

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo 2014-16

**NEMOVITOST: Bytová jednotka č. 1723/26 - Praha 4 - Chodov**

Katastrální údaje : Kraj Hl.m. Praha, okres Hl.m. Praha, obec Praha, k.ú. Chodov

Adresa nemovitosti: Kunínova 1723/9, 110 00 Praha 4, k.ú. Chodov

Vlastník stavby: pan Zdeněk Nejedlý, Harantova 2241/49, 39701 Písek, vlastnictví: výhradní

**OBJEDNATEL : TOP CREDIT, a.s.**

Adresa objednatele: Poděbradova 751, 440 01 Louny

**ZHOTOVITEL : Ing. Petr Krivka**

Adresa zhotovitele: Šafaříkova 2528, 440 01 Louny

IČ: 68453418

telefon: 608980991

e-mail: krivka.petr@seznam.cz

DIČ:

fax:

**ÚČEL OCENĚNÍ: Odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty nemovitostí) pro účely veřejné dobrovolné dražby****OBVYKLÁ CENA****1 250 000 Kč**

Datum místního šetření: 27.3.2014

Stav ke dni : 27.3.2014

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 4

Počet vyhotovení: 2

V Lounech, dne 8.4.2014

Ing. Petr Krivka

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

**Provést ocenění předmětných nemovitosti:**

- znalecký posudek o ceně obvyklé - odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) k uvedenému datu ocenění

### Přehled podkladů

- výpis z KN - viz příloha ocenění
- informace z KN - o pozemku
- nabývací titul k bytu - darovací smlouva ze dne 18.11.2008
- informace poskytnuté objednatelem posudku
- prohlídka a zaměření nemovitosti na místě samém

### Místopis

Praha je hlavním městem České republiky, nejvýznamnějším městem z hospodářského, kulturního i politického hlediska. Je rovněž hlavním dopravním uzlem, v místě je nejkomplexnější dopravní a technická infrastruktura a občanská vybavenost evropské úrovně.

Jedná se o jedno z mála měst, kde je odpovídající nabídka pracovních příležitostí a nejnižší nezaměstnanost.

**Území města je stabilizované, rozvoj probíhá v jednotlivých městských částech dle schváleného ÚPD.**

#### **Poloha nemovitosti- byt**

Oceňovaná nemovitost (byt) se nachází v bytovém domě v lokalitě části Chodov, ul. Kunínova - viz příloha ocenění.

Jedná se o obytnou zónu sídlištního typu umístěnou východně nedaleko hlavní tepny procházející městem, dálnice D1 s navazujícími rychlostními komunikacemi a cca 10 km jihovýchodně od centra města (Václavského náměstí).

Přístup k bytovému domu je z veřejných prostor - chodníků a ploch umístěných na pozemcích ve vlastnictví HI. Města Prahy -

Nedaleko je úplná občanská vybavenost - škola, nákupní centrum, zdravotnické zařízení sportoviště atd., v docházkové vzdálenosti cca 20 minut je stanice podzemní dráhy Metra - Chodov, plná dopravní infrastruktura.

### Celkový popis

**Předmětem ocenění je bytová jednotka nacházející se v panelovém domě čp. 1723/9 v ul. Kunínova, v uvedené městské části hlavního města.**

Bytová jednotka disp. 1+kk, č. 26, je umístěna v horním 10. NP (9. patro) uvedeného bytového domu. Součástí ocenění je odpovídající podíl dle evidence v KN na společných částech domu a na pozemku pč. 2364 v daném k.ú., na kterém je bytový dům umístěn. Ocenění se provádí dle dostupných údajů z prohlídky a předložených listinných podkladů.

Bytový dům - montovaný panelový (stěnový) systém, typový konstrukční systém Larsen-Nielsen, s přízemním technickým podlažím a dalšími devíti obytnými podlažím. Střecha je plochá s živičnou krytinou. Dům má tři sekce, byt je umístěn v krajní severní sekci.

Stav domu je průměrně udržovaný, není zateplený, v přízemí provedeny obklady a keramické dlažby, nové vstupní dveře, osazena plastová okna s izolačními dvojskly, dle informace majitele bude v 04/2014 provedena generální rekonstrukce osobního výtahu. Technické a další vybavení domu je standardní, odpovídající danému typu. Zjevné vážnější závady na domě ani na bytě nebyly zjištěny.

