

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 023739/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Společná kancelář insolvenčních správců, v.o.s., insolvenční správce dlužnice Melcerová Tereza, Miroslava Hajna 759/1, 199 00 Praha 9
Číslo jednací:	MSPH 92 INS 19622/2024
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Miroslava Hajna č.p. 759/1, Praha, okres Hlavní město Praha
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	24.03.2025
Zpracováno ke dni:	24.03.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 22 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 28.03.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 759/243, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 342/140598 na společných částech budovy č.p. 759/1 a pozemku parc. č. 470/251,470/252,470/253,470/254,470/255,470/259,470/265,470/276 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Letňany na listu vlastnictví č. 8481.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, cenová mapa stavebních pozemků, informace realitních kanceláří, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 759/243
Adresa předmětu ocenění:	Miroslava Hajna č.p. 759/1, Praha, okres Hlavní město Praha
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Ulice:	Miroslava Hajna
Katastrální území:	Letňany

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 24.03.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, František Kořínek. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Tereza Melcerová.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Tereza Melcerová, Miroslava Hajna 759/1,19900 Praha 9

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 759/243, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 342/140598 na společných částech budovy č.p. 759/1 a pozemku parc. č. 470/251,470/252,470/253,470/254,470/255,470/259,470/265,470/276 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Letňany na listu vlastnictví č. 8481.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v netypovém skeletovém bytovém domě. Stavba má 11 nadzemních podlaží a 2 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je skeletové konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou železobetonové monolitické, střecha je rovná, krytinu tvoří PVC fólie a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou minerální a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou kolárna, výtah, vstupní prostor, schodiště.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 2010.

Vady bytového domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako velmi dobrý.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 3. podlaží. Dispozice jednotky je 1+kk.

3.NP		
Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	20,92 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	4,27 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	5,20 m ²
Příslušenství	Balkón	2,25 m ²
Podlahová plocha		30,39 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		32,64 m ²

Jádro se v bytové jednotce nevyskytuje a vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem a příslušenství oken tvoří žaluzie. Obytné místnosti jsou orientované na západ. Kuchyňské vybavení tvoří sklokeramická deska, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a na toaletě se nachází závěsná toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, dřevěné

prosklené, zárubně jsou obložkové a vchodové dveře jsou dřevěné bezpečnostní. Osvětlovací techniku tvoří lustry, zářivková svítidla.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: keramická dlažba

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: laminátová plovoucí podlaha

místnosti: laminátová plovoucí podlaha

Další vybavení bytové jednotky tvoří anténní rozvody, vestavěné skříně, digestoř, odvětrání prostorů ventilátory.

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je zajištěno ústředně dálkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen centrálně.

Vady bytové jednotky:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako velmi dobrý.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je mírně svažité. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
470/93	ostatní plocha	HM Praha

Bytový objekt je postaven v severní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a v místě jsou omezené parkovací možnosti přímo u objektu.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

informace paní Terezy Melcerové-ve 2.PP má výlučné právo užívání garážové plošiny PPD 60

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	netyповý skeletový bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	11
	Počet podzemních podlaží	2
	PENB	
	Dům byl postaven v roce	2010
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	skeletová
	Stropy	železobetonové monolitické
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	pvc fólie
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	minerální
	Vnitřní omítky	štukové
	Společně užívané prostory	kolárna, výtah, vstupní prostor, schodiště
	Popis stavu bytového domu	velmi dobrý
Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad	

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	1+kk
	Podlaží bytové jednotky	3
	Bytové jádro	nevyskytuje se
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem
	Orientace oken obytných místností	západ

Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo		
Toaleta(y)	závěsná toaleta		
Vstupní dveře	dřevěné bezpečnostní		
Typ zárubní	obložkové		
Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené		
Osvětlovací technika	lustry, zářivková svítidla		
Popis místností a rozměry v m ²	3.NP		
	Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	20,92 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna s WC	4,27 m ²
	Ostatní prostory	Předsíň	5,20 m ²
	Příslušenství	Balkón	2,25 m ²
	Podlahová plocha		30,39 m ²
	Podlahová plocha vč. příslušenství		32,64 m ²
	Elektrína	230V a 400V	
Vodovod	vodovod		
Svod splaškových vod	veřejná kanalizace		
Plynovod	ne		
Řešení vytápění v bytě	ústřední vytápění		
Topná tělesa	závěsné radiátory		
Řešení ohřevu vody v bytě	centrální		
Podlahy v bytě	chodba: keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: laminátová plovoucí podlaha místnosti: laminátová plovoucí podlaha		
Popis stavu bytové jednotky	velmi dobrý		
Rekonstrukce			
Vady bytové jednotky	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad		

Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	neoploceno

	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	severní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; omezené parkovací možnosti přímo u 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 práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	informace paní Terezy Melcerové-ve 2.PP má výlučné právo užívání garážové plošiny PPD 60

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 24.03.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

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

Volba metody:

- dle § 1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

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. 370/2024 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,449}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

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: Okrajové části obce	III	-0,05
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	I	0,00

občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,970}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,406}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,970}$$

1. byt 759/243

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 7
Stáří stavby:	15 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	106 858,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
předsíň:	5,20 *	1,00 = 5,20 m ²
koupelna a wc:	4,27 *	1,00 = 4,27 m ²
obývací pokoj a kuchyňský kout:	20,92 *	1,00 = 20,92 m ²
balkon:	2,25 *	0,17 = 0,38 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>30,77 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: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání) - parkovací stání č.PPD 60 ve -2.PP-	III	0,10

výlučné právo užívání		
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4.NP s výtahem - 3.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - západ	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 - balkon	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 ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 15 let:

$$s = 1 - 0,005 * 15 = \mathbf{0,925}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,925 = \mathbf{1,233}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,970}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_v = 106\,858,- \text{ Kč/m}^2 * 1,233 = 131\,755,91 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 30,77 \text{ m}^2 * 131\,755,91 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,970 = 3\,932\,505,47 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 932 505,47 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky

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	470/251	3 714	14 810,00	55 004 340,-
orná půda	470/252	3 774	14 810,00	55 892 940,-
orná půda	470/253	1 450	14 810,00	21 474 500,-
orná půda	470/254	295	14 810,00	4 368 950,-
ostatní plocha	470/255	86	14 810,00	1 273 660,-
orná půda	470/259	12	14 810,00	177 720,-
orná půda	470/265	12	14 810,00	177 720,-
orná půda	470/276	15	14 810,00	222 150,-
Cenová mapa - celkem		9 358		138 591 980,-

