

# ZNALECKÝ POSUDEK

**č. 4618 88/2020**

o ceně bytové jednotky č. 1870/42 včetně všech součástí, příslušenství a odpovídajícího podílu na budově č.p. 1870 a pozemku parc.č. st. 1421, a dále ceně obvyklé id. 1/115 k pozemku parc.č. st. 1436 a podílu ve výši id. 7/323 k nebytovému prostoru (garáži) č. 1870/100, vše v obci Hostivice, k.ú. Litovice, ul. Žitná, okr. Praha - západ

**Objednavatel znaleckého posudku:** Exekutorský úřad Brno - město  
JUr. Karel Urban, soudní exekutor  
Minská 54  
616 00 Brno

## **Účel znaleckého posudku:**

stanovení ceny obvyklé jako podklad pro exekuční řízení vedené Exekutorským úřadem Brno - město pod sp.zn. 97 EX 9546/15 s panem Zdeňkem Majkusem

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění a dle obecné metodiky pro stanovení ceny obvyklé (tržní), podle stavu ke dni 21.7.2020 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Tomáš Moláček  
Kamýcká 685/87  
165 00 Praha 6 - Suchdol  
telefon: 777 196 035  
e-mail: molacektom@seznam.cz

Počet stran: 15 včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 31.7.2020

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé, a to bytové jednotky č. 1870/42, včetně všech součástí, příslušenství a odpovídajícího podílu na budově č.p. 1870 a pozemku parc.č. st. 1421, vše v obci Hostivice, k.ú. Litovice, ul. Žitná, okr. Praha - západ.

Doplňujícím znaleckým úkolem je uvést věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva.

Poznámka: Znaleckým úkolem výslovně nebylo ocenění nebytové jednotky, resp. podílu ve výši id. 7/323 k nebytovému prostoru (garáži + sklepní kóji, která navazuje na parkovací místo - viz. fotografie parkovacího stání č. 17 v příloze tohoto posudku) č. 1870/100 a dále stanovení ceny obvyklé id. 1/115 k pozemku parc.č. st. 1436 (pozemek - příjezd k podzemním garážím) v k.ú. Litovice, obec Hostivice, okr. Praha - západ.

V tomto znaleckém posudku je však nad rámec znaleckého úkolu ocenění nebytového prostoru provedeno, a to z důvodu, že dle názoru znalce prodej (ocenění) bytu bez garážového stání by v daném případě snížilo hodnotu oceňovaného bytu, neboť v dané lokalitě je velký problém s parkování osobních automobilů, v dané lokalitě nejsou navíc žádná další parkovací stání. Developer v případě prodeje bytů si vždy vymíňoval jako podmínku prodeje bytové jednotky i prodej parkovacího stání (či garážového stání) - viz. např. aktuální inzerce týkající se prodeje bytů v příloze tohoto posudku. Ke každé bytové jednotce tedy patří buď garážové (kryté, podzemní) stání nebo parkovací stání podél veřejné komunikace. Každé takové parkovací stání je označeno číslem. Pokud tedy vlastníci bytové jednotky vlastní např. dva automobily (či přijede návštěva), pak v dané lokalitě nelze zaparkovat.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 1870/42

Adresa předmětu ocenění: Žitná 1870

253 01 Hostivice

Kraj: Středočeský

Okres: Praha-západ

Obec: Hostivice

Katastrální území: Litovice

Počet obyvatel: 8 546

## **3. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena znalcem dne 21.7.2020 bez přítomnosti povinného. Povinný se místního šetření nezúčastnil, ač byl znalcem písemně obelán o termínu místního šetření.