## OCENĚNÍ

### **Bytová jednotka č. 1723/26 - Praha Chodov**

**Oceňovaná jednotka č. 26 se nachází ve 10. NP (9. patro) bytového domu.**

**Dispozice bytové jednotky** jednotka obsahuje vstupní předsíň, WC, koupelnu, pokoj s kuch. koutem. V příslušenství je dále plechová koje umístěná na chodbě v 8. NP (7. patro) - společných prostorách.

Byt je ve v původním, pouze částečně udržovaném stavu, zásadní rekonstrukce neproběhla, hygienické jádro je původní umakartové, byla vyměněna okna - osazena plastová. Celkově je vybavení podstandardní, není sporák k vaření, povrchové úpravy stěn a podlah běžné, s vyšším opotřebením podlahových krytin, kuch. linka původní, zhoršený stav - viz tabulka vybavení stavby. Další vybavení běžné - dorozum. zařízení, dřež, rozvody SV, TUV, elektroinstalace 230 V, osvětlení, dveře, v koupelně nízká vana, umyvadlo, vytápění dálkové, v pokoji osazeno litinové článkové otopné těleso. Zjevné podstatné závady bránící užívání bytu nebyly zjištěny, předpokládá se však nutnost modernizace (rekonstrukce) v krátkodobém časovém horizontu. Celkový stav bytu je hodnocen jako podprůměrný.

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

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:

J. domy vícebytové (typové)

Svislá nosná konstrukce:

montovaná z dílců betonových plošných

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1122

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy			
kuchyně - kuch. kout:	3,63	*	1,00 =	3,63 m <sup>2</sup>
pokoj:	18,02	*	1,00 =	18,02 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,28	*	1,00 =	2,28 m <sup>2</sup>
WC:	0,96	*	1,00 =	0,96 m <sup>2</sup>
předsíň:	3,46	*	1,00 =	3,46 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:				<b>28,35 m<sup>2</sup></b>

#### **Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení**

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	panelové betonové sendvičové	S	100
3. Stropy	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičné - svařované, vícevrstvé	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	hladké štukové omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nástřiky na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	železobetonové montované s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	hladké plné dveře, nebo prosklené - prefa	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Povrchy podlah	PVC, koberec	S	100
15. Vytápění	ústřední dálkové	S	100
16. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
17. Bleskosvod	instalován	S	100
18. Vnitřní vodovod	plast, studená i teplá voda	S	100
19. Vnitřní kanalizace	úplně odkanalizování	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana	S	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní	podstandardní	P	100
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty - původní provedení umakart	P	100

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

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	C	1,30	100	0,00	0,00
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,30	100	1,54	8,16
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	P	5,70	100	0,46	2,62
26. Instalační pref. jádra	P	3,70	100	0,46	1,70
Součet upravených objemových podílů					94,18
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9418</b>

### Výpočet porovnávací hodnoty

#### Oceňovaná jednotka

##### Lokalita / Popis

Praha 4, část Chodov, ul. Kunínova  
běžný byt v typovém objektu, 10. NP, západní orientace

Typ stavby	Užitná plocha	Podlaží	Dispozice	Celková cena	Jednotková cena
panelový montovaný - typ Larsen-Nielsen	28,35 m <sup>2</sup>	10. NP	1+kk	<b>1 250 235 Kč</b>	<b>44 220 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Analýza trhu

V hlavním městě Praze je nejsilnější poptávka na trhu s byty, v podstatě je trh v nabídce a poptávce téměř vyrovnaný, s mírným převísem nabídky, což platí zejména pro méně kvalitní byty v osobním vlastnictví v panelových domech, tj. v daném segmentu trhu. V kategorii malometrážních bytů je tento převís nejvyšší. Nabídkové ceny bytů (dle realitní inzerce) se pro danou velikost užitné plochy (25-30 m<sup>2</sup> - v osobním vlastnictví) pohybují převážně nad hranicí jednotkové ceny 45 tis. Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy bytu.

