

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

**č. 558 - 100/2015**

**o obvyklé ceně nemovité věci - bytové jednotky číslo 1812/304, nacházející se v 3. NP bytového domu s čísly popisnými 1810, 1811, 1812, v ulici Láskova, včetně spoluvlastnického podílu 7085/322680 na společných částech domu a na pozemcích parcelní čísla 397/57, 397/58, 397/59 a 397/636, vše v katastrálním území Chodov, obec Praha, se všemi součástmi a s příslušenstvím.**

---



**Objednavatel znaleckého posudku:**

Městská část Praha 11  
Ocelíkova 672/1  
149 41 Praha 4 Háje

**Účel znaleckého posudku:**

stanovení ceny obvyklé za účelem prodeje.

**Dle 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 11.11.2015 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Jan Pokorný  
Na Chodovci 2543/32  
141 00 Praha 4  
telefon: +420602747768  
e-mail: j.ps@seznam.cz

Počet stran: 13 včetně titulního listu a 2 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 10.12.2015

Vyhotovení č.: 1

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

Objednatel požaduje vypracovat znalecký posudek:

o obvyklé ceně nemovité věci - bytové jednotky číslo 1812/304, nacházející se v 3. NP bytového domu s čísly popisnými 1810, 1811, 1812, v ulici Láskova, včetně spoluvlastnického podílu 7085/322680 na společných částech domu a na pozemcích parcelní čísla 397/57, 397/58, 397/59 a 397/636, vše v katastrálním území Chodov, obec Praha, se všemi součástmi a s příslušenstvím za účelem prodeje.

Žádné další speciální požadavky objednatel nemá.

## **2. Základní informace**

|                          |                                         |
|--------------------------|-----------------------------------------|
| Název předmětu ocenění:  | Bytová jednotka č. 2037/10              |
| Adresa předmětu ocenění: | Láskova 1812/8<br>148 00 Praha 4 Chodov |
| Kraj:                    | Hl.m. Praha                             |
| Okres:                   | Hl.m. Praha                             |
| Obec:                    | Praha                                   |
| Katastrální území:       | Chodov                                  |
| Počet obyvatel:          | 1 243 201                               |

## **3. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 11.11.2015 znalcem.

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

a) podklady zapůjčené objednatelem znaleckého posudku:

- internetový výpis z katastru nemovitostí bytové jednotky číslo 1812/304, zapsané na LV 12932, v katastrálním území Chodov, obci Praha, (viz příloha č. I),
- internetový výpis z katastru nemovitostí budovy s čísly popisnými 1810, 1811, 1812, zapsané na LV 12931, v katastrálním území Chodov, obci Praha,
- kopie popisu jednotky z prohlášení vlastníka,

b) podklady opatřené znalcem:

- skutečnosti zjištěné podepsaným znalcem při místním šetření dne 11.11.2015
- snímek katastrální mapy z nahlížení do katastru nemovitostí (viz příloha č. II)
- dále uváděný cenový předpis a metodiky
- vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ze dne 17.12.2013, ve znění vyhlášky 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení 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. a č. 340/2013 Sb.
- metodická příručka k zákonu č. 151/1997 Sb., vydaná autorským kolektivem vedeným Ing. Alenou Hallerovou, CSc., pod názvem Oceňování nemovitostí I - IV, včetně dodatků oprav a změn
- publikace Úřední oceňování majetku 2014b od Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc., Ing. Pavla Krejčíře a Ing. Vlasty Scholzové, kterou vydalo CERM - akademické nakladatelství, s.r.o. Brno v září 2014

- program pro oceňování nemovitostí NemExpress verze 3.3.12
- fotodokumentace uložená v archivu znalce
- internetová inzerce realitních firem

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Bytová jednotka je ve vlastnictví Hlavního města Prahy, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1 a je ve svěřené správě Městské části Praha 11, se sídlem Ocelíkova 672/1, Háje, 149 41 Praha 4.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Projektová dokumentace nebyla předložena. Ocenění je provedeno podle vlastního ohledání a výše uváděných podkladů. Výměry místností byly převzaty z prohlášení vlastníka od zadavatele znaleckého posudku.

