

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3133/46/2014

NEMOVITÁ VĚC: Jednotky 842/11, 842/12, 842/13, byty

Vlastník: Veronika Růžičková, 895113/2993,
Mezibořská 660,
43601 Horní Litvínov, vlastnictví: výhradní

OBJEDNATEL : REXIM REALITY s.r.o.,

Adresa objednatele: Murmanská 1475/4,
100 00 Praha 10

ZHOTOVITEL : Zdeněk Myslík

Adresa zhotovitele: Kovářova 141/1a,
155 00 Praha 5

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení (ocenění stávajícího stavu)


OBVYKLÁ CENA	2 710 000 Kč	
---------------------	---------------------	--

Datum místního šetření: 20.10.2014

Stav ke dni :

20.10.2014

Počet stran: 22 stran

Počet vyhotovení: 2

V Praze dne 27.10.2014

NÁLEZ

Znalecký úkol

Zjištění obvyklé ceny jednotky č. 842/11, 842/12 a 842/13 byty situované v budově čp. 842 včetně spoluvlastnických podílů na společných částech budovy a k pozemku, katastrální území Brandýs nad Labem, obec Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okr. Praha východ.

Obvyklou cenou pro účely zákona č. 403/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky v oblasti cen, ve znění pozdějších předpisů se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávána mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a průměrného zisku.

Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo 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 vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.**

Z uvedených definic obvyklé ceny je zřejmé, že při zjišťování tržní hodnoty nelze brát v úvahu žádná sociální, příbuzenská či věková kritéria zúčastněných osob, tedy povinného či oprávněného ani žádné jiné okolnosti provázející obvyklou cenu. Je otázkou smluvního ujednání mezi svobodně jednajícími subjekty, avšak výše úhrady by s ohledem na dobré mravy měla vycházet ze všech výše uvedených aspektů, které determinují obvyklou cenu.

V daném případě pro nemovitosti katastrální území Brandýs nad Labem je obvyklá cena zjištěná podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Metodika ocenění

Pro zjištění skutečné technické hodnoty staveb je v tomto případě použita metodika reprodukční ceny snížené o průměrné opotřebení k věku a intenzitě užívání. Základem hodnoty je výpočet podlahové plochy. Pro výpočet je použito podkladů URS Praha vč. seznamu směrných orientačních sazeb ke sborníku S-850 a sazebníku orientačních sazeb přímých nákladů a zahraniční metodika publikovaná Conzultinvestem Praha.

Pro cenu zjištěnou (administrativní neboli úřední) pak použita vyhláška Ministerstva financí č. 441//2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

Pro zjištění tržní hodnoty nemovitosti je použito metody, která vychází ze základní cenové úrovně zjištěné podle reálně uskutečňovaných smluvních převodů. Tato cenová úroveň zohledňuje jak úřední cenu (vyhláška č. 199/2014 Sb.), věcnou hodnotu dle THU, srovnávací hodnotu tak i porovnávací metodu a je dále upravena soustavou korekčních koeficientů, které zohledňují působení faktorů, které mají vliv na tržní hodnotu.

Za cenu obvyklou považujeme při ocenění nemovitosti cenu zjištěnou v takové výši, kterou by bylo možno v den ocenění dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami, po řádném marketingu.

Přehled podkladů

Výpis z katastru nemovitosti LV č. 7563 Katastrálního úřadu Praha východ

Spisová dokumentace

Kopie katastrální mapy

Výpis z „Prohlášení vlastníka budovy“ spolumajitelů Husova 842, Brandýs nad Labem

Prohlídka nemovitosti čp. 842 byla provedena dne 21.10.2014 přičemž vlastníci jednotek paní Růžičková nespolupracuje, neumožnila přístup do jednotek. Informaci o vybavení podal nájemník jednotky č. 842/11 při prohlídce budovy, vstup za účelem prohlídky jednotky však nedovolil.

