

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 14881-2103/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	Společná kancelář insolvenčních správců, v.o.s. insolvenční správce dlužníka Mikulicová Miroslava, Tupolevova 713, 199 00 Praha 9
Číslo jednací:	MSPH 98 INS 9983/2021
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Tupolevova č.p. 713, Praha, okres Hlavní město Praha
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	11.10.2021
Zpracováno ke dni:	11.10.2021
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 17.10.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 713/303 a podílu ve výši 5978/498269 na společných částech budovy č.p. 713 a pozemku parc. č. 629/458, 629/543 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Letňany.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, cenová mapa stavebních pozemků, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 713/303
Adresa předmětu ocenění:	Tupolevova č.p. 713, Praha, okres Hlavní město Praha
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Ulice:	Tupolevova
Katastrální území:	Letňany

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 11.10.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka byla za přítomnosti: Miroslava Mikulicová, vlastník.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Mikulicová Miroslava, Tupolevova 713, Letňany, 19900 Praha 9

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 713/303 a podíl ve výši 5978/498269 na společných částech budovy č.p. 713 a pozemku parc. č. 629/458, 629/543 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Letňany.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v netytovém bytovém domě, který má celkem 7 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a není zde vybudováno obytné podkroví. Základy domu jsou železobetonové izolované, konstrukci objektu tvoří vyzdívaný železobetonový monolit a stropy jsou železobetonové monolitické. Střeška je plochá, střešní krytina je tvořena živičnou lepenkou a pro klempířské prvky byl použit pozinkovaný plech. Zateplení pláště je provedeno z polystyrenu. Společné prostory domu tvoří vstupní prostor, schodiště, výtah a kolárna.

Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl postaven v roce 2007.

Stěny, střeška, okna i podlahy v objektu jsou bez viditelných závad, vady vybavení ani rozvodů nejsou zřejmé. Bytový dům je ve velmi dobrém stavu.

Bytová jednotka je v osobním vlastnictví. Je umístěna v 3. podlaží a dispozičně se jedná o 2+kk. Součástí bytové jednotky je chodba o výměře 9,83 m², WC o výměře 1,51 m², koupelna o výměře 3,72 m², ložnice o výměře 13,43 m², obývací pokoj s kuchyňským koutem o výměře 26,79 m², balkon o výměře 9,55 m², sklepní kóje o výměře 3,00 m². Podlahová plocha činí 55,28 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 67,83 m².

Bytové jádro je vyzděné, vnitřní omítky jsou štukové, v jednotce jsou instalována plastová okna s dvojsklem včetně žaluzií. Obytné prostory jsou orientovány na západ. Vybavení koupelny tvoří klasická vana a umyvadlo, samostatné WC je vybaveno klasickou toaletou a umyvadlem. Vnitřní dveře jsou plné a prosklené, zárubně dveří jsou obložkové a vchodové dveře jsou dřevěné bezpečnostní. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči a indukční deskou. Osvětlovací techniku tvoří stropní svítidla.

V prostoru koupelny a WC je položena keramická dlažba, v prostoru chodby, ložnice a obývacího pokoje s kuchyňským koutem je dřevěná plovoucí podlaha.

Mezi další vybavení bytu patří digestoř, anténní a síťové rozvody.

Dům je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu, veřejný vodovod a kanalizaci, rozvod zemního plynu není připojen. Ohřev vody a vytápění domu je řešeno dálkově. Topná tělesa tvoří závěsné radiátory a otopný žebřík v koupelně.

Stěny, okna i podlahy v bytové jednotce jsou bez viditelných závad, vady vybavení ani rozvodů nejsou zřejmé. Stav bytové jednotky je velmi dobrý.

Pozemky jsou rovinné, bez oplocení a nacházejí se na nich okrasné dřeviny. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Bytový dům je situovaný v severovýchodní části obce, okolní zástavbu tvoří bytové domy a stavby občanské vybavenosti. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení. Je zde kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití. V okolí jsou dostupné nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti, v místě se nachází pobočka České pošty.

