

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 448 - 58/14

o ceně nemovité věci - bytové jednotky č. 903/1 v bytovém domě číslo popisné 903, v ulici Bicanova, postaveného na pozemku č.parc. St.1184, včetně spoluvlastnického podílu 8546/77784 na společných částech domu č.p. 903 a na pozemku č.parc. St.1184, spoluvlastnického podílu 1/99 na pozemku č.parc. 217/45, 217/57, a dále pozemku č.parc. 217/239, 217/255 a 217/178, vše v katastrálním území a obci Horoměřice, okres Praha-západ, se všemi součástmi a s příslušenstvím.

---



**Objednatel znaleckého posudku:**

REXIM REALITY s.r.o.  
IČ: 49245031  
Murmanská 1475/4  
100 00 Praha 10 - Vršovice

**Účel znaleckého posudku:**

pro účely provedení nedobrovolné dražby  
sp.zn. 295 ND 2014

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. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 3.11.2014 znalecký posudek vypracoval:

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

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 12.11.2014

Vyhotovení č. 2

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

Objednatel požaduje vypracovat znalecký posudek o ceně nemovité věci - bytové jednotky č. 903/1 v bytovém domě číslo popisné 903, v ulici Bicanova, postaveného na pozemku č.parc. St.1184, včetně spoluvlastnického podílu 8546/77784 na společných částech domu č.p. 903 a na pozemku č.parc. St.1184, spoluvlastnického podílu 1/99 na pozemku č.parc. 217/45, 217/57, a dále pozemku č.parc. 217/239, 217/255 a 217/178, vše v katastrálním území a obci Horoměřice, okres Praha-západ, se všemi součástmi a s příslušenstvím za účelem provedení nedobrovolné dražby .

Žádné další speciální požadavky objednatel nemá.

**Vlastník nemovitosti pan Ali Usmanu nereagoval na výzvu objednatele znaleckého posudku k součinnosti s žádostí o umožnění přístupu do bytu a neumožnil vstup do bytové jednotky. Ocenění nemovitosti bude provedeno tak, že bytová jednotka bude posouzena jako standardní, včetně příslušenství a v odpovídajícím stavu v závislosti na stáří a stavebně technickém stavu bytového domu a tomu odpovídajícímu opotřebení. Znaleckým posudkem bude takto stanovena obvyklá cena předmětných nemovitostí podle stavu ke dni místního šetření 3.11.2014.**

**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 přikládána 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.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 903/1  
Adresa předmětu ocenění: Bicanova 903  
252 62 Horoměřice  
Kraj: Středočeský  
Okres: Praha-západ  
Obec: Horoměřice  
Katastrální území: Horoměřice  
Počet obyvatel: 3 645  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 710,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## **3. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 3.11.2014 pouze zvenku bytového domu bez přítomnosti jiných osob.

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

a) podklady zapůjčené objednatelem znaleckého posudku:

- kopie výpisu z katastru nemovitostí z LV 2166, k.ú. Horoměřice, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí dne 6.6.2014 (viz příloha č. I)
- kopie výpisu z katastru nemovitostí z LV 2167, k.ú. Horoměřice, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí dne 6.6.2014 (viz příloha č. II)
- kopie části (strana 1 a 4) výpisu z katastru nemovitostí z LV 1918, k.ú. Horoměřice, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí dne 6.10.2014 (viz příloha č. III)
- informace a údaje sdělené objednatelem znaleckého posudku

b) podklady opatřené znalcem:

- skutečnosti zjištěné podepsaným znalcem při místním šetření dne 3.11.2014
- kopie katastrální mapy stažená z internetu
- výřez cenová mapa stavebních pozemků na území obce Horoměřice 2014-2015 (viz příloha IV)
- 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 3.3.1
- fotodokumentace uložená v archivu znalce
- internetová inzerce realitních firem

Žádné jiné podklady nebyly v době zpracování k dispozici.