SOUČASNÝ STAV	
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input checked="" type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II.,III.tř
 Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
-------------------	--

Celkový popis

N á l e z

Technický popis oceňovaných nemovitostí

Jedná se o ocenění jednotek č. 842/11, 842/12 a 842/13 - byty situované v budově včetně spoluvlastnických podílů na společných částech budovy čp. 842 a k pozemku č. 324/2, katastrální území Brandýs nad Labem. Dům čp. 842 splňuje podmínku o obecných technických požadavcích na výstavbu a je charakterizován jako dům vícebytový netypový.

1. byt č. 842/11

Jedná se o jednotku - byt situovaný ve 3.NP budovy čp. 842 o celkové výměře 32,37 m². Dispozičně obsahuje 1. obytnou místnost, kuchyň, koupelnu s WC, předsíň. Vybavení – kuchyňský sporák, dřez, vana, umyvadlo, WC. Informaci o vybavení podal nájemník jednotky č. 842/11 dne 21.10.2014, přičemž nedovolil vstup za účelem prohlídky jednotky. Cena bytu ve vícebytovém domě v budově typu J a K, jeho vybavení a příslušenství, včetně podílu o velikosti 3237/75604 na společných částech domu a jeho vybavení, které je stavebně součástí stavby se vypočte dle § 38 vyhl.

2. byt č. 842/12

Jedná se o bytovou jednotku situovanou ve 3.NP budovy čp. 842 o celkové výměře 69,58 m². Dispozičně obsahuje 2. obytné místnosti, kuchyň, koupelnu s WC, předsíň. Vybavení – kuchyňský sporák, dřez, vana, umyvadlo, WC. Cena bytu ve vícebytovém domě v budově typu J a K, jeho vybavení a příslušenství, včetně podílu o velikosti 6958/75604 na společných částech domu a jeho vybavení, které je stavebně součástí stavby se vypočte dle § 38 vyhl.

3. byt č. 842/13

Jedná se o jednotku - byt situovaný ve 3.NP budovy čp. 842 o celkové výměře 43,46 m². Dispozičně obsahuje 1. obytnou místnost, kuchyň, koupelnu, WC, předsíň. K této bytové jednotce

přísluší právo výlučného užívání lodžie o výměře 1,58 m², která přiléhá k této bytové jednotce (je s ní neoddělitelně spojená) a je přístupná pouze z této jednotky. Vybavení – kuchyňský sporák, dřez, vana, umyvadlo, WC. Informaci o vybavení podal nájemník jednotky č. 842/11 dne 21.10.2014, přičemž informoval, že jednotka 842/12 a 842/13 není užívána. Cena bytu ve vícebytovém domě v budově typu J a K, jeho vybavení a příslušenství, včetně podílu o velikosti 4346/75604 na společných částech domu a jeho vybavení, které je stavebně součástí stavby se vypočte dle § 38 vyhl.

Z prohlídky domu a výslechu nájemníka lze předpokládat vybavení standardní až podstandardní s tím, že jednotky budou vyžadovat stavební úpravy. Kvalita a vybavení je zřejmá z dále uvedené tabulky v souladu s příl. č. 27

Pozemek

Je v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří č. st. 324/2, katastrální území Brandýs nad Labem, obec Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okr. Praha východ.

Zastavěná plocha a nádvoří st. 324/2 550 m²

RIZIKA	
Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí	<input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
<input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)	<input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
<input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	<input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
<input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	<input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou	
<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území	<input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území
Věcná břemena a obdobná zatížení:	
<input checked="" type="checkbox"/> Exekuce	
Ostatní rizika: nejsou	

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. byt č. 842/11

1.1. Ocenění staveb

1.1.1 Jednotka č. 842/11

2. byt č. 842/12

2.1. Ocenění staveb

2.1.1 Jednotka č. 842/12

3. byt č. 842/13

3.1. Ocenění staveb

3.1.1 Jednotka č. 842/13

Obsah tržního ocenění majetku

1. byt č. 842/11

1.1. Porovnávací ocenění

1.1.1 Jednotka č. 842/11

2. byt č. 842/12

2.1. Porovnávací ocenění

2.1.1 Jednotka č. 842/12

3. byt č. 842/13

3.1. Porovnávací ocenění

3.1.1 Jednotka č. 842/13

OCENĚNÍ

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu - ne	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - exekuce	II	-0,01
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

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

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 - 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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,039}$$

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Brandýs nad Labem:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 120,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce - Obec vzdálená od hranice města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci - Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 746,14\ Kč/m^2}$$

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

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. a č. 344/2013 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.