Skutečně realizované prodejní ceny bytů jsou oproti nabídce realitních kanceláří nižší - v závislosti na konkrétních podmínkách a velikosti bytu, v řešeném segmentu malometrážních bytů do cca 5% původní ceny.

#### Zdůvodnění porovnávací hodnoty

K datu ocenění byly zjištěny aktuální nabídky na realitním trhu obdobných přímo porovnatelných bytových jednotek v panelových domech, vnitřní dispozice typu 1+kk, s výměrou užitné podlahové plochy 29-31 m<sup>2</sup> v průměrném až podprůměrném, převážně původním technickém stavu, bez větší rekonstrukce.

Navržená tržní jednotková cena je v řešeném případě pod tržní jednotkovou cenou obou srovnatelných vzorků (po cenové adjustaci - porovnání kumulativní formou kombinací kvalitativní a kvantitativní analýzy). Nebyl zjištěn byt hodnocený hůře, v daném segmentu se jedná o nejnižší cenové relace v předmetné lokalitě - nebyl zjištěn uzavřený interval, levnější byty v lokalitě nebyly na trhu zjištěny.

## Popisy porovnatelných nemovitostí

### Vzorek 1 - byt 1+kk

Prodej, byt 1+kk, zdroj informace S reality, ID zakázky - N24370. Budova panelová, vlastnictví osobní, vybavení bytu běžné.

Nabídka prodeje bytu 1+kk, Praha - Háje, ul. Mikulova. Byt se nachází ve 4. NP panelového domu s výtahem. Byt je v původním, udržovaném stavu, umakartové jádro. Dům prošel částečnou rekonstrukcí, osazena nová plastová okna. Kuchyňská linka je původní bez spotřebičů. V koupelně se nachází sprchový kout, samostatné WC. Další vybavení je běžné., k dispozici napojení na Internet, kabelová televize. Orientace bytu je na západ. Příslušenství k bytu tvoří sklepní koje.

### Vzorek 2 - byt 1+kk

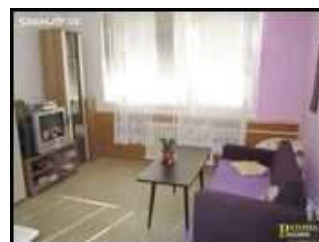
Prodej, byt 1+kk, 30.5 m<sup>2</sup>, S reality, ID zakázky - B57572. Budova panelová, vlastnictví osobní, stav bytu průměrný.

Nabídka k prodeji bytu 1+kk, poloha nedaleko metra Opatov. Byt v původním slušně udržovaném stavu, vybavení běžné - kuchyňský kout s oknem, obývací pokoj, plastová okna se žaluziemi, původní kuchyňská linka s dvojitým dvířkem, umakartové jádro, v koupelně sprchový kout, WC zvlášť, na podlaže PVC. Bytový dům je po kompletní rekonstrukci, zateplení, nová střecha, plastová okna, výtah, stoupačky. K bytu náleží sklepní koje. Orientace bytu je na jižní stranu.

## Srovnatelné jednotky

### Název: Vzorek 1 - byt 1+kk

**Lokalita:** Praha-Chodov, ul. Mikulova  
**Podlaží:** 4. NP  
**Dispozice:** 1+kk



Typ stavby	Užitná plocha	Celková cena	Jednotková cena
panelový objekt vícebytový typový	29,00 m <sup>2</sup>	1 320 000 Kč	45 517 Kč/m <sup>2</sup>

#### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,98
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha domu	1,02
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,99
K6 Vliv umístění jednotky v domě	0,99
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,99

#### Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:

Vzorek je hodnocen mírně lépe, zejména vzhledem k lepšímu technickému stavu bytu a poloze v domě.

