



O C E N Ě N Í N E M O V I T O S T Í



Jiří MELICH

Znalec z oboru ekonomika

Odvětví ceny a odhady - specializace nemovitosti

Karla Čapka 681/2

Hradec Králové 2

500 02

mobil: 602 320 276

email: melich@wo.cz

web: www.melich.cz

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 110/4400/2021

Posudek vypracoval : Jiří Melich
Karla Čapka 681
500 02 Hradec Králové 2

Znalec : z oboru ekonomika,
odvětví ceny a odhady nemovitostí

Objednatel posudku : Mgr. Ladislava Kolínová
insolvenční správkyně
Pardubická 298/22
500 04 Hradec Králové 4

Číslo jednací : MSPH 99 INS 11186/2021-A-7

Předmět : cena nemovitých věcí - bytové jednotky
3 + 1, číslo 1281/15, ve vícebytovém
typovém panelovém domě, číslo popisné
1281, s podílem 740/86268 na
společných částech domu a na stavební
parcele číslo 1238/34, 1238/36,
1238/37, 1238/39, 1238/40, 1238/41,
1238/42, 1241/60, 1241/63, 1411/15,
1411/16 a 1411/18, v katastrálním
území Řepy, obci Praha, Hlavní město
Praha.

Účel posudku : Stanovení zjištěné i obvyklé ceny
nemovitých věcí

Číslo : 1/4

Oceněno ke dni : 8.října 2021

Datum : V Hradci Králové, dne 18.října 2021

Posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení
obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archivu.

Celkem posudek obsahuje 43 stran a 5 příloh.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU

Oceňovací úkol - zadání objednatele:

provedení ocenění bytové jednotky 3 + 1, číslo 1281/15 a podílu na společných částech domu a na stavební parcele číslo 1238/34, 1238/36, 1238/37, 1238/39, 1238/40, 1238/41, 1238/42, 1241/60, 1241/63, 1411/15, 1411/16 a 1411/18, se stavbou vícebytového typového panelového domu, číslo popisné 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282 a 1283, v katastrálním území Řepy cenou zjištěnou i cenou obvyklou, tj. ocenění nemovitých věcí, jejich příslušenství a jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojenými.

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v par. 2, zákona číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

2. VÝČET PODKLADŮ

Oceňovací předpis : Ocenění je provedeno podle ustanovení zákona číslo 151 / 1997 Sb.,
o oceňování majetku

: Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č.441/2013 Sb., k provedení zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zák. č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve zn. vyh. č.199/2014, č. 345/2015 Sb., č.53/2016, č.443/2016 Sb., 457/2017 Sb., čís. 188/2019 Sb. a číslo 488/2020 Sb. s účinností od 1.1.2021.

3. NÁLEZ

3.1 Bližší údaje o nemovité věci

Místopis:

=====

objekt budovy vícebytového panelového domu, číslo popisné 1281, s bytovou jednotkou číslo 1281/15 se nalézá v zastavěném území města Prahy, v místní části Řepy, v ulici Španielova, mezi ucelenou zástavbou v sídlišti panelových vícebytových typových domů, vedle místní veřejné asfaltové komunikace a je z ní přes malé parkoviště před domem přímo přístupný.

Nemovitě věci tvoří a předmětem ocenění je:

- bytová jednotka číslo 1281/15 o velikosti 3 + 1, v osmém nadzemním podlaží vícebytového panelového typového domu,
- stavební parcela číslo 1238/34, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, s výměrou 11 m²,
- stavební parcela číslo 1238/36, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, s výměrou 95 m²,
- stavební parcela číslo 1238/37, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, s výměrou 191 m²,
- stavební parcela číslo 1238/39, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, s výměrou 300 m²,
- stavební parcela číslo 1238/40, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, s výměrou 214 m²,
- stavební parcela číslo 1238/41, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, s výměrou 208 m²,
- stavební parcela číslo 1238/42, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, s výměrou 212 m²,
- stavební parcela číslo 1241/60, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, s výměrou 132 m²,
- stavební parcela číslo 1241/63, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, s výměrou 34 m²,
- stavební parcela číslo 1411/15, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, s výměrou 71 m²,
- stavební parcela číslo 1411/16, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, s výměrou 82 m²,
- stavební parcela číslo 1411/18, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, s výměrou 28 m²,
- * podíl na společných částech domu a na stavebních parcelách je předmětem ocenění ve výši spoluvlastnického podílu 740/86268,
- venkovní úpravy.

- CHARAKTERISTIKA NEMOVITÝCH VĚCÍ

Struktura popisu a stavu nemovitých věcí

a) označení:

=====

oceňované nemovité věci jsou evidovány na Výpise z katastru nemovitostí z listu vlastnictví číslo 6573 a 6258 pro katastrální území Řepy, obec Praha, Hlavní město Praha.

Pozemky u bytového domu nejsou oploceny.

Stavební parcela číslo 1238/34, 1238/36, 1238/37, 1238/39, 1238/40, 1238/41, 1238/42, 1241/60, 1241/63, 1411/15, 1411/16 a 1411/18, je tvořena zastavěnou plochou s objektem vícebytového panelového typového domu, číslo popisné 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282 a 1283.

Objekt vícebytového domu byl postaven v roce 1989 na stavební parcele číslo 1238/34, 1238/36, 1238/37, 1238/39, 1238/40, 1238/41, 1238/42, 1241/60, 1241/63, 1411/15, 1411/16 a 1411/18.

Objekt vícebytového typového domu je s jedním podzemním podlažím a s osmi nadzemními podlažími pod plochými vyspádovanými střechami.

Podlahová plocha bytové jednotky číslo 1281/15 je 71,54 m², celková plocha se sklepem je 80,84 m².

Vybavení bytové jednotky číslo 1281/15 je na podstandardní úrovni, její stav odpovídá uvedenému stáří a konstrukčnímu provedení z doby výstavby, bez provedené rekonstrukce, bez výměny původního prefabrikovaného umakartového jádra.

Společnými prostory jsou chodby, schodišťové prostory, výtah, kočárkárna, uzávěr topení, sušárna, prostor s hlavním uzávěrem plynu, prostor místnosti pro jednání společenství vlastníků;

b) přípojky:

=====

- funkční napojení na elektrickou přípojku, vodovodní přípojku, kanalizační přípojku, plynovodní přípojku a teplovodní přípojku,

c) příslušenství:

=====

- venkovní úpravy; přípojky inženýrských sítí, (elektrická přípojka, vodovodní přípojka, kanalizační přípojka, plynovodní přípojka a teplovodní přípojka),

d) součásti:

=====

- trvalé porosty; (nevyskytují se),

e) inženýrské sítě: - v místě je možnost napojení na veškeré
===== veřejné inženýrské sítě včetně plynovodní
přípojky a teplovodní přípojky,

f) klady a zápory nemovitých věcí:
=====

- + přístup přímo z místní veřejné zpevněné asfaltové komunikace,
- + podlahová plocha bytové jednotky,
- stavební konstrukce a stavební vybavenost v původním stavu,
- podstandardní konstrukční stav bytové jednotky,
- věcné břemeno práva umístění předávací stanice PS ŘEP 8/32,
- zástavní právo smluvní pro Československou obchodní banku a.s.,
- zahájení exekuce,
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti,

g) nájemní vztahy:
=====

- nemovitý majetek není ke dni místního šetření předmětem žádného nájemního smluvního vztahu,

h) věcná břemena:
=====

- v katastru nemovitostí jsou zapsána v oddílu "C" věcná břemena, která však nemovité věci nikterak finančně neznehodnocují,

i) movité věci:
=====

- nejsou předmětem ocenění vyjma přímého vybavení, které je nutné pro plnohodnotné využívání bytové jednotky a jsou tak její součástí; (předměty sociálních zařízení, zdroje vytápění, sporák, předměty ostatních konstrukcí).

