

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 555 -97/2015

o obvyklé ceně nemovité věci - bytové jednotky číslo 2037/10, nacházející se v 7. NP bytového domu s čísly popisnými 2037, 2038, 2039, v ulici Majerského, včetně spoluvlastnického podílu 759/37168 na společných částech domu a na pozemku parcelní číslo 2336/109, 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

Vyhotovení č.: 1

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Objednatel požaduje vypracovat znalecký posudek:

o obvyklé ceně nemovité věci - bytové jednotky číslo 2037/10, nacházející se v 7. NP bytového domu s čísly popisnými 2037, 2038, 2039, v ulici Majerského, včetně spoluvlastnického podílu 759/37168 na společných částech domu a na pozemku parcelní číslo 2336/109, 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. 2037/10
Adresa předmětu ocenění:	Majerského 2037/19 149 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 2037/10, zapsané na LV 14182, v katastrálním území Chodov, obci Praha, (viz příloha č. I),
- internetový výpis z katastru nemovitostí budovy s čísly popisnými 2037, 2038, 2039, zapsané na LV 14181, 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 7. nadzemním podlaží v panelovém domě s 9. nadzemními podlažími. Dům pochází z roku 1986 a okolní zástavba pochází z 80. - 90. 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 9 nadzemních podlaží. Dům není podsklepen. V roce 2010 bylo provedeno zateplení budovy, instalována plastová okna, provedena oprava střechy a elektroinstalace. V domě nejsou umístěny komerční prostory.

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 je zaveden plyn.

V domě je výtah.

V blízkosti domu lékárna, dětské hřiště, sportovní hala, v blízkém okolí je veškerá občanská vybavenost.

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

Konstrukční řešení bytu je následující:

Úpravu vnitřních povrchů tvoří omítky (pokryté poničenými tapetami).

Okna jsou plastová.

Dveře jsou standardní v ocelových zárubních.

Povrchy podlah tvoří PVC, v koupelně je keramická dlažba a obklady.

Vytápění bytu je ústřední dálkové.

V kuchyni je kuchyňská linka s dřezem, plynovým sporákem, digestoří a myčkou (vše je značně opotřebené)

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

Oceňovaná bytová jednotka má dispozici 3 +1, s celkovou podlahovou plochou pro stanovení spoluvlastnických podílů 75,9 m². K jednotce náleží sklepní kóje o výměře 2,55 m² a nezasklená lodžie o výměře 6,50 m². Technický stav bytu je podprůměrný.

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 2037/10

Cena stanovená porovnáním

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka 2037/10

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 kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná 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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce - Zastávka nad 200 m, dobrá dostupnost	II	-0,01
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

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,050}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka 2037/10

Oceňovaná bytová jednotka má dispozici 3 +1, s celkovou podlahovou plochou pro stanovení spoluvlastnických podílů 75,9 m². K jednotce náleží sklepní kóje o výměře 2,55 m² a nezasklená lodžie o výměře 6,50 m². Technický stav bytu je podprůměrný.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek

Pozemek s parcelním číslem 2336/109 je druhu zastavěná plocha a nádvoří. Budova ve které se oceňovaná bytová jednotka nachází má tři čísla popisné 2037, 2038, 2039. K oceňované bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl ve výši 759/37168 na výše uvedeném pozemku, který je pod

částí budovy s číslem popisným a č.or. 2037/23. Pozemky pod ostatními částmi budovy a pozemky ostatní plocha - zeleň obklopující budovu jsou v majetku Hlavního města Prahy.
Pozemek je oceněn v cenové mapě Hlavního města Prahy, a to 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	2336/109	186,00	2 730,00	507 780,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			186,00 m ²		507 780,-

Pozemek - zjištěná cena = **507 780,- Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek	=	507 780,-Kč
		507 780,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **507 780,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 11
Stáří stavby:	29 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	33 356,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

Kuchyň:	13,61 *	1,00 =	13,61 m ²
Pokoj I:	17,29 *	1,00 =	17,29 m ²
Pokoj II:	14,95 *	1,00 =	14,95 m ²
Pokoj III:	12,79 *	1,00 =	12,79 m ²
Předsíň:	11,71 *	1,00 =	11,71 m ²
Komora:	1,67 *	1,00 =	1,67 m ²
Koupelna:	2,83 *	1,00 =	2,83 m ²
WC:	1,02 *	1,00 =	1,02 m ²
Sklep:	2,55 *	0,80 =	2,04 m ²
Lodžie:	6,50 *	0,20 =	1,30 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			79,21 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 - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
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 - 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 - V domě komerční prostory a recepce	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 29 let:

$$s = 1 - 0,005 * 29 = \mathbf{0,855}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,855 = \mathbf{0,654}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 1,050