Celkový koef.	Upravená j. cena
K <sub>c</sub>	Kč/m <sup>2</sup>
0,97	44 147

**Název:** Vzorek 2 - byt 1+kk

**Lokalita:** Praha Chodov, ul. Bachova

**Podlaží:** 8. NP

**Dispozice:** 1+kk



Typ stavby	Užitná plocha	Celková cena	Jednotková cena
panelový vícebytový typový dům	30,50 m <sup>2</sup>	1 450 000 Kč	47 541 Kč/m <sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha domu	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,99
K5 Celkový stav	0,98
K6 Vliv umístění jednotky v domě	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,99

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:**

*Vzorek je hodnocen celkově méně lépe - technický stav, vybavení, lepší stav bytového domu.*

Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena Kč/m <sup>2</sup>
0,93	44 293

**Výpočet porovnávací hodnoty jednotky:**

Minimální jednotková cena porovnávaných jednotek	44 147 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková cena porovnávaných jednotek	44 220 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková cena porovnávaných jednotek	44 293 Kč/m <sup>2</sup>
Stanovená jednotková cena oceňované jednotky	<b>44 100 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované jednotky	28,35 m <sup>2</sup>

**Výsledná porovnávací hodnota jednotky 1 250 235 Kč**

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

	<b>Současný stav</b>
Porovnávací hodnota	1 250 235 Kč
Výnosová hodnota	nestanovena
Věcná hodnota	nestanovena
Hodnota pozemku - podíl	obsažena v ceně jednotky

## Obvyklá cena

**1 250 000 Kč**

slovy: Jedenmiliondvěstěpadesát tisíc Kč

## **Komentář ke stanovení obvyklé ceny**

**Majetek a služba se oceňují dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, cenou obvyklou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.**

### **Obvyklá cena**

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, nebo obdobného majetku (při poskytování stejné nebo obdobné služby) v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění; je to cena, kterou bylo možno za konkrétní věc (službu) v rozhodné době a místě dosáhnout“.

Taková cena vzniká na trhu každého zboží a zbožím lze označit i nemovitosti včetně pozemků. Trh s nemovitostmi má svá specifika, která jsou dána individuálním charakterem každé nemovitosti, jejím stářím, rozdílným technickým stavem, vybaveností, polohou ve vazbě na dopravní spojení, navazující výstavbu a orientaci ke světovým stranám; dále vlastnickými vztahy apod. Poptávka a nabídka na trhu nemovitostí je značně rozdílná v jednotlivých regionech a také pro jednotlivé druhy staveb a obdobně je tomu i u pozemků.

Stanovení hodnoty nemovitého majetku nepředstavuje exaktní vědu, ale vyžaduje značný podíl úsudku, neboť neexistuje jedinečná metoda, kterou by se dala zjistit obvyklá cena nebo hodnota nemovitosti. Vždy se jedná o odhad obvyklé ceny a dvě strany provádějící nezávislé hodnocení mohou dospět k rozdílným výsledkům v důsledku odlišné interpretace stejných skutečností.

Česká legislativa nezná pojem „tržní hodnota“ - tento je však definován uznávanými mezinárodními oceňovacími standardy, běžně používanými při zpracování tržních ocenění tohoto typu - jedná se zejména o standardy IVS a EVS, přičemž v prostředí České republiky a Evropské unie je vycházeno z evropských oceňovacích standardů. **Pro účely ocenění daného typu se zjednodušeně předpokládá, že definice obvyklé ceny a tržní hodnoty jsou věcně shodné a že se jedná v podstatě o synonyma**, i když tomu tak není (což pramení již z odlišné definice ekonomických pojmů jako je „cena“ a „hodnota“ a z dalšího textu definic obou pojmů). Nicméně tato skutečnost je oceňovacími institucemi a subjekty v běžné praxi pomíjena a předpokládá se „věcná shodnost“ obou pojmů.

Pozn.: Je nutné si uvědomovat rozdíl mezi cenou a hodnotou - stejná stavba postavená stejnými náklady v jiných lokalitách (např. obchodní dům v centru města a na jeho okraji, nebo v jiném, větším městě) může mít zcela jinou obchodní cenu vyjádřenou penězi (tržní hodnotu).

### **Tržní hodnota**

*Definice tržní hodnoty podle IVS (podobně i v EVS): „Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by majetek měl být směněn k datu odhadu mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím v nezávislé transakci po náležitém marketingu, při které každá strana jedná informovaně, rozumě a bez nátlaku.“* Standardy chápou tržní hodnotu jakožto částku při směně, kterou by majetek přinesl, pokud se nabídne k prodeji na volném trhu k určenému dni za podmínek, které vyhovují požadavkům definice tržní hodnoty. Zkoumá se nejvyšší a nejlepší využití (highest and best use), nebo nejpravděpodobnější použití (stávajícího či alternativní). Tato zkoumání se provádějí na základě údajů z trhu. Poté se aplikují odhadní metody a postupy, odrážející podstatu majetku a podmínky, za kterých by mohl být daný majetek nejpravděpodobněji obchodován na volném trhu. Nejběžnějšími metodami pro kvalifikovaný odhad tržní hodnoty jsou níže uvedené oceňovací postupy - metody.

