

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo 2331 – 24/22

Určení obvyklé ceny bytové jednotky číslo 489/11 v budově č.p. 489, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy čp. 489 a na pozemku parcelní číslo 914, katastrální území Písnice, hlavní město Praha.



Znalecký posudek je podán v oboru **Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.**

Zadavatel posudku:

Inekon Group, a.s.
U Průhonu 773/12
170 00 Praha
objednávka ze dne 21.9.2022

Spisová značka zadavatele:

Posudek vypracoval:

Ing. Martin Horčíčka
Blatného 2315
Praha 5

Datum zpracování znaleckého posudku:

7. října 2022

Číslo vyhotovení znaleckého posudku:

číslo 2, celkem 2 vyhotovení

1. Zadání znaleckého posudku

Na základě objednávky ze dne 21.9.2022 má znalec písemně vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně bytové jednotky číslo 489/11 v budově č.p. 489, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy čp. 489 a na pozemku parcelní číslo 914, katastrální území Písnice, hlavní město Praha.

Znalecký posudek je v souladu se zadáním zadavatele vypracován pro účely případného prodeje majetku. Rozsah oceňovaného majetku je specifikován výpisem z katastru nemovitostí, LV číslo 715, katastrální území Písnice, hlavní město Praha.

2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Za účelem přesné specifikace oceňovaného majetku byly znalci objednatelem poskytnuté následující podklady:

- výše uvedená objednávka
- smlouva o nájmu bytu
- popis bytové jednotky a příslušná část prohlášení vlastníka

Dále znalec vycházel z následujících předpisů a podkladů:

- zákon č.254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- vyhláška č.503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění
- vyhláška č. 441/2013 Sb. k provádění zákona o oceňování majetku v platném znění
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákon číslo 586/1992 Sb. v platném znění
- výpis z katastru nemovitostí
- zjištění na místě samém
- sdělení nájemce bytu.

3. Nález

3.1 Datum, ke kterému je proveden znalecký posudek

Posudek je vypracován na základě skutečností platných ke dni 4. 10. 2022.

3.2 Popis oceňovaného majetku

Budova, ve kterém je bytová jednotka situována, se nachází v katastrálním území Písnice, na adrese U Bazénu 489/3, Praha 4. Budova je v dobrém technickém stavu, po klasické "panelákové" revitalizaci, včetně zateplení fasády.

Bytová jednotka č. 489/11 se nachází ve 2.NP bytového domu. Jedná se o byt 3+1 se sociálním zázemím (koupelna+WC). Celková podlahová plocha bytové jednotky je 71,1 m². K bytu patří balkon s výměrou 3,9 m² a sklepní kóje. K datu ocenění je byt v původním stavu, nová plastová okna a laminátové plovoucí podlahy. Jinak je běžná údržba zanedbána, ve špatném stavu jsou zejména rozvody elektrické energie.

3.3 Sběr a analýza dat

Dle zákona o oceňování majetku se obvyklá cena určí ze sjednaných cen porovnáním. Analýzou získaných dat znalec shledal jako nejvíce porovnatelné následující transakce s bytovými jednotkami:

Lokalita	Datum prodeje	Plocha (m ²)	Listina	Cena (Kč)
Praha 4, ul. Pšenčíkova	02 / 2022	70,10	V-95209/2021	6 510 000
Praha 4, ul. Pavlíkova	07 / 2022	67,60	V-37420/2022	6 350 000
Praha 4, ul. K Lukám	05 / 2022	69,08	V- 25126/2022	7 400 000

4. Posudek

4.1 Cena obvyklá

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

4.2 Postup ocenění

Při určení obvyklé ceny znalec postupoval následujícím způsobem:

- a) průzkumem trhu s obdobným majetkem provedl výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění (viz kapitola Sběr a analýza dat),
- b) provedl analýzu údajů tohoto vybraného souboru obdobných předmětů ocenění a porovnal je s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

- c) jako porovnávací jednotku znalec zvolil cenu za 1 m² podlahové plochy bytové jednotky
- d) dále znalec provedl pomocí porovnávací metody úpravu cen v návaznosti na odlišnosti od oceňovaného majetku se zdůvodněním použitých korekcí (viz porovnávací tabulka na následující straně),
- e) následně znalec určil obvyklou cenu, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen,
- f) při stanovení obvyklé ceny nebylo přihlédnuto k nájemní smlouvě.

