

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 084481/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

hodnota členských práv a povinností spojených s právem nájemní smlouvy vztahující se k družstevnímu bytu č.8, v bytovém domě čp.872 a pozemcích p.č.1780/3, p.č.1767/26, p.č.1767/27, p.č.1767/44, p.č.1767/45 (LV 4182), ul.Záveská, k.ú.Hostivař, obec Praha, okres Hl.město Praha

Znalec: Ing. Pavel Čoudek
Plickova 567
149 00 Praha 4

Číslo posudku v evidenci znalce: 2892/2024

Zadavatel: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA-ZÁPAD, Mgr. Jan Beneš
Liborova 406/14
169 00 Praha 6

Číslo jednací: 191 EX 1713/23-18

TRŽNÍ HODNOTA

4 000 000 Kč

Počet stran: 12 a 15 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 08.01.2024

Vyhotoveno: V Praze 21.03.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zodpovědět 1) až 4) :

1) Stanovit obvyklou cenu (tržní hodnotu) :

hodnotu členských práv a povinností spojených s právem nájemní smlouvy vztahující se k družstevnímu bytu č.8, v bytovém domě čp.872 a pozemcích p.č.1780/3, p.č.1767/26, p.č.1767/27, p.č.1767/44, p.č.1767/45 (LV 4182), ul.Záveská, k.ú.Hostivař, obec Praha, okres Hl.město Praha

2) Příslušenství oceněné nemovité věci:

bez příslušenství

3) výsledná cena nemovité věci ad 1) a jejího příslušenství ad 2) kterých se ocenění týká :

4 000 000 Kč

4) věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva spojená s oceňovanými nemovitými věcmi ad 1) a ad 2) :

nezjištěno

Nemovitost je oceňována v současném stavu na základě poskytnutých podkladů a provedeného místního šetření.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení tržní hodnoty nemovitosti pro účel exekučního řízení (ocenění stávajícího stavu)

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

Zadavatel sdělil znalci skutečnosti ohledně technického stavu a realizovaných stavebních úprav nemovité věci.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.1.2024 za přítomnosti pouze znalce. Povinný se nedostavil.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vycházel z obvyklých postupů při oceňování nemovité věci. Byla sebrána a zpracována data odpovídající požadavkům zadavatele a předmětné nemovité věci, data co nejvíce srovnatelná (co o lokality, konstrukce, velikosti, technického stavu, stáří).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Poskytnuté objednatelem posudku :

- informativní výpis z KN LV č.4182
- exekuční příkaz k provedení exekuce postižením jiných majetkových práv č.j.191 EX1713/23-21
- Žádost o převedení členství v bytovém družstvu Podhajska pole, Čimická 767/92, Praha 8
- Poskytnutí součinnosti - Václav Kordula, předseda představenstva, č.j.191 EX 1713/23-18
- Poskytnutí součinnosti - Jan Šafařík, Bytové družstvo Pragostav, odbor Ředitele
- Stanovy Bytového družstva Záveská 872/4

Zajištěné znalcem :

- dálkový přístup do Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního pro registrované uživatele
- elektronická databáze nemovitostí INEM
- realitní servery (sreality, realingo)
- regionální informační servis RIS
- skutečnosti zjištěné při místním šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Vzhledem k druhu zdrojů, patřících do kategorie objektivních podkladů, se jedná o obecně věrohodné informace.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Byla použita data z veřejně přístupných zdrojů, realitních serverů, oceňovacích předpisů a dále informace zadavatele posudku a informace získané při místním šetření.

Obvyklá cena

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 kalami. 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.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

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

Volba jiných oceňovacích přístupů :

Odhad využívá obvykle tři hlavních přístupů vycházejících :

- z nutných pořizovacích nákladů na nákup pozemků a realizaci výstavby tzv.nákladový přístup,

jehož výsledkem je věcná (nákladová) hodnota.

- z předpokládaných výnosů tj.z budoucího prospěchu, který je možno od nemovitosti očekávat tzv.výnosová hodnota. Tato metoda je založena na výnosech z pronájmu nemovitosti.
- z porovnání s prodejními cenami obdobných nemovitostí, které odráží situaci na trhu, tzv. srovnávací hodnota. Vzhledem k existujícímu rozsáhlému trhu s obdobnými nemovitostmi je tato metoda dobře aplikovatelná.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec vycházel z obvyklých postupů při oceňování nemovité věci. Byla sebrána a zpracována data odpovídající požadavkům zadavatele a předmětné nemovité věci, data co nejvíce srovnatelná (co o lokality, konstrukce, velikosti, technického stavu, stáří).

