

Dodatek č. 1 ke znaleckému posudku

č. 16167-809/2022

Objednatel dodatku: Pavel Polanka
Agentura BERM,s.r.o. sídlo 5.května 510, 386 01
Strakonice

Číslo jednací: MSPH 96 INS 19573/2021

Účel dodatku: Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 bytové jednotky č. 2365/706 a podílu ve výši 1144/143997 na společných částech budovy č. p. 2365/17 a pozemku parc. č. 1332/70, 1332/71, 1332/104, 1332/105, 1332/114, 1332/120, 1332/124, 1332/125, 1332/126, 1332/128, 1333/53, 1333/56, 1333/64, 1333/65, 1332/1, 1332/28 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Libeň ke dni **15.02.2023**.

Vypracoval: XP invest, s.r.o.,
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Dodatek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednateli se předává v elektronickém vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 16.03.2023

Předmět dodatku

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 98942
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Libeň
Počet obyvatel: 1 275 406

Vlastnické a evidenční údaje

██████████ Bc. Igor Kamlenko, V Podskalí 524, 25073 Přezletice, LV: 8942, podíl: 1 / 2
██████████ Ing. Ludmila Kamlenková, Vřesová 676/2, 18100 Praha Troja, LV: 8942, podíl: 1 / 2

Obsah

1. BJ Nad Okrouhlíkem č.p. 2365/706
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 1332/70, 1332/71, 1332/104, 1332/105, 1332/114, 1332/120, 1332/124, 1332/125, 1332/126, 1332/128, 1333/53, 1333/56, 1333/64, 1333/65, 1332/1, 1332/28
2. Garážové stání

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P ₁
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	IV	1,00

záplav		
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,208}$$

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

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

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 pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
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: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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 vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,880}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,063$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,880$

1. BJ Nad Okrouhlíkem č.p. 2365/706

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 9
Stáří stavby:	17 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	85 819,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
bytová jednotka:	126,51 * 1,00 =	126,51 m ²
terasa:	45 * 0,17 =	7,65 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		134,16 m ²

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: Garážové stání	IV	0,10
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 - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardního provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem	IV	0,05
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Nadstandardní vybavení (např.krb, sauna) nebo terasa nebo zimní zahrada	IV	0,04
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 17 let:

$$s = 1 - 0,005 * 17 = 0,915$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,915 = 1,239$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

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

Index polohy pozemku

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 pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
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: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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 vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,880}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 85\,819,- \text{ Kč/m}^2 * 1,239 = 106\,329,74 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 134,16 \text{ m}^2 * 106\,329,74 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,880 = 12\,553\,374,17 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{12\,553\,374,17 \text{ Kč}}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**1.2. Pozemek parc.č. 1332/70, 1332/71, 1332/104, 1332/105, 1332/114, 1332/120, 1332/124, 1332/125, 1332/126, 1332/128, 1333/53, 1333/56, 1333/64, 1333/65, 1332/1, 1332/28****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	1332/70	4 397	9 450,00	41 551 650,-
ostatní plocha - jiná plocha	1332/71	178	9 450,00	1 682 100,-
ostatní plocha - jiná plocha	1332/104	2	9 450,00	18 900,-
ostatní plocha - jiná plocha	1332/105	59	9 450,00	557 550,-
ostatní plocha - jiná plocha	1332/114	39	9 450,00	368 550,-
ostatní plocha - jiná plocha	1332/120	31	9 450,00	292 950,-
ostatní plocha - jiná plocha	1332/124	25	9 450,00	236 250,-
ostatní plocha - jiná plocha	1332/125	7	9 450,00	66 150,-
ostatní plocha - jiná plocha	1332/126	23	9 450,00	217 350,-
ostatní plocha - jiná plocha	1332/128	10	9 450,00	94 500,-
ostatní plocha - jiná plocha	1333/53	339	9 450,00	3 203 550,-
ostatní plocha - jiná plocha	1333/56	506	9 450,00	4 781 700,-
ostatní plocha - jiná plocha	1333/64	232	9 450,00	2 192 400,-
ostatní plocha - jiná plocha	1333/65	43	9 450,00	406 350,-
ostatní plocha - jiná plocha	1332/1	4 318	9 450,00	40 805 100,-
ostatní plocha - jiná plocha	1332/28	16	9 450,00	151 200,-
Cenová mapa - celkem		10 225		96 626 250,-

$$\text{Pozemek parc.č. 1332/70, 1332/71, 1332/104, 1332/105, 1332/114, 1332/120, 1332/124, 1332/125, 1332/126, 1332/128, 1333/53, 1333/56, 1333/64, 1333/65, 1332/1, 1332/28 - zjištěná cena celkem} = \mathbf{96\,626\,250,- \text{ Kč}}$$