Podklady pro vypracování posudku

Výklad pojmů a popis metod ocenění dle zákona číslo 151/1997 Sb.:
=====

majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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.

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 nebo 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,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Odborná literatura:

Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí; I. vydání, Akademické nakladatelství CERM s.r.o., Brno.

Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.; Prof. JUDr. Josef Fiala, CSc.; Ing. Vítězslava Hlavinková: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, Linde Praha a.s.

Ing. David Dušek, Ph.D.: Základy oceňování nemovitostí; Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku.

Doc. Ing. Rudolf Štefan, CSc.: Teorie oceňování nemovitostí; Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Znalecký ústav.

Ing. Zbyněk Zazvonil: Oceňování nemovitostí na tržních principech, CEDUK.

Ing. Zbyněk Zazvonil: Porovnávací hodnota nemovitostí, EKOPRESS.

Ing. Zbyněk Zazvonil: Výnosová hodnota nemovitostí, CEDUK.

Ing. Zbyněk Zazvonil: Odhad hodnoty pozemků, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku.

JUDr. Zbyněk Pražák: Společenství vlastníků jednotek, LINDE Praha a.s.

Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.; Prof. JUDr. Josef Fiala, CSc.; Ing. Jaroslav Hába; Ing. Alena Hallerová, CSc.; PhDr. Milan Skála; Ing. Naděžda Vitulová: Věcná břemena - 3. aktualizované vydání, Linde Praha a.s.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny oceňované nemovité věci:

- K r - koeficient zohledňující finanční provize a právní služby na porovnáváných nemovitých věcech; koeficient zdroje vyjadřující vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitých věcech daného typu, úpravu kvality dle informací o reprezentantech; u nabídkových cen bude cena redukována koeficientem vyjadřujícím skutečnost, že realizační ceny u nemovitých věcí tohoto typu jsou zpravidla nižší, než ceny nabídkové.

- K 1 - koeficient polohy s rozdílem v umístění nemovitostí především z hlediska občanské vybavenosti, dopravní dostupnosti, možnosti dalšího rozvoje a atraktivity okolí.

- K 2 - koeficient zohledňující plochy nebo velikosti objektu a oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem porovnáváním.

- K 3 - koeficient nemovitých věcí zohledňující rozdíl ve velikosti výměry, orientaci stran, stavu a využitelnosti porovnáváných a oceňovaných nemovitých věcí příslušejících k nemovitým věcem porovnáváním, stavu odrážející stavebně technický stav nemovitých věcí, stáří, případně provedené rekonstrukce, materiálové provedení nosných i dalších stavebních a osazených konstrukcí a vybavení posuzující standard vybavení nemovitých věcí.

- K 4 - koeficient zohledňující výměru, velikost a plochu pozemku oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k pozemkům porovnáváných nemovitých věcí.

- K 5 - koeficient ostatních faktorů odráží ostatní skutečnosti výše neuvedené, tj. stav na současném realitním trhu, celkový dojem, spoluvlastnické podíly, výše nabídkové ceny, věcná břemena apod.

- K 6 - koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce nebo odhadce.

Postup výpočtu:

průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena jako aritmetický průměr z jednotlivých upravených jednotkových cen porovnávaných nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou kalkulovány jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu "Kc." Koeficient "Kc" je vypočten jako součin jednotlivých koeficientů K1 až Kn. V jednotlivých koeficientech jsou zahrnuty rozdíly konkrétních oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovité věci, které byly použity pro konkrétní porovnání v předmětném ocenění nemovitých věcí.

3.2 Přílohy posudku

Usnesení Městského soudu v Praze, č.j.: MSPH 99 INS 11186/2021 ze dne 15.6.2021 o nařízení úpadku dlužníka, kterým je pan Miroslav Krátký, datum narození 21.5.1947.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Řepy, obec Praha, Hlavní město Praha, list vlastnictví číslo 6573, vyhotovený insolvenční správkyní z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, dne 21.6.2021.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Řepy, obec Praha, Hlavní město Praha, list vlastnictví číslo 6258, vyhotovený insolvenční správkyní z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, dne 21.6.2021.

Snímky katastrálních map pro katastrální území Řepy, obec Praha, kraj Hlavní město Praha, vyhotovené soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, dne 27.9.2021 z mapového listu DKM, v měřítku 1:500.

Cenová mapa Hlavního města Praha, pro rok 2021.

Polohová mapa města Praha, místní části Řepy a ulice Španielova.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu nemovitých věcí bylo provedeno dne 8.10.2021 na místě samém.

3.3 Vlastnictví

1)

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovité věci na listu vlastnictví číslo 6573 pro katastrální území Řepy, obec Praha, Hlavní město Praha, evidován:

- pan Miroslav Krátký, datum narození 21.5.1947, trvale bytem Španielova ulice, číslo popisné 1281/26, Řepy, PSČ 163 00, Praha 6.

2)

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako spoluvlastník nemovitých věcí na listu vlastnictví číslo 6258 pro katastrální území Řepy, obec Praha, Hlavní město Praha evidován:

- pan Miroslav Krátký, datum narození 21.5.1947, trvale bytem Španielova ulice, číslo popisné 1281/26, Řepy, PSČ 163 00, Praha 6,
vlastnickým podílem 740/86268; (k oceňovaným nemovitým věcem).

4. POSUDEK A OCENĚNÍ

Předmětem ocenění jsou

- 1) Bytová jednotka číslo 1281/15, ve vícebytovém domě
- 2) Stavební parcela číslo 1238/34 - zastavěná plocha
- 3) Stavební parcela číslo 1238/36 - zastavěná plocha
- 4) Stavební parcela číslo 1238/37 - zastavěná plocha
- 5) Stavební parcela číslo 1238/39 - zastavěná plocha
- 6) Stavební parcela číslo 1238/40 - zastavěná plocha
- 7) Stavební parcela číslo 1238/41 - zastavěná plocha
- 8) Stavební parcela číslo 1238/42 - zastavěná plocha
- 9) Stavební parcela číslo 1241/60 - zastavěná plocha
- 10) Stavební parcela číslo 1241/63 - zastavěná plocha
- 11) Stavební parcela číslo 1411/15 - zastavěná plocha
- 12) Stavební parcela číslo 1411/16 - zastavěná plocha
- 13) Stavební parcela číslo 1411/18 - zastavěná plocha

4.1 Bytová jednotka číslo 1281/15, ve vícebytovém domě



4.1.1 Popis

Předmětem ocenění je bytová jednotka 3 + 1, číslo 1281/15 v osmém nadzemním podlaží v objektu vícebytového typového panelového domu. Stavba je s jedním podzemním podlažím a s osmi nadzemními podlažími pod plochými vyspádovanými střechami. Objekt byl dostavěn v roce 1989 na stavební parcele číslo 1238/34, 1238/36, 1238/37, 1238/39, 1238/40, 1238/41, 1238/42, 1241/60, 1241/63, 1411/15, 1411/16 a 1411/18. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i většina konstrukcí krátkodobé životnosti je v bytové jednotce z roku výstavby.