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

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti, zastávka dálkových spojů ve vzdálenosti dojezdové. Parkování zajišťuje vlastní garážové stání č. 55 v 1.PP objektu.

Dle znalostí zpracovatele v okolí domu není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňovaná jednotka je zatížena věcným břemen chůze a jízdy a věcným břemenem ve prospěch dodavatele energií. Uvedená věcná břemena nemají vliv na cenu obvyklou.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	netyповý bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	7
	Počet podzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	2007
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	vyzdívaný ŽB monolit
	Stropy	železobetonové monolitické
	Střecha	plochá
	Krytina střechy	živičná lepenka

	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnitřní omítky	štukové		
	Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště, výtah, kolárna		
	Popis stavu bytového domu	velmi dobrý		
	Vady bytového domu	zdivo: bez vad střecha: bez vad okna: bez vad rozdvy: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad		
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	2+kk		
	Podlaží bytové jednotky	3		
	Bytové jádro	vyzděné		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	západ		
	Vybavení koupelny	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta	klasická toaleta, umyvadlo		
	Vstupní dveře	dřevěné bezpečnostní		
	Typ zárubní	obložkové		
	Vnitřní dveře	plně a prosklené		
	Osvětlovací technika	stropní svítidla		
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči a indukční deskou		
	Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	Chodba	9,83 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,51 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	3,72 m ²
		Pokoj	Ložnice	13,43 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	26,79 m ²
Podlahová plocha		55,28 m ²		
Příslušenství		Balkon	9,55 m ²	
Příslušenství	Sklepní kóje	3,00 m ²		
Podlahová plocha vč. příslušenství		67,83 m ²		
Elektrina	230V a 400V			
Vodovod	vodovod			
Svod splašek	veřejná kanalizace			
Plynovod	ne			

	Řešení vytápění v bytě	ústřední dálkové
	Topná tělesa	závěsné radiátory, otopný žebřík v koupelně
	Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově
	Podlahy v bytě	koupelna, WC: keramická dlažba chodba, ložnice, obývací pokoj+kk: dřevěná plovoucí podlaha
	Popis stavu bytové jednotky	velmi dobrý
	Vady bytové jednotky	zdivo: bez vad střecha: bez vad okna: bez vad rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad
Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Sklon pozemků	rovinaté
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými domy a stavbami občanské vybavenosti
	Poloha v obci	severovýchodní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, 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 zajišťuje vlastní garážové stání č. 55 v 1.PP objektu
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	Oceňovaná jednotka je zatížena věcným břemen chůze a jízdy a věcným břemenem ve prospěch dodavatele energií. Uvedená věcná břemena nemají vliv na cenu obvyklou.	
Další informace		

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 11.10.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porováním.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle 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.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

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 spoluhl. 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: Vlivy zvyšující cenu - v dané lokalitě jsou na trhu obvykle dosahovány vyšší ceny než uvádějí základní ceny dle oceňovací vyhlášky	III	0,30
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,971}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,360}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	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 - jedná se o klidnou lokalitu s dobrou dopravní dostupností a občanskou vybaveností	III	0,15

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

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{2,286}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,578}$$

1. Bytová jednotka č. 713/303

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 7
Stáří stavby:	14 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	62 503,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Bytová jednotka č. 713/303:	55,28 * 1,00 =	55,28 m ²
Sklepní kóje:	3,00 * 0,10 =	0,30 m ²
Balkon:	9,55 * 0,17 =	1,62 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		57,20 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání,..) - garážové stání č. 55 v 1.PP objektu	III	0,10
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
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. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 14 let:

$$s = 1 - 0,005 * 14 = \mathbf{0,930}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,930 = \mathbf{1,190}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,360}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,160}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 62 503,- Kč/m² * 1,190 = 74 378,57 Kč/m²
CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 57,20 m² * 74 378,57 Kč/m² * 1,360 * 1,160 = 6 711 826,95 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 6 711 826,95 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc. č. 629/458, 629/543

