

## Znalecký posudek č. 564/2010

o ceně obvyklé bytové jednotky č. 1000/28 s příslušenstvím v budově č.p. 1000, 1001 na pozemcích - stavebních parcelách parc. č. 232/140, 232/141 (vše zastavěná plocha a nádvoří) včetně podílu na společných částech domu o velikosti 4521/687628 v kat. území Černý Most, obec Praha, část obce Černý Most, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 2684 vedeného Katastrálním úřadem pro Hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha



**Objednatel posudku:**

**Mgr. Pavla FUČÍKOVÁ, soudní exekutorka**  
EXEKUTORSKÝ ÚŘAD OSTRAVA-MĚSTO  
Slévárenská 410/14  
709 00 Ostrava-Mariánské Hory

**Účel posudku:**

exekuční řízení č.j. 024 EX 4936/09

**Podle stavu ke dni 17.6.2010 posudek vypracoval:**

**JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A.**  
Řečického 7  
169 00 Praha 6

Posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Praze, 21.6.2010

# A. Nález

## 1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou, a to bytové jednotky č. 1000/28 s příslušenstvím v budově č.p. 1000, 1001 na pozemcích - stavebních parcelách parc. č. 232/140, 232/141 (vše zastavěná plocha a nádvoří) včetně podílu na společných částech domu o velikosti 4521/687628 v kat. území Černý Most, obec Praha, část obce Černý Most, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 2684 vedeného Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

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 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 vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který 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,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

## **2. Informace o nemovitosti**

Adresa nemovitosti: Byt Praha - Černý Most  
kpt. Stránského 1000/28

190 00 Praha

Region: Hlavní město Praha

Okres: Praha 14

Katastrální území: Černý Most

## **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 17.6.2010 bez přítomnosti vlastníka oceňované byt. jednotky .

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

Usnesení soudního exekutora Mgr. Pavly Fučíkové o ustanovení znalce a objednávka znaleckého posudku ze dne 25.5.2010 pod č.j. 024 EX 4936/09-70.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovitosti dne 17.6.2010.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Informace od vlastníka oceňované byt. jednotky p. Nenada Bojiče.

## **5. Použitá literatura:**

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2004

Bradáč, A., Krejčíř, P.: Úřední oceňování majetku podle zákona č. 151/1997 Sb., leden 2004

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2008

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty pozemků, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2007

## **6. Vlastnické a evidenční údaje:**

**viz výpis z KN v příloze**

Na oceňované byt. jednotce vázne zástavní právo ve prospěch Komerční banka, a.s.

## **7. Celkový popis nemovitosti:**

Ocenění cenou obvyklou se týká bytové jednotky č. 1000/28 s příslušenstvím v budově č.p. 1000, 1001 na pozemcích - stavebních parcelách parc. č. 232/140, 232/141 (vše zastavěná plocha a nádvoří) včetně podílu na společných částech domu o velikosti 4521/687628 v kat. území Černý Most, obec Praha, část obce Černý Most, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 2684 vedeného Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Byt. dům č.p. 1000, 1001 je samostatně stojícím typovým panelovým domem se dvěma samostatnými vchody, podsklepený se dvanácti NP. V místě je velmi dobrá občanská vybavenost. Parkování je zajištěno před domem. Dům je s výtahem.

Oceňovaná byt. jednotka č. 1000/28 se nachází v 6. NP pod uzávěrou s dalšími třemi byt. jednotkami. Dispozičně se jedná o byt 2+kk. Rozdělen je na dva pokoje, kuchyň, předsíň, koupelnu a WC. Byt. jednotka je v dobrém stavebně-technickém stavu. K jednotce náleží sklep v 1. PP. Celková podlahová plocha je 45,21 m<sup>2</sup>.

Na dotaz znalce, zda na oceňované byt. jednotce vázne právní vada v podobě věcného břemene nebo nájemní smlouvy, bylo znalci výslovně sděleno p. Bojičem, že žádná taková právní vada neexistuje. Znalci nebylo umožněno vnitřní ohledání bytu a ani pořízení fotodokumentace.

Vlastníkem pozemků, na kterých je dům postaven, je Hlavní město Praha.

