

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 544 - 86/2015

o obvyklé ceně nemovité věci - bytové jednotky číslo 1641/69, nacházející se v 8. NP bytového domu s číslem popisným 1641, v ulici Brandlova, včetně spoluvlastnického podílu 435/60619 na společných částech domu a na pozemku parcelní číslo 2711, vše v katastrálním území Chodov, obec Praha, se všemi součástmi a s příslušenstvím.



Objednavatel znaleckého posudku:

Městská část Praha 11
Ocelíkova 672/1
149 41 Praha 4 Háje

Účel znaleckého posudku:

stanovení ceny obvyklé za účelem prodeje.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 11.11.2015 znalecký posudek vypracoval:

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

Počet stran: 13 včetně titulního listu a 2 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 10.12.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Objednatel požaduje vypracovat znalecký posudek:

o obvyklé ceně nemovité věci - bytové jednotky číslo 1641/69, nacházející se v 8. NP bytového domu s číslem popisným 1641, v ulici Brandlova, včetně spoluvlastnického podílu 435/60619 na společných částech domu a na pozemku parcelní číslo 2711, vše v katastrálním území Chodov, obec Praha, se všemi součástmi a s příslušenstvím za účelem prodeje.

Žádné další speciální požadavky objednatel nemá.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 1641/69
Adresa předmětu ocenění:	Brandlova 1641/1 149 00 Praha 4 Chodov
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Chodov
Počet obyvatel:	1 243 201

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 11.11.2015 znalcem.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

a) podklady zapůjčené objednatelem znaleckého posudku:

- internetový výpis z katastru nemovitostí bytové jednotky číslo 1641/69, zapsané na LV 14315, v katastrálním území Chodov, obci Praha, (viz příloha č. I),
- internetový výpis z katastru nemovitostí budovy s číslem popisným 1641, zapsané na LV 14314, v katastrálním území Chodov, obci Praha,
- kopie popisu jednotky z prohlášení vlastníka,

b) podklady opatřené znalcem:

- skutečnosti zjištěné podepsaným znalcem při místním šetření dne 11.11.2015
- snímek katastrální mapy z nahlížení do katastru nemovitostí (viz příloha č. II)
- dále uváděný cenový předpis a metodiky
- vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ze dne 17.12.2013, ve znění vyhlášky 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 340/2013 Sb.
- metodická příručka k zákonu č. 151/1997 Sb., vydaná autorským kolektivem vedeným Ing. Alenou Hallerovou, CSc., pod názvem Oceňování nemovitostí I - IV, včetně dodatků oprav a změn
- publikace Úřední oceňování majetku 2014b od Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc., Ing. Pavla Krejčíře a Ing. Vlasty Scholzové, kterou vydalo CERM - akademické nakladatelství, s.r.o. Brno v září 2014
- program pro oceňování nemovitostí NemExpress verze 3.3.12

- fotodokumentace uložená v archivu znalce
- internetová inzerce realitních firem

5. Vlastnické a evidenční údaje

Bytová jednotka je ve vlastnictví Hlavního města Prahy, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1 a je ve svěřené správě Městské části Praha 11, se sídlem Ocelíkova 672/1, Háje, 149 41 Praha 4.

6. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace nebyla předložena. Ocenění je provedeno podle vlastního ohledání a výše uváděných podkladů. Výměry místností byly převzaty z prohlášení vlastníka od zadavatele znaleckého posudku.

Kolaudační rozhodnutí nebylo předloženo, předpokládá se, že nemovitost je užívána v souladu s právním řádem.

7. Celkový popis nemovité věci

Bytová jednotka se nachází v 8. nadzemním podlaží v panelovém domě se 14. nadzemními podlažími. Dům je z roku 1978, stejně jako okolní zástavba pocházející z 80. let 20. století.

Bytová jednotka se nachází v Městské části Praha 11 v katastrálním území Chodov a leží na území městského obvodu Praha 4. Praha 11 je od centra Prahy vzdálena cca 8 km jihovýchodním směrem, velkou část území městské části zaujímají sídliště Jižní Město I. a Jižní Město II. V lokalitě převažuje panelová výstavba bytových domů pro bydlení, jsou zde také obchodní a administrativní objekty. Je zde možnost kulturního i sportovního vyžití. Dopravní spojení s centrem města a okolím je zajištěno linkou metra C a autobusovou dopravou v rámci MHD.