Bylo provedeno místní šetření s pořízením fotodokumentace a zaměřením nemovité věci.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Znalec vycházel z obvyklých postupů při oceňování nemovité věci a dále z požadavku zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů (vč. novely zákona o oceňování majetku č. 237/2020 Sb. v § 2, odstavci 5) ve znění: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění.“

Znalec preferoval určení obvyklé ceny porovnáním realizované ceny stejných nebo obdobných nemovitostí. Realizované ceny byly převzaty z dálkového přístupu do KN, nemovitosti byly identifikované, připojeno číslo řízení.

V případě nedostatku relevantního množství realizovaných cen, znalec použil nabízené prodeje v realitních inzercích upravené pomocí korekčních koeficientů pro určení tržní hodnoty.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

Adresa nemovité věci: Záveská 872/4, 102 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

družstvo Záveská 872/4 Bytové, Záveská 872/4, 102 00 Praha 10, LV: 4182, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Při ocenění se vychází ze skutečnosti zjištěné na místě samém, z podkladové dokumentace. Předmětný bytový dům není rozdělený na jednotky, není vyhotovené prohlášení vlastníka.

Podmínky převoditelnosti podílu v bytovém družstvu jsou obsaženy v článku 4 Stanov Bytového družstva Záveská 872/4 :

(2) Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo k domu s družstevními byty a k pozemkům jimi zastavěnými a s nimi věcně souvisejícími, bez předchozího souhlasu s převodem a s podmínkami tohoto převodu, uděleného všemi členy bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, nebo jim vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.

(3) Ustanovení odstavce 2 se nepoužije, jestliže se jedná o převody družstevních bytů (jednotek, které zahrnují družstevní byty) do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci. O převodu vlastnického práva k těmto družstevním bytům členům bytového družstva rozhoduje členská schůze.

(4) Při převodu vlastnického práva k bytu (jednotce) členovi bytového družstva podle ustanovení OZ o bytovém spoluvlastnictví se další členský vklad vztahující se k tomuto bytu podle seznamu členů a podle smlouvy o vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu použije na úhradu kupní ceny převáděné jednotky, což se považuje za vrácení dalšího členského vkladu členovi. Kupní cena se zpravidla rovná výši tohoto dalšího členského vkladu, neplyne-li z usnesení členské schůze

(5) Rozhodnutí o splynutí, sloučení, zrušení, likvidaci nebo změně právní formy družstva je možné pouze na základě schválení tohoto rozhodnutí všemi členy družstva a je dále podmíněno písemným souhlasem všech členů družstva s úředně ověřeným podpisem.

Místopis

Hostivař je čtvrť a katastrální území Prahy, nacházející se na jihovýchodním okraji hlavního města. Je součástí městského obvodu Praha 10, správního obvodu Praha 15. Jedná se o lokalitu s dobře dostupnou veškerou občanskou a technickou vybaveností. Průměrná je dopravní dostupnost do centra městskou hromadnou dopravou, představovanou autobusy ke stanici metra Háje a Skalka.

Předmětná nemovitost se nachází v lokalitě Na Groši. Jedná se o stabilizovanou čtvrť rodinných domů, nízkopodlažních zděných a panelových domů. Lokalita je jižně vymezená frekventovanou ulicí Švehlova, východně-severně ulicí Pražská, západně ulicí U Průseku. V dobrém dosahu je velké nákupní centrum a Přírodní park Hostivař-Záběhllice. Zastávky autobusu a tramvaje v ulici Švehlova, jsou v sousedství.

Objekt bydlení č.p.872 je situovaný v souboru nízkopodlažních bytových domů sídlištního charakteru v ulici Záveská, severovýchodně od frekventované ulice Švehlova. Je postavený na pozemku p.č.1780/3 s výměrou 604m², vedeném v druhu zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek p.č.1767/26 s výměrou 92 m², vedený v druhu ostatní plocha ostatní komunikace, je zastavěný živičnou přístupovou plochou k hlavnímu vchodu domu. Pozemky p.č.1767/45 s výměrou 221 m², p.č.1767/44 s výměrou 699 m² vedené v druhu ostatní plocha jiná plocha, obklopují bytový dům. Jsou zatravněné s trvalými vzrostlými porosty, oplocené nízkým plotem. Pozemek p.č.1767/2 s výměrou 12m², vedený v druhu ostatní plocha jiná plocha slouží k umístění kontejnerů na odpad.

Jedná se o panelový bytový dům č.p.872 s jednou sekcí. Má jedno podzemní a pět nadzemních podlaží. Nemovitost je napojená na veřejný rozvod vody, kanalizace, elektřiny a plynu. Parkování je průměrné na příčných stáních podél komunikace. V sousedství není větší parkovací plocha. Bytový dům je panelové technologie s plochou střechou s vystupující strojovnou výtahu. V nadzemních podlažích se nachází bytové jednotky, přístupné z prostorné chodby uprostřed s proskleným prostorem komor. Schodiště je jednoramenné, přímo osvětlené.