### **Metody ocenění**

**V současné době se pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitosti používají u nás i v zahraničí v praxi tři základní přístupy (tzv. základní oceňovací model), vedoucí ke zjištění pomocných hodnot potřebných k návrhu obvyklé ceny - nákladová metoda (cost approach), metoda porovnání prodejů (sales comparison approach) a metoda kapitalizace výnosů (income kapitalisation approach), která se opírá o dva základní vstupy: diskontní míra a projekce budoucích peněžních toků. **Na základě indicií plynoucích z odhadu či výpočtu těchto pomocných hodnot a po jejich vyhodnocení, se provádí kvalifikovaný návrh tržní hodnoty nemovitosti.****

#### **Nákladová metoda (pomocná hodnota - věcná)**

Jedná se o metodu tzv. nákladového ocenění, tj. stanovení nákladů na pořízení věci (nemovitosti) v současných cenách a určení opotřebení v závislosti na stáří a skutečném stavu nemovitosti. Taktéž se v terminologii užívá pojem časová cena. Zjištění věcné hodnoty se uplatňuje zejména u staveb, u pozemků se jedná o tzv. cenu pořizovací, která může být velmi rozdílná v závislosti na vlastnostech pozemků, jejich poloze a možnosti zastavění. V daném případě byla tato metoda použita při ocenění bytové jednotky.

#### **Výnosová metoda (pomocná hodnota - výnosová)**

Obecně, za předpokladu dlouhodobých stabilizovaných výnosů (např. z nájemného), je možno výnosovou hodnotu přirovnat k jistíně, kterou je nutno při stanovení úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. V řešeném případě se jedná o nemovitosti, které nejsou pronajímány, nájemní smlouvy nebyly doloženy, pro ocenění rezidenčních nemovitostí a nestavebních pozemků se obecně tato metoda většinou neužívá, neboť trhem není výnosnost tohoto typu nemovitostí preferována a dosahované výsledky nemusí chování trhu zcela reflektovat - výnosová metoda se při tomto ocenění neuplatňuje.

#### **Porovnávací hodnota (pomocná hodnota - porovnávací)**

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, stářím, technickým stavem, objemovými parametry a polohou. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního a odborného tisku, sítě Internetu, vývěsek realitních kanceláří, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí apod. Tato metoda byla použita při ocenění bytové jednotky.

### Omezující předpoklady ocenění

Zpracovatel neobdržel žádné jiné podklady k ocenění, než výše uvedené a neprováděl žádná šetření vedoucí k ověření jejich pravosti, správnosti a úplnosti. V případě poskytnutí nepřesných, neúplných nebo nepravdivých údajů, či údajů jinak zkreslených, nepřebírá zpracovatel odpovědnost za případné škody z toho vyplývající.

Časové omezení - ocenění se provádí podle stavu k uvedenému datu, přičemž se předpokládá, že se o data úmrtí tento stav podstatně nezměnil a vychází se ze skutečností a údajů platných a známých k tomuto datu, případně ze současných informací o předpokládaném budoucím vývoji (makroekonomický a politický vývoj v republice, potažmo v Evropské unii, politický vývoj, vlivy celosvětové globálního charakteru apod.). Nepřebírá se odpovědnost za skutečnosti a změny podmínek, které nastanou po tomto datu, ať už se týkají změn obecných, či vlastností nemovitosti samé. Výslednou navrženou hodnotu lze považovat za udržitelnou po dobu minimálně šesti měsíců, za předpokladu, že nedojde k žádným významným změnám vztahujícím se k předmětu ocenění.

Věcné omezení - ocenění je zpracováno pouze k uvedenému účelu a nelze je použít k účelům jiným. V případě použití ocenění a jeho výsledku k jinému účelu, než v ocenění uvedeném, nepřebírá zpracovatel odpovědnost za možné škody tím způsobené.