Vnitřní účelová dispozice bytové jednotky 3 + 1, číslo 15:

* 8. NP:	- předsíň	11,39 m2,
	- kuchyň	11,28 m2,
	- obývací pokoj	19,57 m2,
	- ložnice	12,05 m2,
	- dětský pokoj	13,36 m2,
	- koupelna	2,86 m2,
	- WC	1,03 m2,
	* lodžie	5,81 m2,

- podlahová plocha bytové jednotky:		77,35 m2,
	- sklep	3,49 m2,

- podlahové plochy celkem:		80,84 m2.
=====		

Kuchyň



Obývací pokoj

Pokoj



Předsíň

Ložnice



Základové konstrukce stavby jsou zhotoveny jako železobetonové pasy, s provedenými vodorovnými i svislými izolacemi proti zemní vlhkosti. Podezdívka není provedena. Svislé nosné konstrukce stavby jsou z dílců panelových plošných. Stropní konstrukce jsou nespalné, s rovným podhledem. Krov je železobetonový montovaný. Střecha je plochá, vyspádovaná. Střešní krytina je z vícevrstvé folie Fatrafol. Oplechování je provedeno z pozinkovaného plechu, klempířské konstrukce jsou dále osazeny jako vnitřní okapové svody. Vnitřní úpravy povrchu tvoří hladké vápenné omítky. Fasádní omítka je silikonová stěrková, na zateplovacích deskách, s nátěrovými hmotami, z roku 2011. Venkovní obklad není proveden, je zhotovena úprava soklu z Marmolitu. Vnitřní obklady nejsou provedeny. Schodiště je železobetonové, s nášlapnou vrstvou stupňů z PVC, zábradlí je osazeno ocelové, s plastovým madlem. Dveře do bytové jednotky jsou dřevěné plné, v jednotce jsou osazeny dveře dřevěné plné, dřevěné částečně prosklené a umakartové plné. Vrata nejsou osazena. Okna jsou osazena plastová, z roku 2011. Podlahy v jednotce jsou betonové, s nášlapnými vrstvami z PVC. Vytápění je zajištěno z dálkového přívodu, radiátory jsou osazeny litinové žebrové. V objektu je proveden rozvod elektroinstalace na 230 V i 400 V, s pojistkovými automaty. Bleskosvod je na objektu osazen. V bytové jednotce je proveden rozvod studené vody i teplé vody, v plastovém potrubí. Zdroj ohřevu teplé vody není osazen, dodávka teplé vody je zajištěna z dálkového přívodu. Instalace plynu je provedena. Kanalizace je standardní, v plastovém potrubí, se svodem do veřejného kanalizačního řadu. V kuchyni je umístěný plynový sporák. Z vnitřních hygienických vybavení je osazeno umyvadlo a ocelová vana. WC je osazeno standardní splachovací. Výtah je v objektu osazen osobní. Z ostatních konstrukcí je proveden rozvod domácího telefonu, je namontovaná původní vestavěná skříň, je proveden rozvod společné televizní antény a jsou osazené hasící hydranty. V bytové jednotce je osazeno původní prefabrikované bytové jádro s umakartovým povrchem.

Objekt je celkově ve standardním stavebně technickém stavu, který odpovídá uvedenému stáří, konstrukčnímu provedení z doby výstavby, provedené rekonstrukci vnějšího pláště a prováděné běžné údržbě.

Bytová jednotka je v podstandardním stavebně technickém stavu, který odpovídá uvedenému stáří, konstrukčnímu provedení z doby výstavby a dosud neprovedené rekonstrukci bytové jednotky s původním bytovým prefabrikovaným jádrem a prováděnou pouze nejzákladnější údržbě.

4.1.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1122
SKP:	46.21.12.1..1
Typ podle účelu užití:	J
	budovy vícebytové (typové)
Druh konstrukce:	Montované z dílců betonových plošných

Koupe lna

VC



Původní bytové prefabrikované umakartové jádro

Zasklená lodžie



4.1.3 Výměry

Místnost	Rozměry	Podlahová plocha
Předsíň	$(3,21 \cdot 1,16) + (1,26 \cdot 0,26) + (4,30 \cdot 0,89) + (1,90 \cdot 1,85)$	11.39 m ²
Kuchyň	$(4,53 \cdot 2,15) + (1,62 \cdot 0,95)$	11.28 m ²
Obýv.pok.	$(5,28 \cdot 3,62) + (0,89 \cdot 0,51)$	19.57 m ²
Ložnice	$3,80 \cdot 3,17$	12.05 m ²
Dětský p.	$5,20 \cdot 2,57$	13.36 m ²
Koupelna	$1,79 \cdot 1,60$	2.86 m ²
WC	$1,15 \cdot 0,90$	1.03 m ²
Lodžie	$(5,70 \cdot 1,02) \cdot 0,70$	4.07 m ²
Podlahová plocha bytu celkem		75.61 m ²
K bytu náleží nebytové prostory:		
Sklep	$(2,84 \cdot 1,23) \cdot 0,80$	2.79 m ²
Podlahová plocha bytu a nebytových prostor		78.40 m ²



4.1.4 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 \cdot n)$.

$$K_4 = 1 + (0.54 \cdot n) = 1 + (0.54 \cdot -1.852) = 1.0000$$

4.1.5 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka je vyšší než nabídka	3	0.06
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Negativní	1	-0.04
5. Ostatní neuvedené Vlivy zvyšující cenu	3	0.30
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Význam obce Znak není posuzován	-	1.00
8. Poloha obce Znak není posuzován	-	1.00
9. Občanská vybavenost obce Znak není posuzován	-	1.00
Celkem 1. až 5. znak		0.32

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.32) \times 1 = 1.320$$

4.1.6 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Rezidenční zástavba	1	0.04
3. Poloha pozemku v obci Okrajové části obce	3	-0.05
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	1	0.00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	1	0.00
6. Dopravní dostupnost k pozemku Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	5	0.00
7. Osobní hromadná doprava Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,	3	0.02

8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	3	0.01
Nižší než je průměr v kraji		
11. Vlivy ostatní neuvedené	3	0.10
Vlivy zvyšující cenu		

Celkem *		0.12

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P1 = (1 + 0.12) \times 1 = 1.120$$

4.1.7 Výpočet I_v - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 27, tab.

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota V_i

1. Typ stavby	3	0.00
Budova - panelová, zateplená		
2. Společné části domu	2	0.00
Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad		
3. Příslušenství domu	2	0.00
Bez dopadu na cenu bytu		
4. Umístění bytu v domě	2	0.00
Ostatní podlaží nevyjmenované		
5. Orientace obyt.místností ke světovým stranám	3	0.03
Ostatní světové strany - s výhledem		
6. Základní příslušenství bytu a)	2	-0.10
Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro		
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu	3	0.00
Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)		
8. Vytápění bytu	3	0.00
Dálkové, ústřední, etážové		
9. Kriterium jinde neuvedené	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
10. Stavebně- technický stav b)	4	0.6110
Byt ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)		
(hodnota 0.65 vynásobena koef. $s=0.84+0.1$ pro stáří 32 let)		

Celkem *		-0.07

* hodnota 10. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V10 = (1 + -0.07) \times 0.611 = 0.568$$

4.1.8 Výpočet ceny objektu (podle par. 38 vyhlášky)

Základní cena za m ² podlahové plochy	= Kč	64.791,-
Iv: index konstrukce a vybavení	x	0.568
It: index trhu	x	1.320
Ip: index polohy	x	1.120
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	54.406,95
Cena za celou podlahovou plochu 78.40 m ²	= Kč	4.265.504,60

Bytová jednotka číslo 1281/15, ve vícebytovém domě		

Cena celkem Kč		4.265.505,-
=====		

4.2 Stavební parcela číslo 1238/34 - zastavěná plocha

4.2.1 Výměra stavebního pozemku

Výměra pozemku 11 = 11.00 m²

4.2.2 Výpočet ceny stavebního pozemku (par. 2 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	3.410,-
Cena za celou výměru 11.00 m ²	= Kč	37.510,-
Započtení spoluvl.podílu 740/86268	= Kč	321,76

Stavební parcela číslo 1238/34 - zastavěná plocha

Cena celkem Kč 322,-
=====

4.3 Stavební parcela číslo 1238/36 - zastavěná plocha

4.3.1 Výměra stavebního pozemku

Výměra pozemku 95 = 95.00 m²

4.3.2 Výpočet ceny stavebního pozemku (par. 2 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	3.410,-
Cena za celou výměru 95.00 m ²	= Kč	323.950,-
Započtení spoluvl.podílu 740/86268	= Kč	2.778,82

Stavební parcela číslo 1238/36 - zastavěná plocha

Cena celkem Kč 2.779,-
=====

4.4 Stavební parcela číslo 1238/37 - zastavěná plocha

4.4.1 Výměra stavebního pozemku

Výměra pozemku 191 = 191.00 m²

4.4.2 Výpočet ceny stavebního pozemku (par. 2 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	3.410,-
Cena za celou výměru 191.00 m ²	= Kč	651.310,-
Započtení spoluvl.podílu 740/86268	= Kč	5.586,89

Stavební parcela číslo 1238/37 - zastavěná plocha

Cena celkem Kč 5.587,-

4.5 Stavební parcela číslo 1238/39 - zastavěná plocha

4.5.1 Výměra stavebního pozemku

Výměra pozemku 300 = 300.00 m²

4.5.2 Výpočet ceny stavebního pozemku (par. 2 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	3.410,-
Cena za celou výměru 300.00 m ²	= Kč	1.023.000,-
Započtení spoluvl.podílu 740/86268	= Kč	8.775,21

Stavební parcela číslo 1238/39 - zastavěná plocha

Cena celkem Kč 8.775,-

4.6 Stavební parcela číslo 1238/40 - zastavěná plocha

4.6.1 Výměra stavebního pozemku

Výměra pozemku 214 = 214.00 m²

4.6.2 Výpočet ceny stavebního pozemku (par. 2 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	3.410,-
Cena za celou výměru 214.00 m ²	= Kč	729.740,-
Započtení spoluvl.podílu 740/86268	= Kč	6.259,65

Stavební parcela číslo 1238/40 - zastavěná plocha

Cena celkem Kč 6.260,-

4.7 Stavební parcela číslo 1238/41 - zastavěná plocha

4.7.1 Výměra stavebního pozemku

Výměra pozemku 208 = 208.00 m²

4.7.2 Výpočet ceny stavebního pozemku (par. 2 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	3.410,-
Cena za celou výměru 208.00 m ²	= Kč	709.280,-
Započtení spoluvl.podílu 740/86268	= Kč	6.084,15

Stavební parcela číslo 1238/41 - zastavěná plocha

Cena celkem Kč 6.084,-

4.8 Stavební parcela číslo 1238/42 - zastavěná plocha

4.8.1 Výměra stavebního pozemku

Výměra pozemku 212 = 212.00 m²

4.8.2 Výpočet ceny stavebního pozemku (par. 2 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	3.410,-
Cena za celou výměru 212.00 m ²	= Kč	722.920,-
Započtení spoluvl.podílu 740/86268	= Kč	6.201,15

Stavební parcela číslo 1238/42 - zastavěná plocha

Cena celkem Kč 6.201,-

4.9 Stavební parcela číslo 1241/60 - zastavěná plocha

4.9.1 Výměra stavebního pozemku

Výměra pozemku 132 = 132.00 m²

4.9.2 Výpočet ceny stavebního pozemku (par. 2 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	3.410,-
Cena za celou výměru 132.00 m ²	= Kč	450.120,-
Započtení spoluvl.podílu 740/86268	= Kč	3.861,09

Stavební parcela číslo 1241/60 - zastavěná plocha

Cena celkem Kč 3.861,-

4.10 Stavební parcela číslo 1241/63 - zastavěná plocha

4.10.1 Výměra stavebního pozemku

Výměra pozemku 34 = 34.00 m²

4.10.2 Výpočet ceny stavebního pozemku (par. 2 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	3.410,-
Cena za celou výměru 34.00 m ²	= Kč	115.940,-
Započtení spoluvl.podílu 740/86268	= Kč	994,52

Stavební parcela číslo 1241/63 - zastavěná plocha

Cena celkem Kč 995,-

4.11 Stavební parcela číslo 1411/15 - zastavěná plocha

4.11.1 Výměra stavebního pozemku

Výměra pozemku 71 = 71.00 m²

4.11.2 Výpočet ceny stavebního pozemku (par. 2 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	3.410,-
Cena za celou výměru 71.00 m ²	= Kč	242.110,-
Započtení spoluvl.podílu 740/86268	= Kč	2.076,80

Stavební parcela číslo 1411/15 - zastavěná plocha

Cena celkem Kč 2.077,-

4.12 Stavební parcela číslo 1411/16 - zastavěná plocha

4.12.1 Výměra stavebního pozemku

Výměra pozemku 82 = 82.00 m²

4.12.2 Výpočet ceny stavebního pozemku (par. 2 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	3.410,-
Cena za celou výměru 82.00 m ²	= Kč	279.620,-
Započtení spoluvl.podílu 740/86268	= Kč	2.398,56

Stavební parcela číslo 1411/16 - zastavěná plocha

Cena celkem Kč 2.399,-

4.13 Stavební parcela číslo 1411/18 - zastavěná plocha

4.13.1 Výměra stavebního pozemku

Výměra pozemku 28 = 28.00 m²

4.13.2 Výpočet ceny stavebního pozemku (par. 2 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	3.410,-
Cena za celou výměru 28.00 m ²	= Kč	95.480,-
Započtení spoluvl.podílu 740/86268	= Kč	819,02

Stavební parcela číslo 1411/18 - zastavěná plocha

Cena celkem Kč 819,-

----- - REKAPITULACE

1) Bytová jednotka číslo 1281/15, ve vícebytovém domě	Kč	4.265.505,-
2) Stavební parcela číslo 1238/34 - zastavěná plocha	Kč	322,-
3) Stavební parcela číslo 1238/36 - zastavěná plocha	Kč	2.779,-
4) Stavební parcela číslo 1238/37 - zastavěná plocha	Kč	5.587,-
5) Stavební parcela číslo 1238/39 - zastavěná plocha	Kč	8.775,-
6) Stavební parcela číslo 1238/40 - zastavěná plocha	Kč	6.260,-
7) Stavební parcela číslo 1238/41 - zastavěná plocha	Kč	6.084,-
8) Stavební parcela číslo 1238/42 - zastavěná plocha	Kč	6.201,-
9) Stavební parcela číslo 1241/60 - zastavěná plocha	Kč	3.861,-
10) Stavební parcela číslo 1241/63 - zastavěná plocha	Kč	995,-
11) Stavební parcela číslo 1411/15 - zastavěná plocha	Kč	2.077,-
12) Stavební parcela číslo 1411/16 - zastavěná plocha	Kč	2.399,-
13) Stavební parcela číslo 1411/18 - zastavěná plocha	Kč	819,-

Zjištěná výsledná cena	Kč	4.311.664,-
Po zaokrouhlení podle par. 50 vyhlášky	Kč	4.311.660,-
=====		

Slovy: Čtyřimilionytřistajedenácttisícšestsetšedesát Kč

Cena zjištěná nemovitých věcí je výrazně nižší, než cena obvyklá stanovená porovnávacím způsobem. Důvodem rozdílu cen jsou nízké základní ceny a koeficienty uvedené v oceňovací vyhlášce oproti reálné situaci na trhu s nemovitými věcmi a současným vysokým kupním cenám způsobeným výraznou poptávkou nemovitostí na realitním trhu a nízkým počtem nabízených nemovitostí.

