

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 482 - 24/15

o obvyklé ceně nemovité věci - bytové jednotky č. 1389/84 v bytovém domě s číslem popisným 1389, v ulici Modletická 3, postaveného na pozemku č.parc. 2785, včetně spoluvlastnického podílu 601/52900 na společných částech domu č.p. 1389 a na pozemku č.parc. 2785, v katastrálním území Chodov, obec Praha, se všemi součástmi a s příslušenstvím.



Objednavatel znaleckého posudku:

Úřad městské části Praha 11
IČ: 00231126
Ocelíkova 672/1
149 41 Praha 415

Účel znaleckého posudku:

stanovení obvyklé ceny pro účely 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 15.4.2015 znalecký posudek vypracoval:

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

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 2 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 23.4.2015

Vyhotovení č.: 2

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Objednatel požaduje vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovité věci - bytové jednotky č. 1389/84 v bytovém domě s číslem popisným 1389, v ulici Modletická 3, postaveného na pozemku č.parc. 2785, včetně spoluvlastnického podílu 601/52900 na společných částech domu č.p. 1389 a na pozemku č.parc. 2785, v katastrálním území Chodov, obec Praha, se všemi součástmi a s příslušenstvím, za účelem prodeje formou elektronické dražby.

Žádné další speciální požadavky objednatel nemá.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 1389/84
Adresa předmětu ocenění:	Modletická 1389/3 149 00 Praha - 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 15.4.2015 bez přítomnosti jiných osob.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

a) podklady zapůjčené objednatelem znaleckého posudku:

- informace a údaje sdělené pracovníkem správcovské společnosti Jihoměstská majetková a.s.
- kopie části prohlášení vlastníka s popisem jednotky

b) podklady opatřené znalcem:

- skutečnosti zjištěné podepsaným znalcem při místním šetření dne 15.4.2015
- 1 x informace o pozemku z nahlížení do katastru nemovitostí (viz příloha č. I)
- kopie katastrální mapy stažená z internetu
- cenová mapa stavebních pozemků (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 AC verze 3.3.10
- fotodokumentace uložená v archivu znalce

- internetová inzerce realitních firem

Žádné jiné podklady nebyly v době zpracování k dispozici.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník bytové jednotky a příslušného podílu na společných částech domu a pozemku: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, správa svěřená MČ Praha 11, vlastnictví: výhradní.

6. Dokumentace a skutečnost

Žádná dokumentace nebyla předložena, ocenění je provedeno podle výše uvedených podkladů a vlastního ohledání ve vazbě na uváděný cenový předpis.

Výměry jednotky byly převzaty z prohlášení vlastníka.

7. Celkový popis nemovité věci

Posuzovaná bytová jednotka č. 1389/84 je umístěna ve 12. nadzemním podlaží věžového bytového domu s číslem popisným 1389, v ulici Modletická 3. Jedná se o běžný výškový panelový typový dům, celopodsklepený, s třinácti nadzemními podlažími a plochou střechou nad obdélníkovým půdorysem. K domu náleží inženýrské sítě.

Dům je umístěn v Modletické ulici, v Praze 4 - Chodov, v sídlišti Opatov nedaleko ulice Opatovská, která je páteří komunikací celého sídliště Jižní Město.

V blízkosti je tedy veškerá občanská vybavenost, spojení do centra pomocí MHD, zastávka autobusů jedoucích k metru cca 150m.

K bytu patří spoluvlastnický podíl 601/52900 na pozemku č.parc. 2785, který je zastavěn bytovým domem.

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. Byt č. 1389/84

Cena stanovená porovnáním

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Byt č. 1389/84

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 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.

Cena dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Byt č. 1389/84

Oceňovaný byt tvoří bytovou jednotku velikostní kategorie 2 + 1, který má dle prohlášení vlastníka podlahovou plochu celkem 60,10 m².

Pro účely ocenění se do podlahové plochy bytu započítává plocha sklepa vynásobená koeficientem 0,10 a podlahová plocha nezasklené lodžie vynásobená koeficientem 0,20, podlahová plocha bytové jednotky pro účely ocenění je tedy 61,61m².

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 povrch panelů.

Schodiště je jednoramenné s povrchem PVC.

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.

Rozvod plynu je, výtahy jsou.

Konstrukční řešení bytu je následující:

Úpravu vnitřních povrchů tvoří omítky.