1. byt č. 842/11

1.1. Ocenění staveb

1.1.1 Jednotka č. 842/11

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání**Index omezujících vlivů pozemku**

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,980

Index polohy pozemku I_P = 1,060

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 1,060 = 1,039

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	1 746,14	1,039		1 814,24	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	324/2	550,00	1 814,24	997 832,-
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem				997 832,-	

Pozemky - zjištěná cena = 997 832,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 997 832,- Kč

Vlastní ocenění jednotky**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – východ
Stáří stavby:	74 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	28 931,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	3,26 *	1,00 =	3,26 m ²
kuchyň:	9,2 *	1,00 =	9,20 m ²
pokoj:	15,97 *	1,00 =	15,97 m ²
koupelna s WC:	3,94 *	1,00 =	3,94 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>32,37 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby - Budova – zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu - 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 - úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - snižující cenu - exekuce	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 74 let:

$$s = 1 - 0,005 * 74 = \mathbf{0,630}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,630 = \mathbf{0,546}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,980

Index polohy pozemku I_P = 1,060

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 28 931,- Kč/m² * 0,546 = 15 796,33 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 32,37 m² * 15 796,33 Kč/m² * 0,980 * 1,060 = 531 166,70 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 531 166,70 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 997 832,- Kč Spoluvlastnický podíl: 3 237 / 75 604

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$997 832,- \text{ Kč} * 3 237 / 75 604 = 42 722,37 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 42 722,37 Kč

Jednotka č. 842/11 - zjištěná cena = 573 889,07 Kč

2. byt č. 842/12

2.1. Ocenění staveb

2.1.1 Jednotka č. 842/12

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

PozemkyOcenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,980

Index polohy pozemku I_P = 1,060

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 1,060 = 1,039

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	1 746,14	1,039		1 814,24	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	324/2	550,00	1 814,24	997 832,-
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří – celkem				997 832,-	

Vlastní ocenění jednotky**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – východ
Stáří stavby:	74 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	28 931,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu**koeficient dle typu
podlahové plochy**

místnost:	20,6 * 1,00 =	20,60 m ²
místnost:	17,91 * 1,00 =	17,91 m ²
kuchyň:	15,97 * 1,00 =	15,97 m ²
koupelna:	6,4 * 1,00 =	6,40 m ²
předsíň:	7,4 * 1,00 =	7,40 m ²
spíž:	1,3 * 1,00 =	1,30 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>69,58 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby - Budova - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu - 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 obytných 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	III	0,00
8. Vytápění bytu - Lokální	II	-0,02
9. Kriterium jině neuvedené - snižující cenu - exekuce	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 74 let:

$$s = 1 - 0,005 * 74 = \mathbf{0,630}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,630 = \mathbf{0,552}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,980**Index polohy pozemku I_P = 1,060****Ocenění**

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 28\,931,- \text{ Kč/m}^2 * 0,552 = 15\,969,91 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 69,58 \text{ m}^2 * 15\,969,91 \text{ Kč/m}^2 * 0,980 * 1,060 = 1\,154\,300,37 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 154 300,37 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 997 832,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 6 958 / 75 604

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$997\,832,- \text{ Kč} * 6\,958 / 75\,604 = 91\,832,64 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 91 832,64 Kč

Jednotka č. 842/12 - zjištěná cena = **1 246 133,01 Kč**

3. byt č. 842/13

3.1. Ocenění staveb

3.1.1 Jednotka č. 842/13

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,980

Index polohy pozemku I_P = 1,060

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 1,060 = 1,039

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 746,14	1,039		1 814,24

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	324/2	550,00	1 814,24	997 832,-
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					997 832,-