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

$$\text{1.2. Pozemek parc.č. 1332/70, 1332/71, 1332/104, 1332/105, 1332/114, 1332/120, 1332/124, 1332/125, 1332/126, 1332/128, 1333/53, 1333/56, 1333/64, 1333/65, 1332/1, 1332/28} = \mathbf{96\,626\,250,- \text{ Kč}}$$

$$\text{Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:} = \mathbf{96\,626\,250,- \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu} = \mathbf{12\,553\,374,17 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 96 626 250,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 144 / 143 997

Hodnota spoluvlastnického podílu:

96 626 250,- Kč * 1 144 / 143 997 = 767 657,87 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 767 657,87 Kč

BJ Nad Okrouhlikem č.p. 2365/706 - zjištěná cena = 13 321 032,04 Kč

2. Garážové stání

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové) - garážová stání

Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových plošných

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru

**koeficient dle typu
podlahové plochy**

garážové stání: 4962,5 * 1,00 = 4 962,50 m²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru: 4 962,50 m²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonový skelet s vyzdívkami	S	100
3. Stropy	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	PVC fólie	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení s probarvenou omítkou	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	železobetonové, keramická dlažba	S	100
11. Dveře	protipožární, bezpečnostní	N	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	pod omítkou	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	dálkové ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100

23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,10	100	1,54	4,77
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	N	3,20	100	1,54	4,93
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	C	5,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					79,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7960

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	4 210,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0370
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7960
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7710
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	11 555,58
Plná cena: 4 962,50 m ² * 11 555,58 Kč/m ²	=	57 344 565,75 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 83 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 17 / 100 = 17,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 17,0 \% / 100)$

Nákladová cena C_{JN}

Koeficient pp

Cena CJ

*	0,830
=	47 595 989,57 Kč
*	1,063
=	50 594 536,91 Kč

Garážové stání - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **50 594 536,91 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 0,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 144 / 132 441

Hodnota spoluvlastnického podílu: 0,- Kč * 1 144 / 132 441

+	0,-
=	50 594 536,91 Kč
*	1 144 / 132 441

Garážové stání - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

Garážové stání - zjištěná cena = **437 025,92 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. BJ Nad Okrouhlíkem č.p. 2365/706	13 321 032,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	12 553 374,17 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 1332/70, 1332/71, 1332/104, 1332/105, 1332/114, 1332/120, 1332/124, 1332/125, 1332/126, 1332/128, 1333/53, 1333/56, 1333/64, 1333/65, 1332/1, 1332/28	767 657,87 Kč
	<hr/>
	= 13 321 032,- Kč
2. Garážové stání	437 026,- Kč

Výsledná cena - celkem: **13 758 058,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **13 758 060,- Kč**

slovy: Třináctmilionůsedmsetpadesátosmtisícšedesát Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

██████████ Bc. Igor Kamlenko, V Podskalí 524, 25073 Přezletice, LV: 8942, podíl: 1 / 2	6 879 030,- Kč
██████████ Ing. Ludmila Kamlenková, Vřesová 676/2, 18100 Praha Troja, LV: 8942, podíl: 1 / 2	6 879 030,- 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. 2365/706

Bytová jednotka č. 2365/706, Nad Okrouhlíkem č.p. 2365/17, Praha, okres Hlavní město Praha						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Nad Okrouhlíkem č.p. 2365/17, Praha, okres Hlavní město Praha	126.51 m ²	skeletová	velmi dobrý	zimní zahrada, terasy (část lodžie), parkovací stání – box	
1	Davídkova č.p. 2375/29, Praha, okres území Hlavního města Prahy	74 m ²	cihlová	novostavba	parkovací místo, terasa, sklep	
2	Nad Okrouhlíkem č.p. 2291/5, Praha, okres území Hlavního města Prahy	65 m ²	smíšená	velmi dobrý	terasa, zahrada, parkovací místo	
3	Nad Okrouhlíkem, Praha, okres území Hlavního města Prahy	93 m ²	smíšená	novostavba	parkovací stání, lodžie	
4	Nad Okrouhlíkem, Praha, okres Hlavní město Praha	90 m ²	smíšená	velmi dobrý	terasa, parkovací stání-box, lodžie	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	108 108,11 Kč	1	108 108,11 Kč	1	1.21	1	0.95	0.92	1	1.05754	102 226,02 Kč
2	161 538,46 Kč	1	161 538,46 Kč	1	1.25	1	0.95	1.05	1	1.246875	129 554,65 Kč
3	156 989,25 Kč	0.9	141 290,32 Kč	1	1.14	1	0.98	0.92	1	1.027824	137 465,48 Kč
4	153 333,33 Kč	0.9	138 000,00 Kč	1	1.15	1	0.98	1	1	1.127	122 448,98 Kč
Celkem průměr										122 923,79 Kč	
Minimum										102 226,02 Kč	
Maximum										137 465,48 Kč	
Směrodatná odchylka - s										15 100,24 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										107 823,54 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										138 024,03 Kč	
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: konstrukce											
K4 - Koeficient úpravy: stav											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost nemovitosti. K3 diferencuje rozdíly v konstrukci objektu. K4 diferencuje rozdíly ve stavu nemovitosti. K5 zohledňuje další popsané vlastnosti, zejména příslušenství bytové jednotky. K6 bez vlivu.