Pozemky - cena zjištěná celkem = 138 591 980,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky	
1.2. pozemky	= 138 591 980,- Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	= 138 591 980,- Kč
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	= 3 932 505,47 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 138 591 980,- Kč	
Spoluvlastnický podíl: 342 / 140 598	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	
138 591 980,- Kč * 342 / 140 598 = 337 120,42 Kč	
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+ 337 120,42 Kč
Byt 759/243 - cena zjištěná	= 4 269 625,89 Kč

Výsledky analýzy dat

1. byt 759/243	4 269 626,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	3 932 505,47 Kč
1.2. pozemky	337 120,42 Kč
	<hr/>
	= 4 269 626,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 4 269 626,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 4 269 630,- Kč

slovy: Čtyři miliony dvě stě šedesát devět tisíc šest set třicet Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 759/243

Bytová jednotka č. 759/243, Miroslava Hajna č.p. 759/1, Praha, okres Hlavní město Praha					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Miroslava Hajna č.p. 759/1, Praha, okres Hlavní město Praha	30 m ²	skeletová	velmi dobrý	3. NP, výtah, balkon, gar. stání
1	Škrábkových č.p. 883/16, Praha, okres Hlavní město Praha	40 m ²	cihlová	novostavba	4. NP, výtah, balkon
2	Kadečkové č.p. 774/2, Praha, okres Hlavní město Praha	38 m ²	cihlová	novostavba	3. NP, výtah, balkon
3	Pavla Beneše č.p. 750/8, Praha, okres Hlavní město Praha	35 m ²	cihlová	velmi dobrý	2. NP, výtah, lodžie, gar. stání

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	130 000,00 Kč	1	130 000,00 Kč	1	0.96	1	1.05	0.95	0.9576	135 756,06 Kč
2	136 842,11 Kč	1.01	138 210,53 Kč	1	0.97	1	1.05	0.95	0.967575	142 842,19 Kč
3	136 857,14 Kč	1.02	139 594,29 Kč	1	0.98	1	1	1	0.98	142 443,15 Kč
Celkem průměr										140 347,13 Kč
Minimum										135 756,06 Kč
Maximum										142 842,19 Kč
Směrodatná odchylka - s										3 980,99 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										136 366,14 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										144 328,12 Kč
<p>Koeficient redukce na pramen ceny - u starších prodejů zohledněn časový odstup, tedy růst cen na realitním trhu</p> <p>Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší</p> <p>Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).</p>										

Komentář: Jedná se o prodeje srovnatelných jednotek v blízkém okolí, jednotlivé cenotvorné faktory byly zohledněny příslušnými koeficienty.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota průměrné nemovitosti určena následovně

$$140\,347,13 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 30 \text{ m}^2}$$

$$= 4\,210\,414 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

4 210 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 759/243, Miroslava Hajna č.p. 759/1, Praha, okres Hlavní město Praha					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Miroslava Hajna č.p. 759/1, Praha, okres Hlavní město Praha	30 m ²	skeletová	velmi dobrý	3. NP, výtah, balkon, gar. stání
1	Škrábkových č.p. 883/16, Praha, okres Hlavní město Praha	40 m ²	cihlová	novostavba	4. NP, výtah, balkon
2	Kadečkové č.p. 774/2, Praha, okres Hlavní město Praha	38 m ²	cihlová	novostavba	3. NP, výtah, balkon
3	Pavla Beneše č.p. 750/8, Praha, okres Hlavní město Praha	35 m ²	cihlová	velmi dobrý	2. NP, výtah, lodžie, gar. stání

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	130 000,00 Kč	1	130 000,00 Kč
2	136 842,11 Kč	1.01	138 210,53 Kč
3	136 857,14 Kč	1.02	139 594,29 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	130 000,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	139 594,29 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.07
Střední hodnota			135 934,94 Kč
Medián			139 594,29 Kč
Rozdíl max-min			9 594,29 Kč

Základní cena: 135 934,94 Kč/m²

Úprava ceny: 135 934,94 Kč * 1,0500 = 142 731,69 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

142 731,69 Kč/m²

* 30 m²

= 4 281 951 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4 282 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 759/243, Miroslava Hajna č.p. 759/1, Praha, okres Hlavní město Praha					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Miroslava Hajna č.p. 759/1, Praha, okres Hlavní město Praha	30 m ²	skeletová	velmi dobrý	3. NP, výtah, balkon, gar. stání
1	Škrábkových č.p. 883/16, Praha, okres Hlavní město Praha	40 m ²	cihlová	novostavba	4. NP, výtah, balkon
2	Kadečkové č.p. 774/2, Praha, okres Hlavní město Praha	38 m ²	cihlová	novostavba	3. NP, výtah, balkon
3	Pavla Beneše č.p. 750/8, Praha, okres Hlavní město Praha	35 m ²	cihlová	velmi dobrý	2. NP, výtah, lodžie, gar. stání

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² Objektivizace nabídkové ceny		Cena po objektivizaci
1	130 000,00 Kč	1	130 000,00 Kč
2	136 842,11 Kč	1.01	138 210,53 Kč
3	136 857,14 Kč	1.02	139 594,29 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	130 000,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	139 594,29 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.07
Aritmetický průměr			135 934,94 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy		Četnost	Pravděpodobnost	
130 000,00 Kč	až	133 198,10 Kč	1	0.33
133 198,11 Kč	až	136 396,20 Kč	0	0
136 396,21 Kč	až	139 594,29 Kč	2	0.67

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

4 269 630,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

4 210 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

4 282 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 4 092 000 Kč do 4 188 000 Kč

Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti	
Kladné vlivy	Záporné vlivy
- moderní byt s garážovým stání v podzemí bytového domu	- nezjištěno

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 759/243, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 342/140598 na společných částech budovy č.p. 759/1 a pozemku parc. č. 470/251,470/252,470/253,470/254,470/255,470/259,470/265,470/276 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Letňany na listu vlastnictví č. 8481.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

4 210 000,- Kč

Slovy: čtyřmiliónydvěstědesettisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, František
Kořínek, Martin Málek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 28.03.2025



.....
Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 023739/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,

