

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 543 - 85/2015

o obvyklé ceně nemovité věci - bytové jednotky číslo 1356/1, nacházející se ve 2. NP bytového domu s čísly popisnými 1355 a 1356, v čísle popisném 1356, v ulici Tererova, včetně spoluvlastnického podílu 594/125727 na společných částech domu a na pozemcích tvořící s budovou jednotný funkční celek, 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 1356/1, nacházející se ve 2. NP bytového domu č.p. 1356, zapsané v katastru nemovitostí na LV 14175, včetně spoluvlastnických podílů ve výši 594/125727 na domu s čísly popisnými 1355 a 1356 a spoluvlastnických podílů na pozemcích parcelní číslo 2403/38, 2403/39, 2403/43, 2403/46, 2404/1, 2404/4, 2404/5, 2405/2, 2405/4, 2394/8, 2014/380 vše v katastrálním území Chodov, obci 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. 1356/1
Adresa předmětu ocenění:	Tererova 1356/6 149 41 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 1356/1, zapsané na LV 14175, v katastrálním území Chodov, obci Praha, (viz příloha č. I),
- internetový výpis z katastru nemovitostí budovy s čísly popisnými 1355 a 1356, zapsané na LV 14174, 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 ve 2. nadzemním podlaží v panelovém domě s 8. nadzemními podlažími. Dům pochází z roku 1977, okolní zástavba pochází 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 8 nadzemních a jedno podzemní podlaží. Byla postavena v roce 1977. V roce 2004 bylo provedeno zateplení budovy a byla instalována plastová okna.

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. V domě je rozvod plynu.

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

V domě je výtah.

Technický stav domu lze charakterizovat jako průměrný, 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 koupelně a částečně v kuchyni jsou keramické obklady.

Vytápění bytu je ústřední dálkové.

Kuchyň je vybavena plynovým sporákem, kuchyňskou linkou se skřínkami, dřezem, vodovodní baterií a digestoří.

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

V bytě jsou původní vestavěné skříně.

K bytu náleží nezasklená lodžie s keramickou dlažbou. K jednotce náleží právo užívat sklepní kóji o výměře 1,5 m² v 1. PP.

Oceňovaná bytová jednotka má dispozici 2+1, s celkovou podlahovou plochou pro stanovení spoluvlastnických podílů 59,4 m². Byt má nezasklenou lodžii. V roce 2004 byla instalována nová plastová okna. V bytě je původní umakartové jádro a zařizovací předměty. Byt je ve špatném technickém stavu a znalec předpokládá nutnost rekonstrukce bytu.

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 1356/1

Cena stanovená porovnáním

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka 1356/1

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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána 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

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

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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	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 1356/1

Oceňovaná bytová jednotka má dispozici 2+1, s celkovou podlahovou plochou pro stanovení spoluvlastnických podílů 59,4 m². Byt má lodžii. V roce 2004 byla instalována nová plastová okna. Orientace oken je na západ. V bytě je původní umakartové jádro a zařizovací předměty. Podlahovou krytinu tvoří PVC. V koupelně a částečně v kuchyni jsou keramické obklady. Kuchyňská linka je původní, v kuchyni je připojený plynový sporák. Koupelna je vybavena vanou a umývadlem. Byt je ve špatném technickém stavu a znalec předpokládá nutnost rekonstrukce bytu.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky

Pozemky v jednotném funkčním celku s budovou s čísly popisnými 1355 a 1356 jsou druhu zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha. Pozemky leží v rovině a jsou oceněny v cenové mapě Hlavního města Prahy, a to všechny ve výši 2 730 Kč/m².

Ocenění

Ostatní stavební pozemky

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	2403/38	72,00	2 730,00	196 560,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	2403/39	15,00	2 730,00	40 950,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	2403/43	52,00	2 730,00	141 960,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	2403/46	14,00	2 730,00	38 220,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	2404/1	259,00	2 730,00	707 070,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	2404/4	383,00	2 730,00	1 045 590,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	2404/5	536,00	2 730,00	1 463 280,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	2405/2	274,00	2 730,00	748 020,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	2405/4	217,00	2 730,00	592 410,-
§ 2 cen. mapa	ostatní plocha	2394/8	17,00	2 730,00	46 410,-
§ 2 cen. mapa	ostatní plocha	2014/380	16,00	2 730,00	43 680,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			1 855,00 m ²		5 064 150,-

Pozemky - zjištěná cena = **5 064 150,- Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky = 5 064 150,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **5 064 150,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Praha 11

Stáří stavby:
Základní cena ZC (příloha č. 27):

38 let

33 356,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Kuchyň:	23,11 *	1,00 =	23,11 m ²
Předsíň:	11,07 *	1,00 =	11,07 m ²
Pokoj I:	7,99 *	1,00 =	7,99 m ²
Pokoj II:	11,66 *	1,00 =	11,66 m ²
Komora:	2,05 *	1,00 =	2,05 m ²
WC:	0,85 *	1,00 =	0,85 m ²
Koupelna:	2,64 *	1,00 =	2,64 m ²
Sklep:	1,5 *	0,10 =	0,15 m ²
Lodžie:	3,12 *	0,20 =	0,62 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			60,14 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu - Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
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 obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
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 jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 38 let:

$$s = 1 - 0,005 * 38 = \mathbf{0,810}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,810 = \mathbf{0,647}$$