Budova, ve které se bytová jednotka nachází má 14 nadzemních a jedno podzemní podlaží. V roce 1999 bylo provedeno zateplení budovy a byla instalována plastová okna. V domě je recepcce a v 1. nadzemním podlaží jsou umístěny komerční prostory. Vedle domu se nachází parkoviště a obchodní středisko.

Konstrukčně je dům postaven následujícím způsobem:

Základy jsou pasové s izolací proti zemní vlhkosti, obvodové konstrukce jsou panelové, stropy jsou panelové s rovným podhledem.

Střecha je plochá, nebyla zpřístupněna, předpokládá se standardní krytina.

Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu.

Vnější povrchy tvoří tenkovrstvá omítka na zateplení.

Elektroinstalace je 220/380V, bleskosvod je proveden.

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

V domě jsou 2 výtahy.

Technický stav domu lze charakterizovat jako dobrý, odpovídající typu domu a jeho stáří.

Konstrukční řešení bytu je následující:

Úpravu vnitřních povrchů tvoří omítky.

Okna jsou plastová.

Dveře jsou standardní v ocelových zárubních.

Povrchy podlah tvoří PVC, v kuchyni je poškozená plovoucí podlaha.

V koupelně a částečně v kuchyni jsou keramické obklady.

Vytápění bytu je ústřední dálkové.

Kuchyň je vybavena elektrickým sporákem, kuchyňskou linkou se skříňkami, dřezem, vodovodní baterií a digestoří.

Z vnitřního hygienického vybavení je v bytě WC kombi, ker.umyvadlo a rohová vana.

V bytě jsou původní vestavěné skříně.

K bytu náleží nezasklená lodžie o výměře 3,00 m². K jednotce náleží právo užívat komoru na patře o výměře 1 m².

Oceňovaná bytová jednotka má dispozici 2+1, s celkovou podlahovou plochou pro stanovení spoluvlastnických podílů 43,5 m². Byt má nezasklenou lodžii. V roce 1999 byla instalována nová plastová okna. Technický stav bytu odpovídá jeho stáří.

Použité metody ocenění:

1. Cena zjištěná dle cenového předpisu
2. Cena zjištěná cenovým porovnáním

8. Obsah znaleckého posudku

Cena dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka 1641/69

Cena stanovená porovnáním

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka 1641/69

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:
"Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena se vyjadřuje hodnotou věci a určí se porovnáním."

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika a přístupy:

- 1. Cena zjištěná** - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu
- 2. Porovnávací způsob** – vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. V principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitých věcí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitých věcí.
- 3. Závěrečný odborný odhad obecné ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

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 jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - 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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
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 - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka 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 - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,060}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka 1641/69

Oceňovaná bytová jednotka má dispozici 2+1, s celkovou podlahovou plochou pro stanovení spoluvlastnických podílů 43,5 m². Byt má lodžii. V roce 1999 byla instalována nová plastová okna. Orientace oken je na západ a jih. Podlahovou krytinu tvoří PVC a poškozená plovoucí podlaha. V koupelně a částečně v kuchyni jsou keramické obklady. V kuchyni je poškozená kuchyňská linka a připojený elektrický sporák. Koupelna je vybavena rohovou vanou a umývadlem. Technický stav bytu je průměrný, odpovídající stáří.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek

Na pozemku parcelní číslo 2711 stojí budova č.p. 1641, je obdelníkového tvaru, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je oceněn v cenové mapě Hlavního města Prahy, a to všechny ve výši 2 730 Kč/m².