## 8. Obsah posudku:

### Byty a nebytové prostory oceněné nákladovým způsobem

1) Byt, jednotka Vokovice

### Příslušenství bytů a nebytových prostor

## B. Posudek

### Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

### Věcná hodnota dle THU

### Ocenění bytů a nebytových prostor nákladovým způsobem

#### a<sub>1</sub>) Byt, jednotka Vokovice

### Zastavěné plochy a výšky podlaží:

| Název podlaží | Zastavěná plocha     | Konstrukční výška |
|---------------|----------------------|-------------------|
| Byt:          | 45,00 m <sup>2</sup> | 2,40 m            |

### Jednotkové množství:

Jednotka:

Byt: (45)\*(2,40) = 108,00

Jednotkové množství – celkem: = 108,00

### Stanovení jednotkové ceny:

Ke stanovení jednotkové ceny stavby bylo použito ukazatelů THU firmy ÚRS Praha .

Seznam porovnávaných objektů:

| Pořadové číslo | Název objektu                    | Katalogová cena [Kč] | Upravená cena [Kč] | Váha  |
|----------------|----------------------------------|----------------------|--------------------|-------|
| 1.             | 12 bytových jednotek Nový Bydžov | 3 966,61             | 3 966,61           | 1,000 |
| 2.             | 19 byt. jednotek Jilemnice       | 4 701,34             | 4 701,34           | 1,000 |
| 3.             | Obytný dům 36 b.j.               | 5 229,34             | 5 229,34           | 1,000 |

Minimální jednotková cena: 3 966,61 Kč/

Průměrná jednotková cena: 4 632,43 Kč/

Maximální jednotková cena: 5 229,34 Kč/

### Ocenění:

Základní cena: 4 632,43 Kč/

108,00 \* 4 632,43 Kč/ = 500 302,33 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 60 = 50,000 \%$  - 250 151,17 Kč

Byt. jednotka Vokovice - výsledná cena = 250 151,16 Kč

Byt. jednotka Vokovice - cena po zaokrouhlení = 250 150,- Kč

### Rekapitulace ocenění bytů a nebytových prostor včetně opotřebení

a) Byt. jednotka Vokovice = 250 150,- Kč

Cena bytů a nebytových prostor činí celkem 250 150,- Kč

## **Věcná hodnota dle cenového předpisu 460/2009 Sb.**

### Ocenění bytů a nebytových prostor nákladovým způsobem

#### 1) Byt. jednotka Vokovice - § 13

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Bytový či nebytový prostor v budově

Budova:

J. domy vícebytové (typové)

Dispozice jednotky:

2+kk

Svislá nosná konstrukce:

montovaná z dílců betonových plošných

Kód CZ - CC:

1122

#### **Podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru:**

Pokoj: = 10,63 m<sup>2</sup>

Pokoj: = 16,80 m<sup>2</sup>

Kuchyň: = 5,02 m<sup>2</sup>

Předsíň: = 7,35 m<sup>2</sup>

Kouplena: = 2,14 m<sup>2</sup>

WC: = 1,03 m<sup>2</sup>

Podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru: = 42,97 m<sup>2</sup>

#### **Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti:**

Sklep: = 2,24 m<sup>2</sup>

Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti - celkem: = 2,24 m<sup>2</sup>

Započítaná podlahová plocha jednotky: = 42,97 m<sup>2</sup>

Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti:  $2,24 \text{ m}^2 * 0,10$  = 0,22 m<sup>2</sup>

Podlahové plochy - celkem: = 43,19 m<sup>2</sup>

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,  
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