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

- Usnesení o ustanovení znalce v dané věci vydané Exekutorským úřadem Brno - město, sp.zn. 97 EX 9546/15 ze dne 18,6,2020
- výpis z katastru nemovitosti Katastrálního úřadu Praha - západ, list vlastnictví č. 3687 pro k.ú. Litovice, ze dne 5,5,2020
- kopie katastrální mapy uvedené lokality
- cenové údaje o prodejích bytů v dané lokalitě získané z archivu katastrálního úřadu

- aktuální realitní nabídky na prodej bytů v dané lokalitě
- prohlášení vlastníka (část prohlášení) vztahující se k bytové jednotce č. 1870/42
- skutečnosti zjištěné při místním šetření
- fotokopie podacích listů dokladující, že dlužník byl o termínu místního šetření písemně vyzván

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

Zdeněk Majkus, Evropská 676/152, 160 00 Praha 6, LV: 3687, podíl 1 / 1

## **6. Celkový popis nemovité věci**

Bytová jednotka č. 1870/42 je situovaná ve 4. NP budovy č.p. 1870 v obci Hostivice, k.ú. Litovice, ul. Žitná, okr. Praha - západ. Přístupová komunikace zpevněná. Budova č.p. 1870 je postavena v nové vzniklé lokalitě v jižní části Hostivic (stavebně nesrostlá, okrajová část).

Vnitřní prohlídka nebyla znalci povinným umožněna. Je vysloven předpoklad, že byt je v dobrém technickém stavu, standardně vybaven za použití běžných, standardních materiálů. Tedy obklad v koupelně (společná s WC), na podlaze keramická dlažba. Krytina podlah v obytných místnostech plovoucí podlaha. Vnitřní dveře plné či částečně prosklené, dřevěné obložkové zárubně. Centrální ohřev vody i vytápění (společná plynová kotelna v domě).

Dispoziční řešení: chodba, koupelna + WC, obývací pokoj s kuchyňským koutem, ložnice. Součástí bytu je o balkón

Okna bytu orientována (pravděpodobně) severozápadním směrem. Dům postaven kolem roku 2013.

Součástí ocenění je i garážové stání (označeno číslem 17). Jedná se po právní stránce o podíl na nebytovém prostoru č. 1870/100. Součástí garážového stání je i sklepní kovová kóje (viz. fotodokumentace v příloze tohoto posudku).

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

Cena obvyklá je definována v ust. § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. zákon o cenách.

*„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 na cenu 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 kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním”.*

Jak vyplývá z výše uvedené definice, cena obvyklá se stanovuje porovnáním a rozumí se jí cena, která by byla dosažena při prodejkch stejného či obdobného majetku, přitom se třeba mít na paměti vylučovací podmínky (např. mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry mezi prodávajícím a kupujícím atd.).

Obecně se „cena obvyklá“ a „tržní hodnota“ směšují, mají obdobný význam, vyjadřují stejnou ekonomickou kategorii. (viz. např. rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové z 30. 12. 2003 sp. zn. 21 Co 578/2003: „*Cena obvyklá je v podstatě cenou obecnou neboli cenou tržní, dosahovanou v daném místě a čase za obdobný předmět prodeje*“)

Obvyklá cena - tržní cena se tedy zjišřuje porovnáním s již realizovanými (event. nabízenými - inzerovanými) prodejmi a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od zjišřené hodnoty i výrazně odlišovat.

Tržní hodnota není v našem právním řádu zakotvena. Znalec odkazuje např. na definici mezinárodní.

Definice tržní hodnoty podle komunitárního práva (práva Evropské unie): „*Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji*“

Ocenění je v tomto konkrétním případě provedeno dvěma metodami, přičemž rozhodující pro stanovení ceny obvyklé je zpravidla metoda porovnávací. U porovnávací metody byl použit jako zdroj cenových informací archiv katastrálního úřadu s kupními cenami (cenové údaje). První metodu (metoda dle cenového předpisu) je nutno chápat jako metodu spíše doplňkovou, i když určitou vypovídací schopnost také má. Porovnávací metoda je v souladu s ust. § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku a tato metoda má při stanovení výsledné ceny také největší váhu.

#### **a) Cenový předpis pro rok 2020**

První výpočet je proveden podle cenového předpisu, který je byl vytvořen pro stanovení ceny bytů v osobním vlastnictví a zde je přiměřeně aplikován. Tvůrci cenového předpisu se velmi snažili přiblížit se cenám, za které se nemovitosti prodávají. Od roku 2009 se v cenovém předpisu používá tzv. porovnávací metoda spočívající v hodnocení znaků bytové jednotky na základě charakteristiky kvalitativních pásem. Na základě tohoto hodnocení je pak upravena základní cena bytové jednotky daná v cenovém předpise.