Výtah je nový osobní. Dům není rozdělený na jednotky. Dům byl dán do užívání v roce 1980. Během životnosti byla zateplena fasáda a opraveny lodžie, opravena krytina, klempířské konstrukce, výplně otvorů, vstupní portál, vyměněn výtah.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže <input type="checkbox"/> jiné

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
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 - sídlištní zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2665/1 Hlavní město Praha

Celkový popis nemovité věci

Bytová jednotka dle údajů z Bytového družstva Pragostav :

Jedná se o jednotku 2+kk, která se nachází ve 2.NP bytového domu čp.872 s užitnou plochou místností 40,1m² (předsín 7,3 m², pokoj 7,8 m², obývací pokoj s kk 21,4 m², koupelna 2,1 m², WC 1,0 m², komora 0,5 m²). K bytové jednotce patří právo výlučného užívání lodžie 5,7 m² a sklepní kóje 1,0 m².

Celková užitná plocha : 40,1 + 5,7/2+1/2 = 43,45 m²

Dle sdělení stavební úpravy s vědomím představenstva neproběhly. Anuita splacená. Vytápění je dálkové, ohřev vody centrální. Další nezjištěno. Technický stav jednotky nezjištěn, jednotka nebyla zpřístupněná.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Jednotka není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Předmětný bytový dům není rozdělený na jednotky, není vyhotovené prohlášení vlastníka.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Výpočet porovnávací hodnoty

Porovnávací metoda

Oceňovaná jednotka

Porovnávací metoda

Lokalita:	rezidenční
Dispozice:	2+kk
Typ stavby:	panelová
Podlaží:	2.NP/5NP
Užitná plocha:	43,45 m ²

Srovnatelné jednotky:

Název:	Byt 1+1
Lokalita:	Trhanovské náměstí
Popis:	panelový byt 1+1, 2 sklepní kóje družstevní vlastnictví původní stav, umakartové jádro celkový stav : před rekonstrukcí anuita : 0 Kč
Podlaží:	1.NP/5.NP
Dispozice:	byt 1+1/2 sklepní kóje
Typ stavby:	panelová
Užitná plocha:	48,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Lokalita - rušnější, hustá zástavba	1,03
K3 Typ stavby - panelová	1,00
K4 Stáří - obdobné	1,00
K5 Garáž	1,00
K6 Velikost - větší byt	1,07
K7 Vybavení - 2 sklepní kóje, bez lodžie, jednostranně orientovaný, 1.NP	1,06



Zdroj: realitní server INEM

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 29.2.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 200 000	48,00	87 500	1,05	91 875

Název:	Byt 2+1
Lokalita:	Topolová ul.
Popis:	panelový byt 2+1 (50m ²)/lodžie (2m ²), sklepní kóje (1,2m ²) lodžie v mezipatře družstevní vlastnictví

zděné jádro, nová linka, podlahy, dveře
celkový stav : po rekonstrukci
anuita : 0 Kč

Podlaží: 5.NP/7.NP
Dispozice: byt 2+1/ L+sklepní kóje
Typ stavby: panelová
Užitná plocha: 51,60 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Lokalita - sídliště, rušnější	1,02
K3 Typ stavby - panelová	1,00
K4 Stáří - obdobné	1,00
K5 Garáž	1,00
K6 Velikost - větší byt	1,10
K7 Vybavení - sklepní kóje, lodžie v mezipatře, jednostranně orientovaný	1,03



Zdroj: realitní server INEM

Cena [Kč] k 20.2.2024	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 800 000	51,60	93 023	1,04	96 744

Název: Byt 2+1/L
Lokalita: Topolová ul.
Popis: panelový byt 2+1(49,48 m²)/L(3,2 m²) , sklepní kóje (1,2 m²)
družstevní vlastnictví
původní stav, umakartové jádro
celkový stav : před rekonstrukcí
anuita : 0 Kč

Podlaží: 6.NP/7.NP
Dispozice: byt 2+1/ L+sklepní kóje
Typ stavby: panelová
Užitná plocha: 52,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Lokalita - sídliště, rušnější	1,02
K3 Typ stavby - panelová	1,00
K4 Stáří - obdobné	1,00
K5 Garáž	1,00
K6 Velikost - větší byt	1,10
K7 Vybavení - sklepní kóje, lodžie, dvoustranně orientovaný	0,99



Zdroj: realitní server INEM

Cena [Kč] k 8.12.2023	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 640 000	52,00	89 231	1,00	89 231

Název: Byt 2+1/L
Lokalita: Topolová ul.

