

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 547 - 89/2015

o obvyklé ceně nemovité věci - bytové jednotky číslo 1385/14, nacházející se v 5. NP bytového domu s čísly popisnými 1383, 1384, 1385, v ulici Brandlova, včetně spoluvlastnického podílu 419/43399 na společných částech domu a na pozemcích parcelní čísla 2659, 2660, 2661, 2662/14, 2662/55, 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 1385/14, nacházející se v 5. NP bytového domu s čísly popisnými 1383, 1384, 1385, v ulici Brandlova, včetně spoluvlastnického podílu 419/43399 na společných částech domu a na pozemcích parcelní čísla 2659, 2660, 2661, 2662/14, 2662/55, 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. 1385/14
Adresa předmětu ocenění:	Brandlova 1385/10 149 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 1385/14, zapsané na LV 14125, v katastrálním území Chodov, obci Praha, (viz příloha č. I),
- internetový výpis z katastru nemovitostí budovy s čísly popisnými 1383, 1384, 1385, zapsané na LV 14124, 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 5. nadzemním podlaží v panelovém domě s 8. nadzemními a 1. podzemním podlažím. Dům byl postaven v roce 1976 a 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. V roce 2002 bylo provedeno zateplení budovy a byla instalována plastová okna. V domě nejsou umístěny komerční prostory. Vedle domu se nachází 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 je výtah.

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 plovoucí podlahy, PVC, na WC a v koupelně (jedna místnost) a v předsíni je keramická dlažba.

V místnosti koupelna + WC a částečně v kuchyni jsou keramické obklady.
V předsíni jsou původní vestavěné skříně.
Vytápění bytu je ústřední dálkové.
V kuchyni není kuchyňská linka, je zde připojený plynový sporák s elektrickou troubou.
Z vnitřního hygienického vybavení je v bytě WC kombi, ker.umyvadlo a vana.
K jednotce náleží sklepní kóje o výměře 1,06 m².

Oceňovaná bytová jednotka má dle prohlášení vlastníka dispozici 1 +1, ve skutečnosti lze charakterizovat jako 2+kk, s celkovou podlahovou plochou pro stanovení spoluvlastnických podílů 41,9 m². Byt nemá lodžii ani balkón. Orientace oken je na jih. V roce 2002 byla instalována nová plastová okna. Byla provedena rekonstrukce koupelny a WC a byly spojeny v jednu místnost vybavenou WC kombi, vanou a umyvadlem. Technický stav bytu je dobrý.

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 1385/14

Cena stanovená porovnáním

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

- 1.1.1. Bytová jednotka 1385/14

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 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, 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 1385/14

Oceňovaná bytová jednotka má dle prohlášení vlastníka dispozici 1 +1, ve skutečnosti lze charakterizovat jako 2+kk, s celkovou podlahovou plochou pro stanovení spoluvlastnických podílů 41,9 m². Byt nemá lodžii ani balkón. V roce 2002 byla instalována nová plastová okna. Byla provedena rekonstrukce koupelny a WC a byly spojeny v jednu místnost vybavenou WC kombi, vanou a umývadlem. Technický stav bytu je dobrý.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek

Pozemky s parcelními čísly 2659, 2660 a 2661 jsou druhu zastavěná plocha a nádvoří a je na nich postavena budova s čísly popisnými 1383, 1384 a 1385. Pozemky jsou čtvercového tvaru v rovině.

Uvedený bytový dům je obklopen pozemky s čísly popisnými 2662/14 a 2662/55, druh pozemku ostatní plocha - zeleň, které jsou i takto užívány.