5) Odůvodnění

5.1 Interpretace výsledků analýzy

Ocenění porovnávací 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.

Porovnávané nemovitosti jsou uvedeny dále.

Bytová jednotka č. 1281/15

Bytová jednotka č. 1281/15, v ulici Španielova, obec Praha					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	
Oceňovaný objekt	Španielova, Praha, okres Hlavní město Praha	3+1, 77.36 m ²	Špatný	Panelová	
1	Španielova, Praha, okres Hlavní město Praha	3+1, 75 m ²	Dobry	Panelová	
2	Španielova, Praha, okres Hlavní město Praha	3+1, 74 m ²	Velmi dobrý	Panelová	
3	Španielova, Praha, okres Hlavní město Praha	3+1, 83 m ²	Velmi dobrý	Panelová	
4	Španielova, Praha, okres Hlavní město Praha	3+1, 77 m ²	Velmi dobrý	Panelová	
5	Španielova, Praha, okres Hlavní město Praha	3+1, 74 m ²	Velmi dobrý	Panelová	

Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinnatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	západní okraj města
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě parků v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu	
Další informace	bytová jednotka s původním prefabrikovaným umakartovým jádrem	

Metoda ocenění

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

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.

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí 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	73.333,33 Kč	0.9	66.000,00 Kč	1.00	1.01	1.15	1.00	0.98	0.94	1.0700	61.682,24 Kč
2	83.513,51 Kč	0.9	75.162,16 Kč	1.00	1.01	1.15	1.00	0.98	0.94	1.0700	70.245,01 Kč
3	74.698,80 Kč	0.9	67.228,92 Kč	1.00	0.95	1.15	1.00	0.97	0.96	1.0173	66.085,64 Kč
4	84.285,71 Kč	0.9	75.857,14 Kč	1.00	1.00	1.15	1.00	0.99	0.97	1.1043	68.692,52 Kč
5	89.729,73 Kč	0.9	80.756,76 Kč	1.00	1.01	1.15	1.00	0.98	0.96	1.0927	73.905,70 Kč
Celkem průměr											68.122,22 Kč
Minimum											61.682,24 Kč
Maximum											73.905,70 Kč
Směrodatná odchylka - s											4.579,88 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											63.542,34 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											72.702,10 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné bytové jednotky v porovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

5.2 Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených porovnávaných nemovitostí je stanovena porovnávací hodnota předmětných nemovitostí na

$$68.122,22 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$77,36 \text{ m}^2$$

$$= 5.269.935 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$5.270.000 \text{ Kč}$$

Porovnávání nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

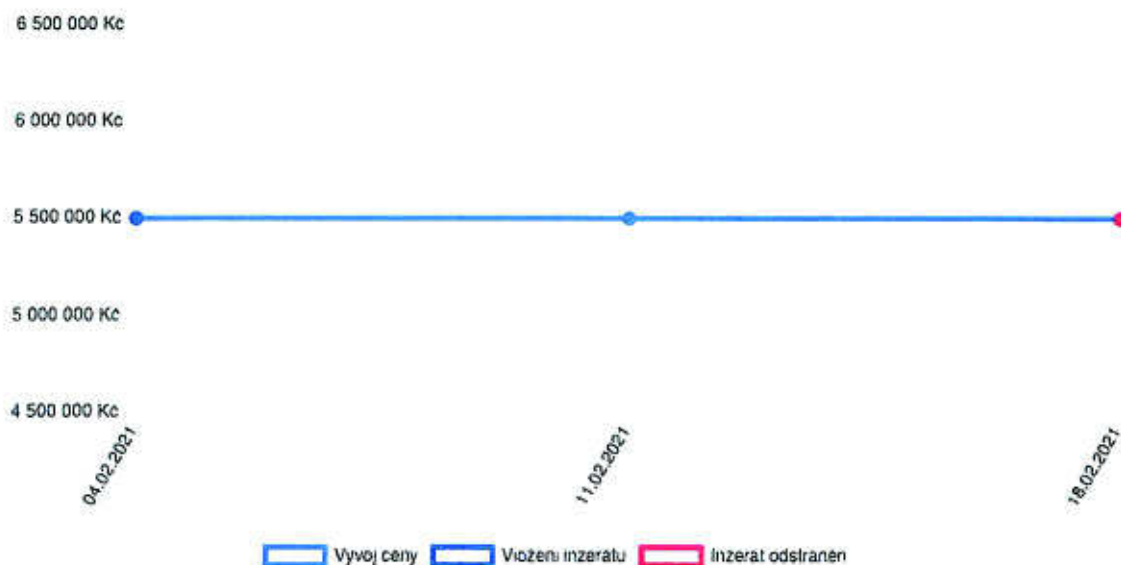


Byt, 75 m², Španielova, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 5.500.000 Kč

Adresa: Španielova, 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)

Adresa	Španielova, Praha, okres Hlavní město Praha	Stav objektu	Dobrý
Cena	5 500 000 Kč	Podlahová plocha	75
Poznámka k ceně	5 500 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	75
Konstrukce budovy	Panelová	Umístění objektu	Centrum obce
Dispozice	3+1	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

Byt 3+1 v osobním vlastnictví o výměře 75 m², nacházejícím se ve 3. nadzemním patře. Byt je prodáván včetně sklepní jednotky o velikosti 4,5 m², která se nachází v 1. suterénu budovy. Dispozice bytu je rozdělena na vstupní halu, kuchyň, 3 pokoje, koupelnu a samostatnou toaletu. U největšího pokoje je prostorná lodžie o velikosti 6,5 m² s orientací na západ, zasklení lodžie bude montováno během února 2021. Byt je v původním stavu, vhodný k rekonstrukci. Bytový panelový dům byl dokončen v rámci původně družstevní výstavby v roce 1992. Dům je velmi dobře spravován a postupně prošel všemi potřebnými renovacemi. Proběhla výměna oken, rekonstrukce rozvodů, generální oprava střechy, renovace balkónů, byla natřena fasáda, zateplen štít budovy a došlo k výměně dveří za nové, s možností otevírání na čip. Ve společných prostorách bylo položeno nové lino a instalovány nové zvonky. V domě je k dispozici v přízemním podlaží nová kočárkárna i sušárna. Vytápění bytu a ohřev teplé vody je zajištěn centrální dálkovou kotelnou. Před domem je umístěno veřejné multifunkční hřiště a dětská prolézačka. Byt se nachází v lokalitě Řepy, vzdálený cca 200 m od tramvajové zastávky Blatiny. Tato lokalita poskytuje veškerou občanskou vybavenost a dobrou dopravní dostupnost jak autem, tak MHD. V okolí se nachází několik obchodních řetězců, škola, lékárna, Poliklinika Řepy a mnoho dalších služeb. Mateřská školka Pastelka je přímo v místě.

4. Fotodokumentace



A map of Prague, Czech Republic, showing various streets and landmarks. The map includes labels for streets such as Žitná, Smetanova, and Štefánská. Landmarks like the National Museum (Národní muzeum) and the Old Town Square (Staroměstské náměstí) are visible. The map also shows several green pins indicating specific locations of interest.