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

$$\begin{aligned}
 & 122\,923,79 \text{ Kč/m}^2 \\
 & \underline{\quad \quad \quad * 127 \text{ m}^2} \\
 & = 15\,611\,321 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

15 611 000 Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu (celek)

13 758 060,-- Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

██████████ Bc. Igor Kamlenko, V Podskalí 524, 25073 Přezletice, LV: 8942, podíl: 1 / 2	6 879 030,- Kč
██████████ Ing. Ludmila Kamlenková, Vřesová 676/2, 18100 Praha Troja, LV: 8942, podíl: 1 / 2	6 879 030,- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

15 611 000,-- Kč

Výpočet pro ocenění hodnoty spoluvlastnického podílu

Předmětem znaleckého posudku je ocenění, spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k předmětné nemovitosti. Při případném zpeněžování spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu v případě takového prodeje, a proto je třeba obvyklou cenu po úpravě dle velikosti spoluvlastnického podílu redukovat. S ohledem na velikost oceňovaného spoluvlastnického podílu redukuje takto vypočtenou cenu o 25%.

$15.611.000 \text{ Kč} \cdot 1/2 = 7.805.500,-- \text{ Kč} - 25\% = 5.854.125,-- \text{ Kč}$

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení ke dni 15.02.2023.

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 stanovena po zaokrouhlení na

5 854 000 Kč

Slovy: pětmilionůsmsetpadesátčtyřitisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:


XP invest, s.r.o., Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Ing. Markéta Toboříková Pištorová, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 16.03.2023



.....
Ing. Markéta T. Pištorová, MBA

.....
Martin Málek

.....
Ing. Zdeněk Mazáček

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný 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 i dodatek jsou zapsány pod pořadovým číslem 16167-809/2022 znaleckého deníku.

