



Ing. Ivana Markovská

soudní znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací
na oceňování nemovitostí a v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné,
stavby průmyslové a stavby zemědělské

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1483-2017

O ceně obvyklé bytové jednotky č.439/732 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 517/15864 na budově č.p.439 a pozemku par.č.676/163 v obci Praha, ul.Lipovská, k.ú.Zličín, vše zapsáno na LV č.1727 a spoluvlastnického podílu ve výši 1/234 na pozemku par.č.676/24, obec Praha, k.ú.Zličín, vše zapsáno na LV č.1095



Objednavatel znaleckého posudku:

Paní JUDr. Věra Sedloňová, IČ: 131 27 055
Insolvenční správkyňe
Sudoměřská 46
130 00 Praha 3

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro potřeby
insolvenčního řízení **MSPH 59 INS 13752/2016**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 10.4.2017 posudek vypracovala:

Ing. Ivana Markovská
Mikulčická 118/7
155 21 Praha 5 - Sobín
telefon: +420 603 181 031
e-mail: i.mark@centrum.cz

Počet stran: 17 včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 19.4.2017

Obsah

A	Nález.....	3
1	Znalecký úkol.....	3
2	Předpoklady a omezující podmínky	3
3	Definice základních pojmů.....	3
4	Metody stanovení ceny obvyklé	4
5	Informace o nemovitosti	6
6	Prohlídka a zaměření nemovitosti.....	6
7	Podklady pro vypracování znaleckého posudku	6
8	Vlastnické a evidenční údaje.....	6
9	Dokumentace a skutečnost	7
10	Celkový popis nemovitosti.....	7
B	Znalecký posudek	8
1	Ocenění dle cenových předpisů	8
2	Porovnávací metoda	11
C	Rekapitulace	16
1	Stanovení ceny obvyklé	16
D	Znalecká doložka	17
E	Přílohy.....	17

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé bytové jednotky č.439/732 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 517/15864 na budově č.p.439 a pozemku par.č.676/163 v obci Praha, ul.Lipovská, k.ú.Zličín, vše zapsáno na LV č.1727 a spoluvlastnického podílu ve výši 1/234 na pozemku par.č.676/24, obec Praha, k.ú.Zličín, vše zapsáno na LV č.1095.

Ocenění je provedeno ke dni místního šetření, tedy ke dni **10.4.2017**.

2. Předpoklady a omezující podmínky

- Zpracovatel předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty použité pro zpracování znaleckého posudku jsou pravdivé, věrohodné a správné, neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost.
- Zpracovatel zpracoval posudek ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky, pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti v posudku zohledněny.
- Informace a podklady poskytnuté objednatelem považujeme za věrohodné, pravdivé a správné.
- Další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné.
- Zpracovatel má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou získané ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných.
- Hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených.
- Datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku.
- Odhad obvyklé výše předmětu ocenění tak, jak je v tomto znaleckém posudku uveden, je založen na stavu národní ekonomiky a na kupní síle měny k datu zpracování.
- Zpracovatel prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházejí z dokumentů, které mu byly předloženy objednatelem, v případě, že objednatel nepředložil zpracovateli dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá zpracovatel jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související.

3. Definice základních pojmů

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Trh je systémem (a příležitostně též místem), kde jsou zboží a služby směňovány mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Pojem trhu představuje schopnost zboží a/nebo služeb být směňováno mezi kupujícími a prodávajícími bez přílišných omezení jejich činností. Každá strana reaguje na nabídkově-poptávkové vztahy a ostatní cenotvorné faktory,

schopnosti a znalosti každé strany, jejich chápání relativní užitečnosti zboží a/nebo služeb a jejich individuální potřeby a přání.

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce tržní hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty. V praxi převládá pojem hodnoty s přívlastkem tržní.

Tržní hodnota aktiva je výrazem jeho trhem uznané použitelnosti spíše než jeho čistě fyzického stavu. Použitelnost aktiva pro daný podnik se může lišit od použitelnosti, kterou uznává trh nebo konkrétní obchod. Z toho lze vyvozovat rozdíl mezi individuální a tržní hodnotou.