Popis:	panelový byt 2+1(49,72 m ²)/L(3,2 m ²) , sklepní kóje (1,2 m ²) lodžie v mezipatře družstevní vlastnictví původní stav, umakartové jádro celkový stav : před rekonstrukcí, zasklená lodžie anuita : 0 Kč			
Podlaží:	5.NP/6.NP			
Dispozice:	byt 2+1/ L+sklepní kóje			
Typ stavby:	panelová			
Užitná plocha:	51,92 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena			0,90	
K2 Lokalita - sídliště, rušnější			1,02	
K3 Typ stavby - panelová			1,00	
K4 Stáří - obdobné			1,00	
K5 Garáž			1,00	
K6 Velikost - větší byt			1,10	
K7 Vybavení - sklepní kóje, lodžie v mezipatře, dvoustranně orientovaný			1,03	
	Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.
	k 12.2.2023	[m ²]	Kč/m ²	K_C
	4 700 000	51,92	90 524	1,04
				Upravená j. cena
				[Kč/m ²]
				94 145



Zdroj: realitní server INEM

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání cen uvedených porovnávaných nemovitostí, případně jednotkových cen odvozených z těchto nemovitostí. Tyto vybrané porovnávané nemovitosti představují obdobné nemovitosti situované v rámci dané lokality a sousedství, jejichž prodej byl nebo je realizován na realitním trhu. Porovnávací hodnota je stanovena s ohledem na lokalitu, velikost, standard, polohu v domě, technický stav domu a rozsah pozemkového zázemí.

Minimální jednotková porovnávací cena	89 231 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	92 999 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	96 744 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	92 999 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	43,45 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	4 040 807,00
zaokrouhlit	= 4 000 000,00
Výsledná porovnávací hodnota	4 000 000 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	4 000 000 Kč
----------------------------	---------------------

Tržní hodnota členských práv a povinností spojených s právem nájemní smlouvy vztahující se k družstevnímu bytu č.8, v bytovém domě čp.872 a pozemcích p.č.1780/3, p.č.1767/26, p.č.1767/27, p.č.1767/44, p.č.1767/45 (LV 4182), ul.Záveská, k.ú.Hostivař, obec Praha, okres Hl.město Praha činí:

Tržní hodnota	4 000 000 Kč
slovy: Čtyřimiliony Kč	

Silné stránky

žádaná velikost panelového bytu

Slabé stránky

družstevní vlastnictví

není vyhotoveno prohlášení vlastníka, dům není rozdělený na jednotky
technologie domu

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Toto ocenění nemůže být použito k jinému účelu než je uvedeno v této zprávě. Jakékoli jiné použití či převzetí údajů pro jiný účel objednatelem či třetí stranou je neplatné. Platnost ocenění je omezena faktory, které mohou nastat po datu ocenění a mohou mít vliv na odhad tržní hodnoty.

Nemovitost nebyla zpřístupněna, proto bylo provedeno pouze vnější ohledání nemovitosti. Vychází se ze součinnosti a dále z náhledu mimo oceňovanou nemovitost. Byly posuzovány pouze vnější viditelné konstrukce domu. Znalec upozorňuje, že se předpokládáné konstrukce, vybavení, zařízení jednotky a technický stav interiéru může od skutečnosti i výrazněji odlišovat. Stav nemovité věci byl uvažován jako průměrný.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola jednotlivých dílčích výpočtů a postupů, která ověřila obecnou správnost postupu.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Tržní hodnota členských práv a povinností spojených s právem nájemní smlouvy vztahující se k družstevnímu bytu č.8, v bytovém domě čp.872 a pozemcích p.č.1780/3, p.č.1767/26, p.č.1767/27, p.č.1767/44, p.č.1767/45 (LV 4182), ul.Záveská, k.ú.Hostivař, obec Praha, okres Hl.město Praha činí

Tržní hodnota

4 000 000 Kč

slovy: Čtyřimiliony Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Skutečností snižující přesnost závěru posudku může být skutečnost, že znalec nemá možnost, v rámci přípravy ani při zpracování posudku, ověřit všechna data týkající se porovnávacích nemovitých věcí, a to jak v případě nemovitých věcí aktuálně nabízených k prodeji, ani v případě nemovitých věcí z databáze zrealizovaných prodejních cen nemovitostí.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	1
Kopie katastrální mapy	1
Porovnávaná nemovitost 1	3
Porovnávaná nemovitost 2	3
Porovnávaná nemovitost 3	3
Porovnávaná nemovitost 4	3

Konzultant a důvod jeho přibrání

Znalec nepřibral konzultanta.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 084481/2024.