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 997 832,- Kč

Vlastní ocenění jednotky**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – východ
Stáří stavby:	74 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	28 931,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
místnost:	19,06 *	1,00 =	19,06 m ²
kuchyň:	14,25 *	1,00 =	14,25 m ²
koupelna:	2,97 *	1,00 =	2,97 m ²
WC:	1,17 *	1,00 =	1,17 m ²
předsíň:	5,06 *	1,00 =	5,06 m ²
spíž:	0,95 *	1,00 =	0,95 m ²
lodžie:	1,58 *	0,20 =	0,32 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			43,78 m²

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu - 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 obytných místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení	III	0,00
8. Vytápění bytu - Lokální	II	-0,02
9. Kriterium jině neuvedené - snižující cenu - exekuce	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou –	III	0,85

(předpoklad provedení menších stavebních úprav)

Koeficient pro stáří 74 let:

$$s = 1 - 0,005 * 74 = \mathbf{0,630}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,630 = \mathbf{0,552}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 28\,931,- \text{ Kč/m}^2 * 0,552 = 15\,969,91 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 43,78 \text{ m}^2 * 15\,969,91 \text{ Kč/m}^2 * 0,980 * 1,060 = 726\,290,17 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 726 290,17 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 997 832,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 4 346 / 75 604

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$997\,832,- \text{ Kč} * 4\,346 / 75\,604 = 57\,359,11 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 57 359,11 Kč

Jednotka č. 842/13 - zjištěná cena = 783 649,28 Kč

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. byt č. 842/11

1.1. Porovnávací ocenění

1.1.1 Jednotka č. 842/11

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 32,37 m²

Popisy porovnatelných nemovitých věcí

1) Prodej bytu 3+1 70 m² Královická, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav - Brandýs nad Labem

2 230 000 Kč

Prodej krásného slunného bytu v osobním vlastnictví, 3+1, 76m². V bytě jsou zvýšené stropy, které dodávají bytu slunečnost a vzdušnost. Byt se skládá z kuchyně, obývacího a 2 dalších pokojů. K bytu patří ještě sklep a poměrná část zahrady. Většina původních oken je vyměněna za nová (plastová). Je zde velmi dobrá dostupnost do centra, dojezd na černý most 15 minut.

I. Celková cena: **2 230 000 Kč za nemovitost, včetně provize**

II. Poznámka k ceně: **cena včetně provize RK, poplatků a právních služeb**

III. ID zakázky: **418470**

IV. Aktualizace: **22.10.2014**

V. Stavba: Cihlová
VI. Stav objektu: Dobrý
VII. Vlastnictví: Osobní
VIII. Umístění objektu: Klidná část obce
IX. Podlaží: 1. podlaží z celkem 4 včetně 1 podzemního
X. Užitná plocha: 70 m²
XI. Plocha podlahová: 70 m²
 Plocha pozemku: **76 m²**
 Sklep: **6 m²**
 Parkování: **1**
 Voda: **Dálkový vodovod**
 Topení: **Lokální tuhá paliva, Lokální elektrické**
 Odpad: **Veřejná kanalizace**
 Telekomunikace: **Telefon, Internet**
 Elektřina: **120V, 230V, 400V**
 Doprava: **MHD**
 Vybavení: **Částečně**
 Výtah:

V okolí najdete:

Bus MHD: Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, na Radosti (43 m)
 Vlaková zastávka: Brandýs nad Labem zastávka (272 m)
 Bankomat: Bankomat GE Money Bank (913 m)
 Sportoviště: Tělovýchovná jednota Slavoj Stará Boleslav (1055 m)
 Restaurace: Restaurace Na radosti (155 m)

2) Prodej bytu 2+1 58 m², Brandýs nad Labem-Stará Boleslav - Stará Boleslav (okres Praha-východ)
1 380 000 Kč

Prodej družstevního bytu 2+1+1 s lodžii v cihlovém domě o CP 60 m². Byt je velmi dobře dispozičně řešen: Vstupní chodba, koupelna s vanou, WC, ložnice, kuchyně, obývací pokoj a další místnost, kterou lze využít na pracovnu či ložnici pro hosta. Dům prošel částečnou revitalizací: Nové protipožární dveře, schránky, střecha a stoupačky. Převod do OV prozatím není v plánu. MHD v těsné blízkosti domu.