Výpis z katastru nemovitostí,

Ortofoto mapa,

Výřez z územního plánu,

Výřez z cenové mapy,

Katastrální mapa,

Situační mapa,

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Melcerová Tereza, Miroslava Hajna 759/1, Letňany, 19900 Praha 9 19/7811

Informace o jednotce

Číslo jednotky	759/243
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 759
Katastrální území:	Letňany [731439]
Číslo LV:	8621
Podíl na společných částech:	342/140598

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Melcerová Tereza, Miroslava Hajna 759/1, Letňany, 19900 Praha 9	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Melcerová Tereza
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 15.03.2025 16:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	470/254
Obec:	Praha (554782)
Katastrální území:	Letňany (731439)
Číslo LV:	8481
Výměra [m ²]:	295
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Spravovaný svěřenský fond	Podíl
Palmeras, svěřenský fond	68/23433
Vlastnické právo	Podíl

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	470/255
Obec:	Praha (554782)
Katastrální území:	Letňany (731439)
Číslo LV:	8481
Výměra [m ²]:	86
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



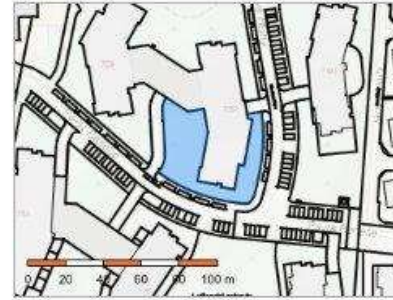
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	470/276
Obec:	Praha (554782)
Katastrální území:	Letňany (731439)
Číslo LV:	8481
Výměra [m ²]:	15
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	470/253
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Letňany [731439]
Číslo LV:	8481
Výměra [m ²]:	1450
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Spravovaný svěřenský fond

Podíl

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	470/259
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Letňany [731439]
Číslo LV:	8481
Výměra [m ²]:	12
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	470/252
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Letňany [731439]
Číslo LV:	8481
Výměra [m ²]:	3774
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Spravovaný svěřenský fond

Podíl

Palmeras, svěřenský fond

68/23433

Vlastnické právo

Podíl

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	470/251
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Letňany [731439]
Číslo LV:	8481
Výměra [m ²]:	3714
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 759



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Spravovaný svěřenský fond	Podíl
Palmeras, svěřenský fond	68/23433
Vlastnické právo	Podíl

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	470/93
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Letňany [731439]
Číslo LV:	455
Výměra [m ²]:	2153
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 18, Bechyňská 639, Letňany, 19900 Praha 9	