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

Vlastník stavby: 781127, Ali Usmanu, Alsterweg 48A, 14167 Berlin, vlastnictví: výhradní  
Vlastník pozemku: 781127, Ali Usmanu, Alsterweg 48A, 14167 Berlin, vlastnictví: výhradní  
Vlastnické a evidenční údaje jsou dokladovány informacemi z katastru nemovitostí v příloze znaleckého posudku.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Žádná dokumentace nebyla předložena, ocenění je provedeno podle výše uvedených podkladů a vlastního ohledání ve vazbě na uváděný cenový předpis.

Bytová jednotka nebyla zpřístupněna, výměry jednotky byly převzaty z podílu v katastru nemovitostí a z odhadu, dispozice byla odvozena z obdobných bytů ve stejné lokalitě.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Obec Horoměřice leží při severozápadní hranici Prahy. Sousedí s městskými částmi Prahy 6 - Suchdol, Lysolaje, Nebušice, Přední Kopanina, dále s obcemi Statenice a Únětice. Leží v otevřené krajině, která se na jižní straně svažuje k údolí Šáreckého potoka, na východě je ohraničena údolím Vltavy. Na severu se terén svažuje k Únětickému potoku. Jih a západ katastru obce lemují lesnaté pásy zeleně. Na severní straně obec obklopují ovocné sady. Přímo v obci se nacházejí tři nevelké rybníky. Z centra obce směrem na severovýchod vybíhají Kozí hřbety.

V roce 2009 počet obyvatel obce překročil 3000 a v souvislosti s novou výstavbou dále narůstá. Zájem investorů stavět právě v Horoměřicích zvyšuje blízkost Prahy. V obci je zaveden plyn, je zde vodovod, kanalizace s moderní čističkou odpadních vod, většina ulic má bezprašný povrch.

Občanská vybavenost je na dobré úrovni. Je zde základní škola pro 1. stupeň, mateřská škola, zdravotní středisko, lékárna, pošta, knihovna, obchody s potravinami i spotřebním zbožím, několik autoservisů, hostinců a sportovních zařízení, hotel, stanice technické kontroly. V roce 2010 obec vybudovala nový pavilon mateřské školy pro dalších 50 dětí.

Obec protíná silnice z Prahy směrem na Kralupy nad Vltavou. Další silnice vedou k ruzyňskému letišti (s napojením na pražský silniční okruh), do Lysolaj, na Suchdol, do Roztok a Únětic. Veřejnou dopravu zajišťují autobusové linky pražské integrované dopravy č. 316, 355 a 356. Blízkost pražského mezinárodního letiště Ruzyně znamená také velký pohyb letadel. Koridor hlavní vzletové a přistávací dráhy prochází přímo středem obce, což představuje hlukovou zátěž jejích obyvatel.

Bytový dům se nachází v nové zástavbě bytových domů v ulici Bicanova, ve východní části obce u ulice Revoluční vedoucí do Lysolaj. Autobusová zastávka je cca 1000 metrů. V centru obce je dostupná veškerá občanská vybavenost. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě včetně plynu. Parkování je možné na zpevněné ploše přímo před domem nebo na ulici.

Přístup do domu je ze zpevněné asfaltové komunikaci.

Jedná se o bytový dům o devíti sekcích s jedním číslem popisným, nepodsklepený, se dvěma nadzemními podlažními, bez výtahu, se šikmou a plochou střechou nad téměř obdélníkovým půdorysem. Byt je prakticky tvořen samostatným řadovým domem. K domu náleží inženýrské sítě.

K bytu patří spoluvlastnický podíl 8546/77784 na pozemku č.parc. St.1184, který je zastavěn obytným domem a dále pozemky:

č.parc. 217/239 - jedná se o zpevněnou plochu před domem

č.parc. 217/255 - jedná se zahrádku

č.parc. 217/178 - jedná se o parkovací stání na parkovišti před domem.

Dále k bytu patří:

Podíl 1/99 na pozemku č.parc. 217/45 ležícího na rohu komunikace Švejkova a Lysolajská, na kterém se nachází dětské hřiště,

Podíl 1/99 na pozemku č.parc. 217/57 ležícího na rohu komunikace Švejkova, Lysolajská a Revoluční a pokračující jako oddělovací pás mezi domy a silnicí Revoluční,

**Klady nemovité věci:**

- relativně nová stavba
- klidná lokalita
- dobré parkovací možnosti

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Cena dle cenového předpisu**

#### **Ocenění staveb**

- 1.1. Byt č. 903/1

#### **Ocenění pozemků**

- 1.2. Pozemky č.parc. 217/178, 239 a 255
- 1.3. Podíl na pozemcích č.parc. 217/45 a 217/57

### **2. Cena stanovená porovnáním**

- 2.1. Byt č. 903/1

## **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. a č. 344/2013 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.