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 33\,356,- \text{ Kč/m}^2 * 0,654 = 21\,814,82 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 79,21 \text{ m}^2 * 21\,814,82 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,050 = 1\,814\,349,49 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,814\,349,49 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 507 780,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 759 / 37 168

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$507\,780,- \text{ Kč} * 759 / 37\,168 = 10\,369,27 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 10\,369,27 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka 2037/10 - zjištěná cena} = \mathbf{1\,824\,718,76 \text{ Kč}}$$

Cena stanovená porovnáním

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka 2037/10

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 878 Byt č. 1, Bytová jednotka č. 878/88 s dispozicí 3 + kk se nachází ve 12. nadzemním podlaží bytového domu typového č. p. 878. Bytový dům je vybaven výtahem. Celková podlahová plocha bytové jednotky je 60,10 m ² . Příslušenstvím bytu je nezasklená lodžie o výměře 3,24 m ² . 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 0,95; Provedení a vybavení - Obdobné - koeficient 1,00; Celkový stav - Obdobné - koeficient 1,00; Vliv pozemku - Bez vlivu - koeficient 1,00;	60,10	0	3 + kk	2 575 000	42 845	0,95	40 703
							
Opatov 1506 Byt č. 2, Bytová jednotka č. 1506/2 s dispozicí 3 + 1 se nachází v 1. nadzemním podlaží bytového domu typového č. p. 1506. Bytový dům je vybaven výtahem. Celková podlahová plocha bytové jednotky (bez sklepní komory a lodžie) je 71,40 m ² . Součástí bytu je i nezasklená lodžie s podlahovou plochou 3,24 m ² . Technické provedení bytové jednotky je standardní, okna plastová, podlahová krytina z PVC, kuchyňská linka chybí, koupelna a WC jsou vyzděny na místě původního 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;	71,40	0	3+1	2 790 000	39 076	1,00	39 076
							

Opatov 1390	72,90	0	3 + kk	2 645 000	36 283	0,86	31 203
Byt č. 3, Bytová jednotka č.1390/11 s dispozicí 3 + 1 se nachází ve 3. nadzemním podlaží bytového domu typového č. p. 1390. Bytový dům je vybaven výtahem. Celková podlahová plocha bytové jednotky je 72,90 m². Příslušenstvím bytu jsou i dvě nezasklené lodžie o celkové výměře 6,54 m². Technické provedení je standardní, okna plastová, podlahová krytina je tvořena dlažbou, popř. povlakovými krytinami. Koupelna a WC jsou po nově provedené rekonstrukci včetně obkladů stěn a osazení nových zařizovacích předmětů. Kuchyňská linka chybí. Vytápění je ústřední, teplovodní. Technický stav lze hodnotit jako dobrý, po provedené rekonstrukci. Hodnocení: Redukce pramene ceny - Žádná - koeficient 1,00; Lokalita - Obdobná - koeficient 1,00; Velikost objektu - Obdobná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Lepší - koeficient 0,90; Celkový stav - Lepší - koeficient 0,95; Vliv pozemku - Bez vlivu - koeficient 1,00;							
							

Variační koeficient před úpravami:	6,82 %	Variační koeficient po úpravách:	11,21 %
Započitatelná plocha	70,85 m ²		
Minimální jednotková cena:	31 203 Kč/m ²	Minimální cena:	2 210 733 Kč
Průměrná jednotková cena:	36 994 Kč/m ²	Průměrná cena:	2 621 025 Kč
Maximální jednotková cena:	40 703 Kč/m ²	Maximální cena:	2 883 808 Kč
Stanovená jednotková cena:	37 000 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	2 621 450 Kč

C. REKAPITULACE

Cena dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka 2037/10

1 824 718,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 824 718,80 Kč

Cena dle cenového předpisu celkem zaokrouhleno

1 824 720,- Kč

Cena zjištěná cenovým porovnáním

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka 2037/10

2 621 450,- Kč

Cena zjištěná cenovým porovnáním celkem zaokrouhleno

2 621 450,- 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	1 824 720	40%	729 888
Cena zjištěná cenovým porovnáním	2 621 450	60%	1 572 870
Celkem:			2 302 758

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. 2037/10, v kat. území Chodov v celkové výši:

2 303 000,- Kč

slovy: dvamiliónytřistatřitisíce 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. 555 -97/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 555.

E. SEZNAM PŘÍLOH

I. Internetový výpis z katastru nemovitostí LV 14182 prokazující vlastnictví oceňované bytové jednotky č. 2037/10 v katastrálním území Chodov, obci Praha.

II. Internetová kopie katastrální mapy.