V Praze 21.03.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Pavel Čoudek
Plickova 567
149 00 Praha 4

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU č: 084481/2024

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	1
Kopie katastrální mapy	1
Porovnávaná nemovitost 1	3
Porovnávaná nemovitost 2	3
Porovnávaná nemovitost 3	3
Porovnávaná nemovitost 4	3

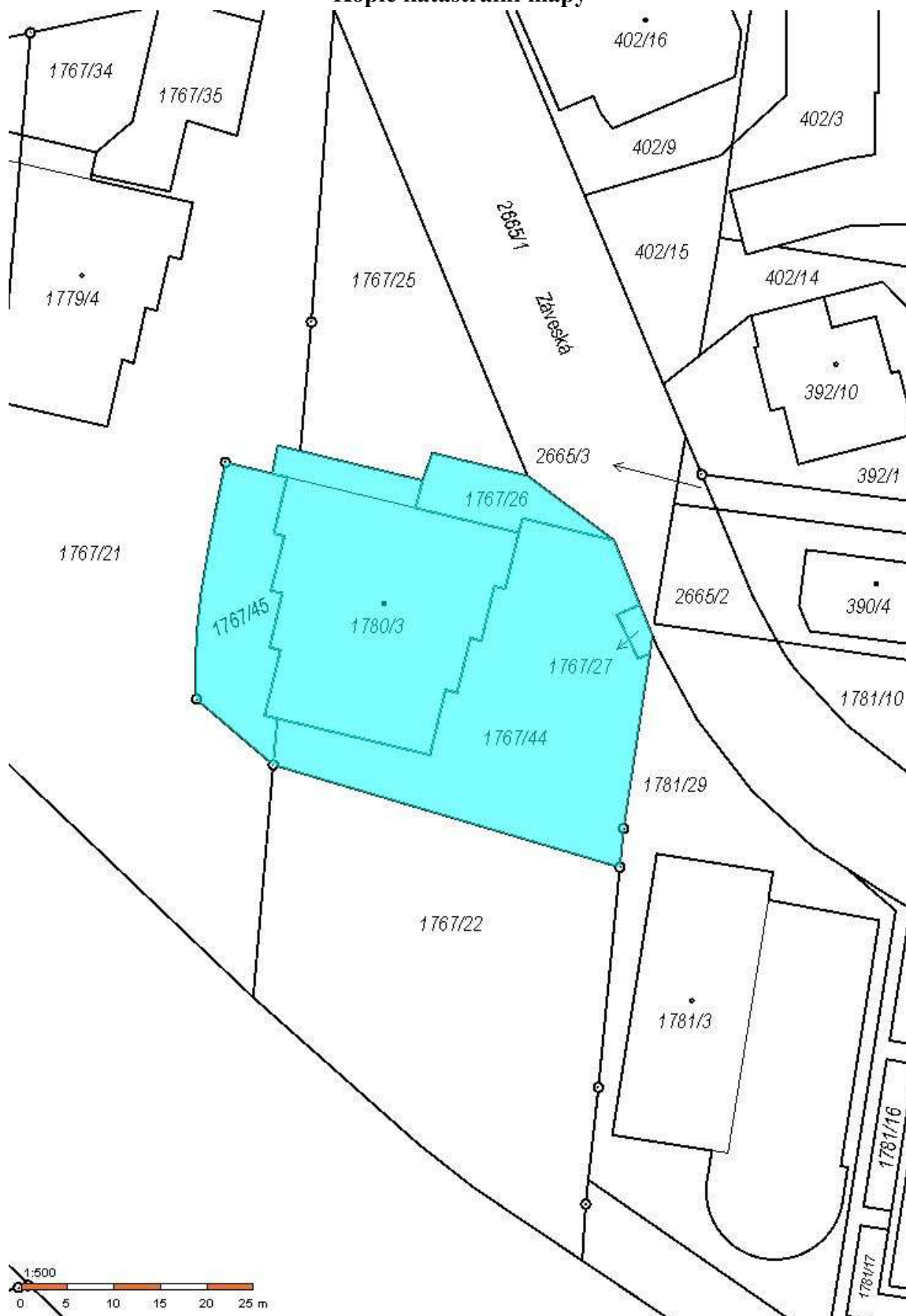
Fotodokumentace



Mapa oblasti



Kopie katastrální mapy



Porovnávaná nemovitost 1

Prodej, Byt, 48 m², Trhanovské náměstí, Praha, okres Hlavní město Praha

Identifikace



Byt, 48 m², Trhanovské náměstí, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 4 200 000 Kč