Definice tržní hodnoty:

Tržní hodnota je finanční částka, kterou lze obdržet při prodeji nebo uhradit při koupi majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potencionálním kupujícím a prodávajícím. Obě strany mají zájem na uskutečnění transakce a nejsou ovlivněny jakýmkoli nátlakem nebo zvláštní motivací typu nekalé soutěže, a to ať ze strany kupujícího, tak ze strany prodávajícího. Všechny informace o předmětném majetku jsou dostupné a shodné pro obě strany, všechny informace jsou relevantní a pravdivé.

4. Metody ocenění

Administrativní cena – cena zjištěná podle cenového předpisu (v současné době zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, vyhláška ministerstva financí České republiky č. 279/1997 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění.

Trh – Interakce prodávajících a kupujících, vedoucí ke stanovení cen a množství komodit. Trh nemovitostí je segmentován podle typu nemovitostí a lokalit.

Obvyklá cena – cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku bez mimořádných okolností trhu.

Tržní hodnota – odhadnutá suma, za kterou by se nemovitost mohla směnit v den ocenění, mezi ochotným prodejcem a ochotným kupcem v nestranné transakci po řádném marketingu, kdy obě strany jednaly informovaně, rozvážně a bez nátlaku (schválená definice dle Evropských oceňovacích standardů 2003).

Věcná hodnota – (dle právního názvosloví „časová cena“ věci), je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota – je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Cena pořizovací – je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitosti, zejména staveb, cena v době postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu

opotřebení.

Cena reprodukční – je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Čistý roční stabilizovaný výnos – jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

Zkratky:

ZC – základní cena

ZCU – základní cena upravená

IPC – indexovaná průměrná cena

CU – cena upravená na 1 m² podlahové plochy bytu

ÚR – územní rozhodnutí

ÚP – územní plán

LV – list vlastnictví

Metody oceňování nemovitého majetku. Pro stanovení tržní hodnoty nemovitostí jsou zpravidla používány tři standardní mezinárodně uznávané přístupy k oceňování. Jedná se o metodu věcné hodnoty (nákladovou), metodu výnosovou a metodu porovnávací. Tržní hodnotu jako obvyklou cenu nemovitosti pak stanoví odhadce vysoce odborným odhadem, který vychází z podrobné znalosti místního trhu s daným typem nemovitostí. Hodnoty získané výše uvedenými metodami slouží jako podklad pro stanovení hodnoty tržní.

Věcná hodnota nemovitosti je součtem věcné hodnoty staveb i pozemků. Věcnou hodnotou stavby se rozumí reprodukční cena stavby (náklady, za které by bylo možné postavit stejnou stavbu ke dni ocenění), snížená o opotřebení odpovídající stáří stavby a jejímu technickému stavu.

Výnosová hodnota je stanovována u nemovitostí, které přinášejí nebo mohou přinášet trvalý a ustálený výnos z pronájmu. Při zjištění výnosové hodnoty se vychází z modelu prosté kapitalizace (takzvané věčné renty), kdy výše čistého ročního příjmu z nájemného je kapitalizována příslušnou mírou kapitalizace. Míra kapitalizace vychází z faktorů, které ovlivňují cenu nemovitosti z hlediska budoucích zisků z jejího pronájmu a provozu v daném místě. Jedná se o faktory výnosovosti, inflace, rizika a ekonomické životnosti. Při výpočtu čistého výnosu se vychází z hodnoty obvyklého nájemného v daném místě a čase, sníženého o náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání nemovitosti.

Porovnávací hodnota je výsledkem srovnání a vyhodnocení realizovaných cen nemovitostí obdobného charakteru, přičemž je nutné porovnávat lokalitu, polohu, stav, velikost a účel užívání nemovitosti. Při nedostatku informací o realizovaných prodejích lze přiměřeně využívat relevantních nabídkových a poptávkových cen realitních kanceláří při respektování vývojových trendů na trhu nemovitostí v daném místě.