Celková cena: **1 380 000 Kč za nemovitost, včetně provize**

Poznámka k ceně: **Cena vč. právních služeb a provize RK**

ID zakázky: **418276**

Aktualizace: **Dnes**

Stavba: **Cihlová**

Stav objektu: **Dobrý**

Vlastnictví: **Družstevní**

Umístění objektu: **Klidná část obce**

Podlaží: **1. podlaží z celkem 5 včetně 1 podzemního**

Užitná plocha: **58 m²**

Plocha podlahová: **58 m²**

Plocha pozemku: **60 m²**

Lodžie:

Sklep: **2 m²**

Parkování: **1**

Voda: **Dálkový vodovod**

Topení: **Lokální plynové, Ústřední dálkové**

Odpad: **Veřejná kanalizace**

Telekomunikace: **Telefon**

Elektřina: **230V, 400V**

Doprava: **MHD**

Vybavení: **Částečně**

Výtah:

3) Prodej bytu 2+1 55 m², Na kloboučku, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav - Stará Boleslav
1 550 000 Kč

Nabízíme prodej bytu 2+1 v osobním vlastnictví o výměře 55,5 m² + 13 m² sklep. Byt je situovaný ve zvýšeném přízemí cihlového domu v lokalitě Na Kloboučku ve Staré Boleslavi. V bytě je samostatná kuchyň s jídelním koutem (10,1m²), obývací pokoj (17,2m²), ložnice (14,5m²), koupelna s vanou (3,6m²),

samostatné WC a vstupní chodba (8,8m²). Kuchyň je vybavena původní kuchyňskou linkou a sporákem. Obývací pokoj a ložnice jsou orientovány na JZ, kuchyň SV! Vytápění je řešeno elektrokotlem + možnost využití kotel na tuhá paliva, případně se napojit na plynový rozvod v domě. Byt byl průběžně udržován, dům má nová plastová okna, fasádu a střechu. Velmi klidná lokalita s nízkými náklady na bydlení (2.087,-Kč/měs. SVJ včetně zálohy na vodné, stočné + elektřina a plyn). Možnost financování hypotékou, kterou pro Vás rádi vyřídíme.

Celková cena: **1 550 000 Kč za nemovitost, včetně provize**

ID zakázky: **OV3114**

Aktualizace: **Dnes**

Stavba: **Cihlová**

Stav objektu: **Dobry**

Vlastnictví: **Osobní**

Podlaží: **1. podlaží z celkem 2**

Užitná plocha: **55 m²**

Sklep: **13 m²**

Topení: **Ústřední tuhá paliva, Ústřední elektrické**

Vybavení: **Částečně**

Výtah:

4) Prodej bytu 2+1 45 m, Brázdinská, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav - Brandýs nad Labem

1 290 000 Kč

Nabízíme prodej bytu 2+1/L v osobním vlastnictví o výměře 45 m² včetně lodžie + 4 m² sklep. Byt je situovaný ve 3. patře cihlového domu v lokalitě u nemocnice v Brandýse nad Labem. Byt byl upraven z původní dispozice 1+1 na 2+1. V bytě je samostatná kuchyň, obývací pokoj se vstupem na lodžii, malá ložnice (rozměry 3,4 x 1,4 m), koupelna se sprchovým koutem, samostatné WC a vstupní chodba. Kuchyň je vybavena původní kuchyňskou linkou a sporákem. K bytu navíc patří sklepní kóje. Vytápění je řešeno vlastním plynovým kotlem. Byt byl průběžně udržován a má nová plastová okna. Velmi klidná lokalita s nízkými náklady na bydlení, celkem cca 2.400,-Kč/měs. (1000,-Kč/měs. SVJ včetně zálohy na vodné, stočné + elektřina a plyn). Možnost financování hypotékou, kterou pro Vás rádi vyřídíme.