Zpracovatel prohlašuje, že je při ocenění osobou nezávislou, která nemá žádný majetkový či jiný prospěch z výsledků ocenění nebo jinak související s předmětem ocenění a rovněž není nijak majetkově či osobně propojen s objednatelům ocenění nebo vlastníkem nemovitosti.

## Závěr

**Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 1723/26 v Praze-Chodově, byt je umístěn v typovém panelovém domě v ulici Kunínova a je řádně evidován na příloženém LV č. 8389 pro k.ú. Chodov, město Praha.**

Provádí se návrh současné obvyklé ceny (tržní hodnoty) k datu místního šetření.

Odhadovaná obvyklá cena nemovitosti je navržena v souladu s oceňovacími standardy, tj. s přihlédnutím k pomocným hodnotám dle základního oceňovacího modelu, s důrazem na hodnotu porovnávací (dle analýzy porovnání se srovnatelnými konkurenčními nemovitostmi). Věcná hodnota není vyčíslena, v Praze je tato hodnota v segmentu trhu s byty převážně podstatně nižší než hodnota porovnávací.

Výnosová hodnota nebyla zjišťována, v segmentu rezidenčních nemovitostí není výnosnost hlavním cenotvorným faktorem.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně.

**Ocenění je zpracováno v souladu s definicí „obvyklé ceny“ uvedené v § 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, považované pro účel ocenění za synonymum pojmu tržní hodnoty majetku.**

V Lounech 8.4.2014

Ing. Petr Krivka  
Šafaříkova 2528  
440 01 Louny  
telefon: 608980991  
e-mail: krivka.petr@seznam.cz

<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí n. Labem dne 18.9.1996 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, s oprávněním podávat dle znaleckého průkazu č. 220 znalecké posudky v uvedeném oboru.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2014-16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 14-16.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 přílohy
Výpis z KN	1
Snímek katastrální mapy - ISKN (poloha nemovitosti)	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovitosti	1



## LV - bytová jednotka

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.03.2014 08:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728225 Chodov

List vlastnictví: 8389

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Nejedlý Zdeněk, Harantova 2241/49, Budějovické Předměstí, 39701 Písek		

#### B Nemovitosti

Jednotky				Podíl na
Č.p./	Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	společných částech domu a pozemku
	1723/26	byt		207/10000

#### Vymezeno v:

Budova	Chodov, č.p. 1723, byt.dům, LV 1290		
	na parcele	2364, LV 1290	
Parcela	2364	zastavěná plocha a nádvoří	274m2

#### B1 Jiná práva - Bez zápisu

#### C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

#### D Jiné zápisy - Bez zápisu

#### Plomby a upozornění - Bez zápisu

#### E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

#### Listina

o Salouva darovací ze dne 18.11.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.11.2008.