Dle §2 zák.č.151/1997 Sb. s platnými změnami je od 1.1.2014 stanoven následující způsob oceňování majetku a služeb.

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která 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, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

- (2) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
- (3) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.

5. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.439/732
Adresa předmětu ocenění: Lipovská 439/15
155 21110 00 Praha
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Zličín
Počet obyvatel: 1 267 449

6. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.4.2017 za přítomnosti paní Tatiány Gerlivanové.

7. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Podklady získané ze strany zadavatele posudku:

- Údaje sdělené majitelkou jednotky paní Tatiánou Gerlivanovou

Podklady získané zhotovitelem:

- Výpis z katastru nemovitostí, LV č.1727, katastrální území Zličín, ze dne 10.4.2017
- Výpis z katastru nemovitostí, LV č.1095, katastrální území Zličín, ze dne 7.2.2017
- Informativní údaje o jednotlivých jednotkách od společnosti LEXXUS
- Snímek z katastrální mapy
- Fotodokumentace z místního šetření
- Šetření v povodňových mapách
- Nabídky realitních kanceláří na síti internet
- Údaje z územního plánu
- Šetření v cenových mapách stavebních pozemků

8. Vlastnické a evidenční údaje

LV č.1727:

Vlastník stavby: MCP Gerlivanov Andrey a Gerlivanova Tatiana, Lipovská 439/15, 155 21
Praha 5, vlastnictví: výhradní

Spoluvlastnický podíl na budově a pozemku: 517/15864

LV č.1095:

Spoluvlastnický podíl na pozemku: 1/234

9. Dokumentace a skutečnost

K vypracování znaleckého posudku nebyla předložena žádná projektová dokumentace. Výměry jednotlivých místností byly získány přeměřením při místním šetření a z údajů společnosti LEXXUS. Při místním šetření byla pořízena fotodokumentace, která je uložena v archivu znalce; část je použita v tomto znaleckém posudku.

10. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná bytová jednotka č.439/732 se nachází ve 3.NP bytového domu č.p.439, ul. Lipovská, obec Praha. Bytová jednotka má dispozici 2+kk. Bytový dům č.p.439 je novostavba z roku 2008, která má jedno podzemní podlaží a čtyři nadzemní podlaží. V podzemním podlaží jsou parkovací stání, sklepy a technické místnosti, v nadzemních podlažích jsou bytové jednotky. Celkově je v domě 26 bytových jednotek. Nosná konstrukce je z monolitického betonu s vyzdívkami. Objekt má plochou střechu, je napojen na elektrickou energii, veřejný vodovod, splaškovou kanalizaci a zemní plyn. V objektu je výtah. Dům je ve výborném technickém stavu.

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve 3.NP a má dispozici 2+kk.

Dispoziční řešení:

- předsíň, WC, obývací pokoj s kuchyňským koutem, pokoj, koupelna s WC, balkon.

K bytové jednotce náleží sklep v 1.PP a užívací právo k parkovacímu stání č.769 (č.3).

Bytová jednotka má vnitřní omítky štukové, v koupelnách a kuchyni jsou keramické obklady, na podlahách je plovoucí podlaha a keramická dlažba. Okna jsou dřevěná eurookna, vnitřní dveře plné nebo prosklené s dřevěnými obložkami. Vytápění a ohřev TUV je centrální, plyn do bytové jednotky přiveden není. V bytě není kuchyňská linka. K bytu náleží samostatný sklep č. 732 v 1.PP u vymezeného parkovacího stání. Byt je ve výborném technickém stavu. Na bytové jednotce vážně věcné břemeno užívání pro PREDistribuce a.s.

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši 517/15864 na pozemku par.č.676/163 o celkové výměře 736 m², vedený v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Tento pozemek je celý zastavěný objektem č.p.439. Jedná se o rovinatý pozemek s přístupem po zpevněné komunikaci, který lze napojit na elektrickou energii, veřejný vodovod, splaškovou kanalizaci a zemní plyn. Pozemek je oceněn v cenové mapě stavebních pozemků hlavního města Prahy, CMP 2017, mapový list 55, skupina 12838.