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	629/543	1 089	5 470,00	5 956 830,-
orná půda	629/458	6 915	5 470,00	37 825 050,-
Cenová mapa - celkem		8 004		<u>43 781 880,-</u>

Pozemek parc. č. 629/458, 629/543 - zjištěná cena celkem = 43 781 880,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc. č. 629/458, 629/543 = 43 781 880,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 43 781 880,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 6 711 826,95 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 43 781 880,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 5 978 / 498 269

Hodnota spoluvlastnického podílu:

43 781 880,- Kč * 5 978 / 498 269 = 525 274,66 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 525 274,66 Kč

Bytová jednotka č. 713/303 - zjištěná cena = 7 237 101,61 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Bytová jednotka č. 713/303

7 237 102,- Kč

1.1. Oceňovaný byt

6 711 826,95 Kč

1.2. Pozemek parc. č. 629/458, 629/543

525 274,66 Kč

= 7 237 102,- Kč

Výsledná cena - celkem: 7 237 102,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 7 237 100,- Kč

slovy: Sedmmilionůdvěstětřicetsedmtisícjednosto Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

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 ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 713/303

Bytová jednotka č. 713/303, v ulici Tupolevova, obec Praha					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný byt	Tupolevova, Praha, okres Hlavní město Praha	2+kk, 55.28 m ²	Velmi dobrý	vyzdívaný ŽB monolit	3.NP, balkon, garážové stání, sklep
1	Chlebovická, Praha, okres Hlavní město Praha	2+kk, 48.9 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	5.NP, balkon, terasa, garážové stání, sklep
2	Zakšínská, Praha, okres Hlavní město Praha	3+kk, 65 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	5.NP, balkon, garážové stání
3	Tereziánská, Praha, okres Hlavní město Praha	2+kk, 50.7 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	5.NP, balkon, venkovní parkovací stání, sklep

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	138.036,81 Kč	Nepoužit	138.036,81 Kč	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0200	135.330,21 Kč
2	126.153,85 Kč	Nepoužit	126.153,85 Kč	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.9800	128.728,42 Kč
3	126.035,50 Kč	Nepoužit	126.035,50 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.9500	132.668,96 Kč
Celkem průměr											132.242,53 Kč
Minimum											128.728,42 Kč
Maximum											135.330,21 Kč
Směrodatná odchylka - s											3.321,49 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											128.921,04 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											135.564,02 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 k nemovitosti č. 1: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží podobnost vzorku a oceňované nemovitosti

Komentář k nemovitosti č. 2: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží podobnost vzorku a oceňované nemovitosti

Komentář k nemovitosti č. 3: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží podobnost vzorku a oceňované nemovitosti

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

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

132.242,53 Kč/m²

*

55,28 m²

= 7.310.367 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

7.310.000 Kč

Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Bytová jednotka č. 713/303, v ulici Tupolevova, obec Praha					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný byt	Tupolevova, Praha, okres Hlavní město Praha	2+kk, 55.28 m ²	Velmi dobrý	vyzdívaný ŽB monolit	3.NP, balkon, garážové stání, sklep
1	Chlebovická, Praha, okres Hlavní město Praha	2+kk, 48.9 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	5.NP, balkon, terasa, garážové stání, sklep
2	Zakšínská, Praha, okres Hlavní město Praha	3+kk, 65 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	5.NP, balkon, garážové stání
3	Tereziňská, Praha, okres Hlavní město Praha	2+kk, 50.7 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	5.NP, balkon, venkovní parkovací stání, sklep

