

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 96516/2024

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně bytové jednotky č.1579/8 v Praze, Lucemburská 1579/33, včetně příslušenství a podílu o velikosti 877/17759 na společných částech domu a pozemku p.č.1580/2, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 609 m², vše zapsáno na LV č.4282 pro k.ú. Žižkov

Znalec: Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz
IČ: 63679477 DIČ: CZ6907055320 datová schránka: s29ts5y
Číslo posudku v evidenci znalce: 7135/2024

Zadavatel: Dražební společnost MORAVA s.r.o.
Dlouhá 4433
76001 Zlín

OBVYKLÁ CENA

10 210 000 Kč

Počet stran: 28

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 11.12.2024

Vyhotoveno: V Tršicích 12.12.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č.1579/8 v Praze, Lucemburská 1579/33, včetně příslušenství a podílu o velikosti 877/17759 na společných částech domu a pozemku p.č.1580/2, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 609 m², vše zapsáno na LV č.4282 pro k.ú. Žižkov

1.2. Účel znaleckého posudku

posudek se zpracovává za účelem dražby

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

zadavatel poskytl znalci informace o stavu a vybavení bytové jednotky

1.4. Prohlídka

Prohlídka nebyla provedena.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Byly vybrány zdroje dat, potřebné k provedení posudku. Veškeré použité zdroje dat jsou běžně používány pro tento znalecký úkol- zadání posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.4282 pro k.ú. Žižkov
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- cenovamapa.cz
- povodňový plán ČR

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona 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 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 věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů. Z nich byly následně vybrány objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům. Použita byla data z cenovamapa.cz

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.
Žižkov

Adresa nemovité věci: Lucemburská 1579/33, 130 00 Praha 3

Vlastnické a evidenční údaje

J.L. s.r.o., Bělehradská 858/23, 120 00 Praha 2, LV: 4282, podíl 1 / 1

odpovídají skutečnosti

Dokumentace a skutečnost

rozpory nezjištěny

Místopis

Hlavní město ČR s kompletní občanskou vybaveností. Bytový dům se nachází v historickém centru města.

Situace

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

Přístup přes pozemky

1557 Hlavní město PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000
Praha 1

Celkový popis nemovité věci

Na žádost objednatele posudku se neprováděla prohlídka a ocenění bylo provedeno dle informací objednatele ohledně stavu a vybavení, s dle informací z KN. Oceňovaná nemovitost je bytová jednotka dispozice 3+1, nacházející se ve 2.NP bytového domu s celkem jedním podzemním a pěti nadzemními podlažími. Dům je zděný, střecha je sklonitá, klempířské prvky jsou úplné plechové, bleskosvod je instalován. Fasáda je zakázková točená. Okna jsou plastová, vnitřní dveře jsou plné a prosklené, podlahy jsou z dlažby a parket. WC je splachovací, koupelna s vanou, umyvadlo. Vybavení kuchyně je podstandardní, vytápění je ústřední. Schody jsou terasové. Stáří domu odhadují na 70 roků. Byt je v původním stavu, zanedbaná údržba. Objekt je napojen na elektřinu, veřejný vodovod, kanalizaci a plyn. K jednotce náleží sklep.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

Komentář: Zástavní práva a související zápisy, zapsané na LV, nejsou v ocenění zohledněny.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1579/8

1.1. Oceňovaný byt

1.2. Pozemek

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1579/2
Adresa předmětu ocenění:	Lucemburská 1579/33 130 00 Praha 3
LV:	4282
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Žižkov
Počet obyvatel:	1 357 326

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 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: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

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

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00

7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
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: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,090$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,674$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,155$$

1. Bytová jednotka č. 1579/8

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 3
Stáří stavby:	70 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	117 457,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
podlahová plocha:	87,7 * 1,00 = 87,70 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	<u>87,70 m²</u>

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: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. 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 nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
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 se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 70 let:

$$s = 1 - 0,005 * 70 = \mathbf{0,650}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,650 = \mathbf{0,613}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,060}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,090}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 117\,457,- \text{ Kč/m}^2 * 0,613 = 72\,001,14 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 87,70 \text{ m}^2 * 72\,001,14 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,090 = 7\,295\,773,27 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{7\,295\,773,27 \text{ Kč}}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

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	1580/2	609	21 730,00	13 233 570,-
Cenová mapa - celkem		609		13 233 570,-

Pozemek - cena zjištěná celkem = **13 233 570,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek = 13 233 570,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **13 233 570,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **7 295 773,27 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 13 233 570,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 877 / 17 759