Součástí ocenění je i spoluvlastnický podíl ve výši 1/234 na pozemku par.č.676/24, o celkové výměře 5768 m², vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha - ostatní komunikace. Jedná se o pozemek ul.Lipovská, který se doposud nepodařil předat městské části Praha - Zličín. Pozemek je oceněn v cenové mapě stavebních pozemků hlavního města Prahy, CMP 2017, mapový list 55, skupina 12838.

V okolí nemovité věci je dostupná veškerá občanská vybavenost. Nejsou zde známy negativní vlivy okolí.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

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., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka 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	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

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

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

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

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

Index polohy

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

Název znaku	Č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná 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	0,01
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,000$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,000$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,000$$

1. Bytová jednotka č.439/732

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemek par.č.676/163, k.ú.Zličín

Ocenění

Ostatní stavební pozemek

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	676/150	736,00	6 220,00	4 577 920,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			736,00		4 577 920,-
Pozemek par.č.676/163, k.ú.Zličín - zjištěná cena				=	4 577 920,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemek par.č.676/163, k.ú.Zličín = 4 577 920,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 4 577 920,- Kč**1.2. byt****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha 18
 Stáří stavby: 8 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 43 665,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Podlahová plocha:	49,9 *	1,00 =	49,90 m ²
Balkon:	4,2 *	0,17 =	0,71 m ²
Sklep:	1,8 *	0,80 =	1,44 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			52,05 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: 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 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: 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: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 8 let:

$$s = 1 - 0,005 * 8 = 0,960$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,960 = 1,248$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$ Index polohy pozemku $I_P = 1,000$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = $ZC * I_V = 43\,665,- \text{ Kč/m}^2 * 1,248 = 54\,493,92 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 52,05 \text{ m}^2 * 54\,493,92 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,000 = 2\,836\,408,54 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 836 408,54 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 577 920,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 517 / 15 864

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$4\,577\,920,- \text{ Kč} * 517 / 15\,864 = 149\,192,17 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 149 192,17 Kč

Bytová jednotka č.439/732 - zjištěná cena = 2 985 600,71 Kč

2. Pozemek par.č.676/24**Ocenění****Ostatní stavební pozemek**

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	ostatní plocha - ostatní komunikace	676/24	5 768,00	6 220,00	35 876 960,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			5 768,00		<u>35 876 960,-</u>
Pozemek par.č.676/24 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	35 876 960,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	<u>1 / 234</u>
Pozemek par.č.676/24 - zjištěná cena				=	153 320,34 Kč

Tržní ocenění majetku**1. Porovnávací hodnota****1.1. Bytová jednotka č.439/732**

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	51,70 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 2+kk 56 m2
Lokalita:	Lipovská, Praha 5 - Zličín
Popis:	prodej hezkého a velmi udržovaného bytu 2+KK/B, rohová kuchyňská linka vč. vestavěných spotřebičů (vše v ceně), vestavěné skříně v předsíni, 2 x WC, velká koupelna s vanou 4.6m2, ložnice 12m2, obývací pokoj vč. kuchyňského koutu 25.6m2 (oddělen jídelním barem), měsíční náklady na provoz bytu činí

2.764Kč/měs., prostorný balkon s možností posezení, velký sklep v domě, garážové stání.