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

I. PŘÍLOHY

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

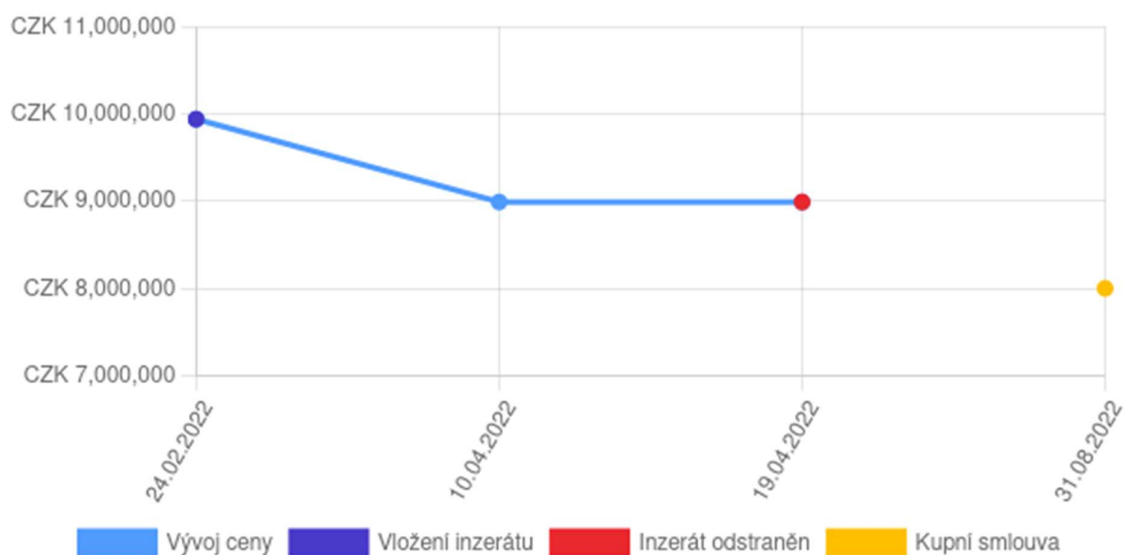


Byt, 74 m², Davídkova č.p. 2375/29, Praha, okres území Hlavního města Prahy

Celková cena: 8 000 000 Kč

Lokalita: Davídkova č.p. 2375/29, Praha, okres území Hlavního města Prahy

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

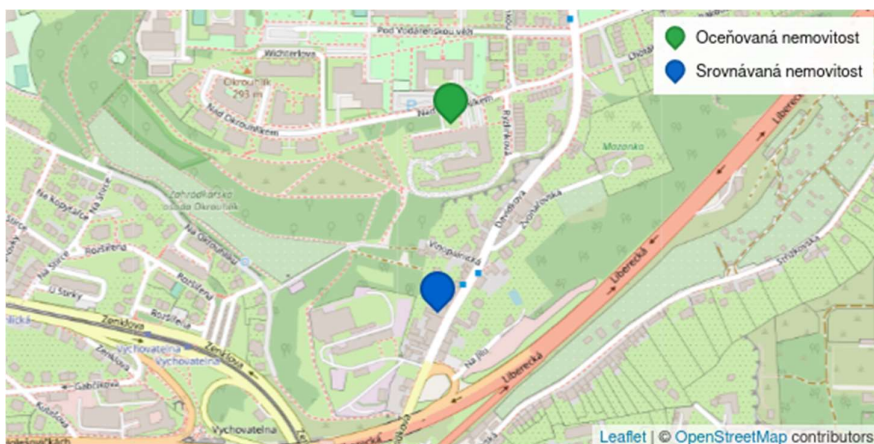
Lokalita	Davídkova č.p. 2375/29, Praha, okres území Hlavního města Prahy	Cena dle KS	8 000 000 Kč
Číslo řízení	V-51886/2022-101	Datum podpisu KS	31.08.2022
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	8 990 000 Kč za nemovitost
Konstrukce	Cihlová	Stav	Novostavba
Elektřina	230V	Užitná plocha	74 m ²
Dispozice	2+kk	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Podlahová plocha	74 m ²		

Nabízíme v exkluzivním zastoupení prodej bytové jednotky 2+kk/terasa v posledním 5.patře cihlového domu s výtahem na adrese Davidkova, Praha 8 - Libeň. Dům byl postaven jako novostavba v roce 2008. K bytu patří sklep a parkovací místo v 1PP domu. Byt o rozloze 73,4m² je umístěn v posledním patře domu. Po vstupu do bytu je prostorná chodba s vestavenou skříní. Z chodby jsou pak samostatné vstupy do jednotlivých místností, které jsou neprůchozí. Z ložnice, která je vybavena vkusným nábytkem na míru a je orientována na západ, je vstup na velkou a klidnou terasu s volným výhledem. Obývací pokoj s kuchyňským koutem je orientován na východ. Celý byt je velkorysý a útulnost doplňuje i šikmá střecha u obývacího pokoje s velkými střešními okny, které zajišťují dostatek světla ale neomezují užití celé podlahové plochy. Byt je v osobním vlastnictví a je možné jej financovat hypotečním úvěrem. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat. Uvedená cena je včetně parkovacího stání a sklepu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