### **1. Cena dle cenového předpisu**

#### **1.1. Byt č. 903/1**

Bytová jednotka č. 903/1 je krajová dvoupodlažní bytová jednotka bytového domu s číslem popisným 903, postaveném na pozemku č. parc. St.1184.

Oceňovaný byt tvoří bytovou jednotku velikostní kategorie 34+kk, který má podlahovou plochu celkem 86 m<sup>2</sup>.

Dispozice bytu.

1.NP: zádveří, chodba, komora, WC, obývací pokoj s kuchyňským koutem, schodiště

2.NP: chodba, koupelna s WC, dvě ložnice

Okna obytných místností jsou orientována na V a na Z.

Spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemcích je ve výši 8546/77784.

Konstrukčně je dům postaven následujícím způsobem:

Základy jsou betonové, svislé konstrukce jsou zděné, stropy jsou s rovným podhledem.

Střecha je šikmá.

Klempířské konstrukce jsou standardní.

Vnější povrchy tvoří omítka.

Elektroinstalace je 220/380V, bleskosvod je proveden.

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

Výtah v domě není.

#### **Konstrukční řešení bytu – byt nebyl zpřístupněn, jedná se pouze o předpoklad!**

Úpravu vnitřních povrchů tvoří omítky.

Okna jsou plastová.

Povrchy podlah tvoří ker. dlažba a plovoucí laminátová.

K bytu patří venkovním parkovací stání.

Dům pochází pravděpodobně z roku 2008, stáří objektu ke dni ocenění je 6 let. Dům je v udržovaném stavu. Byt nebyl zpřístupněn, předpokládá se standardní stav.

Závady, které prodejem nemovitostí v dražbě nezaniknou, jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytu a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále.

**Dle místního šetření a dle dostupných podkladových materiálů na dražených nemovitostech nejsou žádné závady, které nezaniknou dražbou.**

## Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

### Pozemky

Jedná se o běžně zastavěné pozemky objektem pro bydlení s napojením na veškeré inženýrské sítě mimo plynu.

Jednotková cena pozemků je zjištěná dle cenové mapy stavebních pozemků a činí 3 360,- Kč/m<sup>2</sup>.

### Ocenění

#### Ostatní stavební pozemek a pozemky od této ceny odvozené

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	St.1184	577,00	3 360,00	1 938 720,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					<b>1 938 720,-</b>

**Pozemky - zjištěná cena** = **1 938 720,- Kč**

#### Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky = 1 938 720,-Kč  

---

1 938 720,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu** = **1 938 720,- Kč**

### Vlastní ocenění jednotky

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
Poloha objektu: Praha - západ  
Stáří stavby: 6 let  
Základní cena ZC (příloha č. 27): 34 863,- Kč/m<sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
byt celkem:	86 * 1,00 = 86,00 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:	<hr/> 86,00 m <sup>2</sup>

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
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 zvyšující cenu bytu (např.	III	0,10

venkovní parkovací stání,..)		
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. 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 - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 6 let:

$$s = 1 - 0,005 * 6 = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,970 = \mathbf{1,183}$$

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
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 - Negativní - nedobrovolná dražba	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,930}$$

### Index polohy pozemku

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 - 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 od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,960}$$

### Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>v</sub> = 34 863,- Kč/m<sup>2</sup> \* 1,183 = 41 242,93 Kč/m<sup>2</sup>

CB<sub>P</sub> = PP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 86,00 m<sup>2</sup> \* 41 242,93 Kč/m<sup>2</sup> \* 0,930 \* 0,960 = 3 166 665,16 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 166 665,16 Kč**

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 938 720,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 8 546 / 77 784

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 938 720,- Kč \* 8 546 / 77 784 = 213 003,97 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 213 003,97 Kč

**Byt č. 903/1 - zjištěná cena = 3 379 669,13 Kč**

### Ocenění pozemků

#### 1.2. Pozemky č.parc. 217/178, 239 a 255

Jedná se o pozemky v jednom funkčním celku s objektem pro bydlení s napojením na veškeré inženýrské sítě včetně plynu oceněné dle cenové vyhlášky.