Adresa: Trhanovské náměstí, Praha, okres Hlavní město Praha

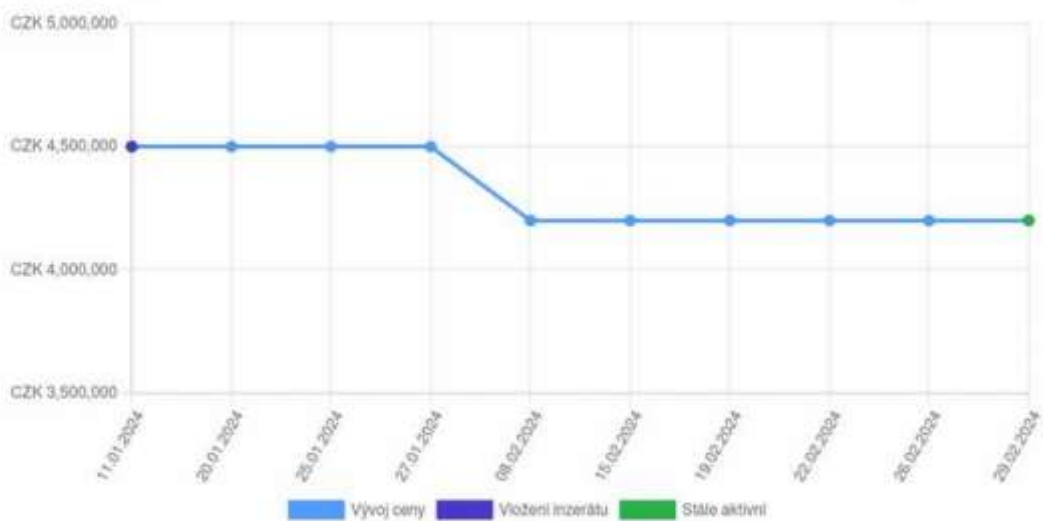
Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Trhanovské náměstí, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena	4 200 000 Kč
Vlastnictví	Družstevní	Konstrukce	Panelová
Stav	Před rekonstrukcí	Podlaží bytu	1
Podlahová plocha	48 m ²	Užitná plocha	48 m ²
Dispozice	1+1	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	5
Plyn	Plynovod		

Slovní popis

Nově nabízíme družstevní byt 1+1 (48 m²) se splacenou anuitou v ul. Trhanovské náměstí, Hostivař k prodeji. Byt je aktuálně ve stavu před rekonstrukcí čímž dává budoucím majitelům prostor k realizaci interiéru dle vlastních představ. V celém bytě jsou plastová okna s izolačním dvojsklem, jinak je byt v původním stavu s umakartovým jádrem. Mezi fotkami stávajícího stavu spatříte také i vizualizaci a 3D půdorys bytu, tak aby jste si udělali představu toho, jak může byt vypadat po rekonstrukci. Byt se nachází v přízemí domu, s výhledem do přilehlé zeleně. Orientace bytu je na jih. Samotný dům je ve velmi udržovaném stavu se zateplením. K bytu náleží dvě sklepní koje, jedna hned naproti vstupní dveřím do bytu a druhá v suterénu budovy. V pěší vzdálenosti se nachází velký obchodní centrum VIVO Hostivař, kde najdete naprosto všechno pro dnešní moderní život. V okolí domu samozřejmě spatříte i ostatní občanskou vybaveno v podobě pošty, hospod, restauraci, potravinářských obchodu a tak podobně. Autobusová zastávka Hostivařské náměstí se nachází pouhých 300 metru od domu. Pokud jsme vás s naší nabídkou zaujali, neváhejte se ozvat a domluvit si osobní prohlídku.

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace



Porovnávaná nemovitost 2

Prodej, Byt, 52 m², Topolová, Praha, okres Hlavní město Praha

Identifikace



Byt, 52 m², Topolová, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 4 800 000 Kč

Adresa: Topolová, Praha, okres Hlavní město Praha

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Topolová, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena	4 800 000 Kč
Vlastnictví	Družstevní	Konstrukce	Panelová
Stav	Po rekonstrukci	Podlaží bytu	5
Užitná plocha	52 m ²	Dispozice	2+1
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Počet nadzemních podlaží domu	7

Slovní popis

Nabízíme k prodeji družstevní byt s dispozicí 2+1 o celkové výměře 50 m², ke kterému dále náleží balkon na mezipatře s výměrou 2 m² a sklepní kóje v podzemním podlaží o výměře 1,2 m². Byt se nachází v 5. patře panelového domu, který prošel rekonstrukcí zahrnující výměnu oken, výtahu i zateplení fasády (energetická náročnost kategorie C). Byt byl kompletně zrekonstruován včetně vyzdění bytového jádra, nových obkladů a dlažeb, výměny kuchyňské linky, vestavné skříně, nových dveří, zařizovacích předmětů a koncových prvků elektro. Kuchyňská linka je vybavena lednicí, myčkou nádobí, indukční varnou deskou a troubou, které společně s pračkou zůstávají součástí bytu. Dům je situován přímo u stanice autobusu Centrum Zahradní město (linky 101, 138, 195 a 906), stanice metra A Skalka je vzdálená 5min jízdy. Za domem je rozlehlý park, ZŠ a dvě MŠ jsou ve vzdálenosti do 200 m od domu. Dále se v docházkové vzdálenosti nachází malé obchodní centrum s prodejnou Albert, několik obchodů, poliklinika, hřiště a další. Zálohy na energie jsou ve výši 3400 Kč měsíčně, fond oprav potom 778 Kč měsíčně.