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

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	138.036,81	-	138.036,81
2	126.153,85	-	126.153,85
3	126.035,50	-	126.035,50
Maximální hodnota		138.036,81	(případ č.1)
Minimální hodnota		126.035,50	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,0952	OK
Aritmetický průměr		130.075,39	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 713/303, v ulici Tupolevova, obec Praha						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný byt	Tupolevova, Praha, okres Hlavní město Praha	2+kk, 55.28 m ²	Velmi dobrý	vyzdívaný ŽB monolit	3.NP, balkon, garážové stání, sklep	X
1	Chlebovická, Praha, okres Hlavní město Praha	2+kk, 48.9 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	5.NP, balkon, terasa, garážové stání, sklep	3
2	Zakšínská, Praha, okres Hlavní město Praha	3+kk, 65 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	5.NP, balkon, garážové stání	3
3	Tereziňská, Praha, okres Hlavní město Praha	2+kk, 50.7 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	5.NP, balkon, venkovní parkovací stání, sklep	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	138.036,81	-	138.036,81	3	414.110,43
2	126.153,85	-	126.153,85	3	378.461,55
3	126.035,50	-	126.035,50	3	378.106,50
Mezisoučet				9	1.170.678,48
Celkem					<u>130.075,39</u>

Základní cena: 130.075,39 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$130.075,39 * 1,0000 = \mathbf{130.075,39 \text{ Kč/m}^2}$$

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

130.075,39 Kč/m²

* 55,28 m²

= 7.190.567,56 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

7.190.000,-- Kč

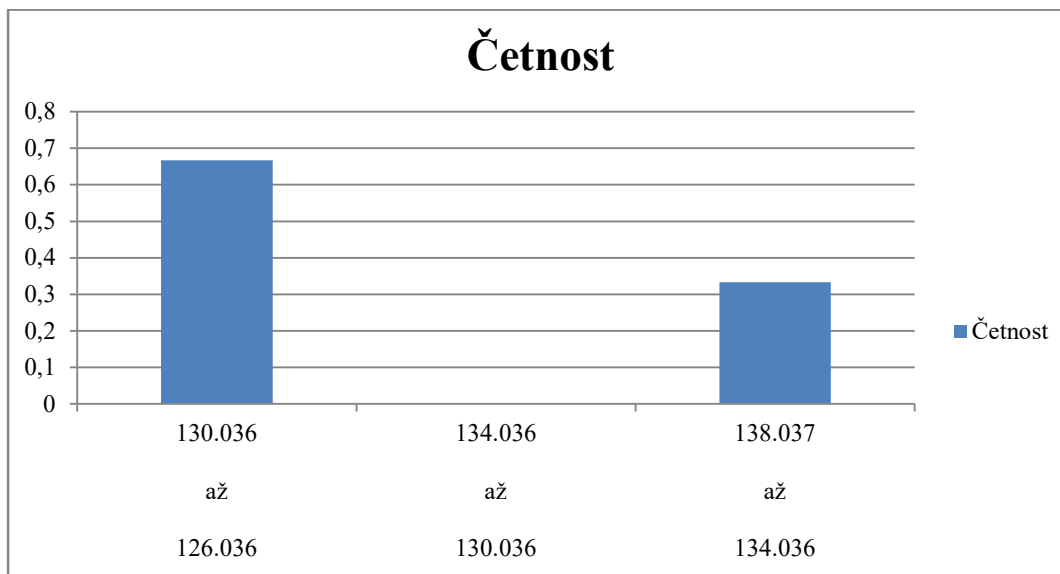
Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	138.037	-	138.036,81
2	126.154	-	126.153,85
3	126.036	-	126.035,50
Střední hodnota			130.075,39
Medián			126.153,85
Rozdíl max-min			12.001,31
Minimum			126.035,50
Maximum			138.036,81

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
126.036	až	130.036	2	0.666666666666667
130.036	až	134.036	0	0
134.036	až	138.037	1	0.333333333333333



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **126.035,50 Kč/m²** do **130.035,93 Kč/m²**

* 55,28 m²

od **6.967.242,44 Kč** do **7.188.386,21 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **6.970.000,-- Kč** do **7.190.000,-- Kč**

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

7.237.100,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

7.310.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

7.190.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 6.970.000,-- Kč do 7.190.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

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

7.310.000 Kč

Slovy: sedmmilionůtřistadesettisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Martin Málek, Ing. Jiří Sommer, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 17.10.2021