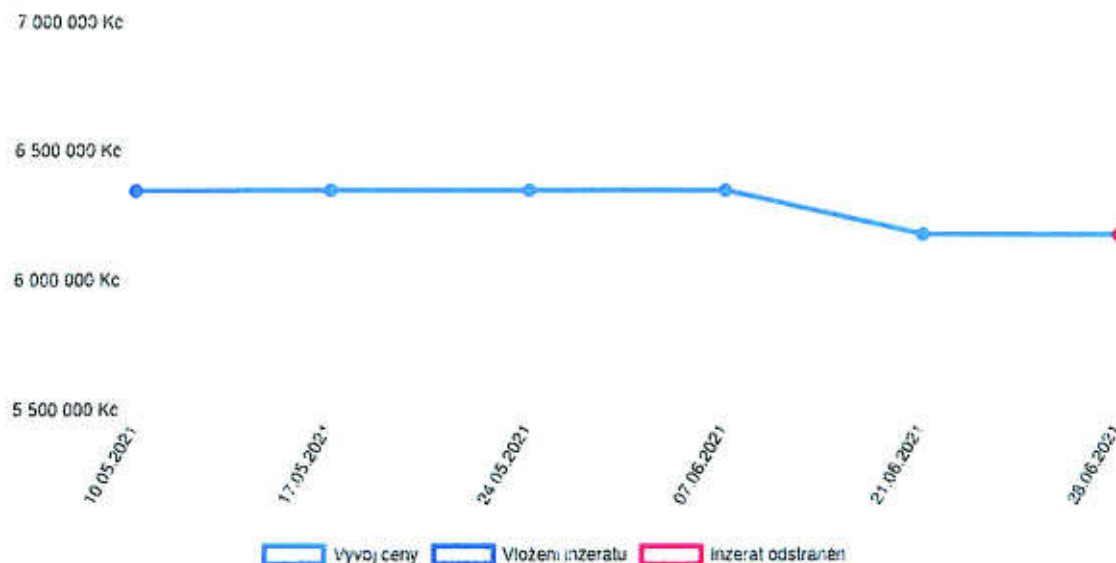
1. Identifikace



Celková cena: 6.180.000 Kč

Adresa: Španielova, 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)

Adresa	Španielova, Praha, okres Hlavní město Praha	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	6 180 000 Kč	Podlahová plocha	74
Poznámka k ceně	6 180 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	81
Konstrukce budovy	Panelová	Umístění objektu	Sídliště
Dispozice	3+1	Vlastnictví	Osobní

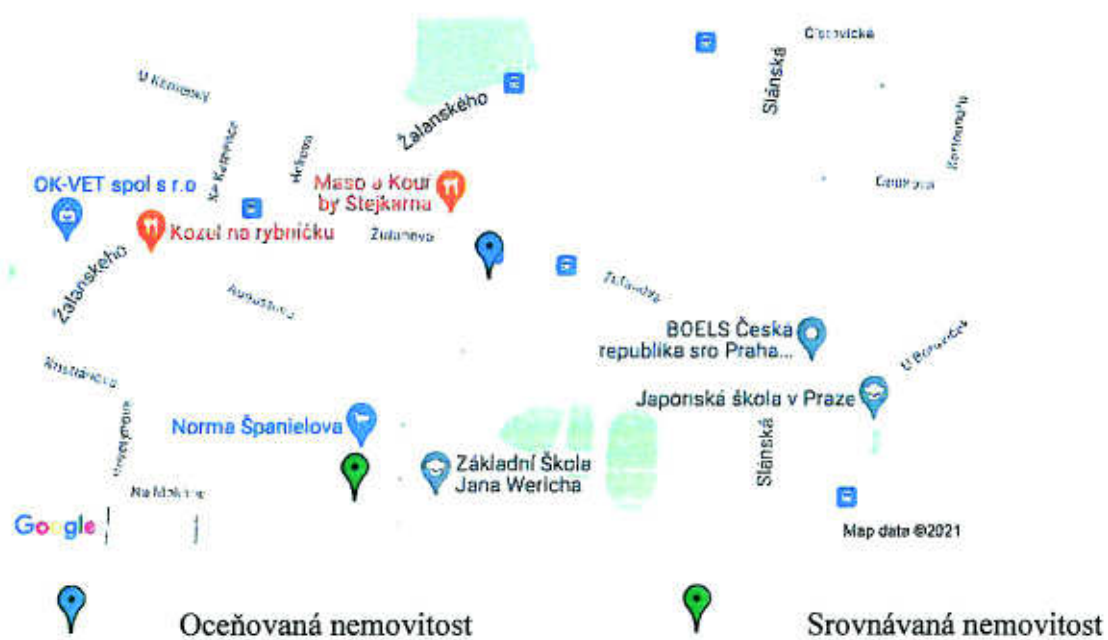
Slovní popis

Byt 3+1/L, ul. Španielova, Praha 6 - Řepy, který je současně řešen jako 3+kk/L. Celková plocha bytu je 81,1 m² včetně lodžie a sklepa. Nemovitost je v OV, jádro je zděné a před několika lety proběhla rekonstrukce koupelny - WC a koupelna má společný vchod. K dispozici je zachovalá kuchyňská linka včetně kompletních vestavných spotřebičů: myčka, digestoř, trouba, varná deska, lednice. V bytě je několik velkých vestavěných skříní, které nabízí dostatek úložného prostoru. V dětském pokoji je nábytek, včetně stolu a polic, který byl vyhotoven na míru. Na podlaze je plovoucí podlaha a v koupelně keramická dlažba. Byt má zasklenou lodžii s místem pro posezení a se slunečními roletami. Na všech oknech jsou také klasické žaluzie. Orientace bytu je na jih a sever. Budova prošla kompletní rekonstrukcí: zateplená fasáda, nová střecha, nový výtah, kamerový systém, zabezpečené sklepy proti krádeži atd. Poloha nemovitosti je vynikající: nedaleko je škola, školka, hudební škola, nákupní možnosti, zastávka MHD.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

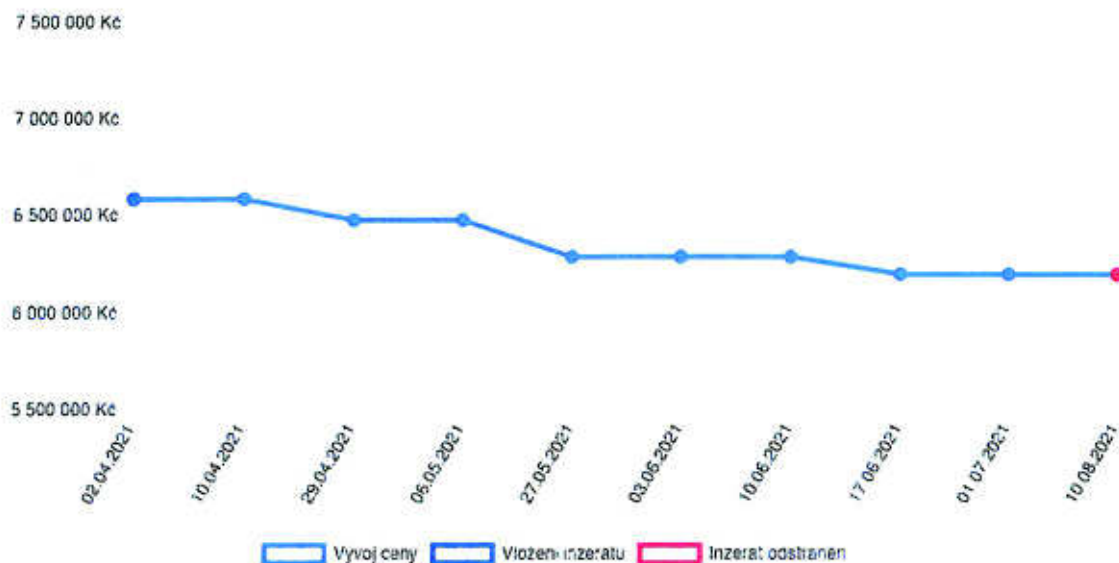


Byt, 83 m², Španielova, Praha, okres
Hlavní město Praha

Celková cena: 6.200.000 Kč

Adresa: Španielova, 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)