Ocenění

Ostatní stavební pozemek

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	2711	781,00	2 730,00	2 132 130,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			781,00 m ²		2 132 130,-

Pozemek - zjištěná cena = **2 132 130,- Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek	=	2 132 130,-Kč
		2 132 130,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **2 132 130,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 11
Stáří stavby:	37 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	33 356,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Kuchyň:	7,46 *	1,00 = 7,46 m ²
Předsíň:	3,79 *	1,00 = 3,79 m ²
Pokoj I:	15,69 *	1,00 = 15,69 m ²
Pokoj II:	12,09 *	1,00 = 12,09 m ²
Komora:	1,20 *	1,00 = 1,20 m ²
WC:	0,89 *	1,00 = 0,89 m ²
Koupelna:	2,37 *	1,00 = 2,37 m ²
Sklep:	1,00 *	0,80 = 0,80 m ²
Lodžie:	3,00 *	0,20 = 0,60 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		44,89 m²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu - Komerční plochy, sauna nebo fitness	III	0,02
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené - Mírně zvyšující cenu - V domě komerční prostory a recepce	IV	0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou - Zanedbaný stav ale bez nutnosti stavebních úprav	II	1,00

Koeficient pro stáří 37 let:

$$s = 1 - 0,005 * 37 = \mathbf{0,815}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,815 = \mathbf{0,815}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 33\,356,- \text{ Kč/m}^2 * 0,815 = 27\,185,14 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 44,89 \text{ m}^2 * 27\,185,14 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 1\,293\,561,39 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,293\,561,39 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 132 130,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 435 / 60 619

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$2\,132\,130,- \text{ Kč} * 435 / 60\,619 = 15\,300,10 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 15\,300,10 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka 1641/69 - zjištěná cena} = \mathbf{1\,308\,861,49 \text{ Kč}}$$

Cena stanovená porovnáním

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka 1641/69

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Háje 534 Byt č. 1, Bytová jednotka č. 534/62 s dispozicí 2 + kk se nachází v 7. nadzemním podlaží bytového domu typového č. p. 534. Bytový dům je vybaven výtahem. Celková podlahová plocha bytové jednotky je 41,82 m². Příslušenstvím bytu je lodžie o výměře 6,96 m². Technické provedení bytové jednotky je standardní, okna plastová, podlahová krytina z PVC, kuchyňská linka, koupelna a WC ve formě bytového jádra. Vytápění je ústřední, teplovodní. Technický stav bytu lze hodnotit jako průměrný, většina prvků PSV jako jsou zařizovací předměty, apod. jsou na hranici ekonomické životnosti. Hodnocení: Redukce pramene ceny - Žádná - koeficient 1,00; Lokalita - Lepší - koeficient 0,90; Velikost objektu - Obdobná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Obdobné - koeficient 1,00; Celkový stav - Obdobný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - Bez vlivu - koeficient 1,00;	41,82	0	2 + kk	2 310 000	55 237	0,90	49 713
							
Opatov 1531 Byt č. 2, Bytová jednotka č. 1531/76 s dispozicí 2 + 1 se nachází v 8. nadzemním podlaží bytového domu typového č. p. 1531. Bytový dům je vybaven výtahem. Celková podlahová plocha bytové jednotky (bez sklepní komory a lodžie) je 43,20 m². Technické provedení bytové jednotky je standardní, okna plastová, podlahová krytina z PVC, kuchyňská linka, koupelna a WC ve formě bytového jádra. Vytápění je ústřední, teplovodní. Technický stav bytu lze hodnotit jako průměrný, většina prvků PSV jako jsou zařizovací předměty, apod. jsou na hranici ekonomické životnosti. Hodnocení: Redukce pramene ceny - Žádná - koeficient 1,00; Lokalita - Obdobná - koeficient 1,00; Velikost objektu - Obdobná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Obdobné - koeficient 1,00; Celkový stav - Obdobný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - Bez vlivu - koeficient 1,00;	43,20	0	2+1	2 095 000	48 495	1,00	48 495
							
Opatov 1531 Byt č. 3, Bytová jednotka č. 1531/101 s dispozicí 2 + kk se nachází v 14. nadzemním podlaží bytového domu typového č. p. 1531. Bytový dům je vybaven výtahem. Celková podlahová plocha bytové jednotky (bez komory a lodžie) je 42,80 m². Součástí bytu je i nezasklená lodžie s podlahovou plochou 3,40 m². Technické provedení bytové jednotky je standardní, okna plastová, podlahová krytina z	42,50	0	2 + kk	1 700 000	40 000	1,05	42 000
							

PVC,

kuchyňská linka, koupelna a WC ve formě bytového jádra. Vytápění je ústřední, teplovodní.

