



ZNALCKÁ SPOLEČNOST S.R.O.

znalecká kancelář pro oceňování nemovitých věcí

130 EX 294/23

Pořadové číslo v evidenci Znalecké společnosti s.r.o.: 1772

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD MOST

JUDr. Jan Paraska, soudní exekutor

Jaroslava Seiferta 2159/7

434 01 Most

V Praze dne 19. listopadu 2024

Věc: Aktualizace na žádost EÚ, ZP-011119/2023

Dne 25.10.2024 proběhlo nové ohledání nemovité věci bez účasti povinné. Povinná zaslala fotodokumentaci bytové jednotky.

Bytová jednotka je ve stejném stavu.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 393/9 Karlín

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	29,00 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:	Jednotka č. 180/201 Karlín			
Lokalita:	Křižíkova 180/28			
Popis:	Byt 1+kk v Praze 8-Karlín, ul. Křižíkova. Byt je s celkovou plochou 26 m ² , nachází v 1. NP v cihlové budově s výtahem. Byt má nábytek, kuchyňský kout, elektrické vytápění. Parkování je omezené v okolí domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
Užitná plocha:	26,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,05	 Zdroj: realizovaný prodej z 15.9.2023 (V-48790/2023-101)
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			1,05	
K7 Vliv pozemku			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
3 850 000	26,00	148 077	1,08	159 923

Název:	Jednotka č. 715/208 Karlín			
Lokalita:	Sokolovská 715/107			
Popis:	Byt č. 715/208 se nachází ve městě Praha v části Karlín v ulici Sokolovská č.p. 715. Dům má 8 nadzemních podlaží. V budově je novostavba z roku 2023. V budově je výtah. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je omezené v okolí domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
Užitná plocha:	28,30 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	0,95
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
7.2.2024 (V-7491/2024-101)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 176 230	28,30	147 570	0,95	140 192

Název: Jednotka č. 376/12 Karlín

Lokalita: Karlínské náměstí 376/10

Popis: Byt č. se nachází ve městě Praha v části Karlín v ulici Karlínské náměstí č.p. 376. Dům má 6 nadzemních podlaží. Budova je v dobrém stavu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je omezené v okolí domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 23,80 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,97
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
30.8.2024 (V-50461/2024-101)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 260 600	23,80	137 000	0,97	132 890

Minimální jednotková porovnávací cena 132 890 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena 144 335 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena 159 923 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena 144 335 Kč/m²

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci 29,00 m²

Výsledná porovnávací hodnota 4 185 715 Kč

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 393/9 (byt) v budově Karlín č.p. 393 (bytový dům, LV 283) na pozemku parc. č. 304/1 (LV 283) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 304/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 155/10000 v kat. území Karlín, obec Praha, část obce Karlín, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 618.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **4.185.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- jednotky č. 393/9 (byt) v budově Karlín č.p. 393 (bytový dům, LV 283) na pozemku parc. č. 304/1 (LV 283) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 304/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 155/10000 v kat. území Karlín, obec Praha, část obce Karlín, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 618.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **4.185.000,- Kč**.

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

- nezjištěny.

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

Digitálně podepsal JUDr.
Mgr. Marcel Petrásek,
M.B.A., LL.M.
Datum: 2024.11.19
21:27:10 +01'00'

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