Hodnota spoluvlastnického podílu:

13 233 570,- Kč * 877 / 17 759 = 653 518,83 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 653 518,83 Kč

Bytová jednotka č. 1579/8 - cena zjištěná = **7 949 292,10 Kč**

Tržní ocenění majetku


1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	87,70 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Bytová jednotka			
Lokalita:	Sudoměřská 884/3			
Popis:	V-64245/2024-101			
Užitná plocha:	89,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej			1,00	
K2 Lokalita - bez vlivu			1,00	
K3 Typ stavby - bez vlivu			1,00	
K4 Stáří - bez vlivu			1,00	
K5 Garáž - bez vlivu			1,00	
K6 Velikost - bez vlivu			1,00	
K7 Vybavení - lepší			0,93	
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu; Typ stavby - bez vlivu; Stáří - bez vlivu; Garáž - bez vlivu; Velikost - bez vlivu; Vybavení - lepší;			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 1.11.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
11 799 000	89,00	132 573	0,93	123 293



Zdroj: cenovamapa.cz

Název:	Bytová jednotka
Lokalita:	Bořivojova 1048/55
Popis:	V-51169/2024-101
Užitná plocha:	75,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - bez vlivu	1,00
K3 Typ stavby - bez vlivu	1,00
K4 Stáří - bez vlivu	1,00
K5 Garáž - bez vlivu	1,00
K6 Velikost - bez vlivu	1,00
K7 Vybavení - bez vlivu	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu; Typ stavby - bez vlivu; Stáří - bez vlivu; Garáž - bez vlivu; Velikost - bez vlivu; Vybavení - bez vlivu;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 4.9.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
7 850 000	75,00	104 667	1,00	104 667

Název: Bytová jednotka
Lokalita: Fibichova 1426/13
Popis: V-38318/2024-101
Užitná plocha: 94,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - bez vlivu	1,00
K3 Typ stavby - bez vlivu	1,00
K4 Stáří - bez vlivu	1,00
K5 Garáž - bez vlivu	1,00
K6 Velikost - bez vlivu	1,00
K7 Vybavení - lepší	0,93



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu; Typ stavby - bez vlivu; Stáří - bez vlivu; Garáž - bez vlivu; Velikost - bez vlivu; Vybavení - lepší;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 1.7.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
13 000 000	94,00	138 298	0,93	128 617

Název: Bytová jednotka
Lokalita: Bořivojova 1049/57
Popis: V-38554/2024-101
Užitná plocha: 69,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - bez vlivu	1,00
K3 Typ stavby - bez vlivu	1,00
K4 Stáří - bez vlivu	1,00
K5 Garáž - bez vlivu	1,00
K6 Velikost - bez vlivu	1,00
K7 Vybavení - lepší	0,93



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu; Typ stavby - bez vlivu; Stáří - bez vlivu; Garáž - bez vlivu; Velikost - bez vlivu; Vybavení - lepší;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 1.7.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
8 100 000	69,00	117 391	0,93	109 174

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné byty v relevantním okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	104 667 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	116 438 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	128 617 Kč/m ²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	10,68 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	8,44 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	116 438 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	87,70 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	10 211 613 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1579/8	7 949 292,10 Kč
1.1. Oceňovaný byt	7 295 773,27 Kč
1.2. Pozemek	653 518,83 Kč
	<hr/>
	= 7 949 292,10 Kč

Zjištěná cena - celkem: 7 949 292,10 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 7 949 290,- Kč

slovy: Sedm milionů devět set čtyřicet devět tisíc dvě stě devadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	7 949 290 Kč
--	---------------------

slovy: Sedm milionů devět set čtyřicet devět tisíc dvě stě devadesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka	10 211 612,60 Kč
----------------------	------------------

Porovnávací hodnota	10 211 613 Kč
----------------------------	----------------------

Obvyklá cena	10 210 000 Kč
---------------------	----------------------

slovy: Deset milionů dvě stě deset tisíc Kč

Silné stránky

Silnou stránkou nemovitosti je umístění v širším centru města.