Vnitřní obklady jsou pouze v kuchyňském koutu.

Okna jsou plastová, dveře sololitové.

Povrchy podlah tvoří dožilé PVC a textilní krytina.

Vytápění bytu a ohřev vody je centrální.

Vnitřní plynovod je.

Kuchyň je vybavena kombinovaným sporákem.

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

Bytové jádro je původní.

Z ostatního vybavení je v bytě odvětrání a telefon.

Stáří objektu ke dni ocenění je 37 let. Dům byl dle sdělení správce objektu stavebně dokončen a užíván od roku 1977. Dům je v mírně zhoršeném stavu, nezateplený s plastovými okny.

V bytě jsou nová pouze okna, zařizovací předměty, elektrorozvody, rozvody vody, kanalizace, plynu, dveře a povrchy podlah jsou původní.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky

Jedná se o běžně zastavěné pozemky objektem pro bydlení s napojením na veškeré inženýrské sítě.

Jednotková cena pozemků je zjištěná dle cenové mapy stavebních pozemků a činí 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	2785	805,00	2 730,00	2 197 650,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			805,00 m ²		2 197 650,-

Pozemky - zjištěná cena = **2 197 650,- Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky	=	2 197 650,-Kč
		2 197 650,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **2 197 650,- 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:	23,34 *	1,00 =	23,34 m ²
pokoj 1:	8,02 *	1,00 =	8,02 m ²
pokoj 2:	16,52 *	1,00 =	16,52 m ²
předsín:	6,45 *	1,00 =	6,45 m ²
WC:	0,87 *	1,00 =	0,87 m ²
koupelna:	2,85 *	1,00 =	2,85 m ²
komora:	2,06 *	1,00 =	2,06 m ²
lodžie:	6,96 *	0,20 =	1,39 m ²
sklep:	1,10 *	0,10 =	0,11 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			61,61 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - panelová, nezateplená	II	-0,05
2. Společné části domu - Komerční plochy, sauna nebo fitness - Komerční prostor v 1.NP	III	0,02
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevymenované	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 - 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 37 let:

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

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,815 = \mathbf{0,623}$$

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 pozemku

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 od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	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 - Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 33\,356,- \text{ Kč/m}^2 * 0,623 = 20\,780,79 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_p = 61,61 \text{ m}^2 * 20\,780,79 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 1\,357\,122,74 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 357 122,74 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 197 650,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 601 / 52 900

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 197 650,- Kč * 601 / 52 900 = 24 967,63 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 24 967,63 Kč

Byt č. 1389/84 - zjištěná cena = **1 382 090,37 Kč**

Cena stanovená porovnáním

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Byt č. 1389/84

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
Jažlovická	66,00	0	3+kk	2 300 000	34 848	0,81	28 140
Byt č. 1, Prodej bytu 3+kk 66 m², Jažlovická, Praha 4 - Chodov 2 300 000 Kč Nabízíme Vám prodej světlého panelového bytu 3+kk v Jažlovické ulici v Praze 4 - Chodově. Byt se nachází ve 6. nadzemním podlaží s výtahem, celková plocha je 66 m ² a je celý orientován na západ s volným výhledem. Byt je po částečné rekonstrukci, nově vyštukován, vymalován. Vše je čisté a připravené k nastěhování. Přímo v bytě je komora, v ložnici a v předsíni vestavěné skříně, k bytu náleží sklepní kóje. Anuita je úplně splacena, o převodu do OV se neuvažuje. Dům je po úplné rekonstrukci oken, fasády, střechy, výtahů, stoupaček, lodžii. Měsíční náklady na bydlení do 5.000 Kč, z toho fond oprav 2.000 Kč. Bezproblémové parkování před domem. Lokalita s dobrou dopravní dostupností (metro Háje 5 min. pěšky). Veškerá občanská vybavenost (ZŠ, MŠ, poliklinika, obchody) v nejbližším okolí. Celková cena: 2 300 000 Kč za nemovitost Poznámka k ceně: včetně provize a právních služeb ID zakázky: 098-N01507 Aktualizace: 05.04.2015 Stavba: Panelová Stav objektu: Velmi dobrý Vlastnictví: Družstevní Umístění objektu: Sídlíště Podlaží: 6. podlaží z celkem 8 Užitná plocha: 66 m² Plocha podlahová: 66 m² Lodžie: 3 m² Sklep: 1 m²							