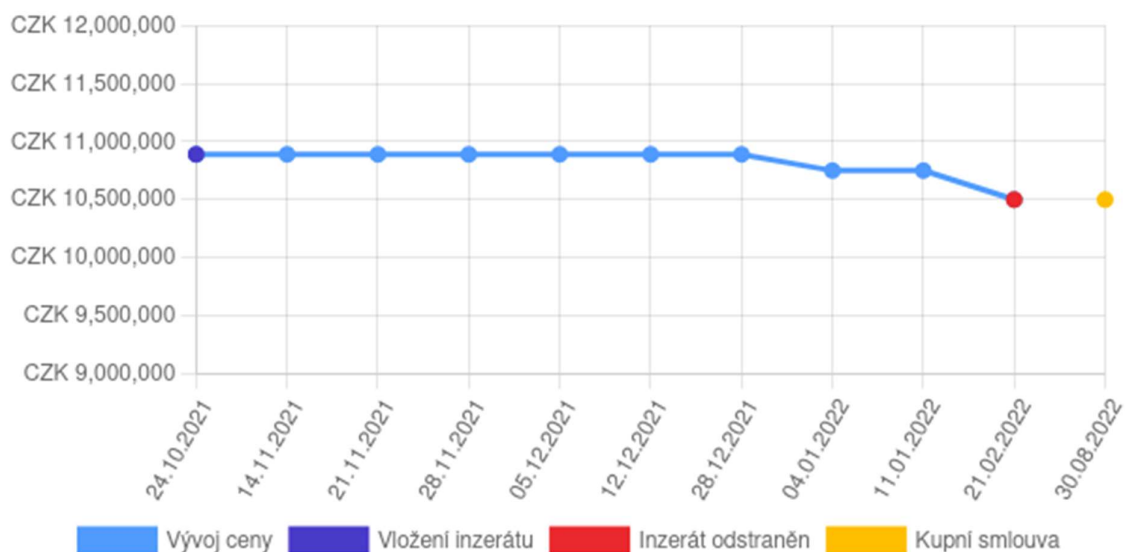


Byt, 65 m², Nad Okrouhlíkem č.p. 2291/5, Praha, okres území Hlavního města Prahy

Celková cena: 10 500 000 Kč

Lokalita: Nad Okrouhlíkem č.p. 2291/5, Praha, okres území Hlavního města Prahy

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Nad Okrouhlíkem č.p. 2291/5, Praha, okres území Hlavního města Prahy	Cena dle KS	10 500 000 Kč
Číslo řízení	V-51536/2022-101	Datum podpisu KS	30.08.2022
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	10 500 000 Kč za nemovitost
Konstrukce	Smíšená	Stav	Velmi dobrý
Podlahová plocha	65 m ²	Užitná plocha	65 m ²
Dispozice	2+kk	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Plyn	Plynovod		

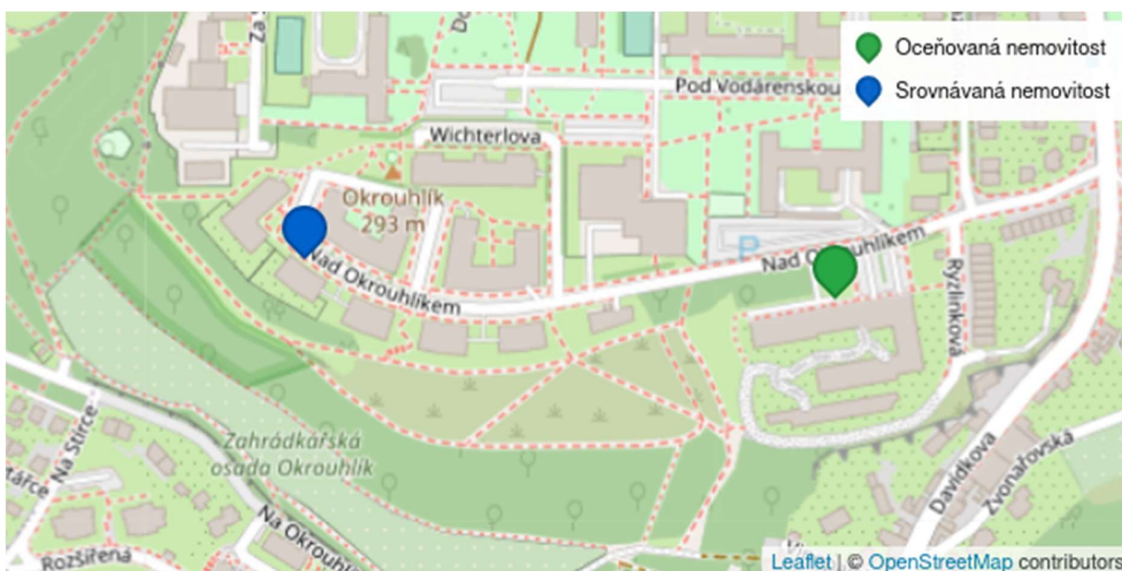
Nabízím k prodeji byt o dispozici 2+kk o podlahové ploše 70 m² s terasou 5,4 m², vlastní zahradou o výměře 131 m² a garážovým stáním umístěným v podzemním patře pod domem v ulici Nad Okrouhlikem - Praha 8 - Libeň. Byt prošel velmi zdařilou rekonstrukcí. Jedná se o byt ve zvýšeném přízemí bytového domu. Vstup do bytu je zajištěn dveřmi s centrálním zámkem. Ze vstupní chodby je přístup do obývacího pokoje, ložnice, koupelny, WC. Plynový kotel na vytápění bytu a ohřev vody se nachází v samostatné místnosti, kam je možné instalovat pračku na připravené vývody vody a odpadu. Obývací pokoj je vhodným způsobem oddělen od kuchyňského prostoru. Kuchyňská linka je vybavena sklokeramickou deskou a troubou na pečení, vestavěnou lednicí s mrazákem. Podlahy jsou v obytných místnostech pokryty dřevěnými parketami, v koupelně, v chodbě a na WC je podlaha pokryta dlažbou. Dveře vč. obložek jsou opatřeny dýhou. Okna jsou plastová. Z obývacího pokoje je výstup na půlkruhovou terasu, ze