Skutečností zde bude, že ne vždy je ve smlouvě uvedena skutečně cena sjednaná, v řadě případů se poplatníci přiznají jen k ceně podle předpisu, poněvadž daň se platí z té z nich, která je vyšší.

Zkušenosti z poslední doby přesto ukazují, že v řadě případů (např. v Praze či velkých městech) se již ceny podle cenového předpisu blíží ceně obecné.

Z tohoto důvodu lze cenu bytu zjišřenou dle současně platného cenového předpisu považovat za přiměřenou a zvolený postup jako jednu z variantních metod.

## **b) Porovnávací metoda:**

V příloze tohoto posudku je přiložen výpis z katastru nemovitosti „Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí” a dále tři aktuální realitní nabídky na prodej bytů v dané lokalitě.

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **a) Ocenění dle cenového předpisu**

#### **Obsah znaleckého posudku**

1. Bytová jednotka č. 1870/42 + podíl na pozemku parc.č.st. 1421 (včetně garážového stání)
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemek parc.č.st. 1421
2. Pozemek parc.č.st. 1436

#### **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.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 133,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
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, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,05
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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$   
**1 618,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## 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 je vyšší než nabídka	III	0,06
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	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,060}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,060}$$

## 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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po	V	0,00

nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,018}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,018}$$

### **1. Bytová jednotka č. 1870/42 + podíl na pozemku parc.č.st. 1421**

#### **(včetně garážového stání)**

#### **1.1. byt**

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

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – západ
Stáří stavby:	7 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	48 110,- Kč/m <sup>2</sup>

<b>Podlahové plochy bytu</b>	<b>koeficient dle typu podlahové plochy</b>		
chodba:	6,80 *	1,00 =	6,80 m <sup>2</sup>
koupelna + WC:	5,69 *	1,00 =	5,69 m <sup>2</sup>
obývací pokoj s kuchyňským koutem:	22,89 *	1,00 =	22,89 m <sup>2</sup>
ložnice:	14,09 *	1,00 =	14,09 m <sup>2</sup>
balkón:	3,56 *	0,17 =	0,61 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>50,08 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 vyzdívána	IV	0,10
2. Společné části domu: Garážové stání	IV	0,10

3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obytných 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 nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené: Mírně zvyšující cenu - včetně kuchyňské linky	IV	0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 7 let:

$$s = 1 - 0,005 * 7 = \mathbf{0,965}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,965 = \mathbf{1,274}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,060}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,960}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 48\,110,- \text{ Kč/m}^2 * 1,274 = 61\,292,14 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 50,08 \text{ m}^2 * 61\,292,14 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 0,960 = 3\,123\,533,75 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 123 533,75 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemek parc.č.st. 1421

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,060}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,960}$

### 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. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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 - bez dalších vlivů	II	0,00

6

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

**Celkový index I** =  $I_T * I_o * I_P = 1,060 * 1,000 * 0,960 = 1,018$

**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	1 618,-	1,018		1 647,12

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. 1421	660	1 647,12	1 087 099,20
Stavební pozemek - celkem			660		<b>1 087 099,20</b>

**Pozemek parc.č.st. 1421 - zjištěná cena celkem = 1 087 099,20 Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. Pozemek = 1 087 099,20 Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1 087 099,20 Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 3 123 533,75 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 1 087 099,20 Kč

Spoluvlastnický podíl: 4 947 / 346 359

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 087 099,20 Kč \* 4 947 / 346 359 = 15 526,89 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 15 526,89 Kč

**Bytová jednotka č. 1870/42 + podíl na pozemku = 3 139 060,64 Kč  
parc.č.st. 1421 (včetně garážového stání) - zjištěná cena**

## **2. Pozemek parc.č.st. 1436**

**Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,960$

**Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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 - bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,060 * 1,000 * 0,960 = 1,018$$

### 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	1 618,-	1,018		1 647,12

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. 1436	97	1 647,12	159 770,64
Stavební pozemek - celkem			97		<b>159 770,64</b>