Užitná plocha: 52,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stáří	1,00
K4 Garáž	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,95
K7 Zdroj nabídky	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 700 000	52,00	71 154	0,86	60 837

Název: Prodej bytu 2+kk 50 m²

Lokalita: Praha 5 - Zličín

Popis: Exkluzivně si Vám dovoluujeme nabídnout k prodeji novostavbu příjemně prostorného bytu 2+KK, který Vás nadchne klidnou atmosférou v lukrativní části Prahy 5 – Zličín, ul. Věstonická. Bytová jednotka se nachází v prvním patře bytového domu postaveném v roce 2007 s výtahem. Interiér bytu je tvořen chodbou se vstupem na samostatné WC s umyvadlem, velkým obývacím pokojem s kuchyňským koutem, ve kterém je nainstalovaná nová kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči - sklokeramická varná deska, trouba, mikrovlnná trouba, digestoř, myčka nádobí, lednice s mrazákem. Z obývacího pokoje se vstupuje na terasu. Dále pak druhým pokojem se vstupem do velké koupelny s vanou, umyvadlem, a WC. Součástí prodeje bytu je garážové stání a prostorný sklep. Podlahy jsou tvořeny kombinací plovoucí podlahy v pokojích a vysoce kvalitní dlažby a na chůzi příjemnou na chodbě a v koupelně. Vytápění bytu je ústřední dálkové. Byt nabízí vysokou kvalitu provedení a použitých materiálů + nízké měsíční režijní náklady. Díky velkým oknům je byt příjemně světlý a prosluněný. Byt leží v lokalitě s kompletní občanskou vybaveností jako je školka, škola, lékař, restaurace a mnoho obchodů a velkou výhodou je velmi dobrá dopravní dostupností do centra, zastávka autobusu se nachází 50 m od domu a stanice metra je ve vzdálenosti třech zastávek autobusu nebo 12 min chůze.

Užitná plocha: 50,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stáří	1,00
K4 Garáž	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,95
K7 Zdroj nabídky	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 980 000	50,00	79 600	0,86	68 058

Název: Prodej bytu 2+kk 55 m²

Lokalita: Vřesovická, Praha 5 - Zličín

Popis: Prodej, světlý ateliér 2+kk v OV v projektu Zličínské zahrady z roku 2008. Byt o výměře 55,3 m² plus balkon 1m², sklep 3m² a parkovací stání se nachází v 3NP. patře domu s výtahem. Dispozice bytu: vstupní hala, menší WC, obývací pokoj + kuchyňský kout 29m², ložnice 12 m², koupelna s WC a vanou. Kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči (varná deska, digestoř, lednička trouba). V bytě jsou dřevěná okna s žaluziemi. Z obývacího pokoje a balkónu je krásný výhled směrem na letiště a Řepy. K bytu náleží zděný sklep a garážové stání v suterénu domu. V bytě je zaveden internet UPC. Nízké náklady na bydlení. Vstup do domu, sklepů i garáží je na čip. Metro Zličín a Metropole Zličín v docházkové vzdálenosti, poblíž domu zastávka autobusu. Klidná lokalita, dostatečné množství venkovních parkovacích stání. V blízkosti jsou dětská hřiště, zličínský park, MŠ a ZŠ.

Užitná plocha: 55,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stáří	1,00
K4 Garáž	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	1,00
K7 Zdroj nabídky	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 599 000	55,00	65 436	0,90	58 892

Název: Prodej bytu 2+kk 52 m²

Lokalita: Věstonická, Praha 5 - Zličín

Popis: Ve výhradním zastoupení vlastníka si Vám dovoluujeme nabídnout prodej prostorného světlého bytu s dispozicí 2+KK a výměrou 52m². Příslušenství bytu tvoří terasa orientovaná na SZ o ploše 18m², vlastní zahrádka o ploše 125m² přístupná z terasy, zděný sklep a garážové stání v suterénu domu. Byt je situován v novostavbě pouze čtyř podlažního cihlového domu s výtahem v žádané lokalitě Prahy 5-Zličín, v ulici Věstonická.

Dispozice bytu: Ve vstupní chodbě bytu je samostatné WC s umyvadlem a vstup do prostorného obývacího pokoje s kuchyní a vstupem na terasu s velkým francouzským oknem, které dodává interiéru příjemné prosvětlení. Z OP lze vstoupit do samostatné ložnice s přímým vstupem do prostorné koupelny s vanou, umyvadlem, WC a přípojkou pračky. Kuchyně je zařízena kvalitní novou kuchyňskou linkou s vestavěnými elektro spotřebiči - sklokeramická varná deska, horkovzdušná trouba, mikrovlnná trouba, digestoř, myčka nádobí, samostatně

stojící lednice s mrazákem. Podlahová kratina obytných místností je plovoucí, v koupelnách je keramická dlažba. Vytápění bytu je ústřední dálkové. Budova je v energetické třídě C, což potvrzují nízké provozní režie bytu. Jedná se o lokalitě s kompletní občanskou vybaveností (školka, škola, lékař, restaurace, obchody) a velmi dobrou dopravní dostupností do centra (zastávka autobusu 50 m, stanice metra 3 zastávky autobusem nebo 12 min chůze).

Užitná plocha: 52,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stáří	1,00
K4 Garáž	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,95
K7 Zdroj nabídky	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 890 000	52,00	74 808	0,86	63 961

Název: Prodej bytu 2+kk 60 m²

Lokalita: Tulešická, Praha - Zličín

Popis: Nabízíme k prodeji slunný byt 2+kk s lodžíí, komorou, parkovacím stáním a sklepem v klidné a žádané lokalitě Prahy 5 - Zličín. Byt 2+kk o výměře 54 m² + 6 m² lodžie je vybaven moderní kuchyňskou linkou s elektrospotřebiči, na podlahách plovoucí podlaha a dlažba. Koupelna s rohovou vanou a toaletou. Součástí bytu je sklep na patře bytu a parkovací místo nacházející se v suterénu domu. Byt je velice světlý se žaluziemi v oknech, v blízkosti metro Zličín, kavárna s cukrárnou, obchody. V domě je nainstalován kamerový zabezpečovací systém. Nízké měsíční náklady včetně fondu oprav. Bezbarierový přístup do domu. Novostavba z r. 2010, zatepleno.

Užitná plocha: 54,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stáří	1,00
K4 Garáž	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,95
K7 Zdroj nabídky	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 399 000	54,00	81 463	0,86	69 651

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	58 892 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	64 280 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	69 651 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	64 280 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	51,70 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 323 276 Kč

C. REKAPITULACE**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Bytová jednotka č.439/732	2 985 600,70 Kč
1.1. Pozemek par.č.676/163, k.ú.Zličín	149 192,17 Kč
1.2. Oceňovaný byt	2 836 408,54 Kč
	<hr/>
	= 2 985 600,70 Kč
2. Pozemek par.č.676/24	153 320,30 Kč

Výsledná cena - celkem: **3 138 921,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 138 920,- Kč**

slovy: Třímilionyjednostotřicetosmtisícdevětsetdvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

3 138 920 Kč

slovy: Třímilionyjednostotřicetosmtisícdevětsetdvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku**1. Porovnávací hodnota**

1.1. Bytová jednotka č.439/732	3 323 276,- Kč
--------------------------------	----------------

Porovnávací hodnota	3 323 276 Kč
---------------------	--------------

Stanovení ceny obvyklé

Stanovení ceny obvyklé bytové jednotky č.439/732 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 517/15864 na budově č.p.439 a pozemku par.č.676/163 v obci Praha, ul.Lipovská, k.ú.Zličín, vše zapsáno na LV č.1727 a spoluvlastnického podílu ve výši 1/234 na pozemku par.č.676/24, obec Praha, k.ú.Zličín, vše zapsáno na LV č.1095.

Obvyklá cena

3 325 000 Kč

slovy: Třímilionytřistadvacetpěttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.6

V Praze 19.4.2017

Ing. Ivana Markovská
Mikulčická 118/7
155 21 Praha 5 - Sobín
telefon: +420 603 181 031
e-mail: i.mark@centrum.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný ministrem spravedlnosti v Praze ze dne 14.6.2010 rozhodnutím č.j.119/2010-OD-ZN/7 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na oceňování nemovitostí a v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1483-2017 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace nemovitosti	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1727 ze dne 10.4.2017	6
Snímek katastrální mapy	1
CMP 2017	1