V-60923/2008-101

Pro: Nejedlý Zdeněk, Harantova 2241/49, Budějovické Předměstí,  
39701 Písek

RČ/IČO: 770107/1576

#### F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

**Upozornění:** Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

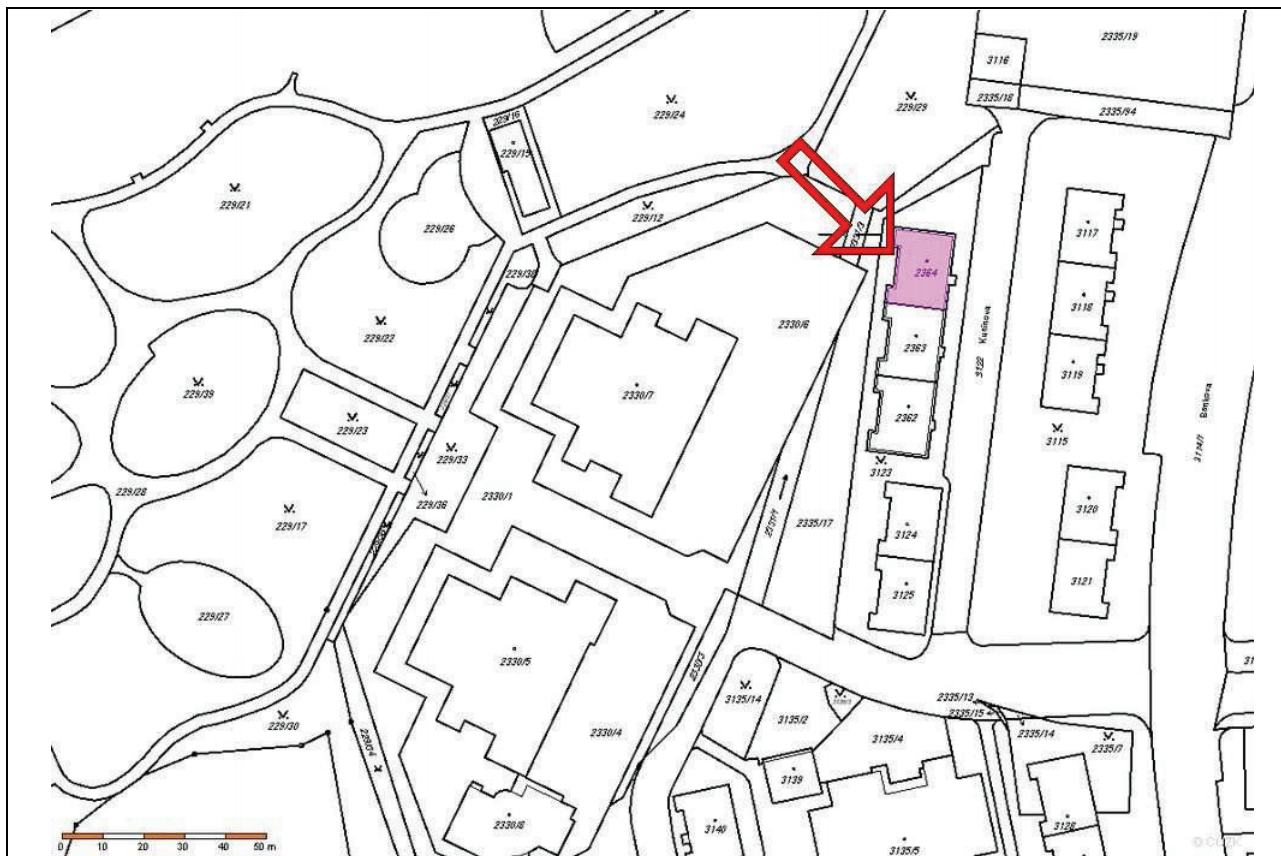
Vyhotoveno: 25.03.2014 09:15:37

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.  
strana 1

# mapa ISKN - poloha bytového domu

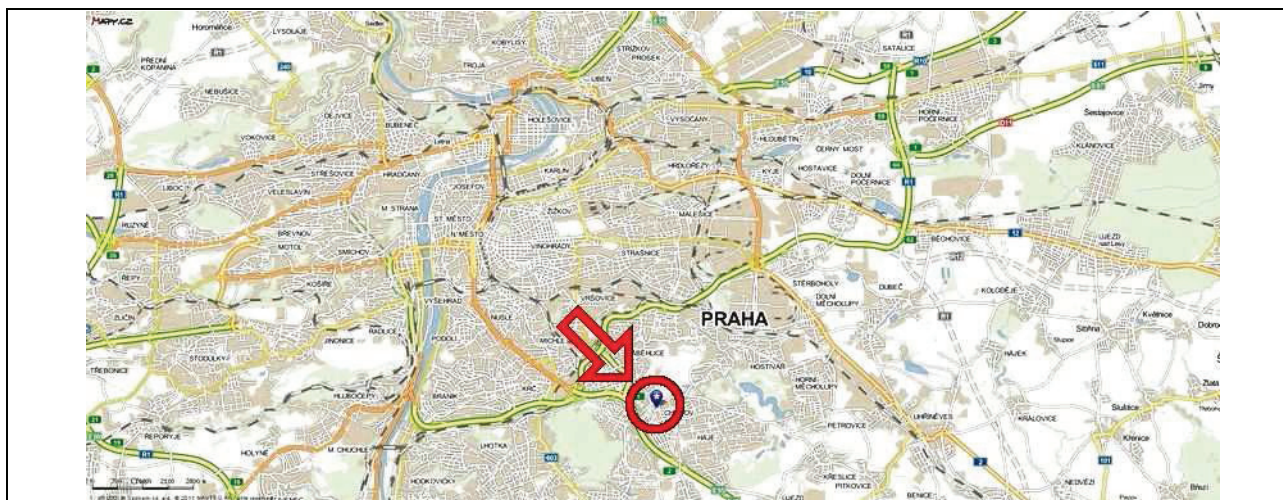