**Pozemek parc.č.st. 1436 - zjištěná cena celkem = 159 770,64 Kč**

### Rekapitulace dle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1870/42 + podíl na pozemku parc.č.st. 1421 (včetně garážového stání)	3 139 061,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	3 123 533,75 Kč
1.2. Pozemek parc.č.st. 1421	15 526,89 Kč
	<hr/>
	= 3 139 061,- Kč
2. Pozemek parc.č.st. 1436	159 771,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 3 298 832,- Kč**

## **b) Metoda porovnávací:**

Jako zdroje pro ocenění byly použity jak kupní ceny (resp. cenové údaje z archivu katastrálního úřadu), tak i aktuální realitní nabídky z inzerce.

### **1) Porovnávání na základě kupních cen (cenových údajů)**

Tabulka č. 1:

	číslo bytu	kupní cena (Kč)	plocha bytu (m <sup>2</sup> )	rok prodeje	koef. úpravy na CÚ 2020	cena za 1 m <sup>2</sup> plochy bytu (Kč/m <sup>2</sup> )
1	1874/19	2.200.000	38	2018	1,2	
2	1874/43 + g	3.281.288	59	2018	1,2	66.738
3	1874/26 + g	3.992.002	77	2018	1,2	62.213
4	1874/12 + g	3.558.238	75	2018	1,2	56.932
5	1874/8 + g	3.998.756	77	2018	1,2	62.318
6	1874/6	2.519.623	38	2018	1,2	
7	1874/40	2.075.630	29	2018	1,2	
8	1871/51 + g	2.130.000	36	2018	1,2	71.000
9	1874/13	2.242.191	38	2018	1,2	
10	1870/1	2.096.245	29	2018	1,2	
11	1875/49	3.171.000	49	2018	1,2	
12	1871/18 + g	3.290.000	49	2008	1,2	80.571
13	1875/27	3.290.000	48	2018	1,2	
14	1870/15 + g	3.200.000	45	2019	1,05	74.667
15	1874/1	2.518.252	38	2019	1,05	
16	1874/18 + g	3.290.000	57	2019	1,05	60.605
17	1870/4 + g	3.550.000	45	2019	1,05	82.833
18	1874/9	2.622.142	43	2019	1,05	
19	1875/28	2.950.000	48	2019	1,05	
20	1871/31 + g	3.690.000	49	2019	1,05	79.071
21	1875/43	3.400.000	53	2019	1,05	
22	1875/57	3.990.000	54	2019	1,05	
23	1871/7 + g	3.750.000	49	2019	1,05	80.357
24	1874/22	2.600.000	38	2020	1,0	
25	1870/29	2.550.000	30	2020	1,0	
26	1871/19 + g	3.579.000	49	2020	1,0	73.041

Poznámka:

- 1) Ve výše uvedené tabulce č. 1 je u některých bytových jednotek (ve druhém sloupci) uvedeno písmeno „g”, což znamená, že spolu s bytovou jednotkou bylo zakoupeno i garážové stání. Porovnání oceňované jednotky je proto v rámci objektivitu (a přesnosti) provedeno právě s těmito porovnávanými jednotkami
- 2) Kupní ceny z roku 2018 upraveny na cenovou úroveň roku 2020 o 20 % (koef. 1,2), u kupních cen z roku 2018 o 5 % (koef. 1,05)
- 3) V posledním sloupci tabulky č. 1 je proveden výpočet ceny za 1 m<sup>2</sup> plochy porovnávaného bytu. Vzhledem k tomu, že i porovnávané bytové jednotky jsou z budov ze stejné lokality (přibližně stejného stáří a vybavení), lze vyslovit předpoklad,

že výsledná průměrná cena odpovídá průměrnému bytu v dané lokalitě.