Adresa	Španielova, Praha, okres Hlavní město Praha	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	6 200 000 Kč	Podlahová plocha	83
Poznámka k ceně	6 200 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	83
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	3+1		

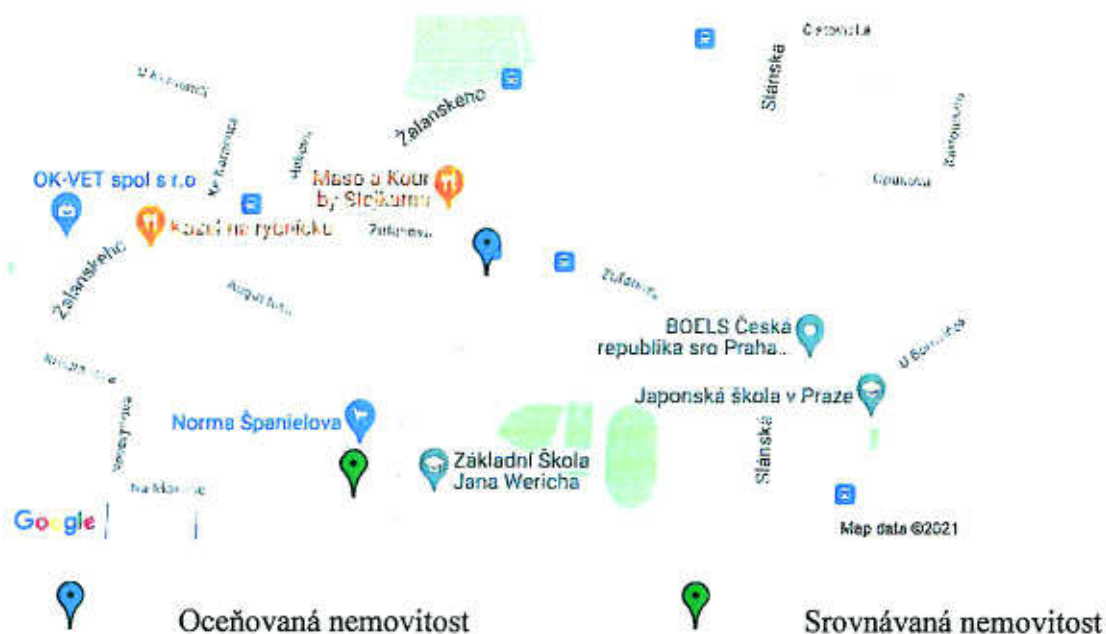
Slovní popis

Byt 3+1/L, 83m² vč. Lodžie a sklepa ,OV, v 1 n.p., v Praze-Řepy-ul. Španielova. Bytová jednotka je po částečné rekonstrukci a ve velmi dobrém stavu. Nádherné výhledy do zeleně ze všech oken bytu. Neprůchozí pokoje. Bezbariérový přístup. Prostorná lodžie opatřena kovanými mřížemi. Do 200 m od domu jsou dvě velmi dobré základní školy, z nichž jedna je s uměleckým zaměřením, v místě je kompletní občanská vybavenost, školky, obchodní centrum vše v pěší vzdálenosti. 17 minut do centra města.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

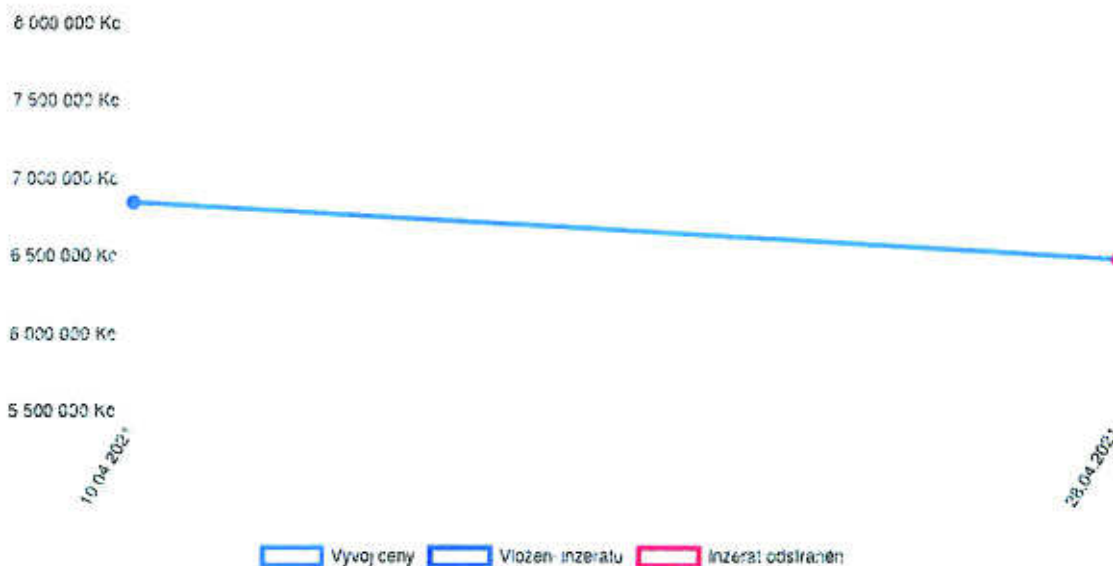


Byt, 77 m², Španielova, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 6.490.000 Kč

Adresa: Španielova, 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)

Adresa	Španielova, Praha, okres Hlavní město Praha	Dispozice	3+1
Cena	6 490 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Poznámka k ceně	6 490 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	77
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

Byt 3+1 v osobním vlastnictví s lodžii a sklepem v panelovém domě v městské části Praha 6 Řepy. Byt je umístěn v 3. nadzemním podlaží (2. patře). Plocha bytu je 70,6 m² + 6,5 m² lodžie + 3,6 m² sklep. Byt prošel částečnou rekonstrukcí - zcela nová je krásná koupelna s rohovou vanou s vnitřní sprchou (včetně hlavové stropní) a samostatné WC. V kuchyni (11 m²) je používaná kuchyňská linka včetně spotřebičů (myčka nádobí, plynový sporák, elektrická trouba), a dále také jídelní stůl s lavicí a židlemi. Z kuchyně vcházíme do prostorného obývacího pokoje s téměř 20 m². Z obývacího pokoje je vstup na jižně orientovanou lodžii, která nabízí klidné výhledy do zeleně. Centrální chodba propojuje hlavní obytnou část s klidovou zónou, ve které se nachází 2 ložnice (13 m² a 12 m²). Dům je zrekonstruovaný, má novou fasádu, zateplení, plastová okna a nový výtah. Sklepni kóje se nachází v prvním podzemním podlaží. Okolí bytu nabízí veškerou občanskou vybavenost. V bezprostřední blízkosti nalezneme mateřskou a základní školu, gymnázium, mnoho obchodů, lékaře a další. Skvělou dostupnost zajistí městská hromadná doprava a snadné spojení na metro A a B. Energetická náročnost budovy - třída C.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

