

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 546 - 88/2015**

**o obvyklé ceně nemovité věci - bytové jednotky číslo 1641/14, nacházející se ve 3. NP bytového domu s číslem popisným 1641, v ulici Brandlova, včetně spoluvlastnického podílu 432/60619 na společných částech domu a na pozemku parcelní číslo 2711, 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 1641/14, nacházející se ve 3. NP bytového domu s číslem popisným 1641, v ulici Brandlova, včetně spoluvlastnického podílu 432/60619 na společných částech domu a na pozemku parcelní číslo 2711, 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. 1641/14                |
| Adresa předmětu ocenění: | Brandlova 1641/1<br>149 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 1641/14, zapsané na LV 14315, v katastrálním území Chodov, obci Praha, (viz příloha č. I),
- internetový výpis z katastru nemovitostí budovy s číslem popisným 1641, zapsané na LV 14314, 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 se 14. nadzemními podlažími. Dům byl postaven v roce 1978 a okolní zástavba pochází z 80. 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 14 nadzemních a jedno podzemní podlaží. V roce 1999 bylo provedeno zateplení budovy a byla instalována plastová okna. V domě je recepcie a v 1. nadzemním podlaží jsou umístěny komerční prostory. Vedle domu se nachází parkoviště a obchodní středisko.

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 jsou 2 výtahy.

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

Konstrukční řešení bytu je následující:

Úpravu vnitřních povrchů tvoří omítky pokryté poškozenými tapetami.

Okna jsou plastová.

Dveře, které se v bytě nachází, jsou částečně poškozené v ocelových zárubních.

Povrchy podlah tvoří PVC, na WC a v koupelně je keramická dlažba.

Nejsou zde žádné obklady.

Vytápění bytu je ústřední dálkové.

V kuchyni je pozůstatek kuchyňské linky a dvouplotýnkový vaříč.

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

K bytu náleží nezasklená lodžie o výměře 3,20 m<sup>2</sup>. K jednotce náleží komora na patře o výměře 1 m<sup>2</sup>.

Oceňovaná bytová jednotka má dispozici 2+1, s celkovou podlahovou plochou pro stanovení spoluvlastnických podílů 43,2 m<sup>2</sup>. Byt má nezasklenou lodžii. V roce 1999 byla instalována nová plastová okna. Technický stav bytu je podprůměrný.

#### **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 1641/14

#### **Cena stanovená porovnáním**

##### **1. Ocenění staveb**

###### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka 1641/14

## **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 kalami. 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 kanceláři 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                 |

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

## 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 do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce                                     | III | 0,00           |
| 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           |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,060}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,060}$$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Bytová jednotka 1641/14

Oceňovaná bytová jednotka má dispozici 2+KK, s celkovou podlahovou plochou pro stanovení spoluvlastnických podílů 43,4 m<sup>2</sup>. Byt má lodžii. V roce 1999 byla instalována nová plastová okna. Orientace oken je na východ. Podlahovou krytinu tvoří PVC a keramická dlažba. V koupelně, WC a částečně v kuchyni jsou keramické obklady. Technický stav bytu je dobrý.

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### Pozemek

Na pozemku parcelní číslo 2711 stojí budova č.p. 1641, je obdelníkového tvaru, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je oceněn v cenové mapě Hlavního města Prahy, a to všechny ve výši 2 730 Kč/m<sup>2</sup>.

## Ocenění

### Ostatní stavební pozemek

| 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 | 2711           | 781,00                   | 2 730,00                        | 2 132 130,- |
| Ostatní stavební pozemek - celkem |                            |                | 781,00 m <sup>2</sup>    |                                 | 2 132 130,- |

**Pozemek - zjištěná cena** = **2 132 130,- Kč**

### Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

|         |   |                      |
|---------|---|----------------------|
| Pozemek | = | 2 132 130,-Kč        |
|         |   | <hr/> 2 132 130,- Kč |