### Ocenění

#### Ostatní stavební pozemky a pozemky od této ceny odvozené

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	orná půda	217/178	13,00	3 360,00	43 680,-
§ 2 cen. mapa	orná půda	217/239	68,00	3 360,00	228 480,-
§ 2 cen. mapa	orná půda	217/255	30,00	3 360,00	100 800,-
Ostatní stavební pozemky - celkem					<b>372 960,-</b>

**Pozemky č.parc. 217/178, 239 a 255 - zjištěná cena = 372 960,- Kč**

### 1.3. Podíl na pozemcích č.parc. 217/45 a 217/57

Jedná se o pozemky hřiště a veřejného prostranství.

#### Ocenění

#### Ostatní stavební pozemky a pozemky od této ceny odvozené

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	orná půda	217/45	891,00	3 360,00	2 993 760,-
§ 2 cen. mapa	orná půda	217/57	2 655,00	3 360,00	8 920 800,-
Ostatní stavební pozemky - celkem					<b>11 914 560,-</b>
<b>Podíl na pozemcích č.parc. 217/45 a 217/57 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>					<b>= 11 914 560,- Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 99

**Podíl na pozemcích č.parc. 217/45 a 217/57 - zjištěná cena = 120 349,09 Kč**

#### Rekapitulace ceny dle cenového předpisu

##### Ocenění staveb

1.2. Byt č. 1096/44 3 379 669,10 Kč

##### Ocenění pozemků


1.2. Pozemky č.parc. 217/178, 239 a 255 372 960,- Kč  
1.3. Podíl na pozemcích č.parc. 217/45 a 217/57 120 349,10 Kč

**Cena dle cenového předpisu celkem 3 872 978,20 Kč**

## 2. Cena stanovená porovnáním

### 2.1. Byt č. 1096/44

#### Výpočet porovnávací hodnoty

Popis / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>					Lokalita / Fotografie		
Typ stavby	Započitatelná plocha m <sup>2</sup>	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient celkový K <sub>c</sub>	Upravená cena Kč/m <sup>2</sup>
RD č. 1							
<b>Prodej rodinného domu 86 m<sup>2</sup>, Bicanova, Horoměřice</b>						Bicanova	
3 790 000 Kč							
Naše společnost Vám zprostředkuje prodej novostavby řadového domu 3+kk s balkonem, terasou a zahradou o celkové ploše 147 m <sup>2</sup> . Jedná se o koncový řadový dům postavený v roce 2011, který se nachází v nově vybudovaném resortu na okraji obce Horoměřice. V přízemí domu se nachází předsiň, komora, samostatné WC a prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem. V patře domu se nacházejí dvě ložnice a koupelna s vanou a společnou toaletou. Na podlahách je v celém domě položena plovoucí podlaha a v koupelně a na WC je dlažba. Z obývacího pokoje vcházíme terasou do zahrady. K domu náleží parkovací stání před domem. Měsíční náklady činní cca 3000,- Kč. V obci Horoměřice se nachází veškerá občanská vybavenost. Velmi dobrá dostupnost							

do Prahy, stanice metra A Dejvická je vzdálená cca 6 km. Dům lze financovat pomocí hypotečního úvěru, který Vám rádi zařídíme. V případě zájmu či prohlídky kontaktujte makléřku. Ev. číslo: 553328.