Kolaudační rozhodnutí nebylo předloženo, předpokládá se, že nemovitost je užívána v souladu s právním řádem.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Bytová jednotka se nachází ve 3. nadzemním podlaží v panelovém domě s 8. nadzemními a 1. podzemním podlažím. Dům pochází z roku 1984, okolní zástavba pochází z 80. - 90. let 20. století. Bytová jednotka se nachází v Městské části Praha 11 v katastrálním území Chodov a leží na území městského obvodu Praha 4. Praha 11 je od centra Prahy vzdálena cca 8 km jihovýchodním směrem, velkou část území městské části zaujímají sídliště Jižní Město I. a Jižní Město II. V lokalitě převažuje panelová výstavba bytových domů pro bydlení, jsou zde také obchodní a administrativní objekty. Je zde možnost kulturního i sportovního vyžití. Dopravní spojení s centrem města a okolím je zajištěno linkou metra C a autobusovou dopravou v rámci MHD.

Budova, ve které se bytová jednotka nachází má 8 nadzemních a jedno podzemní podlaží. Bylo provedeno zateplení budovy a instalována plastová okna, V domě nejsou umístěny komerční prostory.

Konstrukčně je dům postaven následujícím způsobem:

Základy jsou pasové s izolací proti zemní vlhkosti, obvodové konstrukce jsou panelové, stropy jsou panelové s rovným podhledem.

Střecha je plochá, nebyla zpřístupněna, předpokládá se standardní krytina.

Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu.

Vnější povrchy tvoří tenkovrstvá omítka na zateplení.

Elektroinstalace je 220/380V, bleskosvod je proveden.

Vnitřní vodovod je běžného provedení s rozvodem studené i teplé vody, vnitřní kanalizace je ze všech zařizovacích předmětů.

V domě je výtah.

Technický stav domu lze charakterizovat jako dobrý, odpovídající typu domu a jeho stáří.

Konstrukční řešení bytu je následující:

Úpravu vnitřních povrchů tvoří omítky (pokryté poničenými tapetami).

Okna jsou plastová.

Dveře jsou standardní v ocelových zárubních.

Povrchy podlah tvoří PVC, jádro je původní umakartové, stěny jsou pokryty tapetami.

Vytápění bytu je ústřední dálkové.

V kuchyni je kuchyňská linka s dřezem, sporákem a digestoří.

Z vnitřního hygienického vybavení je v bytě WC kombi, ker.umyvadlo a vana.

Oceňovaná bytová jednotka má dispozici 3 +1, s celkovou podlahovou plochou pro stanovení spoluvlastnických podílů 70,85 m<sup>2</sup>. K jednotce náleží zasklená lodžie o výměře 6,96 m<sup>2</sup>. Technický stav bytu je průměrný, odpovídající stáří a typu budovy.

#### **Použité metody ocenění:**

1. Cena zjištěná dle cenového předpisu
2. Cena zjištěná cenovým porovnáním

### **8. Obsah znaleckého posudku**

#### **Cena dle cenového předpisu**

##### **1. Ocenění staveb**

###### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka 1812/304

#### **Cena stanovená porovnáním**

##### **1. Ocenění staveb**

###### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka 1812/304

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

**V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku** je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem: *"Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 se vyjadřuje hodnotou věci a určí se porovnáním."*

**Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika a přístupy:**

**1. Cena zjištěná** - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu

**2. Porovnávací způsob** – vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. V principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitých věcí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitých věcí.

**3. Závěrečný odborný odhad obecné ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

### **Index trhu s nemovitými věcmi**

| <b>Název znaku</b>                                                                                                                                             | <b>č.</b> | <b>P<sub>i</sub></b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|
| 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 jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku | V         | 0,00                 |
| 3. Změny v okolí - Bez vlivu                                                                                                                                   | 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                 |

5

Index trhu  $I_T = P_6 * (1 + \sum P_i) = 1,000$

## Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

| Název znaku                                                                                                                      | č. | P <sub>i</sub> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|
| 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 - Navazující na střed (centrum) obce                                                                    | II | 0,02           |
| 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 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 - Zastávka nad 200 m, dobrá dostupnost | 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                                                                                  | II | 0,00           |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,050$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,050$$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Bytová jednotka 1812/304

Oceňovaná bytová jednotka má dispozici 3 +1, s celkovou podlahovou plochou pro stanovení spoluvlastnických podílů 70,85 m<sup>2</sup>. K jednotce náleží zasklená lodžie o výměře 6,96 m<sup>2</sup>. Technický stav bytu je průměrný, odpovídající stáří a typu budovy.

