

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3238/2020

O ceně obvyklé bytové jednotky č. 690/808 v ul. V Honech č.p. 690 s podílem na společných prostorech a pozemcích č.par. 1383 zastavěná plocha a nádvoří v obci Klecany , okres Praha - východ, kat. území Klecany, kraj Středočeský.



**Objednavatel znaleckého posudku: České Dražby s.r.o.**  
Klatovská třída 340/25  
30100 Plzeň

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení ceny podle platného cenového předpisu a cena obvyklá v místě a čase pro účely - prodej nemovitosti

**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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 13.6.2020 znalecký posudek vypracoval:**

**Kamil Němeček**  
Na Zavážce 722  
330 27 Vejprnice  
telefon: +420602103274  
e-mail: nemecekznan@seznam.cz

Počet stran: 14 včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Vejprnicích 25.6.2020

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně obvyklé bytové jednotky č. 690/808 v ul. V Honech č.p. 690 s podílem na společných prostorech a pozemcích č.par. 1383 zastavěná plocha a nádvoří v obci Klecany , okres Praha - východ, kat. území Klecany, kraj Středočeský.

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 808

Adresa předmětu ocenění: V Honec 690  
250 67 Klecany

LV: 2273

Kraj: Středočeský

Okres: Praha-východ

Obec: Klecany

Katastrální území: Klecany

Počet obyvatel: 3 589

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 279,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

#### **Název koeficientu**

	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{843,00 \text{ Kč/m}^2}$

## 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.6.2020 za přítomnosti soudního znalce.

## 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN katastrálního úřadu LV 2273 a LV 2271

- kopie snímku z katastrální mapy

- informace od realitních kanceláří působících v dané lokalitě a z vlastních zdrojů o prodaných nemovitostech

## 5. Vlastnické a evidenční údaje

KLECANY PROJECT s.r.o. v likvidaci, náměstí 14. října 1307/2, 150 00 Praha 5, LV: 2273,

## **6. Dokumentace a skutečnost**

znalec provedl ohledání ( byt nebyl přístupný)

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Nemovitost je v městě Klecany v ul. V Honech č.p. 690. Dům je o dvou vchodech a stojí v nové zástavbě bytových domů s dobrou dostupností centra obce. V okolí nemovitosti je i občanská vybavenost (škola, školka, nákupní centrum, zdravotnické zařízení a další). Zastávky příměstské MHD jsou vzdáleny cca do 350m.

Bytový panelový dům je o 8. NP s výtahem a byl stavebně dokončen v roce 2016 jako novostavba. Parkovací možnosti v domě - zpevněné parkovací místa. Dům je připojen na veškeré inženýrské sítě, teplá voda a vytápění dálkově.

Vlastní bytová jednotka je ve 8. NP o velikosti 2+kk a skládá se z před síně, koupelny s vanou a WC, obývacího pokoje, pokoje s kuchyňským koutem, komory a lodžie.

Velikost bytu 46,2m<sup>2</sup>, komora 3,07m<sup>2</sup> a terasy 14,0m<sup>2</sup>

Technický stav odpovídá stáří novostavba.

## **8. Základní pojmy a metody ocenění**

**Administrativní cena** – cena zjištěná v souladu s platným cenovým předpisem ve smyslu zák.č. 151/97 Sb. ze dne 17.6.1997.

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

**Výnosová hodnota** – je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit tak, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

**Porovnávací hodnota** – je hodnota vypočítaná z věcné hodnoty nemovitostí tak, aby odrážela skutečnou hodnotu nemovitostí z hlediska jejich situování, trhu s nemovitostmi a dalších faktorů majících vliv na hodnotu nemovitostí.

**Pro potřeby ocenění nemovitého majetku jsou používány tři základní obecně uznávané postupy:**

- nákladový
- výnosový
- porovnávací

### **Nákladový způsob (zjištění věcné hodnoty)**

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladu, které je nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potencionálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je potřeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebně technický stav a morální zastarání stanovené pomocí známých metod.

### **Výnosový způsob**

Zjistí se u nemovitostí z dosažitelného ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat náklady na modernizaci, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí, pojistné apod.

Vyjádření hodnoty nemovitostí pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost.

### **Porovnávací způsob**

Tato metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s obdobnými porovnatelnými nemovitostmi obchodovanými v nedávné minulosti. Tato metoda vyžaduje znalosti realitního trhu.

**Pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti je informativně zjištěna cena administrativní dle vyhl. č. 457/2017 Sb. ( současný cenový předpis ve smyslu zák.č.151/97 Sb). Dále je pro stanovení obvyklé ceny použita porovnávací metoda.**

## **9. Obsah znaleckého posudku**

1. Bytová jednotka č. 808
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemek

## **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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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: Poptávka nižší než nabídka - 8. NP poslední podlaží	I	-0,05
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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 - novostavba	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - podlaží a terasa	I	-0,15
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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,848}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,800}$$

## Index polohy

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

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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, s možností parkování na pozemku - parkoviště	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - lokalita	III	0,15

11

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,150}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,975}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,920}$$

## 1. Bytová jednotka č. 808

### 1.1. byt

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – východ
Stáří stavby:	4 roky
Základní cena ZC (příloha č. 27):	42 516,- Kč/m <sup>2</sup>

<b>Podlahové plochy bytu</b>	<b>koeficient dle typu podlahové plochy</b>	
podlahová plocha bytu:	46,2 * 1,00 =	46,20 m <sup>2</sup>
terasa:	14,0 * 0,17 =	2,38 m <sup>2</sup>
komora:	307 * 0,10 =	30,70 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>79,28 m<sup>2</sup></u>

#### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>V<sub>i</sub></b>
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Příslušenství snižující cenu bytu - terasa	I	-0,05
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obytn. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Významně snižující cenu - poslední podlaží	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav: Byt ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 4 roky:

$$s = 1 - 0,005 * 4 = \mathbf{0,980}$$

9

$$\text{Index vybavení } \mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,980 = \mathbf{0,998}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $\mathbf{I_T} = \mathbf{0,848}$

Index polohy pozemku  $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,150}$

## Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 42\,516,- \text{ Kč/m}^2 * 0,998 = 42\,430,97 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 79,28 \text{ m}^2 * 42\,430,97 \text{ Kč/m}^2 * 0,848 * 1,150 = 3\,280\,501,90 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 280 501,90 Kč**

## Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

### 1.2. Pozemek

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,848$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,150$

#### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,848 * 1,000 * 1,150 = 0,975$**

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	843,-	0,975		821,93

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1383	2 215	821,93	1 820 574,95
Stavební pozemek - celkem			2 215		<b>1 820 574,95</b>

**Pozemek - zjištěná cena celkem = 1 820 574,95 Kč**



**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. Pozemek = 1 820 574,95 Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = **1 820 574,95 Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu** = **3 280 501,90 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 1 820 574,95 Kč

Spoluvlastnický podíl: 462 / 75 739

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,820\,574,95\text{ Kč} \cdot 462 / 75\,739 = 11\,105,32\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 11 105,32 Kč

**Bytová jednotka č.808 - zjištěná cena** = **3 291 607,22 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

1. Bytová jednotka č.808	3 291 607,20 Kč
1.1. Oceňovaný byt	3 280 501,90 Kč
1.2. Pozemek	11 105,32 Kč
	<hr/>
	= 3 291 607,20 Kč

**Výsledná cena - celkem:** **3 291 607,20 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **3 291 610,- Kč**

slovy: Třímilionydvěstědevadesátjednatisícšestsetdeset Kč

## **STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ V MÍSTĚ A ČASE POROVNÁNÍ**

### **D. Porovnávací metoda**

Definice ceny obvyklé:

§2 zákona o oceňování MF ČR č. 151/1997 Sb.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla doložena při prodejkch stejného, případně 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 ( pronajímatele nebo nájemce), ani vlivů zvláštní obliby“.

### **Definice ceny obvyklé v místě a čase:**

Základní právní norma pro ocenění, kterou je Zákon č. 151/97 Sb. Používá pojem „ cena obvyklá v místě a čase nájemné“ – viz. § 2 cit. Zákona platných vyhlášek.

„ Místně obvyklá cena, je takové cena, za které lze předmět prodeje ke dni ocenění mezi ochotným prodávajícím a kupujícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle.

### **Stanovení ceny obvyklé v místě a čase porovnávacím způsobem**

Jak vyplývá z definice obvyklé ceny, optimálním způsobem jejího zjištění je cenové porovnání, kdy se vychází ze známých i inzerovaných pronájmů v dané srovnatelné lokalitě.

Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným a nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jejím prodeji. Tyto jednotkové srovnávací ceny se zjišťují především z kupních smluv, databáze znalce i z realitních kanceláří.

Zjištění ceny z realitní inzerce je již v dnešní době poměrně rozšířeným a dostupným způsobem. Ale je potřeba počítat s tím, že inzerovaná částka (cena) vyjadřuje pouze představu jedné strany (pronajímatele) o výši nájemného, takže se **inzerované výše pronájmu realizuje zcela výjimečně. V každém případě je možno požadovanou cenu považovat za cenu maximálně možnou.**

Při zjišťování cen nemovitostí stejného (podobného) typu a velikosti pozemků v dané lokalitě byly v současné době osloveny realitní kanceláře, internetové realitní nabídky i archiv soudního znalce (vlastní zdroje).

## **NEMOVITOSTI K POROVNÁNÍ:**

### **1. Prodej bytu 2+kk 48 m2 V Honech, Klecany**

**3 790 000 Kč**

Nabízíme prodej bytové jednotky 2+kk/1x terasa o výměře 48 m2 v 7.NP 8 podlažního domu s výtahem, ke které náleží parkovací stání vedle domu. Bytová jednotka sestává ze vstupní chodby s vestavěnou skříní, z obývacího pokoje ze kterého je přímý vstup na terasu, kompletně zařízený kuchyňský kout se spotřebiči, jedné samostatné ložnice, koupelny se sprchovým koutem a WC a komory. V obci Klecany je kompletní občanská vybavenost s dobrou dopravní dostupností.

### **2. Prodej bytu 2+kk 52 m2 V Honech, Klecany**

**3 590 000 Kč**

## **P R O D Á N O**

### **zařízená novostavba bytu z roku 2012 s vlastním parkovacím stáním.**

Pěkný, slunný byt s dispozicí 2+kk/lodžie + 2x komora, s celkovou užitnou plochou 52,37 m2 + vlastní parkovací stání, situovaný v 5. nadzemním podlaží novostavby domu z roku 2012, v klidné části města Klecany, okr. Praha - východ. Jihozápadně orientovaný obývací pokoj s lodžii je propojený s kuchyní. Ve zděném jádru je koupelna s vanou, umývadlem, otopným žebříkem a rozvody pro pračku, toaleta se závěsným WC je samostatně. Z předsíně bytu je vstup do samostatné a prostorné ložnice s vestavnou šatní skříní. Součástí bytu jsou 2 komory, jedna komora (1,79 m2) je umístěna v chodbě bytu, druhá komora (1,77 m2) je umístěna na patře ve společných prostorách domu. Veškeré rozvody elektřiny v mědi, voda a odpady v plastu, na podlaze v ložnici položena plovoucí laminátová podlaha, v koupelně a na toaletě dlažba, v ostatních částech bytu PVC.

### **3. Prodej bytu 2+kk 50 m2 Na Cihelně, Klíčany, 4 290 000 Kč**

Nabídka bydlení s dispozicí 2kk o podlahové ploše 49m2 s balkónem a venkovním parkovacím stáním v nově postaveném developerském projektu s výborným dopravním spojením do Prahy v dojezdu do 20min.

K bytu náleží jedno venkovní parkovací stání a je zde i kapacita pro parkování návštěv. K bytu náleží sklepní kóje.

### **4. Prodej bytu 2+kk 66 m2 Hoštická, Klíčany, 4 630 000 Kč**

Lokalita Klíčany se pyšní skvělou dostupností do hlavního města, cesta MHD z Klíčan do centra Prahy je dokonce mnohdy rychlejší, než z některých pražských částí. V porovnání s jinými velkoměsty jsou na tom Klíčany se vzdáleností do centra podobně, jako okrajové části těchto velkoměst.

Nabízený byt 2kk s plochou 65,8m2 s balkónem disponuje podlahovým topením, které je energeticky velmi úsporné, dále standardem bytu je kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči (sklokeramická deska + trouba + příprava na myčka + digestoř). Byt má venkovní parkovací stání.

### **5. Prodej bytu 2+kk 42,5 m2 V Honech, Klecany 3 550 000 Kč**

Nabízíme prodej bytové jednotky 2+kk/1x terasa o výměře 42,5 m2 v 3.NP 8 podlažního domu s výtahem, ke které náleží parkovací stání vedle domu. Bytová jednotka sestává ze vstupní chodby s vestavěnou skříní, z obývacího pokoje ze kterého je přímý vstup na terasu, kompletně zařízený kuchyňský kout se spotřebiči, jedné samostatné ložnice, koupelny se sprchovým koutem a WC a komory. V obci Klecany je kompletní občanská vybavenost s dobrou dopravní dostupností.

## STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

Ke dni zpracování znaleckého posudku je poptávka po nemovitostech stélé velká i vzhledem k situaci ve společnosti ( COVID 19). Na trhu s nemovitostmi bylo znát nějakou dobu nejistota, ale dnes je vše v pořádku o poptávka po pozemcích je stále stejná. Při porovnání s nabízenými a prodanými pozemky v lokalitě Klecany a nejbližším okolí na okrese Praha Východ lze cenu obvyklou v místě a čase stanovit takto:

**Cena vyhláškova nemovitosti ..... 3 291 610,- Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	69 040 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	77 500 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	85 800 Kč/m <sup>2</sup>

### Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	77 500 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	46,2 m <sup>2</sup>

**Výsledná porovnávací hodnota 3 580 500 Kč**

## ZÁVĚR

**Obvyklá cena za bytovou jednotku č. 808 s podílem na společných prostorech a pozemcích 3 580 500,-Kč**

Ve Vejprnicích 25.6.2020

Kamil Němeček  
Na Zavážce 722  
330 27 Vejprnice  
telefon: +420602103274  
e-mail: nemecekznan@seznam.cz

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.5.2001 pod č.j. Spr 1798/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Koncesní listina vydaná Okresním Živnostenským úřadem Plzeň - sever pod č.j.: ŽÚ/992/02 ev.č.: 340500-78986-01 ze dne 23.4.2001 pro předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité.

Prohlašuji ve smyslu ust. § 127a) zák.č. 99/1963 Sb, Občanský soudní řád, ve znění pozdějších právních předpisů, že jsem si vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku, významu znaleckého posudku z hlediska obecného zájmu a o trestních následcích křivé výpovědi, nebo uvedení nepravdivé okolnosti, která podstatný význam pro rozhodnutí, nebo takovéto okolnosti zamlčení

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3238/2020 znaleckého deníku.