Technický stav bytu lze hodnotit jako průměrný, většina prvků PSV jako jsou zařizovací předměty, apod. jsou na hranici ekonomické životnosti.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - Žádná - koeficient 1,00; Lokalita - Obdobná - koeficient 1,00; Velikost objektu - Obdobná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Obdobné - koeficient 1,00; Celkový stav - Obdobný, horší podlaží - koeficient 1,05; Vliv pozemku - Bez vlivu - koeficient 1,00;

Háje 735 42,00 0 2 + kk 2 120 000 50 476 0,81

40 886

Byt č. 4, Bytová jednotka č. 735/101 s dispozicí 2 + kk (evidovaný jako 1 + 1) se nachází v 10.

nadzemním podlaží bytového domu typového č. p. 735. Bytový dům je vybaven výtahem.

Celková podlahová plocha bytové jednotky (bez sklepní komory) je 42,00 m².

Součástí bytu je i nezasklená lodžie s podlahovou plochou 6,96 m².

Technické provedení bytové jednotky je standardní, okna plastová, podlahová krytina z PVC,

nová kuchyňská linka, koupelna a WC ve formě bytového jádra. Vytápění je ústřední, teplovodní. Technický stav bytu lze hodnotit jako průměrný, většina prvků PSV jako jsou zařizovací předměty, apod. je na hranici ekonomické životnosti.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - Žádná - koeficient 1,00; Lokalita - Lepší - koeficient 0,90; Velikost objektu - Obdobná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Lepší - koeficient 0,90; Celkový stav - Obdobný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - Bez vlivu - koeficient 1,00;



Variační koeficient před úpravami:

11,35 %

Variační koeficient po úpravách:

8,56 %

Započitatelná plocha

43,49 m²

Minimální jednotková cena:

40 886 Kč/m²

Minimální cena:

1 778 132 Kč

Průměrná jednotková cena:

45 274 Kč/m²

Průměrná cena:

1 968 966 Kč

Maximální jednotková cena:

49 713 Kč/m²

Maximální cena:

2 162 018 Kč

Stanovená jednotková cena:

45 300 Kč/m²

Porovnávací hodnota:

1 970 097 Kč

C. REKAPITULACE

Cena dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka 1641/69

1 308 861,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 308 861,50 Kč

Cena dle cenového předpisu celkem zaokrouhleno

1 308 860,00 Kč

Cena zjištěná cenovým porovnáním

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka 1641/69

1 970 097,00 Kč

Celkem

1 970 100,00 Kč

Pro stanovení výsledné hodnoty jsem přiřadil jednotlivým metodám váhu 40 % metodě dle cenového předpisu a 60 % metodě cenového porovnání.

Metoda ocenění	Cena (Kč)	Váha ve výsledné hodnotě	Váha * Hodnota (Kč)
Cena dle cenového předpisu	1 308 860	40%	523 544
Cena zjištěná cenovým porovnáním	1 970 100	60%	1 182 060
Celkem:			1 705 604

Výsledné ceny

Na základě výše uvedených zjištění, s přihlédnutím k místním podmínkám, polohy nemovitosti a situace na trhu s nemovitostmi, stanovuji cenu obvyklou

Bytové jednotky č. 1641/69, v kat. území Chodov v celkové výši:

1 706 000,- Kč

slovy: jedenmiliónsedmsetšesttisíc Kč

Cena zjištěná odpovídá vzhledem k lokalitě, umístění výše uvedené nemovitosti, ceně obvyklé/tržní - tedy takové ceně, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

V Praze 10.12.2015

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

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 23.1.2007, č.j.: Spr 2091/2006 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 544 – 86/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 544.

E. SEZNAM PŘÍLOH

I. Internetový výpis z katastru nemovitostí LV 14315 prokazující vlastnictví oceňované bytové jednotky č. 1641/69 v katastrálním území Chodov, obci Praha.

II. Internetová kopie katastrální mapy.