Topení: **Ústřední dálkové**
Plyn: **Plynovod**
Odpad: **Veřejná kanalizace**
Telekomunikace: **Telefon, Internet, Kabelová televize**
Elektřina: **230V**
Doprava: **MHD**
Hodnocení: Redukce pramene ceny - Internetová inzerce - koeficient 0,85;

Nad Opatovem 73,00 0 3+1 2 750 000 37 671 0,77

28 818

Byt č. 2, **Prodej bytu 3+1 73 m² Nad Opatovem, Praha - Chodov**

2 750 000 Kč

Nabízíme k prodeji byt o dispozici 3+1 se zaklenou lodžii. Obytná plocha 73,34 m². Rozměry jednotlivých místností: obývací pokoj 20,55 m², 2 x pokoj po 12,05 m², kuchyň 11,68 m², chodba 13,13 m², koupelna 2,85 m², wc 1,03 m², lodžie 4,8 m² a sklep 3 m². Okna jsou orientována na východ a západ. Vchod do domu na čipový systém + kamera. U domu dvě parkoviště, dětské hřiště, metro Opatov 200 m.

Celková cena: **2 750 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu**

ID zakázky: **MI15SF109**

Aktualizace: **Dnes** 🌱

Stavba: **Panelová**

Stav objektu: **Velmi dobrý**

Vlastnictví: **Osobní**

Podlaží: **1. podlaží z celkem 8**

Užitná plocha: **73 m²**

Plocha podlahová: **73 m²**

Lodžie: **5 m²**

Sklep: **3 m²**

Topení: **Ústřední dálkové**

Plyn: **Individuální**

Telekomunikace: **Satelit, Kabelová televize**

Doprava: **Dálnice, MHD, Autobus**



Křejského 45,00 0 2+kk 2 500 000 55 556 0,51

28 334

Byt č. 3, **Prodej bytu 2+kk 48 m² Křejského, Praha 4 - Chodov**

2 500 000 Kč

Nabízíme prodej bytu v osobním vlastnictví 2+kk s balkónem o ploše 48m², ve 12. patře panelového domu s výtahem, na Praze 4 - Chodov, v ulici Křejského. Kuchyň včetně vestavěných spotřebičů - myčka, trouba, mikrovlnná trouba, sklo-keramická deska. V bytě je prostorná komora. Předstíh s vestavěnou skříní se zrcadly. Samostatná toaleta, koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a přípojkou na pračku. Obývací pokoj je oddělen od kuchyně, vstup na balkon. Na podlahách plovoucí podlahy a dlažba. Byt je po kompletní rekonstrukci - plastová okna, nová kuchyně, zděné jádro, sprchový kout, dveře atd. Měsíční náklady cca 4.500,- Kč včetně fondu oprav. 24 hodin denně ostraha celého domu. Vynikající dopravní dostupnost - 2.min na metro C Opatov a 3min na metro C Háje. Veškerá občanská vybavenost v místě - obchody - Billa, zdravotnické zařízení, školka, škola. Bezproblémové parkování. V blízkosti lesopark Hostivařská přehrada. Financování možno formou hypotéky, kterou Vám rádi zajistíme.