4.3 Určení obvyklé ceny bytové jednotky

Na základě výše uvedených skutečností a postupů určil znalec obvyklou cenu předmětného majetku ke dni 4. 10. 2022 ve výši 6 160 000 Kč (šest milionů sto šedesát tisíc Kč). Výpočty použité při určení této indikace jsou uvedené v tabulce na následující straně.

	Oceňovaný majetek Bytová jednotka 3+1 Praha 4, ul. U Bazénu	Srovnávaný majetek č. 1 Bytová jednotka 3+1 Praha 4, ul. Pšeničkova	Srovnávaný majetek č. 2 Bytová jednotka 3+1 Praha 4, ul. Pavlíkova	Srovnávaný majetek č. 3 Bytová jednotka 3+1 Praha 4, ul. K Lukám
ADNÍ ÚDAJE				
počet srovnávacích jednotek (m2)	71,10	70,10	67,60	69,08
celková nabídková cena celkem		6 510 000	6 350 000	7 400 000
cena na m2 srovnávací jednotky		92 867	93 935	107 122
DOMICKÉ ÚDAJE				
datum transakce	--	Prodej 02/2022	Prodej 07/2022	Prodej 05/2022
podíl na ceně	--	1,00	1,00	1,00
cenová cena na m2 srovnávací jednotky	--	92 867	93 935	107 122
právní stav	Soukromé vlastnictví	Soukromé vlastnictví	Soukromé vlastnictví	Soukromé vlastnictví
podíl na ceně	--	1,00	1,00	1,00
cenová cena na m2 srovnávací jednotky	--	92 867	93 935	107 122
TECHNICKÉ ASPEKTY				
adresa	Praha 4, ul. U Bazénu	Praha 4, ul. Pšeničkova	Praha 4, ul. Pavlíkova	Praha 4, ul. K Lukám
podíl na ceně	--	1,00	1,00	1,00
cenová cena na m2 srovnávací jednotky	--	92 867	93 935	107 122
technický stav budovy	Velmi dobrý	Velmi dobrý	Velmi dobrý	Velmi dobrý
podíl na ceně	--	1,00	1,00	1,00
cenová cena na m2 srovnávací jednotky	--	92 867	93 935	107 122
technický stav jednotky	Původní stav, zanedbaná údržba	Původní stav, udržovaný	Původní stav, zanedbaná údržba	Po částečné rekonstrukci
podíl na ceně	--	0,95	1,00	0,90
cenová cena na m2 srovnávací jednotky	--	88 224	93 935	96 410
podlaží	2.NP	4.NP	12.NP	8.NP
podíl na ceně	--	0,98	0,90	0,92
cenová cena na m2 srovnávací jednotky	--	86 459	84 541	88 697
stavební jádro	Zděné	Zděné	Zděné	Zděné
podíl na ceně	--	1,00	1,00	1,00
cenová cena na m2 srovnávací jednotky	--	86 459	84 541	88 697
veřejný balkon, terasa	Balkon	Lodžie	Lodžie	Lodžie
podíl na ceně	--	1,00	1,00	1,00
cenová cena na m2 srovnávací jednotky	--	86 459	84 541	88 697
typ konstrukce domu	Panelová	Panelová	Panelová	Panelová
podíl na ceně	--	1,00	1,00	1,00
cenová cena na m2 srovnávací jednotky	--	86 459	84 541	88 697
oplocení parkování	Na okolních komunikacích	Na okolních komunikacích	Na okolních komunikacích	Na okolních komunikacích
podíl na ceně	--	1,00	1,00	1,00
cenová cena na m2 srovnávací jednotky	--	86 459	84 541	88 697
stav oplocení	Dobrá	Dobrá	Dobrá	Dobrá
podíl na ceně	--	1,00	1,00	1,00
cenová cena na m2 srovnávací jednotky	--	86 459	84 541	88 697
velikost jednotky	71,10	70,10	67,60	69,08
podíl na ceně	--	1,00	1,00	1,00
cenová cena na m2 srovnávací jednotky	--	86 459	84 541	88 697
typ bydlení	Bydlení	Bydlení	Bydlení	Bydlení
podíl na ceně	--	1,00	1,00	1,00
cenová cena na m2 srovnávací jednotky	--	86 459	84 541	88 697
typ úpravy	Neobsazeno			
podíl na ceně	--	1,00	1,00	1,00
cenová cena na m2 srovnávací jednotky	--	86 459	84 541	88 697
cenová cena na m2 srovnávací jednotky		86 459	84 541	88 697
klíčová cena na m2 srovnávací jednotky	86 566	1	1	1
celkové ohlasy	86 570			