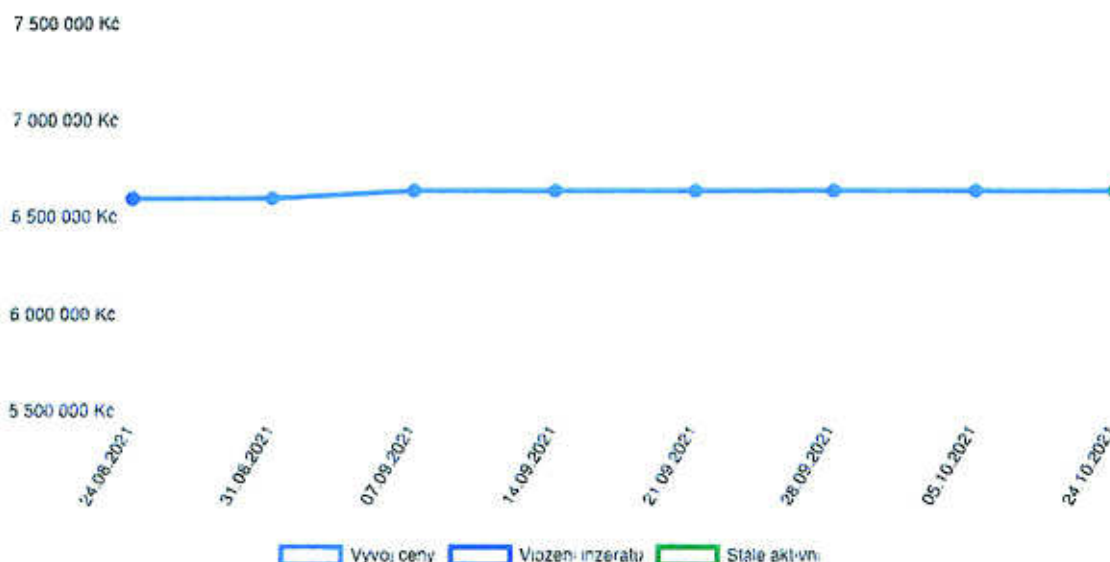


Byt, 74 m², Španielova, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 6.640.000 Kč

Adresa: Španielova, 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)

Adresa	Španielova, Praha, okres Hlavní město Praha	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	6 640 000 Kč	Podlahová plocha	74
Poznámka k ceně	6 640 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	81
Konstrukce budovy	Panelová	Umístění objektu	Klidná část obce
Dispozice	3+1	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

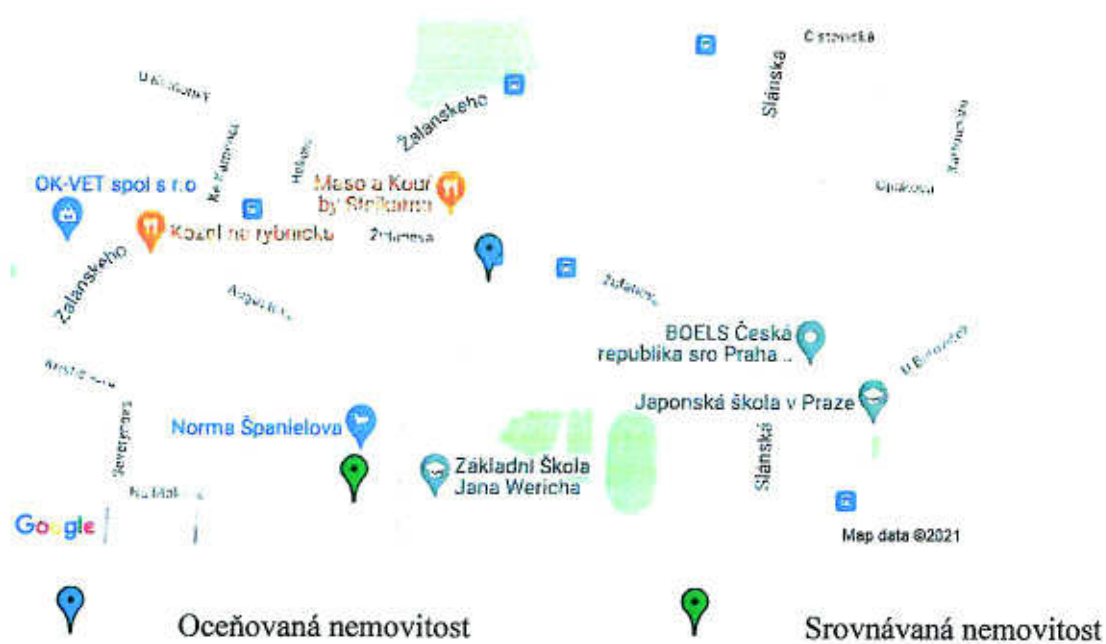
Byt 3+1/L, 81 m², OV, v 6. NP. Obývací pokoj/ 19,55 m²/ a kuchyně /11,17m²/ ,2 další pokoje 13,31m² a 12,08m². Byt je slunný-orientován jižním směrem, má zasklené lodžie/6,96 m²/ a sklepní koje/3,49m²/ v suterénu. Dům po kompletní rekonstrukci 2018

r. Nová střecha, zateplená fasáda, vstup do domu na čip, nový výtah. V bytě jsou nové měřice odběru tepla a vody s dálkovým odečtem, Všechny místnosti jsou neprůchozí, koupelna a WC jsou odděleny. Z bytu je pěkný výhled na Prahu. Byt je zařízený nábytkem včetně kuchyňské linky s el. sporákem se sklo keramickou varnou deskou, lednice, pračka, satelit, možnost internetu, na podlaže parket a dlažba, parkování před domem, příjemná klidná lokalita, zeleň, občanská vybavenost v místě - supermarket Tesko, Albert, výborná dopravní dostupnost do centra - přímé spojení tramvají nebo autobusem (20min) do centra. v místě je kompletní občanská vybavenost, školky, obchodní centrum vše v pěší vzdálenosti.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



6. ZÁVĚR

6.1 Cena nemovitých věcí v místě a čase obvyklá

6.1.1 Popis

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí je kladen důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase s ohledem na skutečnosti zjištěné při provedeném místním šetření. V databázi bylo nalezeno pět porovnávaných nemovitostí, které nejvíce odpovídají oceňovaným nemovitým věcem co do lokality, velikosti a celkového stavu a tyto porovnávané nemovitě věci byly následně využity pro stanovení návrhu obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí, tj. za bytovou jednotku 3 + 1 ve vícebytovém panelovém domě s podílem na společných částech domu a na stavebních parcelách.

Výsledná porovnávací cena nemovitých věcí: 5.269.935,- Kč.

Obvyklá cena nemovitostí po zaokrouhlení: 5.270.000,- Kč.

- REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

Cena nemovitých věcí v místě a čase obvyklá

Cena celkem Kč 5.270.000,-

Slovy: Pětmilionůdvěstěsedmdesáttisíc Kč

V Hradci Králové, dne 18.října 2021



.....
vypracoval

Konzultant nebyl přibrán

Nebyla sjednána smluvní odměna

- ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23.10.1998, č.j. Spr. 2022/98, pro základní obor ekonomika; odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.



Znalecký úkon je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 110/4400/2021.

JIŘÍ MELICH
znalec z oboru ekonomika - nemovitosti
Karla Čapka 681/2
500 02 HRADEC KRÁLOVÉ 2
tel. 602 320 276, IČ 422 61 256
e-mail: melich@wo.cz
web: www.melich.cz

Jiří MELICH
Karla Čapka 681/2
Hradec Králové 2
500 02

V Hradci Králové
dne: 18.10.2021

mobil: 602 320 276
email: melich@wo.cz

- PŘÍLOHY:

1. Usnesení Městského soudu v Praze
2. Výpisy z katastru nemovitostí
3. Snímky katastrálních map
4. Cenová mapa města
5. Polohová mapa