| Konstrukce, vybavení                          | Hodnocení standardu | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koeficient | Upravený obj. podíl |
|---|---------------------|----------------|----------|------------|---------------------|
| 1. Základy včetně zemních prací:              | S                   | 5,40           | 100,00   | 1,00       | 5,40                |
| 2. Svislé konstrukce:                         | S                   | 18,20          | 100,00   | 1,00       | 18,20               |
| 3. Stropy:                                    | S                   | 8,40           | 100,00   | 1,00       | 8,40                |
| 4. Krov, střecha:                             | S                   | 4,90           | 100,00   | 1,00       | 4,90                |
| 5. Krytiny střech:                            | S                   | 2,30           | 100,00   | 1,00       | 2,30                |
| 6. Klempířské konstrukce:                     | S                   | 0,70           | 100,00   | 1,00       | 0,70                |
| 7. Úprava vnitřních povrchů:                  | S                   | 5,70           | 100,00   | 1,00       | 5,70                |
| 8. Úprava vnějších povrchů:                   | S                   | 2,90           | 100,00   | 1,00       | 2,90                |
| 9. Vnitřní obklady keramické:                 | S                   | 1,30           | 100,00   | 1,00       | 1,30                |
| 10. Schody:                                   | S                   | 2,90           | 100,00   | 1,00       | 2,90                |
| 11. Dveře:                                    | S                   | 3,30           | 100,00   | 1,00       | 3,30                |
| 13. Okna:                                     | S                   | 5,30           | 100,00   | 1,00       | 5,30                |
| 14. Povrchy podlah:                           | S                   | 3,00           | 100,00   | 1,00       | 3,00                |
| 15. Vytápění:                                 | S                   | 4,80           | 100,00   | 1,00       | 4,80                |
| 16. Elektroinstalace:                         | S                   | 5,10           | 100,00   | 1,00       | 5,10                |
| 17. Bleskosvod:                               | S                   | 0,40           | 100,00   | 1,00       | 0,40                |
| 18. Vnitřní vodovod:                          | S                   | 3,20           | 100,00   | 1,00       | 3,20                |
| 19. Vnitřní kanalizace:                       | S                   | 3,10           | 100,00   | 1,00       | 3,10                |
| 20. Vnitřní plynovod:                         | S                   | 0,40           | 100,00   | 1,00       | 0,40                |
| 21. Ohřev vody:                               | S                   | 2,20           | 100,00   | 1,00       | 2,20                |
| 22. Vybavení kuchyní:                         | S                   | 1,90           | 100,00   | 1,00       | 1,90                |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení:              | S                   | 3,90           | 100,00   | 1,00       | 3,90                |
| 24. Výtahy:                                   | S                   | 1,30           | 100,00   | 1,00       | 1,30                |
| 25. Ostatní:                                  | S                   | 5,70           | 100,00   | 1,00       | 5,70                |
| 26. Instalační prefabrikovaná jádra:          | S                   | 3,70           | 100,00   | 1,00       | 3,70                |
| Součet upravených objemových podílů:          |                     |                |          |            | 100,00              |
| Hodnota koeficientu vybavení K <sub>4</sub> : |                     |                |          |            | 1,0000              |

### Ocenění:

|  |  |                             |
|--|--|-----------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 2):                                      | =  | 8 020,- Kč/m <sup>2</sup>   |
| Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 4):               | *  | 1,0370                      |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):             | *  | 1,0000                      |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce): | *  | 1,2000                      |
| Koeficient změn cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38):             | *  | 2,1620                      |
| Základní cena upravená   | =  | 21 576,95 Kč/m <sup>2</sup> |
| Plná cena:   | 43,19 m <sup>2</sup> * 21 576,95 Kč/m <sup>2</sup> = | 931 908,47 Kč               |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 30 / 60 = 50,000 % - 465 954,24 Kč

Byt. jednotka Vokovice - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 465  
954,23 Kč

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

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 0,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 4 521 / 687 628

Hodnota spoluvlast. podílu: 0,- Kč \* 4 521 / 687 628 = + 0,- Kč

Byt. jednotka Vokovice - zjištěná cena včetně podílu na příslušenství = 465  
954,23 Kč

Byt. jednotka Vokovice - cena po zaokrouhlení = 465 950,- Kč

#### Rekapitulace ocenění bytů a nebytových prostor včetně opotřebení

a) Byt. jednotka Vokovice = 465 950,- Kč

Cena bytů a nebytových prostor činí celkem 465 950,- Kč

#### Ocenění příslušenství bytů a nebytových prostor

### Věcná hodnota dle THU

#### Rekapitulace ocenění příslušenství bytů a nebytových prostor

Cena příslušenství bytů a nebytových prostor činí celkem 0,- Kč

### Věcná hodnota dle cenového předpisu 460/2009 Sb.

#### Rekapitulace ocenění příslušenství bytů a nebytových prostor

Cena příslušenství bytů a nebytových prostor činí celkem 0,- Kč

### Porovnávací metoda

#### Popis oceňované stavby

|                     |  |                          |                    |
|---------------------|--|--------------------------|--------------------|
| Název:              | Byt Praha - Černý Most                     |                          |                    |
| Adresa              | kpt. Stránského 1000/7, 190 00 Praha       |                          |                    |
| Popis:              |  |                          |                    |
| Druh nemovitosti    | Byty a nebytové prostory v obytných domech | Poloha                   | samostatně stojící |
| Stáří objektu       | 30 roků                                    | Stav objektu             | dobrý              |
| Počet nadz. podlaží | 12   | Počet podzemních podlaží | 1                  |
| Výměra pozemku      | 0 m <sup>2</sup>                           | Zastavěná plocha         | 0 m <sup>2</sup>   |
| Garáž               | není                                       | Výtah                    | ano                |
| Svislé konstrukce   | montované z dílců betonových plošných      |                          |                    |
| Přípojky            | veškeré IS                                 |                          |                    |
| Příslušenství       |  |                          |                    |