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

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 33\,356,- \text{ Kč/m}^2 * 0,647 = 21\,581,33 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 60,14 \text{ m}^2 * 21\,581,33 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 1\,375\,775,26 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 375 775,26 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 5 064 150,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 594 / 125 727

Hodnota spoluvlastnického podílu:

5 064 150,- Kč * 594 / 125 727 = 23 925,69 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 23 925,69 Kč

Bytová jednotka 1356/1 - zjištěná cena = **1 399 700,95 Kč**

Cena stanovená porovnáním

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka 1356/1

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
Opatov	43,50	0		2 110 000	48 506	0,77	37 350
Bytová jednotka č.1, Bytová jednotka č.1531/101 s dispozicí 2 +kk (evidovaná jako 1 + 1) se nachází ve 2. nadzemním podlaží bytového domu typového č. p. 1388. Bytový dům je vybaven výtahem. Celková podlahová plocha bytové jednotky (bez komory a lodžie) je 43,50 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 podprůměrný, 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 - Menší - koeficient 0,85; Provedení a vybavení - Bez lodžie - koeficient 0,90; Celkový stav - Obdobný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - Bez vlivu - koeficient 1,00;							

Opatov	43,20	0	2 095 000	48 495	0,77	37 341
Bytová jednotka 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. Součástí bytu je i nezasklená lodžie s podlahovou plochou 3,40 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 - Menší - koeficient 0,85; Provedení a vybavení - Obdobné - koeficient 1,00; Celkový stav - Lepší - koeficient 0,90; Vliv pozemku - Bez vlivu - koeficient 1,00;						
						
Háje	42,00	0	2 120 000	50 476	0,77	38 867
Bytová jednotka č. 3, 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 - Obdobná - koeficient 1,00; Velikost objektu - Menší - koeficient 0,85; Provedení a vybavení - Lepší - koeficient 0,90; Celkový stav - Obdobný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - Bez vlivu - koeficient 1,00;						
						
Háje	45,70	0	1 975 000	43 217	0,65	28 091
Bytová jednotka č. 4, Bytová jednotka č. 736/108 s dispozicí 1 + kk (evidovaná jako 1 + 1) se nachází ve 12. nadzemním podlaží bytového domu typového č. p. 736. Bytový dům je vybaven výtahem. Celková podlahová plocha bytové jednotky (bez komory) je 45,70 m². Technické provedení bytové jednotky je standardní, okna plastová, podlahová krytina z PVC, nová kuchyňská linka, koupelna a WC vyzděny na místě původního bytového jádra. Vytápění je ústřední, teplovodní. Technický stav bytu lze hodnotit jako dobrý, většina prvků PSV jako jsou zařizovací předměty, je použitelná a funkční. Hodnocení: Redukce pramene ceny - Žádná - koeficient 1,00; Lokalita - Obdobná - koeficient 1,00; Velikost objektu - Menší - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - Lepší - koeficient 0,80; Celkový stav - Lepší - koeficient 0,90; Vliv pozemku - Bez vlivu - koeficient 1,00;						
						

Variační koeficient před úpravami:	5,66 %	Variační koeficient po úpravách:	12,06 %
Započitatelná plocha	59,40 m ²		
Minimální jednotková cena:	28 091 Kč/m ²	Minimální cena:	1 668 605 Kč
Průměrná jednotková cena:	35 412 Kč/m ²	Průměrná cena:	2 103 473 Kč
Maximální jednotková cena:	38 867 Kč/m ²	Maximální cena:	2 308 700 Kč
Stanovená jednotková cena:	35 400 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	2 102 760 Kč

C. REKAPITULACE

Cena dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka 1356/1 1 399 700,95 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 399 700,95 Kč

Cena dle cenového předpisu celkem zaokrouhleno

1 399 700,- Kč

Cena zjištěná cenovým porovnáním

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka 1356/1 2 102 760,- Kč

Cena zjištěná cenovým porovnáním celkem zaokrouhleno

2 102 760,- 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	1 399 700	40%	559 880
Cena zjištěná cenovým porovnáním	2 102 760	60%	1 261 656
Celkem:			1 821 536

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. 1356/1, v kat. území Chodov v celkové výši:

1 822 000,- Kč

slovy: jedenmilionosmsetdvacetdvatisíce 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. 543 -85/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 543.

E. SEZNAM PŘÍLOH

I. Internetový výpis z katastru nemovitostí LV 14175 prokazující vlastnictví oceňované bytové jednotky č. 1356/1 v katastrálním území Chodov, obci Praha.

II. Internetová kopie katastrální mapy.