Pozemky 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	2659	301,00	2 730,00	821 730,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	2660	291,00	2 730,00	794 430,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	2661	302,00	2 730,00	824 460,-
§ 2 cen. mapa	ostatní plocha	2662/14	76,00	2 730,00	207 480,-
§ 2 cen. mapa	ostatní plocha	2662/55	542,00	2 730,00	1 479 660,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			1 512,00 m ²		4 127 760,-

Pozemek - zjištěná cena = **4 127 760,- Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek	=	4 127 760,-Kč
		4 127 760,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **4 127 760,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 11
Stáří stavby:	39 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	33 356,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy	
Kuchyň:	20,22 *	1,00 = 20,22 m ²
Předsíň:	6,85 *	1,00 = 6,85 m ²
Pokoj I:	12,01 *	1,00 = 12,01 m ²
WC:	0,86 *	1,00 = 0,86 m ²
Koupelna:	1,91 *	1,00 = 1,91 m ²
Sklep:	1,06 *	0,10 = 0,11 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		41,96 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 - 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 úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
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 v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 39 let:

$$s = 1 - 0,005 * 39 = \mathbf{0,805}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,805 = \mathbf{0,797}$$

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

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 33\,356,- \text{ Kč/m}^2 * 0,797 = 26\,584,73 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 41,96 \text{ m}^2 * 26\,584,73 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 1\,182\,424,99 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,182\,424,99 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 127 760,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 419 / 43 399

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$4\,127\,760,- \text{ Kč} * 419 / 43\,399 = 39\,851,87 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + \mathbf{39\,851,87 \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka 1385/14 - zjištěná cena} = \mathbf{1\,222\,276,86 \text{ Kč}}$$

Cena stanovená porovnáním

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka 1385/14

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 1508 Byt č. 1, Bytová jednotka č.1508/22 s dispozicí 2 + kk se nachází v 8. nadzemním podlaží bytového domu typového č. p. 1508. Bytový dům je vybaven výtahem. Celková podlahová plocha bytové jednotky (bez sklepní komory) je 41,60 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 - Horší WC, koupelna - koeficient 1,03; Celkový stav - Lepší - koeficient 1,02; Vliv pozemku - Bez vlivu - koeficient 1,00;	41,60	0	2 + kk	2 120 000	50 962	1,05	53 510
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 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 - Horší - koeficient 1,03; Celkový stav - Obdobný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - Bez vlivu - koeficient 1,00;	43,20	0	2+1	2 095 000	48 495	1,03	49 950
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	0,95	38 000

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 - Horší, ale lodžie - koeficient 0,95; Celkový stav - Obdobné - koeficient 1,00; Vliv pozemku - Bez vlivu - koeficient 1,00;

Háje 735 42,00 0 2 + kk 2 120 000 50 476 0,73

36 847

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 - Obdobný, lodžie, kuch. linka - koeficient 0,85; Celkový stav - Lepší - koeficient 0,95; Vliv pozemku - Bez vlivu - koeficient 1,00;



Variační koeficient před úpravami:

9,30 %

Variační koeficient po úpravách:

16,32 %

Započitatelná plocha

41,90 m²

Minimální jednotková cena:

36 847 Kč/m²

Minimální cena:

1 543 889 Kč

Průměrná jednotková cena:

44 577 Kč/m²

Průměrná cena:

1 867 776 Kč

Maximální jednotková cena:

53 510 Kč/m²

Maximální cena:

2 242 069 Kč

Stanovená jednotková cena:

44 600 Kč/m²

Porovnávací hodnota:

1 868 740 Kč

C. REKAPITULACE

Cena dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka 1385/14

1 222 276,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 222 276,90 Kč

Cena dle cenového předpisu celkem zaokrouhleno

1 222 280,- Kč

Cena zjištěná cenovým porovnáním

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka 1385/14

1 868 740,- Kč

Cena zjištěná cenovým porovnáním celkem zaokrouhleno

1 868 740,- 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	1 222 280	40%	488 912
Cena zjištěná cenovým porovnáním	1 868 740	60%	1 121 244
Celkem:			1 610 156

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. 1385/14, v kat. území Chodov v celkové výši:

1 610 000,- Kč

slovy: jedenmiliónšestsedesettisíc 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. 547 – 89/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 547.

E. SEZNAM PŘÍLOH

I. Internetový výpis z katastru nemovitostí LV 14125 prokazující vlastnictví oceňované bytové jednotky č. 1385/14 v katastrálním území Chodov, obci Praha.

II. Internetová kopie katastrální mapy.