které je nádherný výhled na Prahu. Z terasy se po točitých kovových schodech dostanete na vlastní zahradu (rovinatý pozemek) se vzrostlou vegetací zajišťující soukromí. Na zahradě je Vám k dispozici posezení pod dřevěným přístřeškem. V koupelně je sprechový kout. WC je samostatné vybavené malým umyvadlem. V suterénu domu je k dispozici garážové stání a samostatná komora. Výjezd z garáží je vybaven elektricky ovládanými vraty na dálkové ovládání. Parkování je možné i před domem (modrá zóna). V okolí bytu je dostatek zeleně, ideální na procházky. V docházkové vzdálenosti cca 5 minut od bytu je stanice metra "Ládví" a obchodní centrum Ládví s kompletní občanskou vybaveností. Dále se v docházkové vzdálenosti od bytu nachází mateřská škola, základní škola, sportovní hala. Bytový dům je po statické stránce v pořádku. Stavební firma Metrostav Development a.s., která dům stavěla, provedla v roce 2017 kompletní opravu domu a závady na staticce odstranila - viz Kolaudační souhlas ze dne 16.3.2018, který mám k dispozici. Pokud hledáte komfort, pohodlí a kvalitní bydlení, je tento byt určený právě pro Vás. Oceníte velmi klidnou lokalitu, výhled na Prahu, relaxaci na vlastní zahradě, spolehlivé zabezpečení bytu a pohodlné parkování v podzemní garáži. Vyřízení hypotéky jsme schopni zajistit bezplatně. Další podrobné informace o nabízeném bytu jsem připraven Vám poskytnout po zavolání nebo napsání e-mailu. Přijďte se podívat na vyjímečný byt v této lokalitě, který Vám nabídne všechny priority příjemného bydlení nedaleko metra Ládví v klidné zástavbě obklopené zelení, s vlastní zahradou, parkováním v podzemí garáží a výhledem na Prahu.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