.....
Ing. Jiří Sommer

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. 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 14881-2103/2021 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

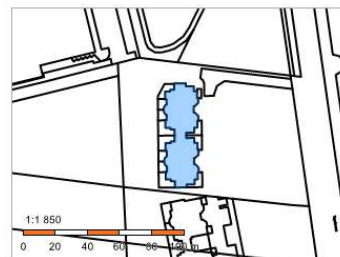
výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti, výřez z cenové mapy

I. Přílohy

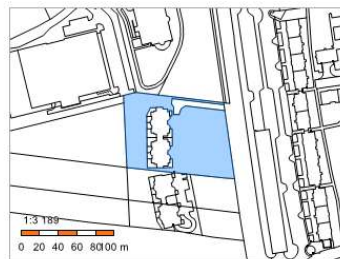
Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	629/543
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Letňany [731439]
Číslo LV:	4069
Výměra [m ²]:	1089
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 713

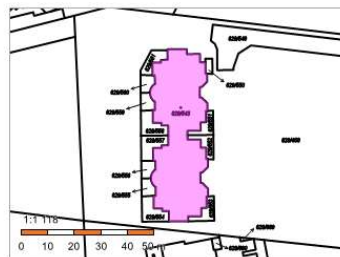


Parcelní číslo:	629/458
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Letňany [731439]
Číslo LV:	4069
Výměra [m ²]:	6915
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 713
Obec:	Praha [554782]
Část obce:	Letňany [400807]
Katastrální území:	Letňany [731439]
Číslo LV:	4069
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 629/543
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Informace o jednotce

Číslo jednotky	713/303
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 713
Katastrální území:	Letňany [731439]
Číslo LV:	5883
Podíl na společných částech:	5978/498269

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Mikulicová Miroslava, Tupolevova 713, Letňany, 19900 Praha 9	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Věcné břemeno chůze a jízdy
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Mikulicová Miroslava
Zajištění nemovitosti

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 dat k 14.10.2021 09:00.

Cenová mapa

PRAHA PRAHA PRAHA PRAHA

CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ HL. M. PRAHY

Data cenové mapy stavebních pozemků jsou platná od 2.1.2021

Vyhledávání

Cenová mapa k datu: 2.1.2021-

Vyhlaška o cenové mapě: Účinnost od 2.1.2021-

Vyhledávání: Parcely

Letňany 629/543

Katastr: Letňany
Parcela: 629/543
Cena 2021:
Mapový list: 25
Cena 5470 Kč/m²
Skupina parcel: 10736

Mapa ukazuje pozemek 629/543 v Letňanech, který je zvýrazněn žlutě. Okolní pozemky jsou označeny číselnými kódy (např. 629/548, 629/549, 629/550, 629/551, 629/552, 629/553, 629/554, 629/555, 629/556, 629/557, 629/558, 629/559, 629/560, 629/561). Na mapě je také vidět značka 'Letňany' a číslo '5470'.