Doprava - metro, autobus.

|   |  |                          |                       |
|---|--|--------------------------|-----------------------|
| Druh nemovitosti  | Byty a nebytové prostory v obytných domech | Poloha                   | samostatně stojící    |
| Stáří objektu   | rok  | Stav objektu             | dobrý                 |
| Počet nadz. podlaží                                     | 0  | Počet podzemních podlaží | 0                     |
| Výměra pozemku  | 0 m <sup>2</sup>                           | Zastavěná plocha         | 0 m <sup>2</sup>      |
| Garáž   | není                                       | Výtah                    | ano                   |
| Svislé konstrukce                                       | montované z dílců betonových plošných      | Podkroví                 | ne                    |
| Přípojky  |  |                          |                       |
| Příslušenství   |  |                          |                       |
| <b>Požadovaná nebo kupní cena</b>                       |  |                          | <b>1 698 000,- Kč</b> |
| <b>Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí</b> |  |                          |                       |
| <b>Celkový koeficient:</b>                              |  | /                        | 1,00                  |
| <b>Přepočtená standardní cena:</b>                      |  |                          | <b>1 698 000,- Kč</b> |

|                                  |                      |                                     |  |
|----------------------------------|----------------------|-------------------------------------|--|
| <b>Výměry a jednotkové ceny</b>  |                      |                                     |  |
|                                  | Výměry objektu       | Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> ) | Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> ) |
| Obestavěný prostor:              | m <sup>3</sup>       | 0,- Kč/m <sup>3</sup>               | 0,- Kč/m <sup>3</sup>                      |
| Zastavěná plocha podlaží celkem: | m <sup>2</sup>       | 0,- Kč/m <sup>2</sup>               | 0,- Kč/m <sup>2</sup>                      |
| Podlahová plocha podlaží celkem: | m <sup>2</sup>       | 0,- Kč/m <sup>2</sup>               | 0,- Kč/m <sup>2</sup>                      |
| Hrubá užitná plocha:             | m <sup>2</sup>       | 0,- Kč/m <sup>2</sup>               | 0,- Kč/m <sup>2</sup>                      |
| Čistá užitná plocha:             | 42,00 m <sup>2</sup> | 40 428,57 Kč/m <sup>2</sup>         | 40 428,57 Kč/m <sup>2</sup>                |

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Objekt č.: 3</b> | <b>Název: Byt Praha</b>   |
| Adresa              | kpt. Stránského, 190 00 Praha 9   |
| Popis:              | Byt s lodžii, který se nachází v panelovém domě z roku 1990 v klidné lokalitě Černého Mostu- Praha 9. Byt je v původním, ale velmi udržovaném stavu. Obývací místnost s kuchyňským koutem má velikost cca 20m <sup>2</sup> se vstupem na lodžii a okna jsou orientována na jih, což zajišťuje maximální světlost tohoto bytu, ložnice cca 12m <sup>2</sup> . Dům ve kterém se byt nachází je po částečné rekonstrukci, jsou tu nové výtahy, společné prostory. V blízkosti domu je škola, školka, nákupní centrum Černý Most. Výborná dopravní dostupnost (metro černý Most). |

|   |  |                          |                       |
|---|--|--------------------------|-----------------------|
| Druh nemovitosti  | Byty a nebytové prostory v obytných domech | Poloha                   | samostatně stojící    |
| Stáří objektu   | rok  | Stav objektu             | dobrý                 |
| Počet nadz. podlaží                                     | 0  | Počet podzemních podlaží | 0                     |
| Výměra pozemku  | 0 m <sup>2</sup>                           | Zastavěná plocha         | 0 m <sup>2</sup>      |
| Garáž   | není                                       | Výtah                    | ano                   |
| Svislé konstrukce                                       | montované z dílců betonových plošných      | Podkroví                 | ne                    |
| Přípojky  |  |                          |                       |
| Příslušenství   |  |                          |                       |
| <b>Požadovaná nebo kupní cena</b>                       |  |                          | <b>1 780 000,- Kč</b> |
| <b>Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí</b> |  |                          |                       |
| <b>Celkový koeficient:</b>                              |  | /                        | 1,00                  |
| <b>Přepočtená standardní cena:</b>                      |  |                          | <b>1 780 000,- Kč</b> |