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace



Porovnávaná nemovitost 3

Prodej, Byt, 54 m², Topolová, Praha, okres Hlavní město Praha

Identifikace



Byt, 54 m², Topolová, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 4 640 000 Kč

Adresa: Topolová, Praha, okres Hlavní město Praha

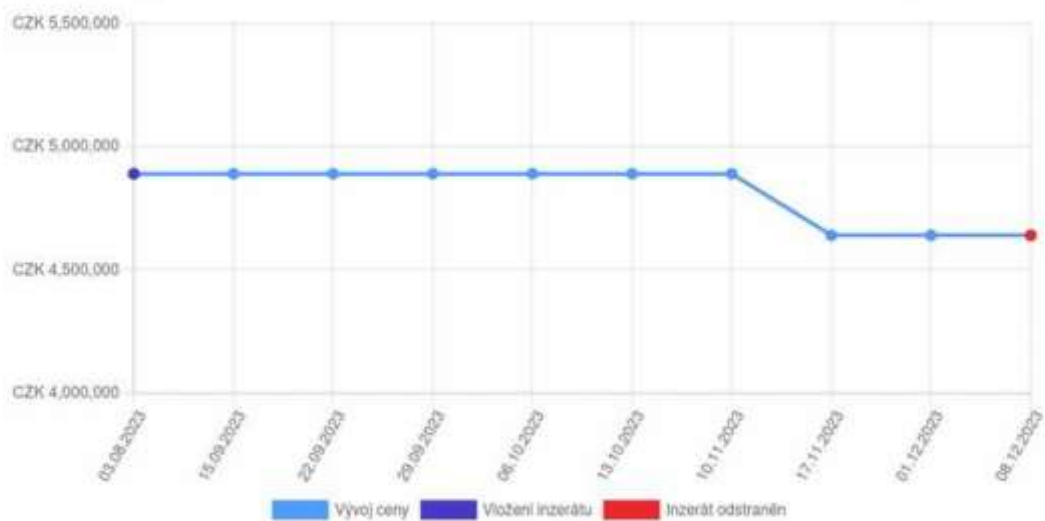
Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Topolová, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena	4 640 000 Kč
Vlastnictví	Družstevní	Poznámka k ceně	Včetně provize a veškerého právního servisu, včetně provize RK
Konstrukce	Panelová	Stav	Dobrý
Elektrina	230V	Podlaží bytu	5
Vytápění	Ústřední vytápění	Užitná plocha	54 m ²
Dispozice	2+1	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Počet nadzemních podlaží domu	6		

Slovní popis

Veškeré informace naleznete na www.prodej-bytu-zabehlice.cz Nabízíme Vám ke koupi bytovou jednotku v dobrém stavu o celkové ploše 53,88 m² (včetně lodžie cca 3,2 m² a sklepu cca 1,2 m²). Byt, nacházející se v 6. nadzemním podlaží panelového domu, se skládá z obývacího pokoje, kuchyně, ložnice, předsině, koupelny, toalety a chodby. Byt v družstevním vlastnictví je v původním, ale udržovaném stavu. Okna jsou plastová, jádro umakartově, rozvody elektřiny v hliníku. Okna jsou orientována na východní stranu do ulice a na západní stranu do vnitrobloku. Vnitřní prostory domu jsou ve výborném stavu, pravidelně udržované. Panelový dům je celkově zateplený. Náklady na provoz bytu včetně fondu oprav činí aktuálně 2 405 Kč/měsíc + individuální spotřeba elektřiny a plynu v bytě. K bytu je možné dokoupit i nedalekou vzdálenou samostatnou garáž za částku 1.250.000,- Kč Vyhledávaná lokalita Prahy 10 s kompletní občanskou vybaveností a dobrou dostupností do centra Prahy i na jižní spojku. V blízkosti domu se nachází Hostivařský mokřad a Naučná stezka Toucův Dvůr. Dobrá dostupnost DP Praha - zastávka autobusu cca 50m od domu, tramvajová zastávka Zahradní Město cca 8 minut pěšky. Koupi bytu lze financovat pomocí hypotečního úvěru, jež Vám taktéž pomůžeme výhodně zařídit. Spolupráce s konkurenčními realitními makléři vítána. PENB nebyl ze strany družstva prozatím dodán, údaj bude aktualizován.

