



Znalecká společnost s.r.o.

znalecká kancelář pro oceňování nemovitých věcí

167 EX 14519/15

Pořadové číslo v evidenci Znalecké společnosti s.r.o.: 1526

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 10
JUDr. Igor Ivanko, soudní exekutor
Dědinská 893/29
161 00 Praha

V Praze dne 28. února 2023

Věc: Rozdělení obvyklé ceny ve věci EX 14519/15, znalecký posudek ZP-21425

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Hloubětín

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek Hloubětín, realizovaný zdroj z 30.11.2020 (V-72908/2020-101)				
Lokalita: parc. č. 272				
Popis: Jedná se o pozemek parc. č. 272, který je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Celková výměra pozemku je 429 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			0,95	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,85	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
3 007 290	429	7 010,00	0,81	5 678,10

Název: Pozemek Hloubětín, realizovaný zdroj z 6.1.2021 (V-429/2021-101)				
Lokalita: parc. č. 566/59				
Popis: Jedná se o pozemek parc. č. 566/59, který je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha. Celková výměra pozemku je 372 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			0,95	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,85	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 700 720	372	7 260,00	0,81	5 880,60

Název: Pozemky Hloubětín, realizovaný zdroj z 10.2.2021 (V-10389/2021-101)				
Lokalita: parc. č. 1977 a parc. č. 1978				
Popis: Jedná se o pozemky parc. č. 1977 a parc. č. 1978, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří a zahrada. Celková výměra pozemku je 327 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			0,95	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,85	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 000 000	327	6 116,21	0,81	4 954,13

Minimální jednotková porovnávací cena	4 954,13 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 504,28 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	5 880,60 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2654	1 351	5 504,28		7 436 282
Obvyklá cena před korekcí ceny					7 436 282
Velikost spoluvlastnického podílu			* 6 401,00 / 947 760,00 =		50 223,31
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů			* 0,60 =		30 133,99
Celková výměra pozemků		1 351	Hodnota pozemků celkem		30 134

2. Porovnávací hodnota

2.1. Jednotka č. 903/16 Hloubětín

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	64,01 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt č. 903/150 Hloubětín			
Lokalita:	Kukelská 903/1			
Popis:	Byt v osobním vlastnictví, který se nachází ve městě Praha v části Hloubětín v ulici Kukelská. Dům má 12 nadzemních a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední dálkové. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
Užitná plocha:	62,11 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 11/2020
K2 Velikosti objektu			0,98	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Celkový stav			1,00	
K7 Vliv pozemku			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 499 000	62,11	88 536	0,98	86 765

Název:	Byt č. 905/46 Hloubětín			
Lokalita:	Slévačská 905/32			
Popis:	Byt v osobním vlastnictví, který se nachází ve městě Praha v části Hloubětín v ulici Slévačská. Dům má 12 nadzemních a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední dálkové. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
Užitná plocha:	64,41 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
4/2021

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 600 000	64,41	86 943	1,00	86 943

Název: Byt č. 904/56 Hloubětín

Lokalita: Kukelská 904/3

Popis: Byt v osobním vlastnictví, který se nachází ve městě Praha v části Hloubětín v ulici Kukelská. Dům má 12 nadzemních a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední dálkové. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 67,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,03
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
10/2020

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 200 000	67,00	77 612	1,03	79 940

Minimální jednotková porovnávací cena	79 940 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	84 549 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	86 943 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy			
Průměrná jednotková cena			84 549 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci			64,01 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			5 411 981
odečet pozemku	- 30 000,00	=	5 381 981,00
Výsledná porovnávací hodnota			5 381 981 Kč

ZÁVĚR

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

A) jednotky č. 903/16 (byt) v budově Hloubětín č.p. 903 (bytový dům, LV 1358) na pozemku parc. č. 2654 (LV 2509) včetně podílu na společných částech domu o velikosti 6401/947760 v kat. území Hloubětín, obec Praha, část obce Hloubětín, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 2402,

B) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 6401/947760 (šest tisíc čtyři sta jedna devět set čtyřicet sedm tisíc sedm set šedesát) na pozemku parc. č. 2654 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém stojí stavba č.p. 903 Hloubětín, způsob využití: byt. dům (LV 1358) v kat. území Hloubětín, obec Praha, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 2509.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A) sklep.

B) nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

A) v objektivní zaokrouhlené výši **5.385.000,- Kč**.

B) v objektivní zaokrouhlené výši **30.000,- Kč**.

IV. Znamá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

A) nezjištěny.

B) nezjištěny.

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
jednatel