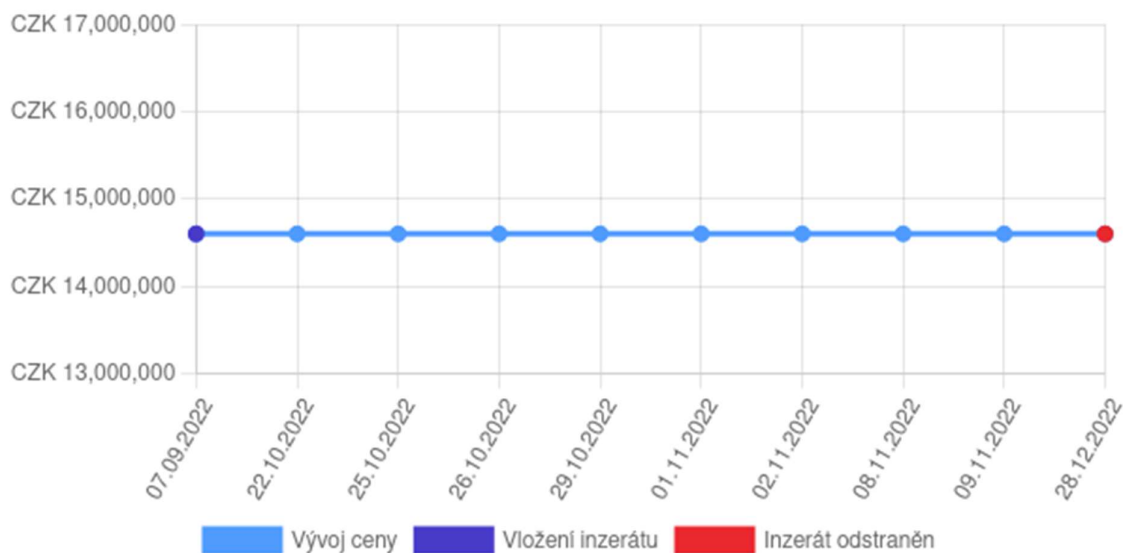


Byt, 93 m², Nad Okrouhlikem, Praha, okres území Hlavního města Prahy

Celková cena: 14 600 000 Kč

Lokalita: Nad Okrouhlikem, Praha, okres území Hlavního města Prahy

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

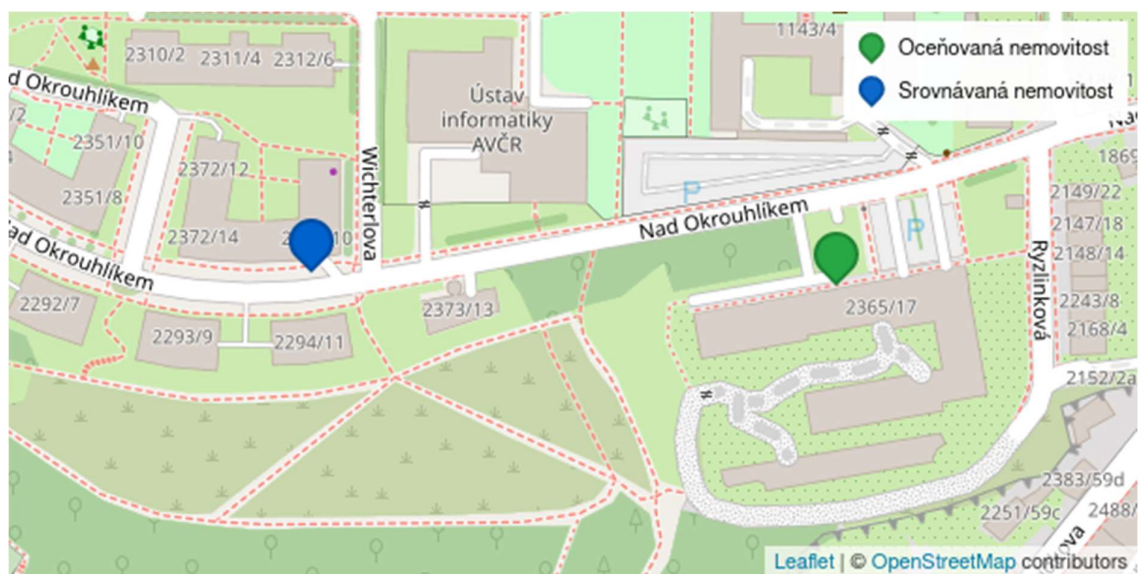
Lokalita	Nad Okrouhlíkem, Praha, okres území Hlavního města Prahy	Cena	14 600 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Smíšená
Stav	Novostavba	Elektřina	230V
Podlaží bytu	2	Užitná plocha	93 m ²
Dispozice	3+kk	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	7
Voda	Vodovod	Podlahová plocha	93 m ²

Ve výhradním zastoupení Vám nabízíme tichý a slunný byt 3+kk o velikosti 93 m² s lodžii (6 m²) ve 2.NP/7 v rezidenčním projektu "Bydlení Mazanka" oceněný 1. cenou v soutěži Best of Reality v roce 2006 v kategorii rezidenční projekty. K bytu náleží komora (4 m²) a garážové parkovací stání. Byt má světlý obývací pokoj s kuchyňským koutem o velikosti 33,6 m², 2 ložnice, 2 koupelny s vanou a sprchovým koutem. Velkou výhodou je samostatná šatna v ložnici. Byt má oddělené pokoje na jižní stranu s panoramatickým výhledem na Prahu a fontánu areálu. Standard bytu i bytového domu je na velmi vysoké úrovni, který je součástí moderního uzavřeného komplexu s 24h recepcí a podzemním parkováním. Pasivní odpočinek umožní relaxační centrum nacházející se v domě s fitness, vířivkou a saunou. Areál je obklopen přírodní rezervací Okrouhlík a je pouze pár kroků na metro C - Ládví. Unikátní lokalita vysoko nad centrem Prahy a zároveň v jeho rychlém dosahu (autem i metrem 10 minut). V okolí je veškerá občanská vybavenost: mateřská i základní škola, nákupní centrum, několik supermarketů, poliklinika, lékárna, pošta. Rezidence je umístěna přímo na kraji chráněného území s lesoparkem a lesním dětským hřištěm. Doporučuji prohlídku. Doporučuji prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