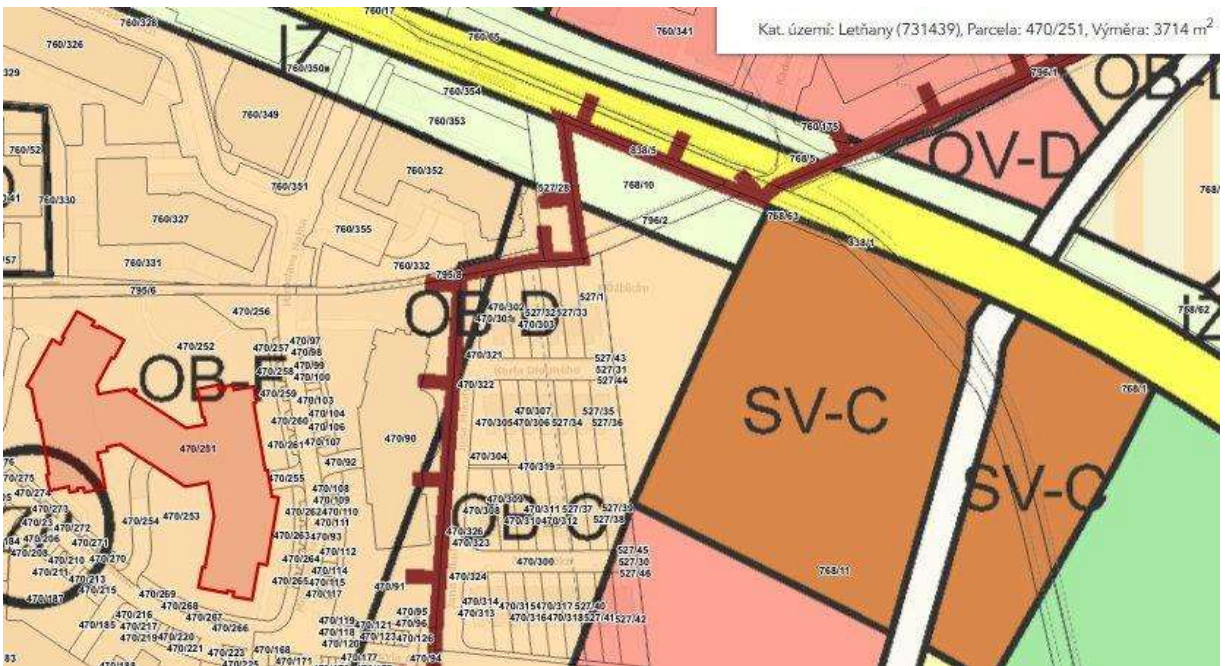
Výpis z katastru nemovitostí



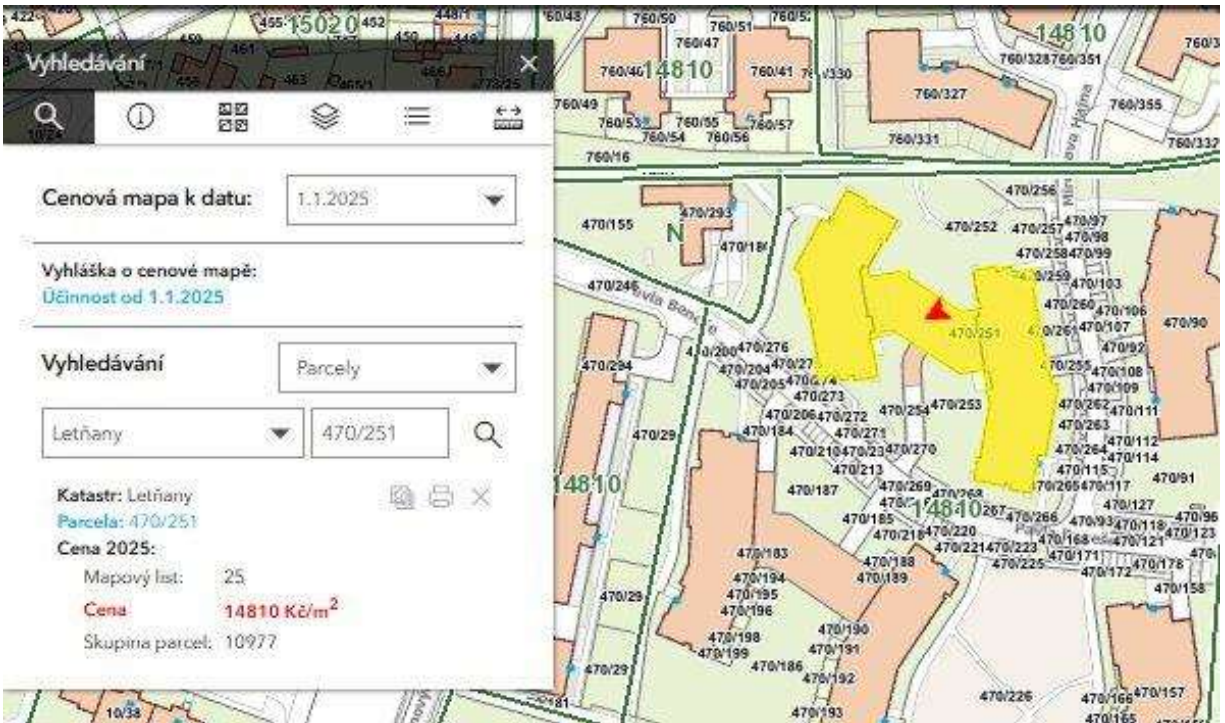
Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu



Výřez z cenové mapy

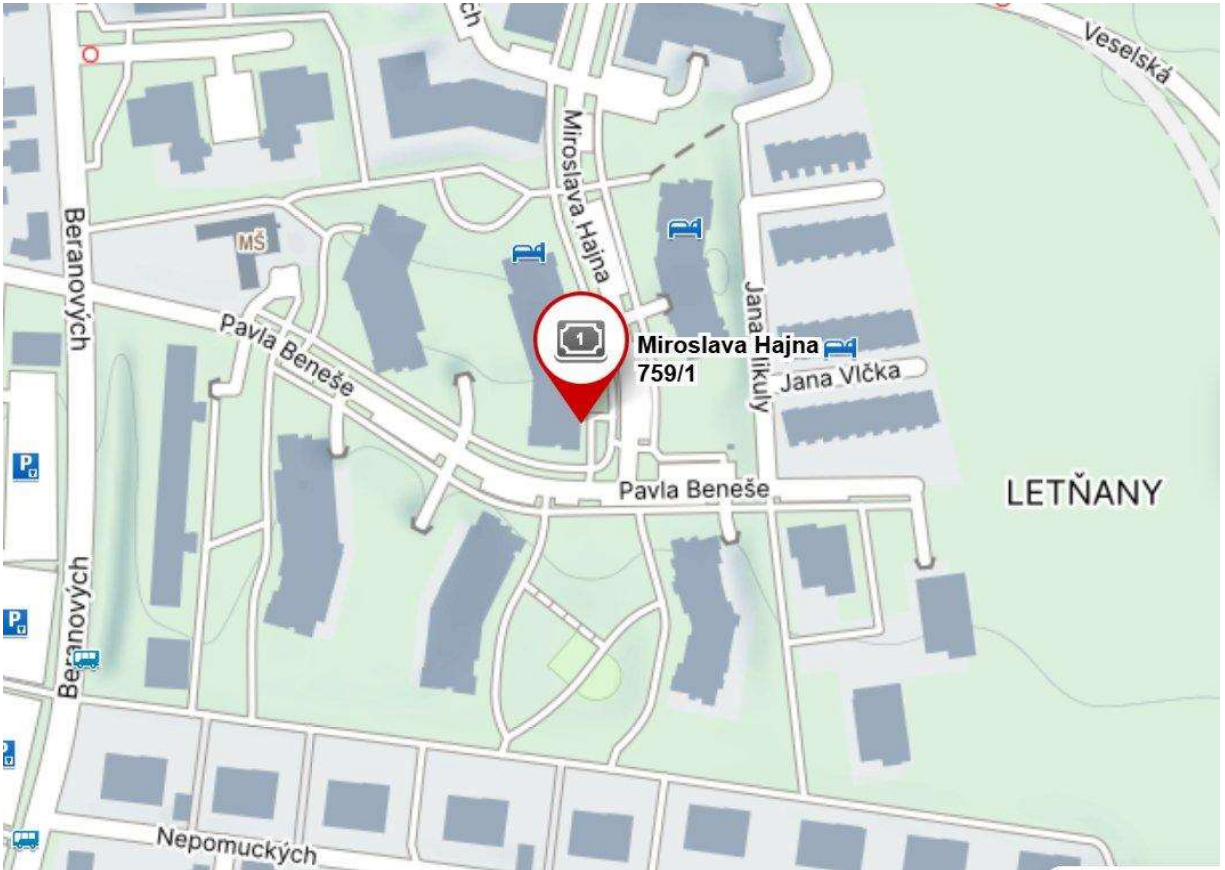


Katastrální mapa



Situační mapa

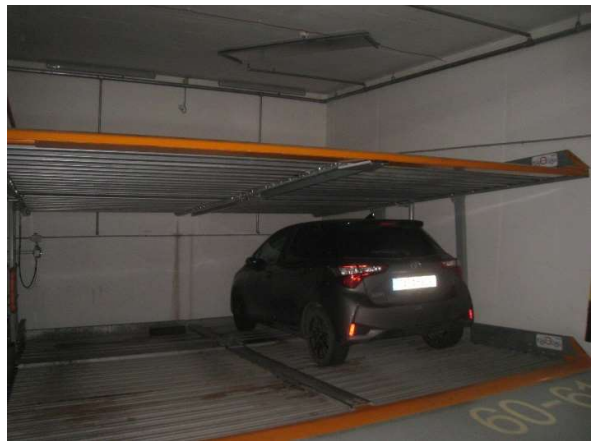
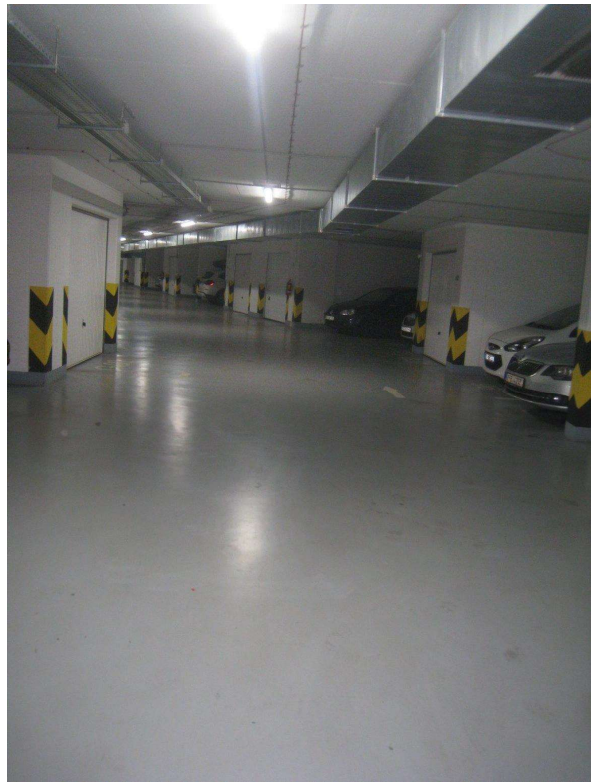


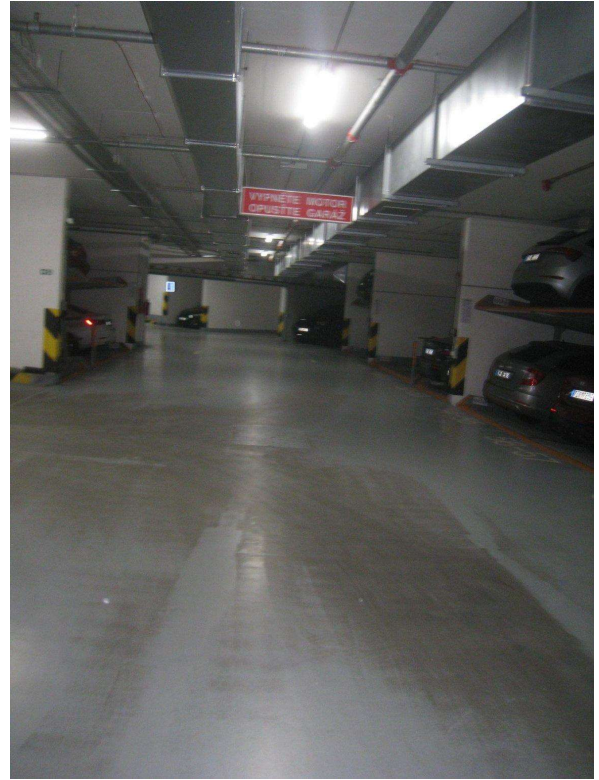


Fotodokumentace předmětu ocenění









Srovnávané nemovitosti

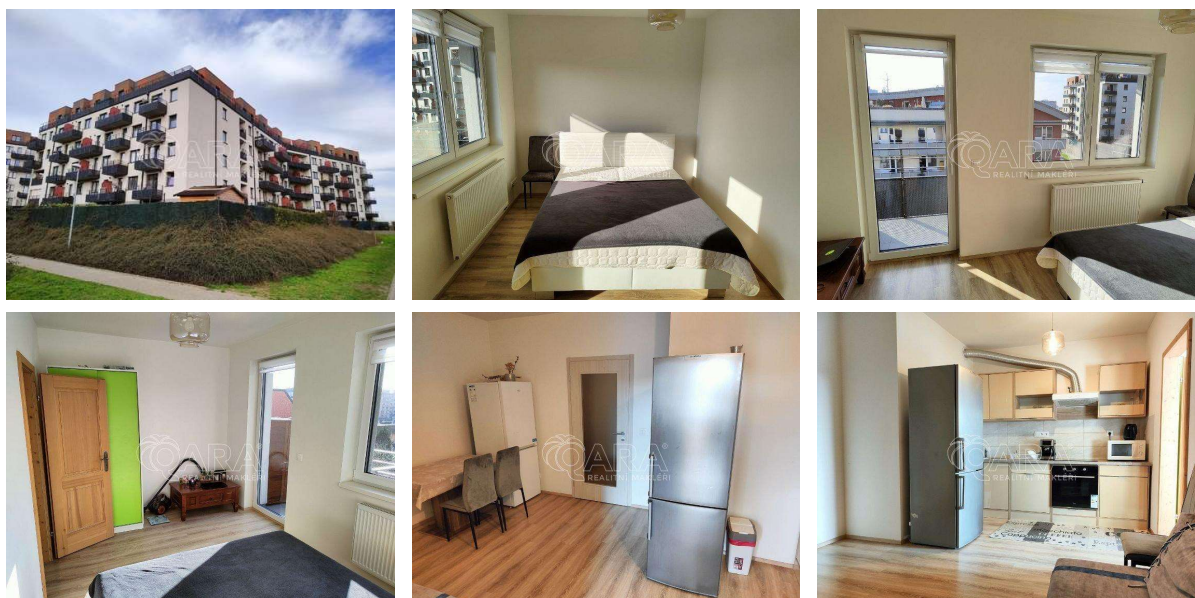
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