Celková cena: **3 790 000 Kč za nemovitost, včetně poplatků**

Poznámka k ceně: **cena včetně právního servisu a provize RK**

ID zakázky: **553942**

Aktualizace: **Dnes**

Stavba: **Cihlová**

Stav objektu: **Velmi dobrý**

Poloha domu: **Řadový**

Typ domu: **Patrový**

Plyn: **ano**

Podlaží: **2**

Plocha zastavěná: **55 m<sup>2</sup>**

Užitná plocha: **86 m<sup>2</sup>**

Plocha podlahová: **86 m<sup>2</sup>**

Plocha pozemku: **147 m<sup>2</sup>**

Balkón:

Terasa:

Parkování: **2**

zděná	86,00	3+kk	3 790 000	44 070	0,90	39 663
-------	-------	------	-----------	--------	------	--------

RD č. 2

Horoměřice

**Prodej rodinného domu 90 m<sup>2</sup>, Horoměřice (okres Praha-západ)**

3 150 000 Kč

Prodej řadového rodinného domu, který se nachází v Horoměřicích. Dům byl kolaudován v roce 2008. Dispozice nemovitosti - v přízemí je vstupní chodba, wc, obývací pokoj, kuchyňský kout. V patře se nachází koupelna, 2 ložnice a terasa. U domu je malá zahrada a předzahrádka. K domu náleží parkovací stání. Klidné bydlení. Doporučujeme prohlídku. Cena k jednání. Zajistíme hypotéku.

Zlevněno: **3 150 000 Kč za nemovitost, + provize RK**

Původní cena: **3 500 000 Kč**

ID zakázky: **419171**

Aktualizace: **03.11.2014**

Stavba: **Cihlová**

Stav objektu: **Velmi dobrý**

Poloha domu: **Řadový**

Umístění objektu: **Klidná část obce**

Typ domu: **Patrový**

Podlaží: **2**

Plocha zastavěná: **90 m<sup>2</sup>**

Užitná plocha: **90 m<sup>2</sup>**

Plocha podlahová: **135 m<sup>2</sup>**

Plocha pozemku: **345 m<sup>2</sup>**

Parkování: **2**

Voda: **Dálkový vodovod**

Topení: **Ústřední dálkové**

Odpad: **Veřejná kanalizace**

Telekomunikace: **Internet**

Elektřina: **230V, 400V**

Doprava: **MHD**



zděný	90,00	3+1	3 500 000	38 889	0,90	35 000
-------	-------	-----	-----------	--------	------	--------

RD č. 3

Edvarda Beneše

**Prodej rodinného domu 80 m, Edvarda Beneše, Horoměřice**

3 990 000 Kč

Moderně řešený dům 3+kk/3+1(zahrada 190 m<sup>2</sup>) v novostavbě viladomů v Horoměřicích přímo od developera. Nemovitost se nachází v nové lokalitě v bezprostřední blízkosti Horoměřického lesa. Občanské vybavení je v dosahu 5 minut (restaurace, pizzerie s dovozem, potraviny do 23h, vinoteka, kosmetické studio, cykloservis, bowling, kadeřnictví, lékárna, škola, školka, hlídání dětí a ostatní služby). Autobusová zastávka se nachází v docházkové vzdálenosti od viladomů (linka 316,355,356 15min M Dejvická). Dům je v nadstandardním provedení. Neváhejte nás kontaktovat ohledně sjednání nezávazné prohlídky. V rámci akční nabídky nabízíme clientské změny zdarma (limitovaná nabídka na výběr podlahových krytin) a parkovací stání v ceně domu.



**Celková cena: 3 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu**

Aktualizace: **02.11.2014**

ID: **2530861148**

Stavba: **Cihlová**

Stav objektu: **Novostavba**

Poloha domu: **Řadový**

Vlastnictví: **Osobní**

Umístění objektu: **Klidná část obce**

Typ domu: **Patrový**

Užitná plocha: **80 m<sup>2</sup>**

Plocha pozemku: **190 m<sup>2</sup>**

Sklep:

Parkování:

Datum nastěhování: **01.02.2015**

Voda: **Dálkový vodovod**

Topení: **Lokální plynové**

Plyn: **Individuální**

Odpad: **Veřejná kanalizace**

Telekomunikace: **Telefon, Internet, Satelit, Kabelová televize**

Elektřina: **230V, 400V**

Doprava: **Dálnice, Silnice, MHD, Autobus**

Komunikace: **Dlážděná**

Energetická náročnost budovy: **Třída B - Velmi úsporná**

zděná	80,00	3+kk	3 990 000	49 875	0,77	38 485
-------	-------	------	-----------	--------	------	--------