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace



Porovnávaná nemovitost 4

Prodej, Byt, 50 m², Topolová, Praha, okres území Hlavního města Prahy

Identifikace



Byt, 50 m², Topolová, Praha, okres území Hlavního města Prahy

Celková cena: 4 700 000 Kč

Adresa: Topolová, Praha, okres území Hlavního města Prahy

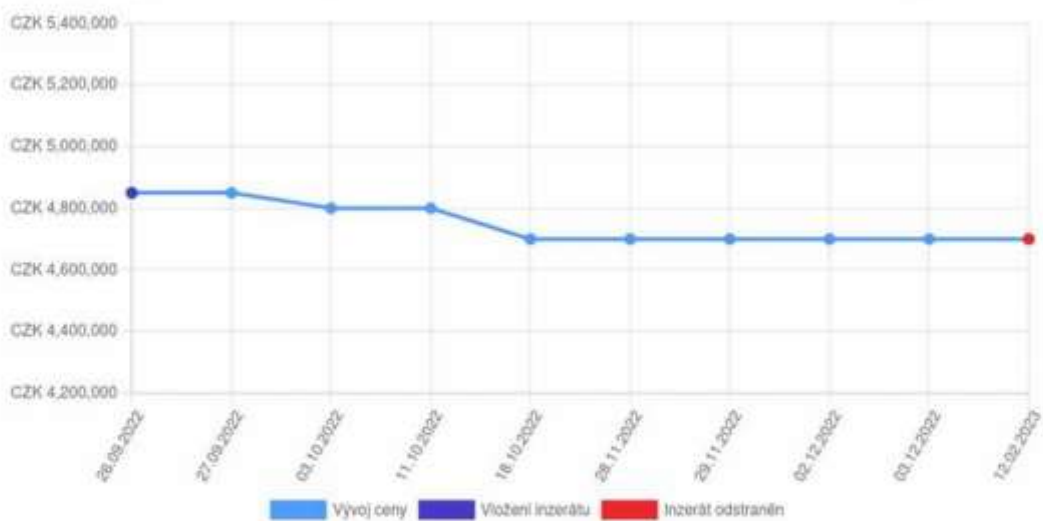
Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Topolová, Praha, okres území Hlavního města Prahy	Cena	4 700 000 Kč
Vlastnictví	Družstevní	Konstrukce	Panelová
Stav	Před rekonstrukcí	Elektrina	230V a 400V, 230V
Podlaží bytu	5	Vytápění	Plynový kotel
Podlahová plocha	50 m ²	Užitná plocha	50 m ²
Dispozice	2+1	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	6
Plyn	Ne	Voda	Vodovod

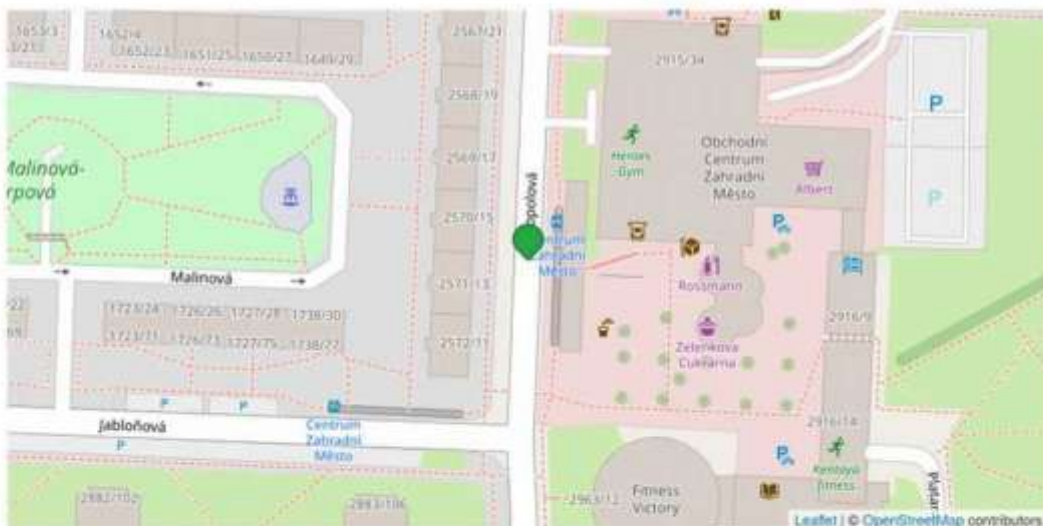
Slovní popis

Nabízím Vám k prodeji byt o dispozici 2+1, 50m². Dispozice bytu sestává z chodby (4,90m²), koupelny (2,11m²), samostatného wc (0,95m²), průchozího pokoje (13,91m²), pokoje (18,91m²) se vstupem do ložnice a kuchyně (8,94m²). K bytu náleží sklepní kóje o výměře 1,20m² a ložnice o výměře 3,20m². Byt se nachází ve stavu před rekonstrukcí. Je zde původní umakartové jádro. Podlahu tvoří parkety, dlažba a lino. V bytě jsou dělaná nová plastová okna, který tlumí hluk od hlavní silnice. Měsíční náklady činí 2 649,- vč. bytového fondu. Byt je v družstevním vlastnictví s již splacenou anuitou. V okolí najdete veškerou občanskou vybavenost! ZŠ, MŠ, Fitness, Albert, Penny, pošta apod. Výhodou je odpočinková část, která se nachází přímo za domem. V odpočinkové části je dětské hřiště, potůčky a posezení. Navíc je odsud výborná dostupnost po Praze nejen autem, ale také autobusem. Autobusová zastávka je hned před domem. Nastěhování je možné ihned. PENB není momentálně k dispozici, uvádíme tedy G.

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace