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### Pozemek

Pozemky s parcelním číslem 397/57, 397/58, 397/59 jsou druhu zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemcích se nachází budova s oceňovanou bytovou jednotkou. Pozemek p.č. 397/636 je ostatní plocha - zeleň. Pozemky jsou oceněny v cenové mapě Hlavního města Prahy, a to ve výši 2 730 Kč/m<sup>2</sup>.

## Ocenění

### Ostatní stavební pozemky

| Typ                               | Název                      | Parcelní číslo | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]          |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------|
| § 2 cen. mapa                     | zastavěná plocha a nádvoří | 397/57         | 222,00                   | 2 730,00                        | 606 060,-          |
| § 2 cen. mapa                     | zastavěná plocha a nádvoří | 397/58         | 222,00                   | 2 730,00                        | 606 060,-          |
| § 2 cen. mapa                     | zastavěná plocha a nádvoří | 397/59         | 227,00                   | 2 730,00                        | 619 710,-          |
| § 2 cen. mapa                     | ostatní plocha             | 397/636        | 307,00                   | 2 730,00                        | 838 110,-          |
| Ostatní stavební pozemky - celkem |                            |                | 978,00 m <sup>2</sup>    |                                 | <b>2 669 940,-</b> |

**Pozemek - zjištěná cena** = **2 669 940,- Kč**

### Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek = 2 669 940,-Kč  
2 669 940,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu** = **2 669 940,- Kč**

### Vlastní ocenění jednotky

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
Poloha objektu: Praha 11  
Stáří stavby: 31 let  
Základní cena ZC (příloha č. 27): 33 356,- Kč/m<sup>2</sup>

| Podlahové plochy bytu             | koeficient dle typu podlahové plochy |                             |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| Kuchyň:                           | 11,01 *                              | 1,00 = 11,01 m <sup>2</sup> |
| Pokoj I:                          | 19,69 *                              | 1,00 = 19,69 m <sup>2</sup> |
| Pokoj II:                         | 13,16 *                              | 1,00 = 13,16 m <sup>2</sup> |
| Pokoj III:                        | 12,2 *                               | 1,00 = 12,20 m <sup>2</sup> |
| Koupelna:                         | 2,85 *                               | 1,00 = 2,85 m <sup>2</sup>  |
| WC:                               | 1,03 *                               | 1,00 = 1,03 m <sup>2</sup>  |
| Předsíň:                          | 10,91 *                              | 1,00 = 10,91 m <sup>2</sup> |
| Lodžie:                           | 6,96 *                               | 1,00 = 6,96 m <sup>2</sup>  |
| Započítaná podlahová plocha bytu: |                                      | <b>77,81 m<sup>2</sup></b>  |

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

| Název znaku                                  | č.  | V <sub>i</sub> |
|----------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená | III | 0,00           |

|                                                                                                                                      |     |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|
| 2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad                                                        | II  | 0,00  |
| 3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu                                                                                      | II  | 0,00  |
| 4. Umístění bytu v domě - 2. - 4. NP s výtahem                                                                                       | III | 0,05  |
| 5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled                                          | II  | 0,00  |
| 6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro                             | II  | -0,10 |
| 7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) | III | 0,00  |
| 8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové                                                                                        | III | 0,00  |
| 9. Kriterium jině neuvedené - Bez vlivu na cenu - V domě komerční prostory a recepce                                                 | III | 0,00  |
| 10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou - Průměrný odpovídající stav.                               | II  | 1,00  |

Koeficient pro stáří 31 let:

$$s = 1 - 0,005 * 31 = \mathbf{0,845}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,845 = \mathbf{0,803}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 1,000$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 1,050$**