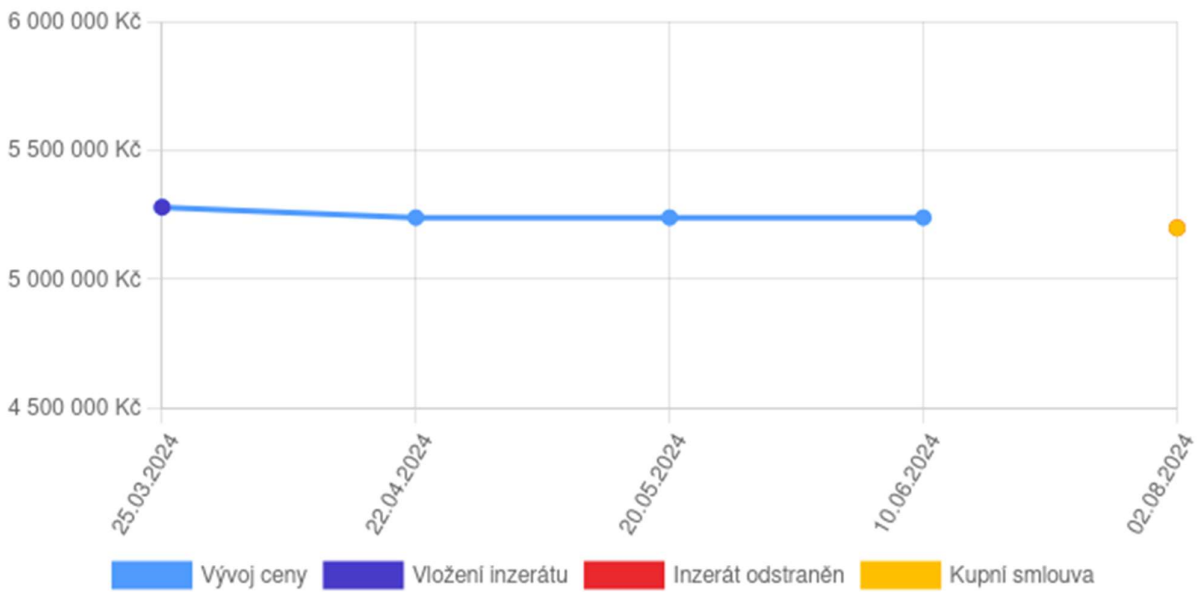
Lokalita	Škrábkových č.p. 883/16, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	5 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.08.2024	Číslo řízení	V-44792/2024-101
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Vybaveno	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	6
Výtah	Ano	Energetický štítek (PENB)	B - Velmi úsporná
Stav	Novostavba	Konstrukce	Cihlová
Rok výstavby	2019	Užitná plocha	40 m ²
Dispozice	2+kk	Podlaží bytu	4

Dovolujeme si Vám nabídnout prodej bytu 2+kk s balkonem, který se nachází v 4. NP moderní novostavby z roku 2019 na Praze 9, projekt „Rezidence Veselská“. Plocha bytu je 39,5 m² + balkon 3,4 m². Byt byl zkolaudován jako 1+kk a po úpravách je dispozičně řešen jako 2+kk. Orientace bytu je na západ. Topení dálkové ústřední. Bezpečnost bytu zajišťuje bezpečnostní dveře. V blízkém okolí veškerá občanská vybavenost. OC Letňany, obchody Tesco, Albert, Lidl, Globus, plavecký bazén, cyklotrasa, park Havraňák a koupaliště Čakovice. Výborná dostupnost na MHD, zastávka autobusu je vedle domů a cesta na metro C Letňany trvá 5 min. Byt je vhodný pro vlastní bydlení i jako investiční příležitost. Více informací v RK.

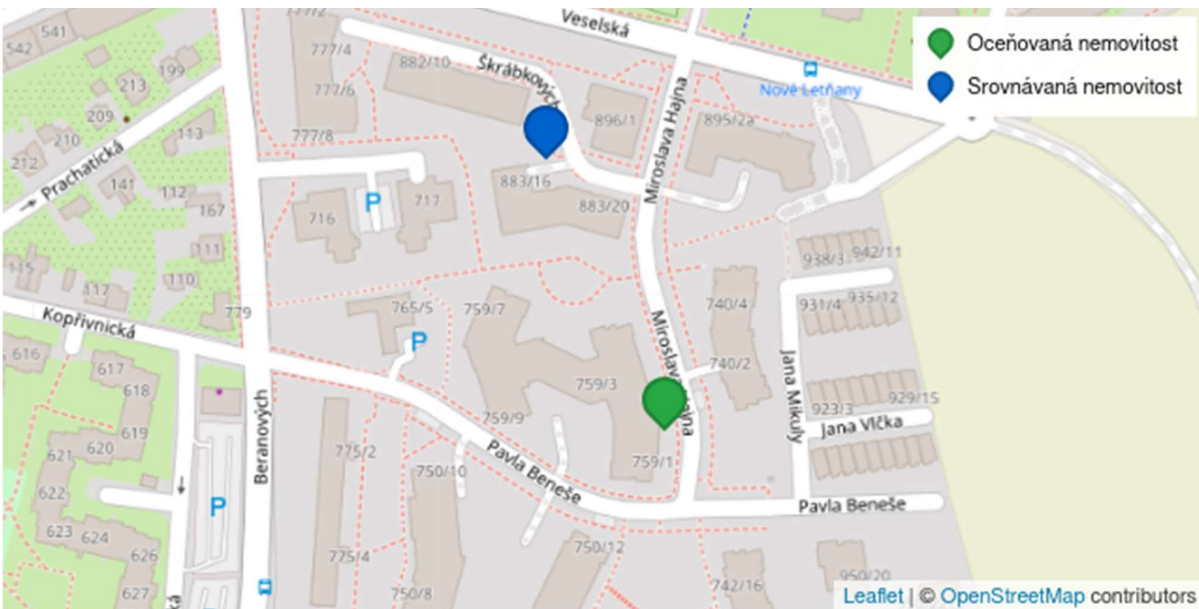
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



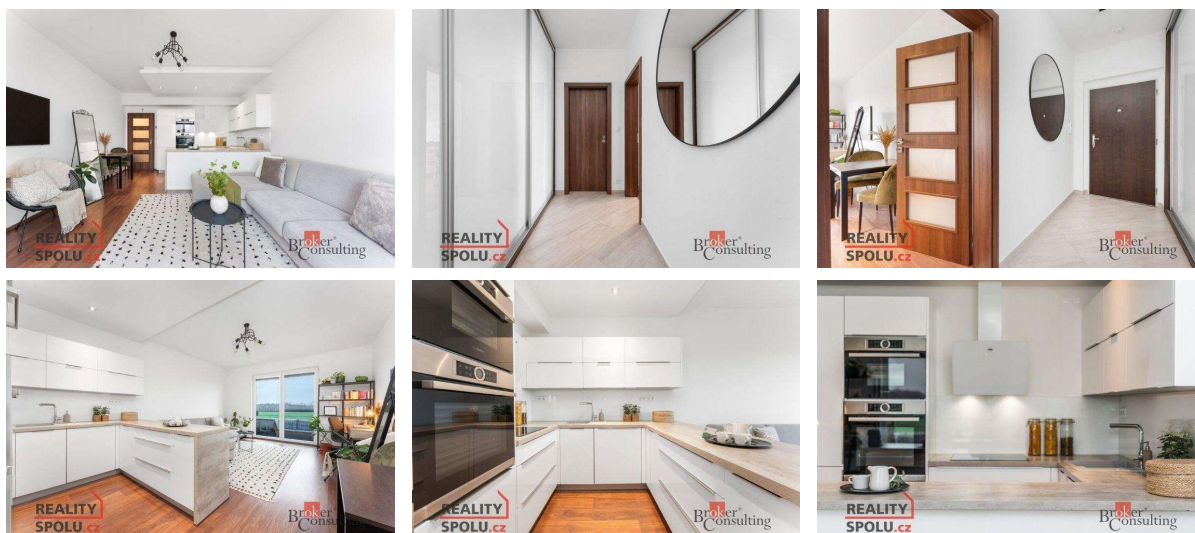
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