Slabé stránky

Nezjištěny

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi v okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě odlišné z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Porovnávány byly realizované prodeje obdobných objektů v relevantním okolí

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

veškeré postupy byly znalcem zkontrolovány

- I. Výběr zdroje dat – zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze (katastr nemovitostí) a výpisy z katastru nemovitostí
- II. Sběr nebo tvorba dat – vytvořená data o Nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- III. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy
- IV. Analýza dat a formulace jejích výsledků – na základě analýzy byly stanoveny korekce, které byly východiskem pro určení ceny obvyklé
- V. Interpretace výsledků analýzy dat – na jejím základě byla určena cena obvyklá

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č.1579/8 v Praze, Lucemburská 1579/33, včetně příslušenství a podílu o velikosti 877/17759 na společných částech domu a pozemku p.č.1580/2, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 609 m², vše zapsáno na LV č.4282 pro k.ú. Žižkov

Obvyklá cena

10 210 000 Kč

slovy: Deset milionů dvě stě deset tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.4282 pro k.ú. Žižkov	2
Kopie katastrální mapy	2
Mapa oblasti	2

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.4282 pro k.ú. Žižkov

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.12.2024 10:15:02

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

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727415 Žižkov

List vlastnictví: 4282

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
J.L. s.r.o., Bělehradská 858/23, Vinohrady, 12000 Praha 2	07770111	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
1579/8	byt	památkově chráněné území	byt.z.	877/17759
Vymezeno v:				
Budova	Žižkov, č.p. 1579, byt.dům, LV 2278 na parcele 1580/2, LV 2278			
Parcela	1580/2	zastavěná plocha a nádvoří		609m2

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávky do výše 15 400 000 Kč vzniklé do 31.12.2034

Oprávnění pro

IN1 s.r.o., Slepá 919/14, Zábrdovice, 61300 Brno,
RČ/IČO: 19712618

Povinnost k

Jednotka: 1579/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2024 14:06:11. Zápis proveden dne 01.02.2024; uloženo na prac. Praha

V-1623/2024-101

Pořadí k 10.01.2024 14:06

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Oprávnění pro

IN1 s.r.o., Slepá 919/14, Zábrdovice, 61300 Brno,
RČ/IČO: 19712618

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2024 14:06:11. Zápis proveden dne 01.02.2024; uloženo na prac. Praha

V-1623/2024-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Oprávnění pro

IN1 s.r.o., Slepá 919/14, Zábrdovice, 61300 Brno,
RČ/IČO: 19712618

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2024 14:06:11. Zápis proveden dne 01.02.2024;

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

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.12.2024 10:15:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 727415 Žižkov List vlastnictví: 4282
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

uloženo na prac. Praha

V-1623/2024-101

o **Zákaz zcizení a zatížení**

po dobu trvání zástavního práva V-1623/2024-101

Oprávnění pro

INI s.r.o., Slepá 919/14, Zábřdovice, 61300 Brno,
RČ/IČO: 19712618

Povinnost k

Jednotka: 1579/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2024 14:06:11. Zápis proveden dne 01.02.2024; uloženo na prac. Praha

V-1623/2024-101

Pořadí k 10.01.2024 14:06

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 08.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2024 14:02:43. Zápis proveden dne 01.02.2024.