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu** = **2 132 130,- Kč**

### Vlastní ocenění jednotky

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                   |                                        |
|-----------------------------------|----------------------------------------|
| Typ objektu:                      | Bytový prostor § 38 porovnávací metoda |
| Poloha objektu:                   | Praha 11                               |
| Stáří stavby:                     | 37 let                                 |
| Základní cena ZC (příloha č. 27): | 33 356,- Kč/m <sup>2</sup>             |

| Podlahové plochy bytu             | koeficient dle typu podlahové plochy |                             |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| Kuchyň:                           | 7,44 *                               | 1,00 = 7,44 m <sup>2</sup>  |
| Předsíň:                          | 3,76 *                               | 1,00 = 3,76 m <sup>2</sup>  |
| Pokoj I:                          | 15,49 *                              | 1,00 = 15,49 m <sup>2</sup> |
| Pokoj II:                         | 12,21 *                              | 1,00 = 12,21 m <sup>2</sup> |
| WC:                               | 0,90 *                               | 1,00 = 0,90 m <sup>2</sup>  |
| Koupelna:                         | 2,23 *                               | 1,00 = 2,23 m <sup>2</sup>  |
| Komora:                           | 1,20 *                               | 1,00 = 1,20 m <sup>2</sup>  |
| Lodžie:                           | 3,20 *                               | 0,20 = 0,64 m <sup>2</sup>  |
| Sklep:                            | 1,00 *                               | 0,80 = 0,80 m <sup>2</sup>  |
| Započítaná podlahová plocha bytu: |                                      | <hr/> 44,67 m <sup>2</sup>  |

### 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 - Komerční plochy, sauna nebo fitness       | III | 0,02           |
| 3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu                    | II  | 0,00           |
| 4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyměňované             | II  | 0,00           |
| 5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové | II  | 0,00           |

|                                                                                                                                      |     |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|
| strany - částečný výhled                                                                                                             |     |      |
| 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, komora nebo sklepní kóje (sklep) | III | 0,00 |
| 8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové                                                                                        | III | 0,00 |
| 9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně zvyšující cenu - V domě komerční prostory a recepce                                             | IV  | 0,05 |
| 10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)                          | III | 0,85 |

Koeficient pro stáří 37 let:

$$s = 1 - 0,005 * 37 = \mathbf{0,815}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,815 = \mathbf{0,741}$$

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

**Index polohy pozemku  $I_P = 1,060$**

#### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 33\,356,- \text{ Kč/m}^2 * 0,741 = 24\,716,80 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 44,67 \text{ m}^2 * 24\,716,80 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 1\,170\,345,42 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,170\,345,42 \text{ Kč}}$$

#### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 132 130,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 432 / 60 619

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$2\,132\,130,- \text{ Kč} * 432 / 60\,619 = 15\,194,58 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + \mathbf{15\,194,58 \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka 1641/14 - zjištěná cena} = \mathbf{1\,185\,540,- \text{ Kč}}$$

# Cena stanovená porovnáním

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Bytová jednotka 1641/14

#### 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> |
| Opatov 1508<br>Byt č. 1, Bytová jednotka č.1508/22 s dispozicí 2 + kk se nachází v 8. nadzemním podlaží bytového domu typového č. p. 1508. Bytový dům je vybaven výtahem. Celková podlahová plocha bytové jednotky (bez sklepní komory) je 41,60 m <sup>2</sup> .<br>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.<br>Technický stav bytu lze hodnotit jako průměrný, většina prvků PSV jako jsou zařizovací předměty, apod. jsou na hranici ekonomické životnosti.<br><br>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Žádná - koeficient 1,00; Lokalita - Obdobná - koeficient 1,00; Velikost objektu - Obdobná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Lepší, bez lodžie - koeficient 0,95; Celkový stav - Lepší - koeficient 0,95; Vliv pozemku - Bez vlivu - koeficient 1,00; | 41,60                | 0              | 2 + kk    | 2 120 000       | 50 962            | 0,90               | 45 866                 |
| Opatov 1531<br>Byt č. 2, Bytová jednotka č.1531/76 s dispozicí 2 + 1 se nachází v 8. nadzemním podlaží bytového domu typového č. p. 1531. Bytový dům je vybaven výtahem. Celková podlahová plocha bytové jednotky (bez sklepní komory a lodžie) je 43,20 m <sup>2</sup> .<br>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.<br>Technický stav bytu lze hodnotit jako průměrný, většina prvků PSV jako jsou zařizovací předměty, apod. jsou na hranici ekonomické životnosti.<br><br>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;     | 43,20                | 0              | 2+1       | 2 095 000       | 48 495            | 0,86               | 41 706                 |
| Opatov 1531<br>Byt č. 3, Bytová jednotka č.1531/101 s dispozicí 2 + kk se nachází v 14. nadzemním podlaží bytového domu typového č. p. 1531. Bytový dům je vybaven výtahem. Celková podlahová plocha bytové jednotky (bez komory a lodžie) je 42,80 m <sup>2</sup> .<br>Součástí bytu je i nezasklená lodžie s podlahovou plochou 3,40 m <sup>2</sup><br>Technické provedení bytové jednotky je standardní, okna plastová, podlahová krytina z PVC,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 42,50                | 0              | 2 + kk    | 1 700 000       | 40 000            | 0,86               | 34 400                 |