Průměrná cena:  $1/12 * (66.738 + 62.213 + 56.932 + 62.318 + 71.000 + 80.571 + 74.667 + 60.605 + 82.833 + 79.071 + 80.357 + 73.041) \text{ Kč/m}^2 =$   
**70.862 Kč/m<sup>2</sup>.**

## 2) Porovnávání na základě realitní inzerce

V příloze tohoto posudku jsou tři aktuální realitní nabídky na prodej bytů přibližně o stejné velikosti jako byt oceňovaný (2 + kk) ve stejné lokalitě, které se v současné době nabízejí k prodeji na realitní inzerci. Základní údaje pro ocenění jsou pak uvedeny níže v přehledné tabulce č. 2:

Tabulka č. 2:

	lokality	inzerovaná cena (Kč)	plocha bytu (m <sup>2</sup> )	rok realitní nabídky	redukční koeficient	cena za 1 m <sup>2</sup> plochy bytu (Kč/m <sup>2</sup> )
1	ul. Ječná	3.980.955	52	2020	0,9	68.901
2	ul. Ječná	4.204.149	53	2020	0,9	71.391
3	ul. Pšeničná	3.640.000	49	2020	0,9	66.587

Poznámka:

- 1) V inzerci v záhlaví u porovnávaných nemovitostí ad 1) a ad 2) jsou uvedeny jen ceny za vlastní byt, k této ceně je nutno připočítat i ceny za garážové stání a sklepní kóji
- 2) Inzerované ceny nelze automaticky považovat za ceny kupní, zpravidla dochází k poklesu, kupní cena bývá nižší, v současné době lze uvažovat s koeficientem poklesu ve výši 10 % (koef. 0,9)

Průměrná cena:  $1/3 * (68.901 + 71.391 + 66.587) \text{ Kč/m}^2 =$  **68.960 Kč/m<sup>2</sup>**

**Průměrná cena na základě dvou výše uvedených výpočtů:**

$1/2 * (70.862 \text{ Kč/m}^2 + 68.960 \text{ Kč/m}^2) =$  **69.911 Kč/m<sup>2</sup>**

**Plocha oceňovaného bytu: 49,47 m<sup>2</sup>**

**Hodnota bytu porovnávání metodou: 49,47 m<sup>2</sup> \* 69.911 Kč/m<sup>2</sup> = 3.458.497 Kč**

**Poznámka: Výsledná cena je zaokrouhlena na 3.500.000 Kč, neboť je vysloven předpoklad, že v oceňovaném bytě je instalovaná i kuchyňská linka (na rozdíl od většiny porovnávaných nemovitostí, neboť bytové jednotky prodávané developerem prvním vlastníkům byly bez tohoto vybavení).**

## **C. CELKOVÁ REKAPITULACE:**

- 1) Hodnota nemovitosti dle cenového předpisu činí: 3.299.000,--Kč
- 2) Hodnota nemovitosti porovnávací metodou činí 3.500.000,--Kč

**Cena obvyklá oceňované nemovitosti ke dni ocenění vzhledem k výše uvedenému výpočtu, odborného odhadu znalce a jeho zkušenosti z realitního trhu, je stanovena ve výši **3.500.000,--Kč** (třímiliónpětsettisíc Kč).**

**Poznámka:** Výše uvedená cena je cena včetně ceny za garážové stání, tedy cena včetně podílu ve výši id. 7/323 na nebytovém prostoru č. 1870/100 a podílu ve výši id. 1/115 na pozemku parc.č.st. 1436 v k.ú. Litovice, obec. Hostivice.

**Jak již uvedeno výše v tomto znaleckém posudku, u prodeji bytových jednotek si developer vymíňoval ke každému bytu i prodej garážového či parkovacího stání. Kupní ceny dle cenového přehledu jsou proto ceny celkové. Stanovit cenu garážového stání při jeho eventuálním samostatném prodeji lze proto stanovit pouze na základě odborného odhadu s přihlédnutím k aktuální realitní inzerci.**

**Cena garážového stání včetně sklepní kóje (resp. id. 7/323 na nebytovém prostoru č. 1870/100 v budově č.p. 1870 a podílu ve výši id. 121838/346359 na budově č.p. 1870 a pozemku parc.č.st. 1421 a dále podílu ve výši id. 1/115 na pozemku parc.č.st. 1436) je stanovena ve výši **500.000,-- Kč** (slovy: pětsettisíc Kč).**

**Cenu obvyklou „samostatné“ (bez garážového stání a sklepní kóje) bytové jednotky č. 1870/42 nelze v tomto případě stanovit jako „pouhý prostý“ rozdíl „ceny bytu minus ceny garážového stání se sklepní kójí“, ale hodnota bytu bude nižší (jak uvedeno výše, z důvodu naprostého minimálního počtu volných parkovacích stání). Dle odborného odhadu je tento pokles stanoven ve výši 10%.**

**Cena obvyklá oceňované jednotky č. 1870/42 (bez garážového stání se sklepní kójí) pak činí: **2.700.000,-- Kč** (dvamiliónsedmsettisíc Kč).**

## **E. ZÁVĚREČNÉ ZHODNOCENÍ:**

Při výpočtu ceny obvyklé (tržní) byly použity dvě na sobě nezávislé metody. První metoda je metoda dle cenového předpisu. Cena dle této metody nemusí vždy odpovídat ceně obvyklé, je nutno ji chápat spíše jako cenu variantní (doplňkovou). Tato metoda slouží zejména pro daňové účely a zpravidla bývá o něco nižší než cena obvyklá (jako v tomto případě). Proto je možno ji brát jako dolní hranici. Druhá porovnávací metoda reaguje

na aktuální trh s nemovitostmi a cena obvyklá se hodnotě nemovitosti zjištěné touto metodou nejvíce blíží.

### **Další obecné předpoklady a omezující podmínky:**

Zjištěná hodnota nemovitosti se mění s ohledem na změny nabídky a poptávky trhu, lokální, vnitrostátní, ale i vnější hospodářsko-politické situace, změny a úpravy legislativy, výkyvy procenta inflace a nezaměstnanosti a s tím související cenotvorných faktorů

Znalec při vypracování posudku vycházel při stanovení ceny obvyklé z obecně dostupných informací, a to z prodeje obdobných nemovitostí v dané lokalitě, tedy z kupních smluv (cenových údajů) získaných z archivu katastrálního úřadu a z internetových nabídek realitních kanceláří.

Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku, tak jak je uvedeno v katastru nemovitosti, je pravé, platné, správné a tudíž převoditelné - zpeněžitelné.

Omezení či zápisy (zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji) zatěžující předmětnou nemovitost, tak jak jsou uvedeny na výpisu z katastru nemovitosti na listu vlastnictví č. 3687 pro k.ú. Litovice, nejsou ve výpočtu ceny obvyklé zohledněny. Cena obvyklá se stanovena tak, jako by byla „právně čistá“.

Znalec dále odkazuje na ust. § 337h, odst. 1 o.s.ř. „*dnem právní moci rozvrhového usnesení zanikají zástavní práva váznoucí na nemovitosti*“ Na podrobnější informace v této věci znalec odkazuje na dražební vyhlášku, která bude, pokud se předmětná nemovitost bude prodávat formou dražby, exekutorským úřadem vydána.

Věcné břemeno (podle listiny) „Umístnění a provozování slaboproudého elektrického zařízení a právo vstupu do společných částí domu a pozemku, do bytových a nebytových jednotek za účelem provozování, údržby a opravy, tak jak je uvedeno na LV č. 3687 pro k.ú. Litovice, nemá vliv na cenu obvyklou.

Oceňovaná bytová jednotka nebyla znalci dlužníkem zpřístupněna. Je vysloven předpoklad, že bytová jednotka je v dobrém technickém stavu, průběžně udržovaná, schopná bezproblémového užívání k bydlení.

Znalci nejsou známy žádné informace, zda je oceňovaná bytová jednotka dlužníkem obývána nebo ji dlužník pronajímá třetí osobě. Žádnou nájemní smlouvu neměl znalec k dispozici. Trvalý pobyt má dlužník hlášen na jiné adrese, než je adresa oceňované bytové jednotky, a to Evropská 676/152, Praha 6 Vokovice.

V Praze 31.7.2020

Ing. Tomáš Moláček  
Kamýcká 685/87  
165 00 Praha 6 - Suchdol  
telefon: 777 196 035  
e-mail: molacektom@seznam.cz

## **F. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26. 10. 1993, č. j. Spr. 4130/92, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4618 88/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů provedeno vyúčtováním č. 69/2020.