Obvyklá cena	
klíčová cena na m2 srovnávací jednotky	86 570
klíčová cena jednotky	6 155 127
celkové ohlasy	6 160 000

5. Odůvodnění

S obdobnými bytovými jednotkami se v dané lokalitě běžně obchoduje a tento trh má široký okruh účastníků. Z těchto důvodů znalec při ocenění postupoval výše uvedeným způsobem.

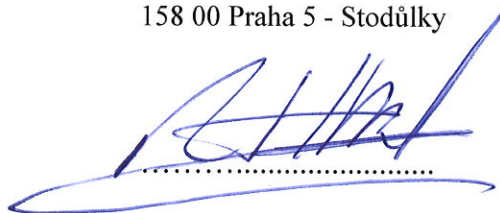
6. Závěr

Na základě objednávky ze dne 21.9.2022 má znalec písemně vypracovat znalecký posudek obvyklé ceny bytové jednotky číslo 489/11 v budově č.p. 489, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy čp. 489 a na pozemku parcelní číslo 914, katastrální území Písnice, hlavní město Praha.

Obvyklá cena předmětného majetku je ke dni 4. 10. 2022 reprezentována částkou 6 160 000 Kč (šest milionů sto šedesát tisíc Kč).

Při stanovení obvyklé ceny nebylo přihlédnuto k nájemní smlouvě.

Ing. Martin Horčíčka
Soudní znalec a certifikovaný odhadce nemovitého majetku
Blatného 2315/10
158 00 Praha 5 - Stodůlky



7. Přílohy

- výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.10.2022 12:15:02

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

Kres:

Obec: 554782 Praha

zemí: 720984 Písnice

List vlastnictví: 715

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

stník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
stnické právo		
INEKON GROUP, a.s., U průhonu 773/12, Holešovice, 17000 Praha 7	63998076	

ovitosti

ky

dnoutky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
/11	byt		byt.z.	747/9758

ezeno v:

Budova Písnice, č.p. 489, byt.dům, LV 610

na parcele 914, LV 610

Parcela 914 zastavěná plocha a nádvoří 257m2

cná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

vztahu

cné břemeno chůze

Oprávnění pro

Jednotka: 489/11

Povinnost k

Parcela: 910/66

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1256/1999.

POLVZ:39/1999

Z-4500039/1999-101

pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

cná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

známky a další obdobné údaje

vztahu

zhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

INEKON GROUP, a.s., U průhonu 773/12, Holešovice, 17000

Praha 7, RČ/IČO: 63998076

uvisející zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

INEKON GROUP, a.s., U průhonu 773/12, Holešovice,

17000 Praha 7, RČ/IČO: 63998076

y a upozornění - Bez zápisu

Vábývací tituly a jiné podklady zápisu

na

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.10.2022 12:15:02

res:

Obec: 554782 Praha

emí: 720984 Písnice

List vlastnictví: 715

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

puva o převodu bytu a nebytového prostoru V4 1256/1999.

POLVZ:39/1999

Z-4500039/1999-101

INEKON GROUP, a.s., U průhonu 773/12, Holešovice, 17000 Praha RČ/IČO: 63998076
7

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

oznění: 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.

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

vil:

Vyhotoveno: 05.10.2022 15:13:33

úřad zeměměřický a katastrální - SCD

veno dálkovým přístupem

, razítko:

Řízení PÚ:

í: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení č. 609/2006 Sb. o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Znalecká doložka

Doložka dle procesních předpisů:

Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č.99/1963 Sb., občanský soudní řád.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 26. 10. 1994 č.j. Spr 1768/94 v oboru EKONOMIKA, odvětví CENY A ODHADY NEMOVITOSTÍ, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Městským soudem v Praze. Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 2331-24/22.

V Praze dne 7. října 2022

Ing. Martin Horčíčka