V-1622/2024-101

Pro: J.L. s.r.o., Bělehradská 858/23, Vinohrady, 12000 Praha 2

RČ/IČO: 07770111

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

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

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

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

Vyhotoveno: 11.12.2024 10:28:38

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

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

Kopie katastrální mapy

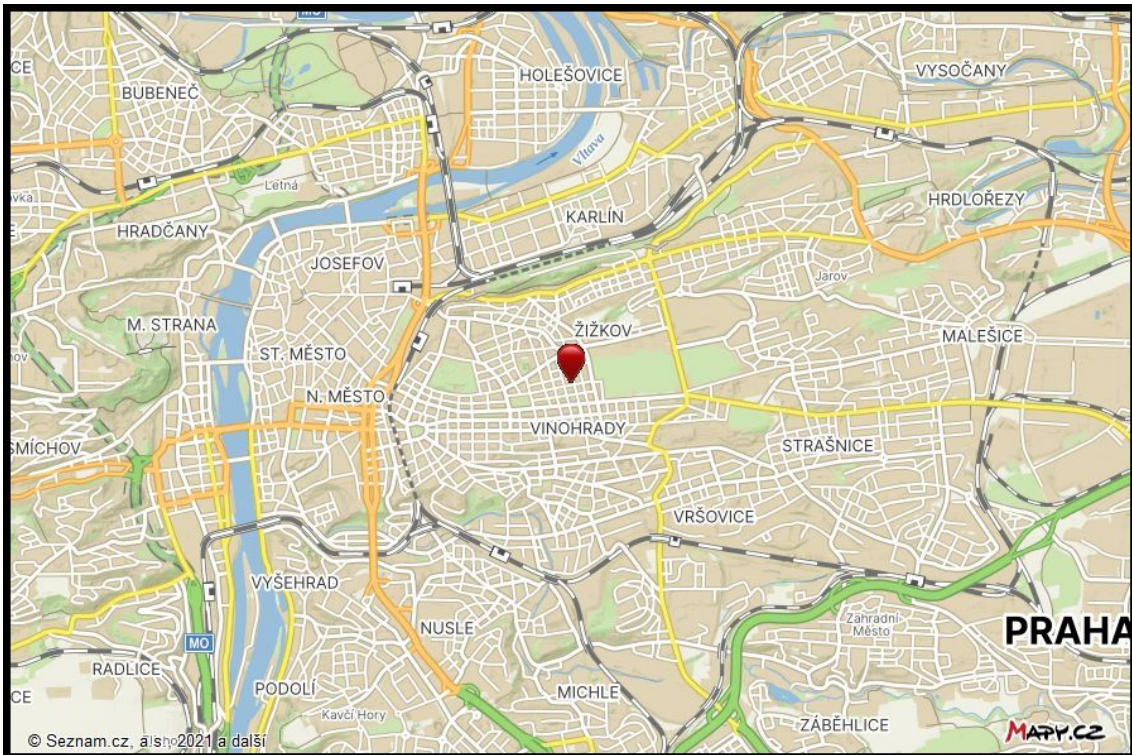
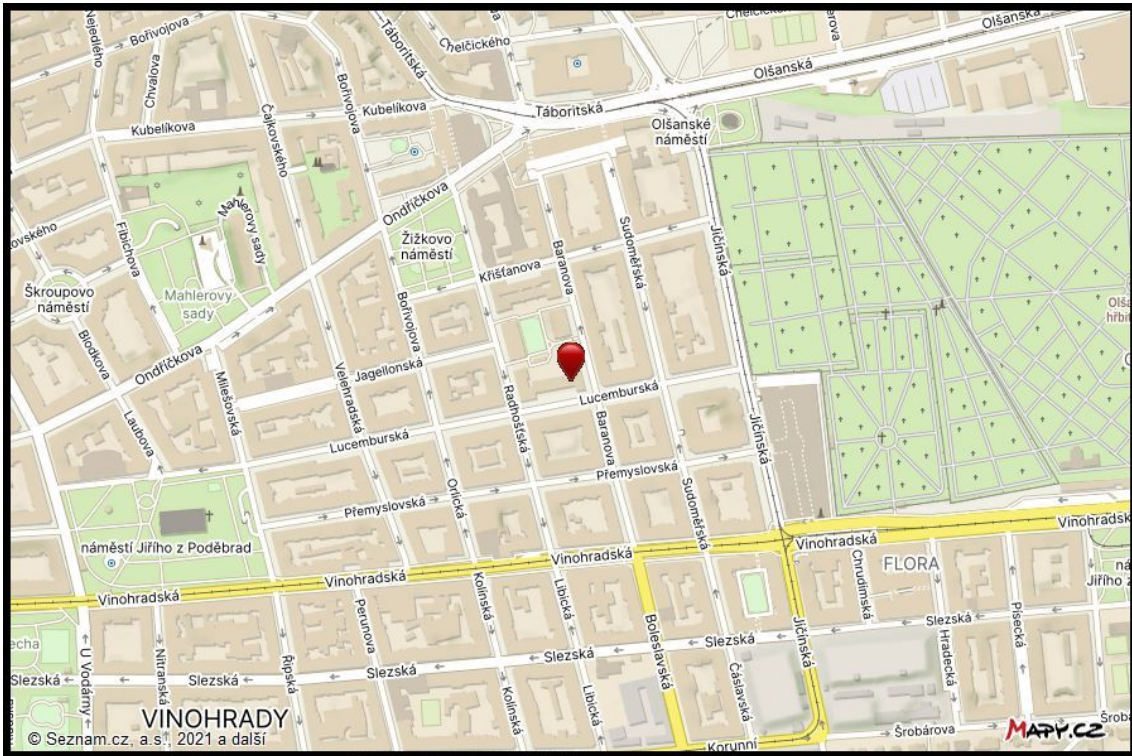


Pozemek p.č. 1580/2 v k.ú. č. 727415



Mapa oblasti





Konzultant a důvod jeho přibrání

konzultant nebyl přibrán

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 96516/2024.

V Tršicích 12.12.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice