkova 1607	63	4 890 000,00	77 619,05	1,14	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	1,08	83 490,79
min			Kč/m ²									74 949,35
max			Kč/m ²									99 596,77
průměr			Kč/m ²									89 695,27
medián			Kč/m ²									90 619,74
směrodatná odchylka			Kč/m ²									8 983,42
geometrický průměr			Kč/m ²									89 231,56
výměra			m ²									62,50
použitá jednotková cena			Kč/m ²									89 700,00
Výsledná cena			Kč									5 606 250,00

Rekapitulace ocenění porovnávacím způsobem

Cena porovnávacím způsobem celkem

5 606 250,00 Kč

Pozn.

Použité kopie kupních smluv jsou v souladu s předpisy na ochranu osobních údajů (zákon č. 110/2019 Sb., zákon o zpracování osobních údajů) archivovány v archivu znalce a po naplnění účelu zpracování jsou osobní údaje zlikvidovány.

§ 61 zákona č. 110/2019 Sb.

(1) Fyzická osoba, právnická osoba nebo podnikající fyzická osoba se dopustí přestupku tím, že poruší zákaz zveřejnění osobních údajů stanovený jiným právním předpisem

(2) Za přestupek podle odstavce 1 lze uložit pokutu do

a) 1 000 000,00 Kč,

Originály smluv jsou veřejně přístupné v archivu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního. Na základě příslušné registrace a úhradě poplatků je lze také získat ve veřejně dostupných databázích (Dálkový přístup do Katastru nemovitostí). V posudku jsou uvedeny čísla řízení, podle kterých lze kupní smlouvy v KN dohledat.

4.2 Statistické vyhodnocení

Výsledná cena byla určena výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině cen srovnávacích nemovitostí. Obvyklá cena (tržní hodnota) jednotlivých stavů byla stanovena analýzou, porovnáním a je středním mediánem Gaussovy křivky četnosti statistického vyhodnocení výskytu jednotlivých případů. Gaussova křivka (hustota pravděpodobnosti) je funkcí dvou proměnných: střední hodnoty (μ) a rozptylu (σ) $X \sim N(\mu, \sigma^2)$. Křivka je symetrická a střední hodnota leží právě pod jejím vrcholem. Symetrie křivky znamená, že výsledky vychýlené nad i pod střední hodnotu budou vycházet zhruba stejně často.

V praxi se často používá tzv. pravidlo tří sigma, někdy i dvou nebo jednoho sigma. Platí totiž, že

výsledek náhodného pokusu s rozdělením $N(\mu, \sigma^2)$ leží v intervalu:

- $(\mu - \sigma, \mu + \sigma)$ s pravděpodobností 68,27 %,
- $(\mu - 2\sigma, \mu + 2\sigma)$ s pravděpodobností 95,45 %,
- $(\mu - 3\sigma, \mu + 3\sigma)$ s pravděpodobností 99,73 %.

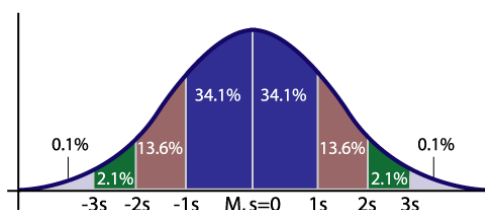
Pokud budeme mít výsledky z pokusu s normálním rozdělením a budeme šířku jedné kategorie limitně snižovat k nule, dostaneme právě hustotu pravděpodobnosti normálního rozdělení. Předmětem zájmu statistické inference je zjišťování číselných charakteristik rozsáhlých souborů z malých vzorků. Pokud předpokládáme, že má sledovaný znak normální rozdělení, zajímají nás odhady střední hodnoty a rozptylu (nebo směrodatné odchytky, což je vlastně odmocnina z rozptylu). Odhadem střední hodnoty z konečného počtu pokusů je aritmetický průměr, modus i medián, číselně bývají shodné, nejnázne se počítá aritmetický průměr. Poměrně často je známý jen jeden výběr a jeho aritmetický průměr \bar{x} a nás zajímá, jak dobrý je to odhad střední hodnoty. Jinými slovy nás zajímá, v jakém pásmu kolem zjištěného aritmetického průměru se s předem stanovenou pravděpodobností nachází skutečná střední hodnota. Tento interval se nazývá **interval spolehlivosti**, podle anglického confidence interval se někdy hovoří i o konfidenčním intervalu. Pokud je známá směrodatná odchytky σ , má interval spolehlivosti tvar: $(\bar{x} - y_{1-\alpha/2} \times (\sigma/\sqrt{n}), \bar{x} + y_{1-\alpha/2} \times (\sigma/\sqrt{n}))$

Koeficient spolehlivosti $(1-\alpha)$ je **pravděpodobnost**, že se μ vyskytuje v **intervalu spolehlivosti**, používá se **95** nebo **99** %; přesnost je poloviční délka/šířka intervalu. $y_{1-\alpha/2}$ je kvantil normovaného normálního rozdělení s hodnotami $\mu=0$ a $\sigma=1$. Výběrový průměr výběru o rozsahu n pro náhodnou veličinu s normálním rozložením (μ, σ^2) je také náhodná veličina s normálním rozložením. Čím je rozsah výběru n větší, tím vyšší a užší je křivka hustoty rozložení pravděpodobnosti.

Normální rozdělení (Gaussova křivka) pravděpodobnosti je jedno z nejpoužívanějších rozložení četností výskytu určitého jevu. Má známý zvoncovitý tvar a je typické pro řadu jevů a vlastností. "Normální" v názvu tohoto rozdělení znamená "řídící se zákonem, předpisem nebo modelem".

Pro statické zpracování dat je normální rozdělení důležité díky následujícím charakteristikám:

- Rozdělení je symetrické a většina hodnot se soustředí kolem průměru. Polovina hodnot je větší než průměr a polovina menší.
- Aritmetický průměr je současně mediánem a modem (jako nejčastěji se vyskytující hodnota).
- Normální rozdělení je jednodálání (má jeden vrchol)
- Vždy můžeme vypočítat procento případů spadajících do určitého intervalu kolem průměru. Do jedné směrodatné odchytky (σ) na každou stranu spadá 68,26% případů. Do dvou směrodatných odchylek (2σ) na každou stranu spadá 95,34% případů. Jinak řečeno je 95% pravděpodobnost, že náhodně vybraný případ bude ležet v intervalu $\pm 2\sigma$ kolem průměru (přesně je to do $\pm 1,96\sigma$). Do $\pm 3\sigma$ spadne přesně 99,7% případů (viz obrázek).



Gauss curve with confidence interval / Gaussova křivka s konfidenčním intervalem (intervalem

spolehlivosti)

výpočet mezí intervalu spolehlivosti (jednotková cena)

μ		σ		Kč/m ²
89 695,27	+	8 983,42	=	98 678,69
89 695,27	-	8 983,42	=	80 711,86

Z uvedeného vyplývá, že v rámci „normálního rozdělení“, 68,26 % případů srovnávacích entit v rámci jedné směrodatné odchylky spadá do rozmezí 80 711,86 - 98 678,69 Kč/m².

	výměra [m ²]	jednotková cena [Kč/m ²]	výsledná cena [Kč]
byt	62,50	80 711,86	5 044 491,01
		98 678,69	6 167 418,16

Výsledné meze cen celkového rozpětí normálního rozdělení – interval spolehlivosti:

N1 **5 044 491,01 Kč**

N2 **6 167 418,16 Kč**

5. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

REKAPITULACE

Porovnávací způsob:

5 606 250,00 Kč

Stavební objekty jsou oceněny s přihlédnutím ke stavebně technickému stavu prvků dlouhodobé životnosti, stáří, prováděné údržbě, způsobu užívání a ostatním rozhodným skutečnostem.

klady: dobrá lokalita,

zápory: technická závada

6. ODŮVODNĚNÍ

INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY DAT

*Předmětná nemovitost je oceněna podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění a v souladu s mezinárodními oceňovacími standardy - **IVS 2020** (International Valuation Standards 2020), které vydává **IVSC** (International Valuation Standards Committee), Evropskými oceňovacími standardy – **EVS 2020** (Evropan Valuation Standards 2020), které vydává **TEGoVA** (The European Group of Valuers Associations) a s principy, které jsou základem **RICS** (Royal Institution of Chartered Surveyors).

V dané lokalitě byly zjištěny prodeje podobných nemovitostí. Proto byl použit porovnávací způsob ocenění a to přímým porovnáním.

Byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, nebyly zohledňovány vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti.

Rizika spojená s nemovitou zástavou byla standardně vyhodnocena.

Na základě zpracování posbíraných a vytvořených dat byla provedena analýza těchto dat. Provedením konfrontace jednotlivých kvalitativních a kvantitativních parametrů posbíraných a vytvořených dat o oceňované entitě s kvalitativními a kvantitativními parametry posbíraných a vytvořených dat porovnávacích entit (přímým porovnáním), jak je přehledně uvedeno v závěrečné tabulce, byla indikovaná výsledná porovnávací cena.

OBVYKLÁ CENA:

Porovnáním všech dostupných informací o hodnocené nemovitosti, s přihlédnutím k danému místu a času a k danému typu nemovitosti, s uvážením celkové situace v regionu a vyhodnocením těchto skutečností, odhaduji, s pravděpodobností **85%**, obvyklou cenu celé nemovitosti tj.:

bytová jednotka č. 1180/13 v budově č.p. 1180 na pozemku parc.č. 2621/23, se spoluvlastnickým podílem o velikosti 625/22333 na pozemku parc.č. 2621/23 a s příslušenstvím, vše v k.ú. Kobylišy, obec Praha, okres Hl.m. Praha, ul. Kubíkova 1180/9, Praha 9 ve (skutečném, technickém) stavu k datu ocenění při obvyklém způsobu prodeje na:

OBVYKLÁ CENA

5 600 000,00 Kč

7. ZÁVĚR

7.1 Citace zadané odborné otázky

Jaká je obvyklá cena, případně tržní hodnota PŘEDMĚTU posudku?

7.2 Odpověď

Obvyklá cena PŘEDMĚTU posudku - bytová jednotka č. 1180/13 v budově č.p. 1180 na pozemku parc.č. 2621/23, se spoluvlastnickým podílem o velikosti 625/22333 na pozemku parc.č. 2621/23 a s příslušenstvím, vše v k.ú. Kobylišy, obec Praha, okres Hl.m. Praha, ul. Kubíkova 1180/9, Praha 9 - je:

<p>Obvyklá cena: 5 600 000,- Kč</p>

slovy: pětmilionšestsettisíc korun českých

7.3 Podmínky správnosti

Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Správnost závěru je dána současným (tj. k datu vypracování) stavem na trhu realitami a stavem nemovitosti tak, jako ho znalec zjistil při vlastní prohlídce nemovitosti.

Cena je stanovena k datu vypracování posudku.

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Ve smyslu ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, a ve smyslu ustanovení § 110a zákona č. 141/1961 Sb., trestního řádu, ve znění pozdějších předpisů, tímto prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 4.11.1999 č.j. Spr 2329/99 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí a základní obor stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4325-05/2021 evidence posudků.

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji přiloženým dokladem.

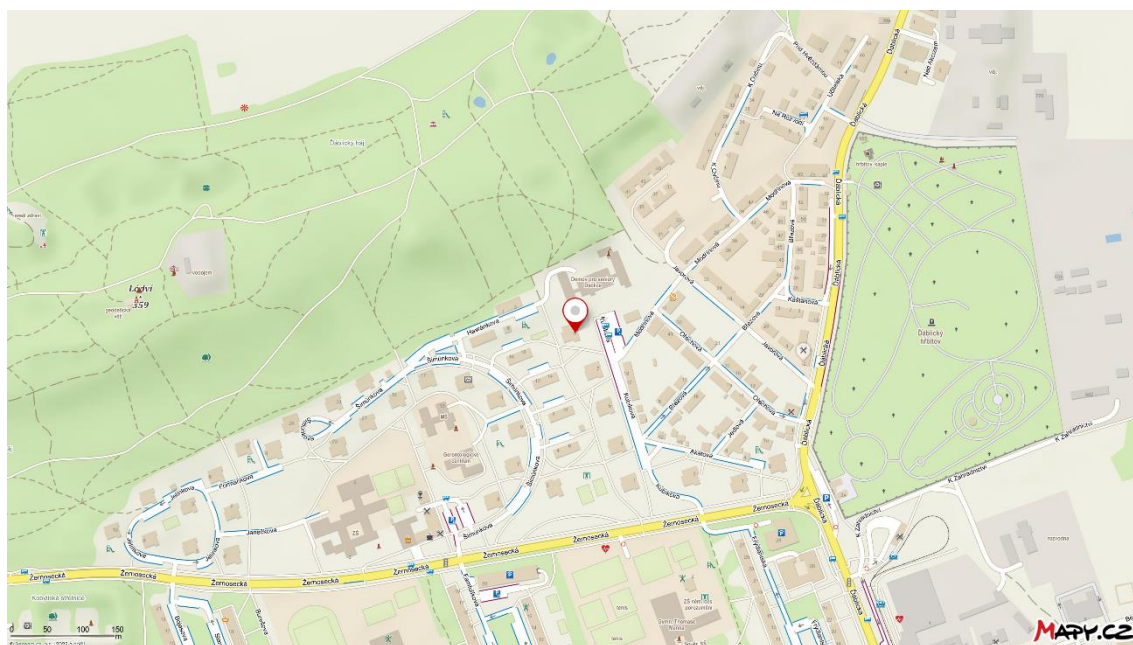
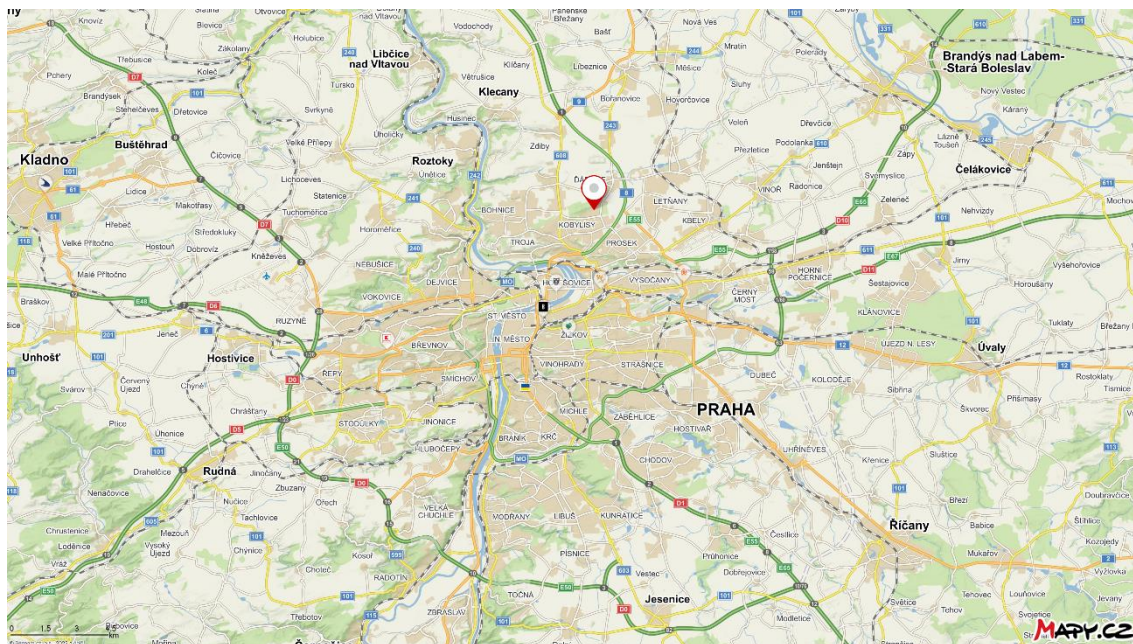
V Praze dne 04.03.2022

Ing. Miroslav Kotaška
Smaragdová 443, Praha 5
telefon: 724 02 51 83

9. SEZNAM PŘÍLOH

- | | |
|--------------------------|------|
| 1. Situování nemovitosti | 1 A4 |
| 2. Fotodokumentace | 2 A4 |

SITUOVÁNÍ NEMOVITOSTI



FOTODOKUMENTACE