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 33\,356,- \text{ Kč/m}^2 * 0,803 = 26\,784,87 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 77,81 \text{ m}^2 * 26\,784,87 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,050 = 2\,188\,337,27 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{2\,188\,337,27 \text{ Kč}}$$

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 669 940,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 7 085 / 322 680

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$2\,669\,940,- \text{ Kč} * 7\,085 / 322\,680 = 58\,623,17 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 58\,623,17 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka 1812/304 - zjištěná cena} = \mathbf{2\,246\,960,44 \text{ Kč}}$$

# Cena stanovená porovnáním

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Bytová jednotka 1812/304

### Výpočet porovnávací hodnoty

| Lokalita                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Započítatelná plocha | Pozemek        | Dispozice | Požadovaná cena | Jednotková cena   | Koeficient celkový | Upravená cena          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------|-----------|-----------------|-------------------|--------------------|------------------------|
| Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | m <sup>2</sup>       | m <sup>2</sup> |           | Kč              | Kč/m <sup>2</sup> | K <sub>c</sub>     | Foto Kč/m <sup>2</sup> |
| <p>Háje 878</p> <p>Byt č. 1, Bytová jednotka č. 878/88 s dispozicí 3 + kk se nachází ve 12. nadzemním podlaží bytového domu typového č. p. 878. Bytový dům je vybaven výtahem. Celková podlahová plocha bytové jednotky je 60,10 m<sup>2</sup>. Příslušenstvím bytu je nezasklená lodžie o výměře 3,24 m<sup>2</sup>. Technické provedení bytové jednotky je standardní, okna plastová, podlahová krytina z PVC, kuchyňská linka, koupelna a WC ve formě bytového jádra. Vytápění je ústřední, teplovodní. Technický stav bytu lze hodnotit jako podprůměrný, většina prvků PSV jako jsou zařizovací předměty, apod. jsou na hranici ekonomické životnosti.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Žádná - koeficient 1,00; Lokalita - Obdobná - koeficient 1,00; Velikost objektu - Menší - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - Obdobné - koeficient 1,00; Celkový stav - Obdobné - koeficient 1,00; Vliv pozemku - Bez vlivu - koeficient 1,00;</p>                                                                      | 60,10                | 0              | 3 + kk    | 2 575 000       | 42 845            | 0,90               | 38 561                 |
| <p>Opatov 1506</p> <p>Byt č. 2, Bytová jednotka č. 1506/2 s dispozicí 3 + 1 se nachází v 1. nadzemním podlaží bytového domu typového č. p. 1506. Bytový dům je vybaven výtahem. Celková podlahová plocha bytové jednotky (bez sklepní komory a lodžie) je 71,40 m<sup>2</sup>. Součástí bytu je i nezasklená lodžie s podlahovou plochou 3,24 m<sup>2</sup>. Technické provedení bytové jednotky je standardní, okna plastová, podlahová krytina z PVC, kuchyňská linka chybí, koupelna a WC jsou vyzděny na místě původního jádra. Vytápění je ústřední, teplovodní. Technický stav bytu lze hodnotit jako průměrný, většina prvků PSV jako jsou zařizovací předměty, apod. jsou na hranici ekonomické životnosti.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Žádná - koeficient 1,00; Lokalita - Obdobná - koeficient 1,00; Velikost objektu - Obdobná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Lepší, vyzděné jádro - koeficient 0,80; Celkový stav - Lepší - koeficient 0,95; Vliv pozemku - Bez vlivu - koeficient 1,00;</p> | 71,40                | 0              | 3+1       | 2 790 000       | 39 076            | 0,76               | 29 698                 |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |   |        |           |        |      |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---|--------|-----------|--------|------|--------|
| Opatov 1390                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 72,90 | 0 | 3 + kk | 2 645 000 | 36 283 | 0,86 | 31 203 |
| <p>Byt č. 3, Bytová jednotka č.1390/11 s dispozicí 3 + 1 se nachází ve 3. nadzemním podlaží bytového domu typového č. p. 1390. Bytový dům je vybaven výtahem. Celková podlahová plocha bytové jednotky je 72,90 m<sup>2</sup>.</p> <p>Příslušenstvím bytu jsou i dvě nezasklené lodžie o celkové výměře 6,54 m<sup>2</sup>.</p> <p>Technické provedení je standardní, okna plastová, podlahová krytina je tvořena dlažbou, popř. povlakovými krytinami. Koupelna a WC jsou po nově provedené rekonstrukci včetně obkladů stěn a osazení nových zařizovacích předmětů. Kuchyňská linka chybí. Vytápění je ústřední, teplovodní. Technický stav lze hodnotit jako dobrý, po provedené rekonstrukci.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Žádná - koeficient 1,00; Lokalita - Obdobná - koeficient 1,00; Velikost objektu - Obdobná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Lepší - koeficient 0,90; Celkový stav - Lepší - koeficient 0,95; Vliv pozemku - Bez vlivu - koeficient 1,00;</p> |       |   |        |           |        |      |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |   |        |           |        |      |        |