|                                  |                |                                     |  |
|----------------------------------|----------------|-------------------------------------|--|
| <b>Výměry a jednotkové ceny</b>  |                |                                     |  |
|                                  | Výměry objektu | Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> ) | Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> ) |
| Obestavěný prostor:              | m <sup>3</sup> | 0,- Kč/m <sup>3</sup>               | 0,- Kč/m <sup>3</sup>                      |
| Zastavěná plocha podlaží celkem: | m <sup>2</sup> | 0,- Kč/m <sup>2</sup>               | 0,- Kč/m <sup>2</sup>                      |
| Podlahová plocha podlaží celkem: | m <sup>2</sup> | 0,- Kč/m <sup>2</sup>               | 0,- Kč/m <sup>2</sup>                      |

Hrubá užitná plocha: m<sup>2</sup> 0,- Kč/m<sup>2</sup> 0,- Kč/m<sup>2</sup>  
 Čistá užitná plocha: 45,00 m<sup>2</sup> 39 555,56 Kč/m<sup>2</sup> 39 555,56 Kč/m<sup>2</sup>

### Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

| Objekt číslo                                      | Přepočtené jednotkové ceny <i>SJP</i> porovnatelných objektů |      |      |      |                       |
|---|--|------|------|------|-----------------------|
|   | OP   | ZP   | PP   | PUH  | PUČ                   |
| 1. Byt Praha                                      | 0,00   | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 44 090,91             |
| 2. Byt Praha                                      | 0,00   | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 40 428,57             |
| 3. Byt Praha                                      | 0,00   | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 39 555,56             |
| SJC – průměr                                      |  |      |      |      | 41 358,00             |
| JCO = SJC * I <sub>o</sub>                        |  |      |      |      | 41 358,00             |
| Výměry oceňované stavby                           |  |      |      |      | 45,00                 |
| CO:   |  |      |      |      | 1861110               |
| <b>Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:</b> |  |      |      |      |                       |
| $C_p = CO_{\text{průměrná}}$                      |  |      |      |      | <b>1 861 110,- Kč</b> |

**Byt Praha - Černý Most - výsledná cena = 1 861 110,- Kč**

## C. Rekapitulace

### Porovnávací cena:

**Porovnávací cena celkem: 1 861 110,- Kč**

**Obvyklá cena:**

**1 800 000,- Kč**

slovy: jedenmilionosmsettisíc Kč

Při zjištění ceny obvyklé kladu důraz na srovnání s nemovitostmi nabízených k obchodování v daném místě a místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsem vycházel z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. Ve stanovení ceny obvyklé je vzata v úvahu rovněž obtížná prodejnost nemovitostí na současném realitním trhu.

Na základě výše zjištěných skutečností stanovuji cenu obvyklou bytové jednotky č. 1000/28 s příslušenstvím v budově č.p. 1000, 1001 na pozemcích - stavebních parcelách parc. č. 232/140, 232/141 (vše zastavěná plocha a nádvoří) včetně podílu na společných částech domu o velikosti 4521/687628 v kat. území Černý Most, obec Praha, část obce Černý Most, okres Hlavní město

Praha, zapsáno na LV 2684 vedeného Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha v objektivní zaokrouhlené výši 1.800.000,- Kč.

V Praze, 21.6.2010

JUDr. Mgr. Marcel Petrášek, M.B.A.  
Řečického 7  
169 00 Praha 6



#### D. Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 14. 11. 2007 č.j. Spr 2458/2007 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a nemovitostí sportovního a památkového charakteru.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 564/2010 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem dle přiložené likvidace.

#### E. Seznam příloh:

Kopie výpisu z katastru nemovitostí (příloha č. 1)

Fotodokumentace (příloha č. 2)

Kopie výpisu z geografického informačního systému (příloha č. 3)

Mapa umístění nemovitostí (příloha č. 4)