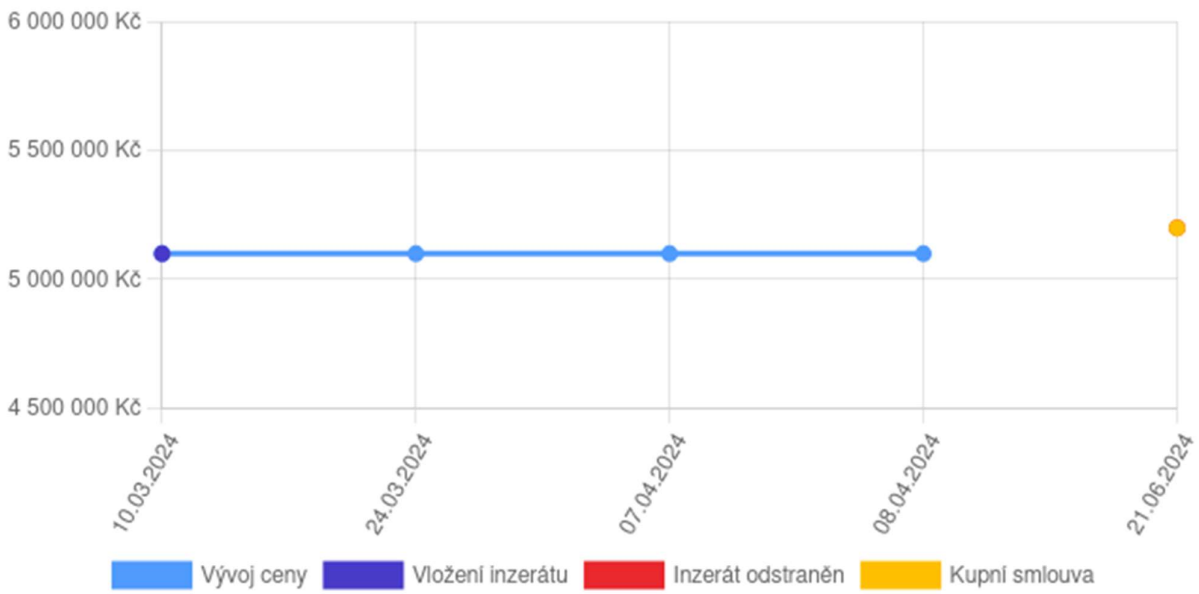
Lokalita	Kadečkové č.p. 774/2, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	5 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	21.06.2024	Číslo řízení	V-36198/2024-101
Poznámka k ceně	včetně provize včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Novostavba	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	38 m ²	Podlahová plocha	38 m ²
Dispozice	1+kk	Podlaží bytu	3
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus, Dálnice

Hledáte útulné bydlení v klidné lokalitě? Tento světlý a vzdušný byt o celkové rozloze 38 metrů čtverečních je ideálním bydlením pro všechny, kteří chtějí být na dosah centru Prahy, ale zároveň nemají rádi ruch velkoměsta. Ze třetího nadzemního podlaží novostavby máte krásný výhled na východ slunce, který můžete sledovat z malebného balkonu. Byt se prodává částečně vybavený, včetně nové kuchyňské linky s vestavěnými spotřebiči. Minutu chůze od domu se nachází moderní restaurace Letňanské terasy. 400 metrů od bytu je mateřská škola a dětské hřiště. V dochozí vzdálenosti je několik supermarketů, fitnesscentrum, Jump aréna a nechybí ani bar či dobrá kavárna. Autobusová zastávka se nachází nedaleko domu a spoje na metro Letňany jezdí každé 3 minuty. Přijďte se na vlastní oči přesvědčit, jak pohodově se tu žije.

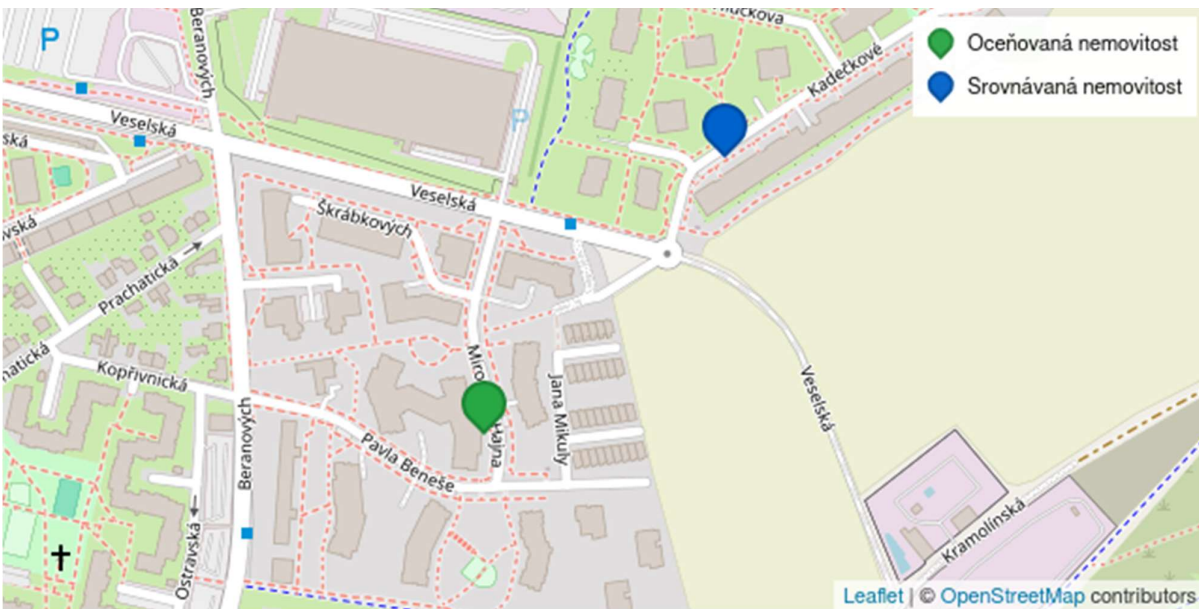
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Pavla Beneše č.p. 750/8, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	4 790 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.02.2024	Číslo řízení	V-10814/2024-101
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Vybaveno	Částečně	Počet nadzemních podlaží domu	9
Výtah	Ano	Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná
Stav	Velmi dobrý	Stav objektu	Velmi dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	35 m ²
Dispozice	1+kk	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlaží bytu	2	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová		

Prodej bytu 1+kk • 38 m² G/L/K Pavla Beneše, Praha - Letňany Částečně vybaveno • Výtah • Garáž • Lodžie 3,4 m²

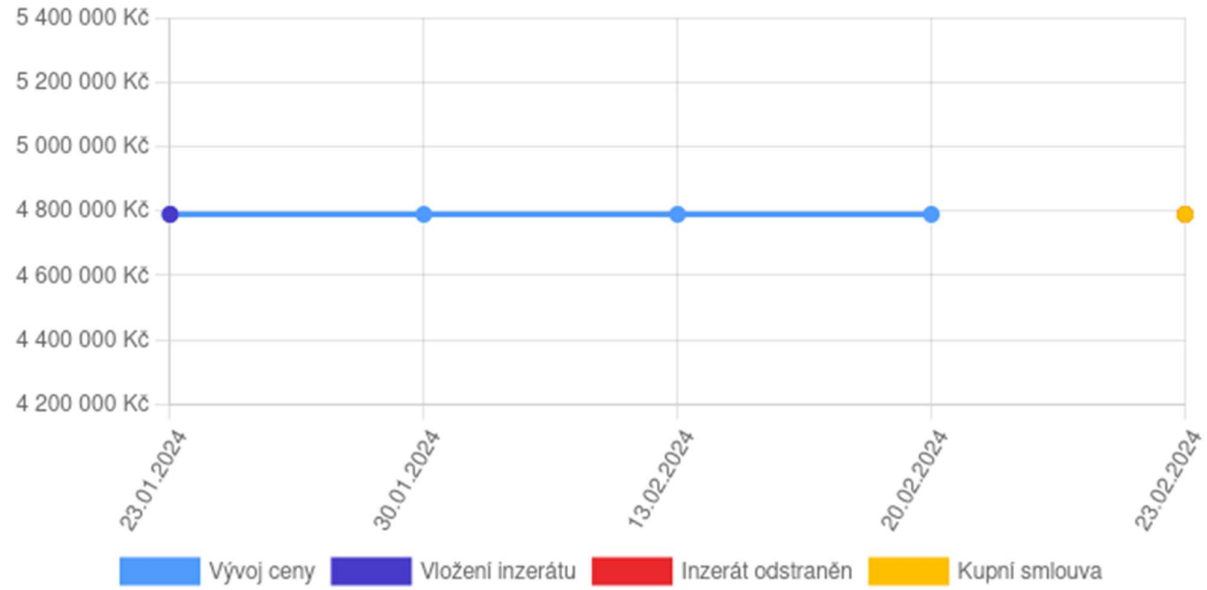
Ve stavbě z roku 2012 nabízíme útulný světlý byt 1+KK (38 m² včetně lodžie 3,4m²) s lodžii a garážovým stáním. Byt je klimatizovaný, pohodlný a velmi prakticky řešený. Umístěný je ve 2. np. s orientací západním směrem. Je bezbariérový v udržovaném domě s dvěma výtahy. Nově byl byt vybaven dvěma skříňovými vestavěnými sklápěcími postelemi zhotovenými na míru. Jednoduchým úkonem tak lze obývací pokoj změnit v plnohodnotné místo na spaní, přičemž postele ve dne nepřekáží běžnému režimu. Ve výklenku umístěnou skříňku lze snadno proměnit v pracovní prostor s počítačem. Kuchyň disponuje novou vestavěnou lednicí s mrazákem, novou myčkou, el.varnou deskou s troubou a vestavěnou mikrovlnnou troubou. V předsíni je velmi prostorná vestavěná skříň se zrcadlem, nový stěnový věšák a lavice s botníkem. Větší koupelna spojená s WC disponuje velkou vanou opatřenou celostěnovou skleněnou vanovou zástěnou. K celkové pohodě bydlení přispívá kromě klimatizace osazení všech oken vnitřními i vnějšími předokenními žaluziemi s centrálním ovládním elektrickým pohonem a všechna okna i balkonové dveře mají síť proti hmyzu. V létě je tak velmi příjemné posezení v lodžii s pěkným výhledem do mezibloku osázeného zelení. Venkovní dveře jsou bezpečnostní. Byt je pod ochranným systémem s čidly JABLOTRON s možností napojení na centrální pult ochrany. Bydlení v domě je velmi příjemné s pěkným okolím. Blízký lesopark nabízí mnoho možností procházek, cyklostezek a dalšího vyžití. Byt má velmi dobré dopravní umístění. Ze zastávky Staré Letňany, která je ve vzdálenosti do 3 minut pěšky, to pak je autobusem k metru C Letňany za 5 minut. Nabízíme byt vybavený kuchyní se značkovými spotřebiči ve vyšším standardu. Ponechání dalšího vybavení dle dohody. Byt nevyžaduje žádné další úpravy, je možné si do něj přinést jen osobní věci a okamžitě začít bydlet a využívat všech jeho předností. Plocha bytu: Pokoj s kuchyňským koutem: 25,2 m² Před síň: 4,3 m² Koupelna s WC: 5 m² Lodžie: 3,4 m² Telef. kontakt: 606260582 Přímý prodej zájemci bez provize. RK prosím nevolat!

2. Fotodokumentace





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



4. Mapové zobrazení