Pořízená fotodokumentace



Pohled na bytový dům č.p. 713 z ul.
Tupolevova



Chodba



Koupelna



Ložnice



Ložnice



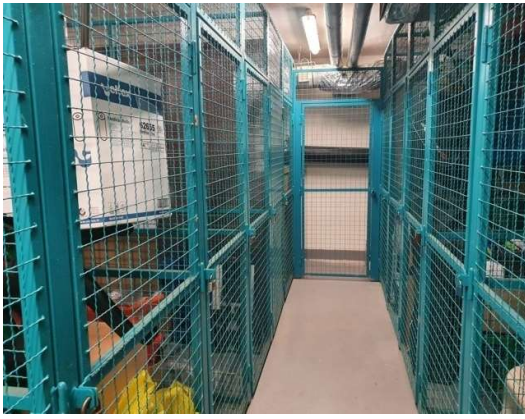
Obývací pokoj s kuchyňským koutem



Kuchyňský kout



Prostory garáží v 1.PP



Sklepní kóje v 1.PP

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

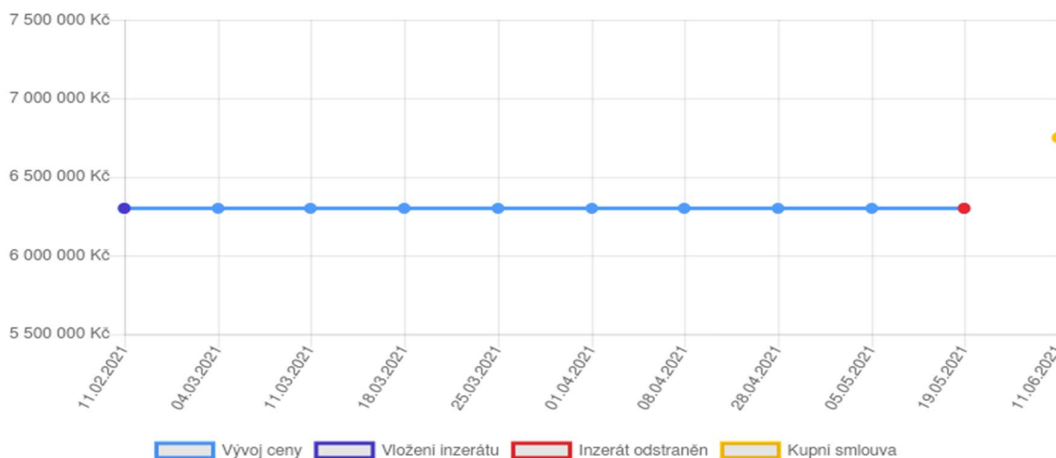


Prodej, Byt, 48,9 m², Chlebovická č.p. 732/14, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 6.750.000 Kč

Adresa: Chlebovická, 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 a v kupní smlouvě)

Adresa	Chlebovická, Praha, okres Hlavní město Praha	Konstrukce budovy	Cihlová
Cena dle kupní smlouvy	6 750 000 Kč	Dispozice	2+kk
Kupní smlouva podepsaná dne	11.06.2021	Stav objektu	Velmi dobrý
Číslo řízení	V-46658/2021-101	Plocha užitná	48,9
Poznámka k ceně	6 300 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu	Umístění objektu	Klidná část obce
Provize	+ provize RK	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

Zprostředkujeme vám koupi bytu 2+kk, OV, s balkonem a terasou, sklepem a garážovým stáním v domě z roku 2011 v projektu Barevné Letňany. Bytová jednotka se nachází v 5.NP. Dispozice: Předsíní (2,7 m²) z níž lze vstoupit do komory (1,7 m²) a na samostatnou toaletu (1,3 m²). Z předsíně vstup do obývacího pokoje (23,2 m²) s kuchyňským koutem a terasou (6,1 m²). Z obývacího pokoje se lze dostat do ložnice (15,6 m²), která má vlastní balkon (5,0 m²) a je zde také vstup do koupelny (4,4 m²). V

2. podzemním podlaží zděný sklep 2,8 m². Myčka, sklokeramická deska, digestoř, el. trouba, mikrovlnná trouba, lednice a mrazák. Dům má zateplenou fasádu a plastová okna. V pěši vzdálenosti pak najdeme Knihovnu, poštu, lékárnu, restaurace, potraviny a také obchodní centrum Letňany, včetně aquaparku, tenisové haly, zimního stadionu, Surf arény a kina. Dále je pak v blízkosti PVA Letňany. Lze financovat hypotečním úvěrem, se kterým Vám rádi pomůžeme. Zároveň je možnost byt vyměnit za obdobný v lokalitě Libeň, Kyje a okolí. Volné dle dohody. Cena neobsahuje provizi RK, ta je ve výši 3,5 % vč. DPH. Rádi Vám byt představíme na osobní prohlídce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Byt, 65 m², Zakšínská č.p. 571/6, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 8.200.000 Kč