vyznačeno umístění domu a hlavní orientace bytu

## Poloha bytu - lokalita



poloha v ul. Kunínova



celková situace

## Fotodokumentace



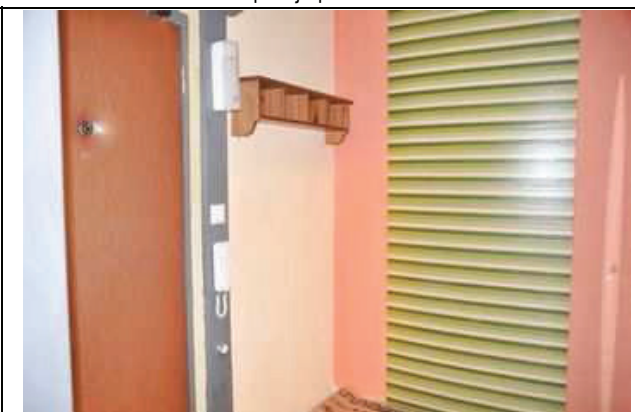
pokoj



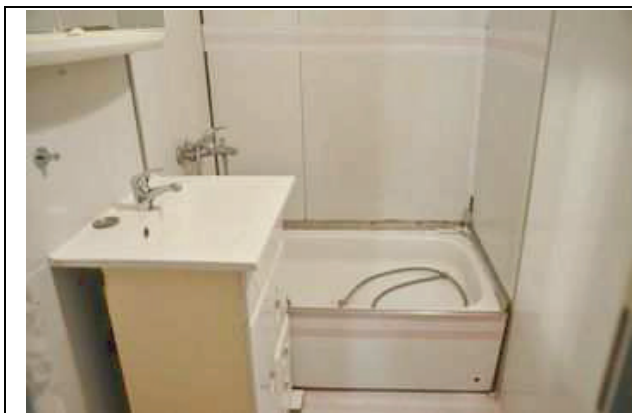
pokoj - pohled 2



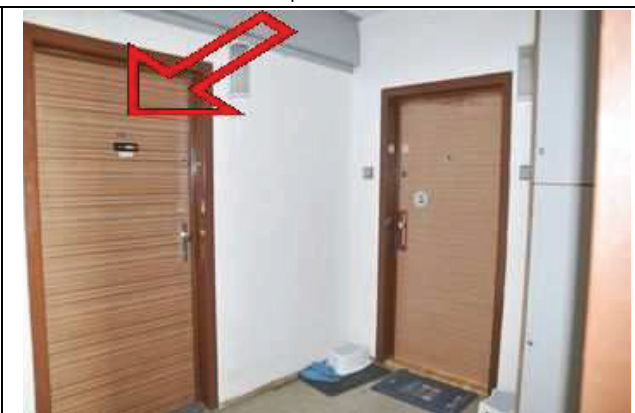
kuch. kout



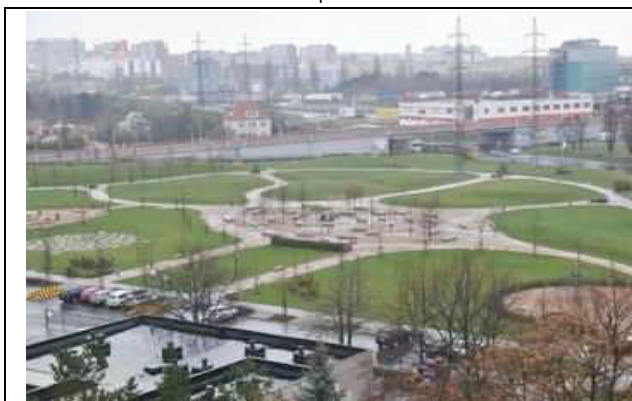
předsíň



koupelna



vstup do bytu



výhled z bytu



poloha v 10. NP