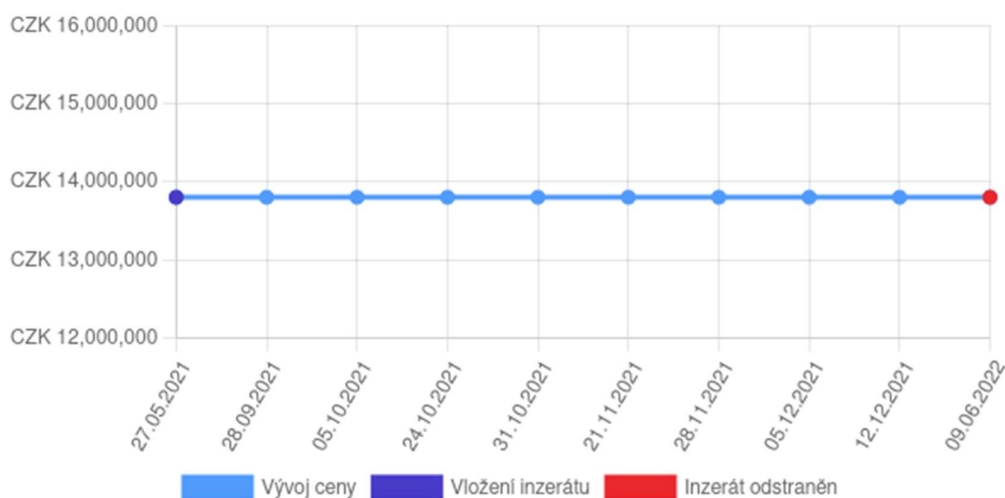


Byt, 90 m², Nad Okrouhlíkem, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 13 800 000 Kč

Lokalita: Nad Okrouhlíkem, Praha, okres Hlavní město Praha

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



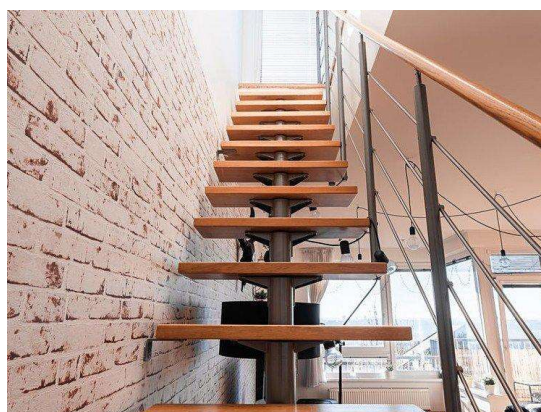
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Nad Okrouhlíkem, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena	13 800 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	13 800 000 Kč za nemovitost
Konstrukce	Smíšená	Stav	Velmi dobrý
Podlahová plocha	90 m ²	Užitná plocha	90 m ²
Dispozice	3+kk		

Prodej bytu 3+kk/T/G v rezidenčním projektu „Bydlení Mazanka“ ul. Nad Okrouhlíkem, P-8 oceněný 1. cenou v soutěži Best of Realty v roce 2006 v kategorii rezidenční projekty. Samostatný byt má 90 m² + 6 m² balkon (přístupný z obývacího pokoje, je vybaven elektrickou markýzou) + terasa 40 m² střešní terasa. Byt se nachází ve 3. nadzemní podlaží. Koupelna s vanou, samostatné WC, komora. Ložnice jsou orientovány na sever. Z obývacího pokoje s plně vybavenou kuchyňskou linkou a balkonem s jižní orientací je panoramatický výhled na celou Prahu. Letní horké dny Vám v obývacím pokoji příjemná klimatizační jednotka. K bytu náleží parkovací box - možno využít jako velký sklep. Celý komplex je přístupný přes recepci s 24 hod. ostrahou. Celý objekt je osazen kamerovým systémem. Dům je vybavený fitness, saunou a vířivkou. Přimo u domu přírodní park Okrouhlík. Na metro C a tramvaj stanice Ládví cca 7 min chůze. Veškerá občanská vybavenost (školy, škola, pošta). 5 min autem do OC Letňany. Apartment for sale 3 + kk / T / G in the residential project "Bydlení Mazanka", Nad Okrouhlíkem Street, P-8, awarded 1st prize in the Best of Realty competition in 2006 in the category of residential projects. The separate apartment has 90 m² + 6 m² balcony (accessible from the living room, is equipped with an electric awning) + 40 m² roof terrace. The apartment is located on the 3rd floor. Bathroom with bath, separate toilet and pantry. The bedrooms are oriented to the north. From the living room

with a fully equipped kitchen and a balcony facing south there is a panoramic view of the whole city of Prague. Summer hot days in the living room will make your air conditioning apartment more pleasant. The apartment has a parking box. The whole complex is accessible through the reception with 24 hour security. The whole building is equipped with a camera system. The house is equipped with a fitness room, sauna and whirlpool. Right next to the house is the Okrouhlik nature park. To metro C and tram station Ládví about 7 minutes walk. All civic amenities (kindergartens, schools, post office). 5 minutes by car to OC Letňany.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