Adresa: Zakšínská, 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 a v kupní smlouvě)

Adresa	Zakšínská, Praha, okres Hlavní město Praha	Dispozice	3+kk
Cena dle kupní smlouvy	8 200 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	10.05.2021	Podlahová plocha	65
Číslo řízení	V-36193/2021-101	Plocha užitná	70
Poznámka k ceně	7 999 000 Kč za nemovitost	Umístění objektu	Centrum obce
Konstrukce budovy	Cihlová	Vlastnictví	Osobní

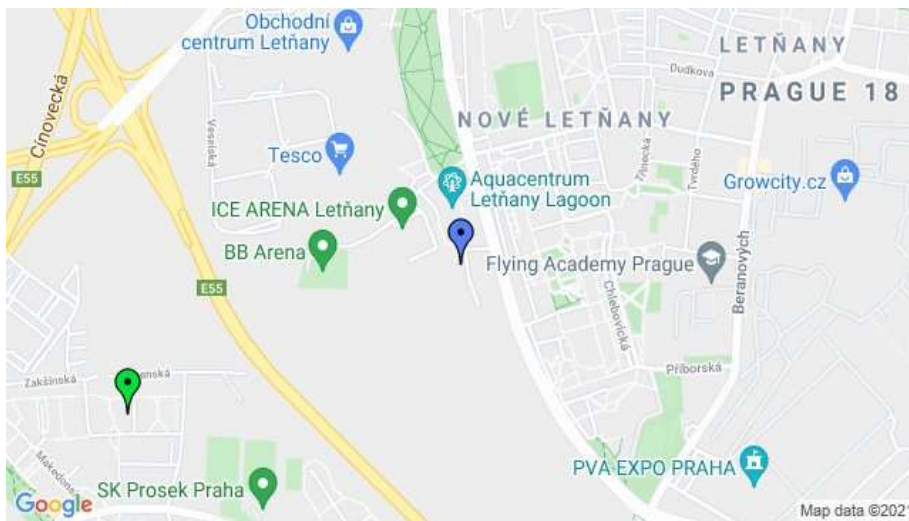
Slovní popis

Prodej světlého bytu 3+kk o výměře 65 m² + balkon cca 5 m² v 5. podlaží v lokalitě Praha 9 - Střížkov v bytovém projektu v pěší dostupnosti na metro C - Střížkov. K bytu náleží garážové stání. Dispozice - prostorná vstupní chodba, samostatné WC, koupelna s vanou, umyvadlem a prostorem pro pračku a sušičku, ložnice, dětský pokoj, obývací pokoj s moderním kuchyňským koutem - kombinovaná chladnička, indukční varná deska, myčka, digestoř, horkovzdušná trouba. Z obývacího pokoje je přístup na balkon cca 5 m². Vytápění a ohřev vody ústřední dálkové, na podlahách dlažba a plovoucí podlaha. Výborná dopravní dostupnost MHD, metro C, bus na Černý Most, Vysočany a Holešovice. Veškerá občanská vybavenost v okolí vč. polikliniky Prosek, lékárny, obchodů, ZŠ, MŠ atd. V blízkosti park Přátelství, Ďáblický Háj a Letňanský lesopark. Rádi Vám pomůžeme zajistit financování s nízkou úrokovou sazbou. Doporučujeme prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