RD č. 4

Bicanova

**Prodej rodinného domu 87 m, Bicanova, Horoměřice**

3 890 000 Kč

Prodej novostavba řadového rodinného domu s vlastní zahradou v Horoměřicích, v oblasti Praha západ, který má charakter dvoupodlažního bytu o velikosti 3+kk a 87m<sup>2</sup>. V patře domu se nachází dvě ložnice, koupelna s toaletou a vanou. V přízemí je k dispozici prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem, předsiň, úložný prostor v podobě komory a samostatná toaleta. Součástí bytu je balkon (5,5m<sup>2</sup>) a terasa vedoucí do zahrady o velikosti 147m<sup>2</sup>, na níž vede přímý vstup z obývacího pokoje. Jedná se o koncový řadový domek, čímž je zaručeno větší soukromí. V ceně domu je zahrnuto parkovací stání před domem. Všudypřítomná zeleň, hřiště a volná prostranství nabízejí přirozené, otevřené prostředí pro volný čas dětem i dospělým. Oblast je snadno dostupná z dálnice D1 i vedlejších silnic a s městem i okolními obcemi je spojena linkami MHD. Výborná dostupnost do centra Prahy. V obci je k dispozici škola, školka, zdravotní zařízení, síť obchodů a dalších služeb.



**Celková cena: 3 890 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu (k jednání)**

Poznámka k ceně: **včetně provize a právního servisu**

ID zakázky: **A14SH169**

Aktualizace: **02.10.2014**

Stavba: **Cihlová**

Stav objektu: **Velmi dobrý**

Poloha domu: **Řadový**

Typ domu: **Patrový**

Podlaží: **2**

Plocha zastavěná: **45 m<sup>2</sup>**

Užitná plocha: **87 m<sup>2</sup>**

Plocha podlahová: **87 m<sup>2</sup>**

Plocha pozemku: **180 m<sup>2</sup>**

Balkón: **6 m<sup>2</sup>**

Voda: **Dálkový vodovod**

Odpad: **Veřejná kanalizace**

Telekomunikace: **Telefon, Internet**

Elektřina: **230V**

Doprava: **MHD**

Komunikace: **Asfaltová**

zděná	86,00	3+kk	3 890 000	45 233	0,90	40 710
-------	-------	------	-----------	--------	------	--------

Variační koeficient před úpravami:	8,78 %	Variační koeficient po úpravách:	5,59 %
------------------------------------	--------	----------------------------------	--------

Započítatelná plocha:	86,00 m <sup>2</sup>	Minimální cena:	3 010 000 Kč
Minimální jednotková cena:	35 000 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:	3 307 990 Kč
Průměrná jednotková cena:	38 465 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:	3 501 060 Kč
Maximální jednotková cena:	40 710 Kč/m <sup>2</sup>		

<b>Stanovená</b>	<b>Porovnávací</b>
<b>jednotková cena: 38 500 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>hodnota: 3 311 000 Kč</b>

## C. REKAPITULACE

### 1. Cena dle cenového předpisu

1.1. Byt č. 1096/44	3 379 669,10 Kč
1.2. Pozemky č.parc. 217/178, 239 a 255	372 960,- Kč
1.3. Podíl na pozemcích č.parc. 217/45 a 217/57	120 349,10 Kč

**Cena dle cenového předpisu celkem** **3 872 978,20 Kč**

### 2. Cena zjištěná cenovým porovnáním

2.1. Rodinný dům čp. 417	3 311 000,- Kč
--------------------------	----------------

**Cena zjištěná cenovým porovnáním celkem** **3 311 000,- Kč**

## 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. 903/1, v kat. území a obci Horoměřice v celkové výši:**

**3 300 000,-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 12.11.2014

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. 448 - 58/14 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 448.

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

- I - Výpis z katastru nemovitostí LV 2166
- II - Výpis z katastru nemovitostí LV 2167
- III - Výpis z katastru nemovitostí části LV 1918
- IV - Cenová mapa