Celková cena: **2 500 000 Kč za nemovitost**

ID zakázky: **1220**

Aktualizace: **Včera**

Stavba: **Panelová**

Stav objektu: **Velmi dobrý**

Vlastnictví: **Osobní**

Převod do OV: **Ne**



Podlaží: **13. podlaží z celkem 13**

Užitná plocha: **48 m²**

Plocha podlahová: **48 m²**

Brandlova 80,00 0 3+kk 3 299 000 41 238 0,69

28 392

Byt č. 4, **Prodej bytu 3+kk 80 m² Brandlova, Praha 4 - Chodov**

3 299 000 Kč

Nabízíme Vám k prodeji prostorný, částečně zařízený byt 3+KK, 77m² s balkonem 2,6 m², v 7. patře panelového domu, v ulici Brandlova na Praze 4 - Chodov. Byt je světlý, příjemný, po kompletní rekonstrukci. Disponuje prostorným obývacím pokojem spojeným s kuchyní, dvěma ložnicemi, předstíni s šatnou s vestavěnými skříněmi, policemi a komorou. K bytu náleží prosklená lodžie a sklepní kóje v suterénu. Kuchyňská linka barového typu je plně vybavená - zabudovaný plynový sporák, skrytý ventilátor s odvodem vzduchu, trouba, zabudovaná myčka, drtička, jednokompresorová vysoká lednice s mrazákem. V obývacím pokoji a kuchyni jsou stěny i strop štukované. Velká zděná, luxusní koupelna s rohovou vanou, WC samostatné. Vchodové dveře bezpečnostní. Dům je po celkové revitalizaci. Výborná občanská vybavenost - metro Háje a Opatov (10 min chůze), v blízkosti poliklinika, pošta, obchody, mateřské centrum a základní školy, autoservis. Nedaleko se nachází přírodní park s přehradou Hostivař-Záběhlice a Milíčovský les s rybníky. Doporučujeme.

Celková cena: **3 299 000 Kč za nemovitost, + provize RK**

Poznámka k ceně: **+ provize RK**

ID zakázky: **LK116387**

Aktualizace: **Včera**

Stavba: **Panelová**

Stav objektu: **Velmi dobrý**

Vlastnictví: **Osobní**

Umístění objektu: **Sídlště**

Podlaží: **8. podlaží z celkem 11**

Užitná plocha: **80 m²**

Plocha podlahová: **77 m²**



Benkova 73,00 0 3+1 2 700 000 36 986 0,77

28 294

Byt č. 5, **Prodej bytu 3+1 73 m² Benkova, Praha 4 - Chodov**

2 700 000 Kč

Naše společnost Vám zprostředkuje Nabízíme k prodeji zařízený, moderní byt 3+1, 73 m² s lodžii v domě na ul. Benkova, Praha 11 Chodov. Nachází se ve 10. nadzemním podlaží panelového domu s novými plastovými okny a výtahem. Orientace bytu je na V a Z.K bytu přináležejí sklepní kóje (1 m²), k dispozici je kočárkárna a parkování je možné na velkém parkovišti umístěném hned vedle domu. Bytový dům je postaven v žádané lokalitě, pouhé 2 zastávky autobusem od obchodního centra Chodov, veškerá občanská vybavenost je v místě (pošta, škola, škola, supermarket, obchodní centrum, plavecký bazén,...). V bezprostřední blízkosti se nachází park U Chodovské vodní tvrze a v nedalekém okolí je přírodní park Hostivař – Záběhlice. Lokalita je výborně dopravně dostupná MHD (zastávka autobusu u domu, metro C –Chodov – 2 zastávky autobusem) a autem díky těsné blízkosti Pražského okruhu. Ev. číslo: 5090.

Celková cena: **2 700 000 Kč za nemovitost**

Poznámka k ceně: **+popl. 4800**

ID zakázky: **5090**

Aktualizace: **26.03.2015**

Stavba: **Panelová**

Stav objektu: **Velmi dobrý**

Vlastnictví: **Osobní**

Podlaží: **10. podlaží z celkem 11**

Užitná plocha: **73 m²**

Plocha podlahová: **73 m²**



Variační koeficient před úpravami:	18,03 %	Variační koeficient po úpravách:	0,80 %
Započitatelná plocha	60,10 m ²		
Minimální jednotková cena:	28 140 Kč/m ²	Minimální cena:	1 691 214 Kč
Průměrná jednotková cena:	28 396 Kč/m ²	Průměrná cena:	1 706 600 Kč
Maximální jednotková cena:	28 818 Kč/m ²	Maximální cena:	1 731 962 Kč
Stanovená jednotková cena:	28 400 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	1 706 840 Kč

C. REKAPITULACE

Cena dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Byt č. 1389/84

1 382 090,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 382 090,40 Kč

Cena dle cenového předpisu celkem

1 382 090,40 Kč

Cena stanovená porovnáním

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Byt č. 1389/84

1 706 840,- Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 706 840,- Kč

Cena stanovená porovnáním celkem

1 706 840,- Kč

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. 1389/84, v kat. území Chodov v celkové výši:

1 700 000,-Kč

slovy: Jedenmilionsedmsettisíc 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 23.4.2015

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. 482 - 24/15 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 482.

E. SEZNAM PŘÍLOH

- I - Informace o pozemku z katastru nemovitostí
- II - Cenová mapa