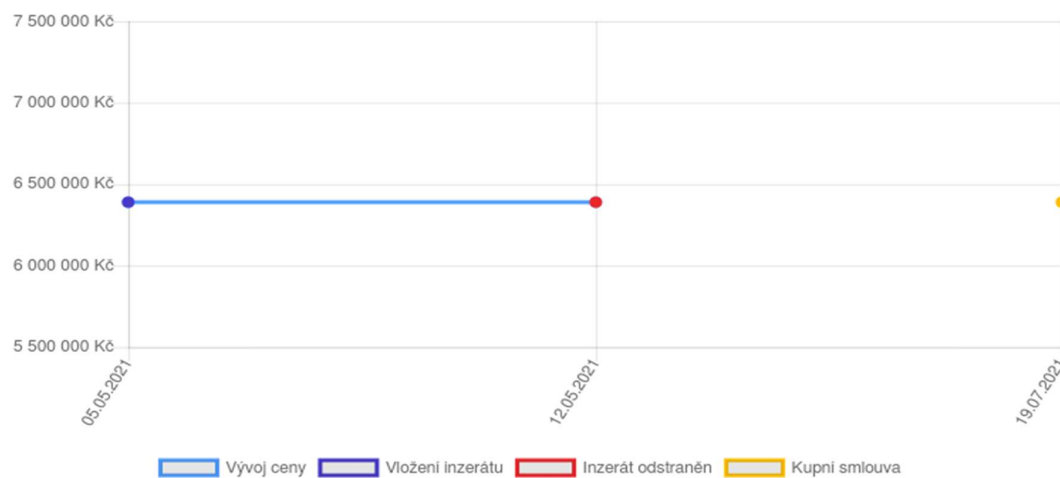


Prodej, Byt, 53 m², Terezińska č.p. 701/6, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 6.390.000 Kč

Adresa: Bechlínská, 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 a v kupní smlouvě)

Adresa	Terezińska, Praha, okres Hlavní město Praha	Dispozice	2+kk
Cena dle kupní smlouvy	6 390 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	19.07.2021	Podlahová plocha	53
Číslo řízení	V-64914/2021-101	Plocha užitná	53
Poznámka k ceně	6 390 000 Kč za nemovitost (k jednání)	Vlastnictví	Osobní
Konstrukce budovy	Cihlová		

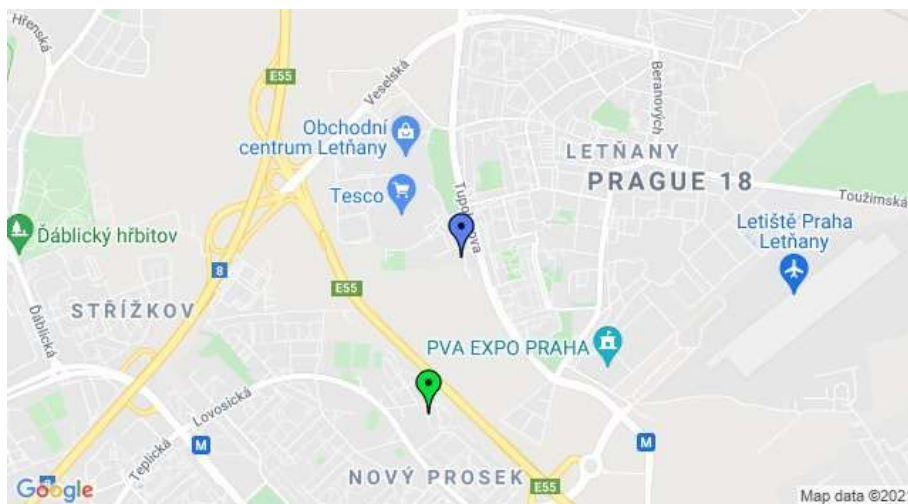
Slovní popis

Krásný a výborně dispozičně řešený byt 2+kk v 5. NP domu z roku 2005 o velikosti 53 m², s balkonem, sklepem a venkovním parkovacím stáním. Byt se skládá z obývacího pokoje s kuchyňským koutem, předsíně, ložnice, koupelny, toalety, komory v bytě, balkonu a sklepa. Byt je vybaven kuchyňskou linkou. Metro Strážkov cca 10 minut chůze, MHD do centra 25 min. V blízkosti je veškerá občanská vybavenost, základní a mateřská škola, poliklinika Prosek, autobusová zastávka Terezińska a Českolipská, večerka u domu. Nedaleko se dále nachází lesopark Letňany, Ďáblický háj nebo Zámecký park v Čakovcích, kde můžete trávit svůj volný čas.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost