

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 13706-928/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	KOPPA v.o.s. Insolvenční správce dlužnice Ivety Černé Mozartova 679 460 01 Liberec
Číslo jednací:	KSPH 42 INS 21769/2013
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Na Víru 447, Lety, okres Praha-západ
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	02.11.2020
Zpracováno ke dni:	26.04.2021
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecký ústav obor Ekonomika, Ceny a odhady – nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 10.05.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 447/7, podílu ve výši 511/15257 na společných částech budovy č.p. 447 a pozemcích parc. č. st.2/21, 2/11, 40/1, 40/2 a pozemku pč. 40/3, vše v obci Lety, okres Praha-západ, katastrální území Lety u Dobřichovic.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje:

- informace zjištěné při prohlídce
- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
- snímek katastrální mapy
- informace realitních kanceláří
- informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách
- územní plán
- informace sdělené panem Ivanem Klimtem, správcem objektu
- systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Zpracovatel předpokládá, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 447/7 s příslušenstvím a pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Na Víru 447, Lety, okres Praha-západ
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Praha-západ
Obec:	Lety
Ulice:	Na Víru
Katastrální území:	Lety u Dobřichovic

2. Prohlídka a zaměření

Obhlídka se zaměřením byla provedena dne 02.11.2020 zvenčí, do bytové jednotky nebyl umožněn přístup.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k datu ocenění:

Iveta Černá, Na Víru 447, 252 29 Lety

Nemovitosti:

- bytová jednotka č.447/7
- podíl na společných částech bytového domu čp.447 ve výši 511/15257
- podíl na pozemku pč. 2/21 – zast. plocha a nádvoří o výměře 804m² ve výši 511/15257
- podíl na pozemku pč. 2/11 – zahrada o výměře 527m² ve výši 511/15257
- podíl na pozemku pč. 40/1 – zahrada o výměře 618m² ve výši 511/15257
- podíl na pozemku pč. 40/2 – zahrada o výměře 66m² ve výši 511/15257
- pozemek pč.40/3 – zahrada o výměře 16m²

zapsané na LV 1164 (byt), LV 1133 (BD, pozemek) a LV 1222 (předzahrádka) pro kat. území Lety u Dobřichovic, obec Lety, okres Praha - západ

4. Dokumentace a skutečnost

V katastru nemovitostí je na pozemku pč. 2/21 zapsána pod čp. 447 pouze jedna budova bytového domu, ve skutečnosti se bytový dům čp. 447 skládá ze 3 staveb.

5. Celkový popis nemovitosti

Obec Lety leží na levém břehu řeky Berounky mezi obcemi Řevnice a Dobřichovice u komunikace z Prahy do Karlštejna. V obci je omezená občanská vybavenost (pouze obchody a školka, do škol a za lékaři je nutno dojíždět), spádovým centrem jsou 2 km vzdálené Řevnice nebo Dobřichovice. Obec má veškeré inženýrské sítě a je obsluhována autobusovou dopravou, lze využít i vlakovou zastávku Řevnice (1,5km).

Bytový areál, v němž se umístěna oceňovaná bytová jednotka, leží v centru obce mezi školkou a hřištěm. Přístup je bezproblémový obecní komunikací, parkování je možné na vlastním pozemku areálu. V sousedství se nacházejí další rodinné domy vesnického typu se zahradami. Nemovitost leží v zátopové zóně stoleté vody (Q100), za povodní v roce 2002 byl dům teprve ve výstavbě a nyní už by měly být realizované protipovodňové zábrany, aby se situace nemohla opakovat.

Bytový dům se skládá ze tří budov, byl kolaudován v roce 2003. Jednotlivé byty mají vlastní vchody z veřejného prostoru, k bytu vždy náleží i parkovací stání na společných pozemcích. Přízemní byty mají každý vlastní předzahrádku ve vnitrobloku. Na předzahrádky navazuje společná oplocená zahrada se vzrostlými stromy a hracími prvky pro děti.

Bytové domy mají 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví pod sedlovou střechou s vikýři krytou bonskými šindeli. Bytový dům je napojen na všechny inženýrské sítě včetně plynu. Topení a ohřev vody jsou zajištěny společnou plynovou kotelnou.

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v 1. NP s dispozicí 1+kk. Rozloha bytu je 51,1m², včetně komory (1,5) a sklepa (3m²). Stav bytu se nepodařilo ověřit, neboť majitel neumožnil jeho prohlídku.

K bytu kromě podílu na bytovém domě čp. 447 a pozemku pod domem pč. 2/21 patří ještě samostatná předzahrádka (terasa) pč. 40/3 oddělená od společné zahrady nízkým plotem, podíl na vstupním pozemku pč. 40/2, podíl na společné zahradě pč. 2/11 a na společných parkovacích plochách pč. 40/1.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	netypový zděný bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	3
	Počet podzemních podlaží	0
	Dům byl postaven v roce	2003
	Zdroj informace o době výstavby	od správce
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	Cihlová, nezateplená
	Stropy	rovné
	Střecha	Sedlová s vikýři
	Krytina střechy	Bonský šindel
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	Zateplení s probarvenou omítkou
	Vnitřní omítky	neověřeno
	Společné prostory bytového domu	přímý vstup zvenčí
	Popis stavu bytového domu	dobrý

	Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	1+kk
	Podlaží bytové jednotky	1.NP
	Bytové jádro	vyzděné
	Typ oken v jednotce	Euro okna
	Koupelna(y)	neověřeno
	Toaleta(y)	neověřeno
	Vstupní dveře	Dřevěná Euro okna
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha činí 46. m ² . Příslušenství (sklep, komora,) činí celkem 4,52 m, dohromady 51,1m ² . Pokoj s kk 30,66 m ² , Předsín 8,18 m ² , Koupelna 7,75 m ² , Sklep 3 m ² , Komora 1,52 m ²
	Elektřina	230V
	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	veřejná kanalizace
	Plynovod	ano
	Řešení vytápění v bytě	ÚT napojené na společnou plynovou kotelnu
	Topná tělesa	neověřeno
	Řešení ohřevu vody v bytě	napojené na společnou plynovou kotelnu
	Podlahy v bytě	neověřeno
	Popis stavu bytové jednotky	předpokládáme, že dobrý
Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty	Okrasné dřeviny
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, zděný vstup
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba vesnickými domy
	Poloha v obci	Centrum obce

	Vybavenost	omezená občanská vybavenost pouze školka a obchody, do školy a za lékaři nutno dojíždět do Řevnic nebo Dobříchovic
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti,
	Spojení a parkovací možnosti	dobré parkovací možnosti přímo u objektu na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	neověřeno

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 26.04.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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 vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro stanovení obvyklé ceny byl použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení tržní hodnoty dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní informace

Název předmětu ocenění: Byt s příslušenstvím

Adresa předmětu ocenění: Na Víru 447/7

252 29 Lety

LV: 1164,1133,1222

Kraj: Středočeský

Okres: Praha-západ

Obec: Lety

Katastrální území: Lety u Dobřichovic

Počet obyvatel: 1 563

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 919,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
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: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) - obchody, restaurace, MŠ, lékař	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1$
028,00 Kč/m²

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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: Vlivy zvyšující cenu - oblast v vyšší cenovou hladinou nemovitostí	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,235}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,235}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01

7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů -	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,050$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,297$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,297$$

1. Bytová jednotka č.447/7

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – západ
Stáří stavby:	18 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	45 705,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
byt:	46,6 *	1,00 =	46,60 m ²
komora:	1,5 *	0,80 =	1,20 m ²
sklep:	3 *	0,80 =	2,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			50,20 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
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. venkovní parkovací stání,..) - venkovní stání, společná zahrada	III	0,10
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní	III	0,00

provedení		
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem:	IV	0,04
Nadstandardní vybavení (např.krb, sauna) nebo terasa nebo zimní zahrada - vlastní terasa		
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 18 let:

$$s = 1 - 0,005 * 18 = \mathbf{0,910}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,910 = \mathbf{1,119}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,235}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 45\,705,- \text{ Kč/m}^2 * 1,119 = 51\,143,90 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 50,20 \text{ m}^2 * 51\,143,90 \text{ Kč/m}^2 * 1,235 * 1,050 = 3\,329\,306,79 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 329 306,79 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,235}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

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	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 1,235 * 1,000 * 1,050 = \mathbf{1,297}$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 028,-	1,297		1 333,32

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2/21	804	1 333,32	1 071 989,28
§ 4 odst. 1	zahrada	2/11	527	1 333,32	702 659,64
§ 4 odst. 1	zahrada	40/1	618	1 333,32	823 991,76
§ 4 odst. 1	zahrada	40/2	66	1 333,32	87 999,12
Stavební pozemky - celkem			2 015		2 686 639,80

Pozemky - zjištěná cena celkem = **2 686 639,80 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky = 2 686 639,80 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **2 686 639,80 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **3 329 306,79 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 686 639,80 Kč

Spoluvlastnický podíl: 511 / 15 257

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 686 639,80 Kč * 511 / 15 257 = 89 983,15 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 89 983,15 Kč

Bytová jednotka č.447/7 - zjištěná cena = **3 419 289,94 Kč**

2. Pozemek pč.40/3

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,235**

Index polohy pozemku **I_P = 1,050**

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	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,235 * 1,000 * 1,050 = 1,297$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1 028,-	1,297		1 333,32	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	40/3	16	1 333,32	21 333,12
Stavební pozemek - celkem			16		21 333,12
Pozemek pč.40/3 - zjištěná cena celkem				=	21 333,12 Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Pro získání potřebných vzorků byly prohledávány databáze systému INEM (www.inem.cz) a ortomapy, sbírky listin a informace o cenách v Katastru nemovitostí (www.cuzk.cz). Do porovnání byly vybrány bytové jednotky v nových bytových domech s parkovacím či garážovým stáním nacházející se v okolních obcích, prodané v letošním či minulém roce. Byty dispozice 1+kk nejsou v nabídce ani v širším okolí, do porovnání byly proto vybrány byty 2+kk se srovnatelnou podlahovou plochou. Liší se vybavením samotných bytů a příslušenstvím. Většina má ve spoluvlastnictví pozemky zahrady okolo bytového domu či vlastní předzahrádku a parkovací stání. Oceňovaná

bytová jednotka byla postavena před 17 lety, bytový dům vypadá zachovale. Předností bytové jednotky je vlastní předzahrádka a podíl na oplocené zahradě a zpevněných parkovacích plochách. Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze. Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v tabulce níže a v příloze.

Bytová jednotka č. 447/7, v ulici Na víru, obec Lety					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Na víru, Lety, okres Praha-západ	1+kk, 46 m ²	Dobry	Cihlová	terasa, společná zahrada, parkovací stání
1	5. května, Dobřichovice, okres Praha-západ	3+kk, 46 m ²	Dobry	Panelová zateplená	
2	Za Štěpnicí, Řitka, okres Praha-západ	2+kk, 56 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	terasa, společná zahrada, garážové a parkovací stání
3	Dvorská, Řitka, okres Praha-západ	3+kk, 61 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	terasa, společná zahrada, garážové a parkovací stání, společný bazén

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	63.043,48	Nepoužit	63.043,48	1.00	1.00	0.90	1.00	0.80	1.00	0.7200	87.560,39 Kč
2	83.017,86	Nepoužit	83.017,86	1.00	1.00	1.20	1.00	1.10	1.00	1.3200	62.892,33 Kč
3	92.622,95	Nepoužit	92.622,95	1.00	1.00	1.20	1.00	1.30	1.00	1.5600	59.373,70 Kč
Celkem průměr											69.942,14 Kč
Minimum											59.373,70 Kč
Maximum											87.560,39 Kč
Směrodatná odchylka - s											15.358,95 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											54.583,19 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											85.301,09 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na $(69.942,14 \text{ Kč/m}^2 * 46,00 \text{ m}^2) =$

3.217.338 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3.217.000 Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

Za účelem stanovení obvyklé hodnoty dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. Pro získání potřebných vzorků byly prohledávány databáze systému INEM (www.inem.cz) a ortomapy, sbírky listin a informace o cenách v Katastru nemovitostí (www.cuzk.cz). Do porovnání byly vybrány prodané bytové jednotky v bytových domech, vzorky V2, V3 s parkovacím či garážovým stáním, V3 i s bazénem, v okolí obce Lety.

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

1. Bytová jednotka č.447/7	3 419 290,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	3 329 306,79 Kč
1.2. Pozemky	89 983,16 Kč
	= 3 419 290,- Kč
2. Pozemek pč.40/3	21 333,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 440 620,- Kč**

II) Ocenění porovnáním sjednaných cen

Výsledek dle srovnávací metody **3 217 000,- Kč**

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné tržní hodnoty.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol:

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 447/7, podílu ve výši 511/15257 na společných částech budovy č.p. 447 a pozemcích parc. č. st.2/21, 2/11, 40/1, 40/2 a pozemku pč. 40/3, vše v obci Lety, okres Praha-západ, katastrální území Lety u Dobřichovic.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

3.200.000 Kč

Slovy: Třímiliónydvěstětisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecký ústav
obor Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti
Ing. Jana Petrželová, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 10.05.2021



Ing. Jana Petrželová

Martin Málek

František Kořínek

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 13706-928/2021 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
- mapy
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o jednotce

Číslo jednotky	447/7
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 447
Katastrální území:	Lety u Dobřichovic (680761)
Číslo LV:	1184
Podíl na společných částech:	511/15257

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Černá Iveta, Na vřtu 447, 25229 Lety	

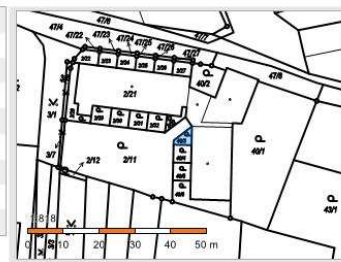
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	49/3
Obec:	Lety (539406)
Katastrální území:	Lety u Dobřichovic (680761)
Číslo LV:	1222
Výměra [m²]:	16
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahradá

Sousední parcely

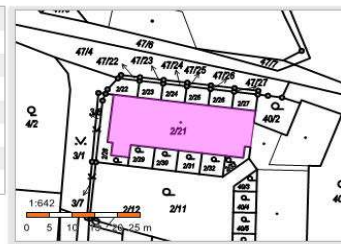
Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Černá Iveta, Na vřtu 447, 25229 Lety	



Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 447
Obec:	Lety (539406)
Část obce:	Lety (680761)
Katastrální území:	Lety u Dobřichovic (680761)
Číslo LV:	1133
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 2/21
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům

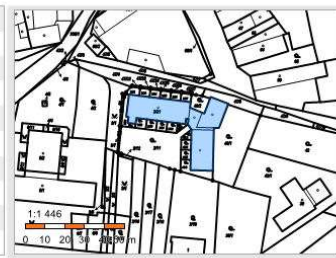


Vymezené jednotky

447/1, 447/2, 447/3, 447/4, 447/5, 447/6, 447/7, 447/8, 447/9, 447/10, 447/11, 447/12, 447/13, 447/14, 447/15, 447/16, 447/17, 447/18, 447/19

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2/21
Obec:	Lety (539406)
Katastrální území:	Lety u Dobřichovic (680761)
Číslo LV:	1133
Výměra [m²]:	804
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č.p. 447



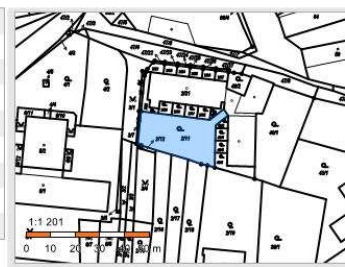
Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bím Tomáš, Na víru 79, 25229 Lety	1893/15257
Chlup Antonín, Pod hlinístém 283/11, Kobylisy, 18200 Praha 8	412/15257
SJM Clienti Luca Nazzario a Clienti Pavlína Mgr., Na víru 447, 25229 Lety	831/15257
Černá Iveta, Na víru 447, 25229 Lety	7/209

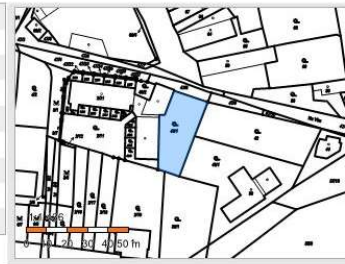
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2/11
Obec:	Lety (539406)
Katastrální území:	Lety u Dobřichovic (680761)
Číslo LV:	1133
Výměra [m²]:	527
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



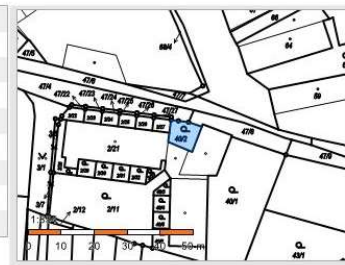
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	40/1
Obec:	Lety (539406)
Katastrální území:	Lety u Dobřichovic (680761)
Číslo LV:	1133
Výměra [m²]:	618
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	40/2
Obec:	Lety (539406)
Katastrální území:	Lety u Dobřichovic (680761)
Číslo LV:	1133
Výměra [m²]:	66
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada





Fotodokumentace:





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

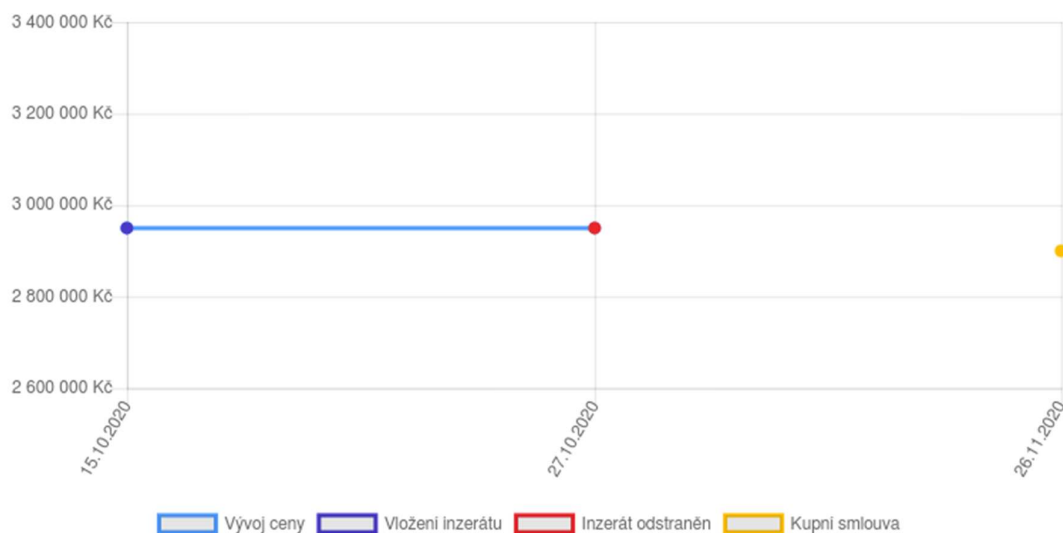


**Prodej, Byt, 46 m², 5. května č.p. 624,
Dobřichovice, okres Praha-západ**

Celková cena: 2.900.000 Kč

**Adresa: 5. května, Dobřichovice, okres
Praha-západ**

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	5. května, Dobřichovice, okres Praha-západ	Dispozice	3+kk
Cena dle kupní smlouvy	2 900 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	26.11.2020	Podlahová plocha	46
Číslo řízení	V-14002/2020-210	Plocha užitná	46
Poznámka k ceně	2 950 000 Kč za nemovitost, včetně DPH	Umístění objektu	Klidná část obce
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

Nabízíme k prodeji byt v top lokalitě Prahy Západ Dobřichovice. Byt se skládá ze vstupní haly, kde je umístěna koupelna a oddělená toaleta, dále vstoupíte do obývacího pokoje, kde se nachází kuchyň. K dispozici jsou dva samostatné pokoje. Byt nabízí výhled do zeleně, na Brdské lesy a řeku Berounku. V bezprostředním okolí jsou vynikající možnosti sportovního vyžití, cyklostezky, brusle, procházky. Je vzdálen cca 10 minut pěší chůze od vlakového nádraží (cca 20 minut dostupnost vlakem na Smíchovské nádraží). V okolí je veškerá občanská vybavenost (základní škola - 10 minut chůze, obchody, lékař, škola, školka, banky).

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

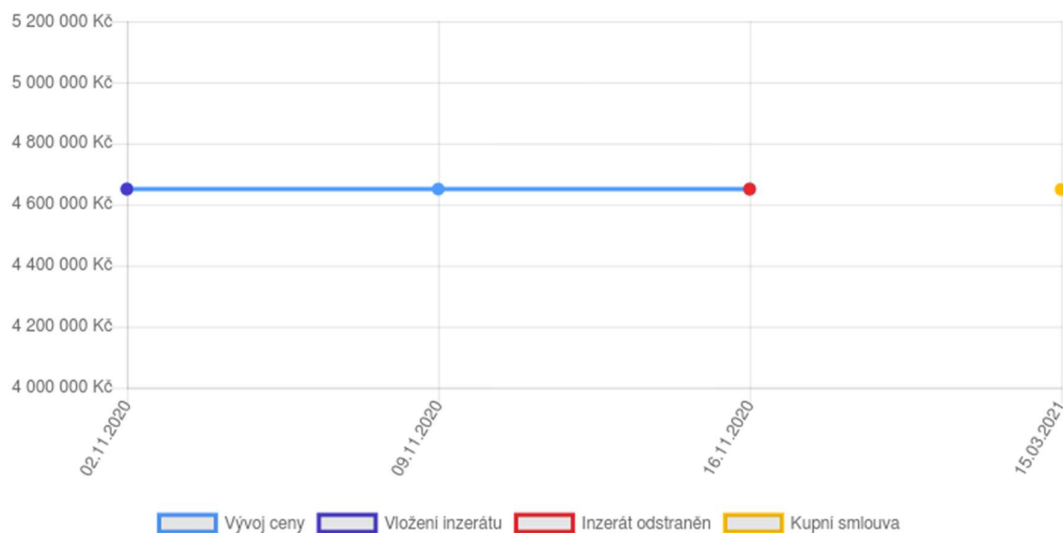


Prodej, Byt, 56 m², Za Štěpnicí č.p. 375, Řitka, okres Praha-západ

Celková cena: 4.649.000 Kč

Adresa: Za Štěpnicí, Řitka, okres Praha-západ

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Za Štěpnicí, Řitka, okres Praha-západ	Dispozice	2+kk
Cena dle kupní smlouvy	4 649 000 Kč	Stav objektu	Novostavba
Kupní smlouva podepsaná dne	15.03.2021	Podlahová plocha	56
Číslo řízení	V-3540/2021-210	Plocha užitná	56
Poznámka k ceně	4 650 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně DPH, včetně právního servisu	Vlastnictví	Osobní
Konstrukce budovy	Cihlová		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji dispozičně dobře řešený a slunný byt 2+kk, 56 m² s terasou 14 m², nacházející se v 2/3NP cihlového domu, ul. Za Štěpnicí, obec Řitka (Praha západ). K bytu náleží dvě parkovací stání, z toho jedno je zastřešené. Z obývacího pokoje a i z

ložnice je přímý vstup na terasu, která je orientovaná do zeleně. Kuchyň je vybavená kuchyňskou linkou ORESI (5let stará), vyrobená na míru, se všemi spotřebiči v ceně. Koupelna je zařízena vanou a umyvadlem, WC je zvlášť, s vlastním umyvadlem. Podlahové topení s elektrickým přímotopným kotlem. Velmi úsporný byt. Kvalitní podlaha VINYL. Dveře značky SAPELI. Celý objekt oplocený s výjezdovou bránou na dálkové ovládání. Vlastní dětské hřiště. Velice žádaná lokalita s veškerou občanskou vybaveností v místě. Dostupnost do centra Prahy je 20 min, na letiště Prg Ruzyně pak stačí 25 min. Volný od 12/2020.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Byt, 61 m², Dvorská č.p. 318, Řitka, okres Praha-západ

Celková cena: 5.650.000 Kč

Adresa: Dvorská, Řitka, okres Praha-západ

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Dvorská, Řitka, okres Praha-západ	Dispozice	3+kk
Cena dle kupní smlouvy	5 650 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	21.01.2021	Podlahová plocha	61
Číslo řízení	V-1353/2021-210	Plocha užitná	167
Poznámka k ceně	5 500 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Vlastnictví	Osobní
Konstrukce budovy	Cihlová		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji prostorný byt 3+kk o rozloze 61 m² se zahradou 80 m² v Praze Západ - Řitka, ul. Dvorská. Byt se nachází v přízemí cihlového domu z roku 2009. Byt je ve výborném stavu, podlahové krytiny tvoří lamino plovoucí podlahy, koberce a

dlažba. Dispozice bytu tvoří: obývací pokoj s kuchyňským koutem (vestavěné spotřebiče - lednice, el. trouba, el. varná deska, myčka na nádobí, klimatizace), pokoj, ložnice (vestavěná skříň), koupelna s vanou, WC samostatné. Velká francouzská okna s vnějšími roletami. Na zahradě dřevěná pergola. K bytu patří sklepní kóje (2,50 m²) a kryté parkovací stání. Společné příslušenství krytý bazén. Dopravní spojení do Prahy zajištěno příměstskými linkami 317, 321, 318 a 320. Vlakem z Prahy lze jet do stanice Dobřichovice a potom autobusem 448. Vlastním vozem je spojení po rychlostní komunikaci R4. V obci je mateřská školka, základní škola je ve Všenorech (5 km, 14 min. busem 448). PENB se připravuje. Doporučujeme prohlídku.

4. Fotodokumentace