|                                    |                                |                                  |                     |
|------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|---------------------|
| Variační koeficient před úpravami: | 6,82 %                         | Variační koeficient po úpravách: | 11,68 %             |
| Započitatelná plocha               | 70,85 m <sup>2</sup>           |                                  |                     |
| Minimální jednotková cena:         | 29 698 Kč/m <sup>2</sup>       | Minimální cena:                  | 2 104 103 Kč        |
| Průměrná jednotková cena:          | 33 154 Kč/m <sup>2</sup>       | Průměrná cena:                   | 2 348 961 Kč        |
| Maximální jednotková cena:         | 38 561 Kč/m <sup>2</sup>       | Maximální cena:                  | 2 732 047 Kč        |
| <b>Stanovená jednotková cena:</b>  | <b>33 200 Kč/m<sup>2</sup></b> | <b>Porovnávací hodnota:</b>      | <b>2 352 220 Kč</b> |

## **C. REKAPITULACE**

### **Cena dle cenového předpisu**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka 1812/304

2 246 960,40 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**2 246 960,40 Kč**

---

**Cena dle cenového předpisu celkem zaokrouhleno**

**2 246 960,- Kč**

### **Cena zjištěná cenovým porovnáním**

#### **1.1. Hlavní stavby**

2 352 220,- Kč

1.1.1. Bytová jednotka 1812/304

---

**Cena zjištěná cenovým porovnáním celkem zaokrouhleno**

**2 352 220,- Kč**

Pro stanovení výsledné hodnoty jsem přiřadil jednotlivým metodám váhu 40 % metodě dle cenového předpisu a 60 % metodě cenového porovnání.

| <b>Metoda ocenění</b>                   | <b>Cena (Kč)</b> | <b>Váha ve výsledné hodnotě</b> | <b>Váha * Hodnota (Kč)</b> |
|-----------------------------------------|------------------|---------------------------------|----------------------------|
| <b>Cena dle cenového předpisu</b>       | 2 246 960        | 40%                             | 898 784                    |
| <b>Cena zjištěná cenovým porovnáním</b> | 2 352 220        | 60%                             | 1 411 332                  |
| <b>Celkem:</b>                          |                  |                                 | <b>2 310 116</b>           |

## **Výsledné ceny**

**Na základě výše uvedených zjištění, s přihlédnutím k místním podmínkám, polohy nemovitosti a situace na trhu s nemovitostmi, stanovuji cenu obvyklou**

**Bytové jednotky č. 1812/304, v kat. území Chodov v celkové výši:**

**2 310 000,- Kč**

slovy: dvamiliónytřístadesettisíc Kč

Cena zjištěná odpovídá vzhledem k lokalitě, umístění výše uvedené nemovitosti, ceně obvyklé/tržní - tedy takové ceně, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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.

V Praze 10.12.2015

Ing. Jan Pokorný  
Na Chodovci 2543/32  
141 00 Praha 4  
telefon: +420602747768  
e-mail: j.ps@seznam.cz

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 23.1.2007, č.j.: Spr 2091/2006 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 558 -100/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 558.

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

I. Internetový výpis z katastru nemovitostí LV 12932 prokazující vlastnictví oceňované bytové jednotky č. 1812/304 v katastrálním území Chodov, obci Praha.

II. Internetová kopie katastrální mapy.