kuchyňská linka, koupelna a WC ve formě bytového 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.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - Žádná - koeficient 1,00; Lokalita - Obdobná - koeficient 1,00; Velikost objektu - Obdobná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Lepší provedení - koeficient 0,90; Celkový stav - Lepší - koeficient 0,95; Vliv pozemku - Bez vlivu - koeficient 1,00;

Háje 735 42,00 0 2 + kk 2 120 000 50 476 0,86

43 409

Byt č. 4, Bytová jednotka č. 735/101 s dispozicí 2 + kk (evidovaný jako 1 + 1) se nachází v 10.

nadzemním podlaží bytového domu typového č. p. 735. Bytový dům je vybaven výtahem.

Celková podlahová plocha bytové jednotky (bez sklepní komory) je 42,00 m<sup>2</sup>.

Součástí bytu je i nezasklená lodžie s podlahovou plochou 6,96 m<sup>2</sup>.

Technické provedení bytové jednotky je standardní, okna plastová, podlahová krytina z PVC,

nová kuchyňská linka, koupelna a WC ve formě bytového jádra. Vytápění je ústřední, teplovodní. Technický stav bytu lze hodnotit jako průměrný, většina prvků PSV jako jsou zařizovací předměty, apod. je na hranici ekonomické životnosti.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - Žádná - koeficient 1,00; Lokalita - Obdobná - koeficient 1,00; Velikost objektu - Obdobná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Lepší provedení - koeficient 0,90; Celkový stav - Lepší - koeficient 0,95; Vliv pozemku - Bez vlivu - koeficient 1,00;



|                                    |                                |                                  |                     |
|------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|---------------------|
| Variační koeficient před úpravami: | 9,30 %                         | Variační koeficient po úpravách: | 10,34 %             |
| Započitatelná plocha               | 43,23 m <sup>2</sup>           |                                  |                     |
| Minimální jednotková cena:         | 34 400 Kč/m <sup>2</sup>       | Minimální cena:                  | 1 487 112 Kč        |
| Průměrná jednotková cena:          | 41 345 Kč/m <sup>2</sup>       | Průměrná cena:                   | 1 787 344 Kč        |
| Maximální jednotková cena:         | 45 866 Kč/m <sup>2</sup>       | Maximální cena:                  | 1 982 787 Kč        |
| <b>Stanovená jednotková cena:</b>  | <b>41 300 Kč/m<sup>2</sup></b> | <b>Porovnávací hodnota:</b>      | <b>1 785 399 Kč</b> |

## **C. REKAPITULACE**

### **Cena dle cenového předpisu**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka 1641/14

1 185 540,- Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**1 185 540,- Kč**

**Cena dle cenového předpisu celkem zaokrouhleno**

---

**1 185 540,- Kč**

### **Cena zjištěná cenovým porovnáním**

#### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka 1641/14

1 785 399,- Kč

**Cena zjištěná cenovým porovnáním celkem zaokrouhleno**

---

**1 785 400,- 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>       | 1 185 540        | 40%                             | 474 216                    |
| <b>Cena zjištěná cenovým porovnáním</b> | 1 785 400        | 60%                             | 1 071 240                  |
| <b>Celkem:</b>                          |                  |                                 | <b>1 545 456</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. 1641/14, v kat. území Chodov v celkové výši:**

**1 545 000,- Kč**

slovy: jedenmilionpětsetčtyřicetpěttisíc 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. 546 – 88/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 546.

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

I. Internetový výpis z katastru nemovitostí LV 14315 prokazující vlastnictví oceňované bytové jednotky č. 1641/14 v katastrálním území Chodov, obci Praha.

II. Internetová kopie katastrální mapy.