Celková cena: **1 290 000 Kč za nemovitost, včetně provize**

Náklady na bydlení: **2.400,-Kč/měs.**

ID zakázky: **OV3214**

Aktualizace: **Dnes**

Stavba: **Cihlová**

Stav objektu: **Dobry**

Vlastnictví: **Osobní**

Podlaží: **4. podlaží z celkem 5**

Užitná plocha: **45 m²**

Lodžie: **4 m²**

Sklep: **4 m²**

Topení: **Ústřední plynové**

Vybavení: **Částečně**

Výtah:

V okolí najdete:

Bus MHD: Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, sídl.BSS (121 m)

Vlak: Brandýs nad Labem (823 m)

Bankomat: Bankomat UniCredit Bank Czech Republic (885 m)

Lékárna: Dr. Max (426 m)

Sportoviště: SPORTCENTRUM Brandýs, s.r.o. (377 m)

Restaurace: Hospůdka U Mikeše (614 m)

Srovnatelné nemovité věci

Název: 1		
Lokalita:	Brandýs	nad Labem
Použité		koefficienty:
K1 Redukce pramene ceny		0,80
K2 Velikosti objektu		0,43
K3 Poloha		1,00

K4 Provedení a vybavení			0,90	
K5 Celkový stav			0,87	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
			Celkový koef.	Upravená j. cena
			K_C	Kč/ks
			0,27	600 655
			Celková cena	Jednotková cena
			2 230 000 Kč	2 230 000 Kč/ks
Název: 2				
Lokalita:	Brandýs	nad	Labem	
Použité			koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny			0,80	
K2 Velikosti objektu			0,54	
K3 Poloha			1,10	
K4 Provedení a vybavení			0,90	
K5 Celkový stav			0,90	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,10	
			Celkový koef.	Upravená j. cena
			K_C	Kč/ks
			0,42	584 296
			Celková cena	Jednotková cena
			1 380 000 Kč	1 380 000 Kč/ks
Název: 3				
Lokalita:	Brandýs	nad	Labem	
Použité			koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny			0,80	
K2 Velikosti objektu			0,58	
K3 Poloha			1,05	
K4 Provedení a vybavení			0,90	
K5 Celkový stav			0,85	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,05	
			Celkový koef.	Upravená j. cena
			K_C	Kč/ks
			0,39	606 582
Obest. prostor	Výměra pozemku		Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	0 m ²		1 550 000 Kč	1 550 000 Kč/ks
Název: 4				
Lokalita:	Brandýs	nad	Labem	
Použité			koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny			0,80	
K2 Velikosti objektu			0,72	
K3 Poloha			1,05	
K4 Provedení a vybavení			0,90	
K5 Celkový stav			0,82	
K6 Vliv pozemku			1,00	

K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,05	Celkový koef.	Upravená j. cena
		K_C	Kč/ks
		0,47	604 571
	Celková cena		Jednotková cena
	1 290 000 Kč		1 290 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Minimální jednotková porovnávací cena	584 296 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	599 026 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	606 582 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	599 026 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	599 026 Kč

2. byt č. 842/12

2.1. Porovnávací ocenění

2.1.1 Jednotka č. 842/12

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 69,58 m²

Srovnatelné nemovité věci

Název: 1			
Lokalita:	Brandýs	nad	Labem
Použité	koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny		0,80	
K2 Velikosti objektu		0,92	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		0,90	
K5 Celkový stav		0,87	
K6 Vliv pozemku		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
		Celkový koef.	Upravená j. cena
		K_C	Kč/ks
		0,58	1 285 122
	Celková cena		Jednotková cena
	2 230 000 Kč		2 230 000 Kč/ks

Název: 2			
Lokalita:	Brandýs	nad	Labem
Použité	koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny		0,80	
K2 Velikosti objektu		1,20	
K3 Poloha		1,10	
K4 Provedení a vybavení		0,90	
K5 Celkový stav		0,90	

K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,10		
			Celkový koef.	Upravená j. cena
			K_C	Kč/ks
			0,94	1 298 436
			Celková cena	Jednotková cena
			1 380 000 Kč	1 380 000 Kč/ks
Název: 3				
Lokalita:	Brandýs	nad	Labem	
Použité			koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny		0,80		
K2 Velikosti objektu		1,27		
K3 Poloha		1,05		
K4 Provedení a vybavení		0,90		
K5 Celkový stav		0,85		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,05		
			Celkový koef.	Upravená j. cena
			K_C	Kč/ks
			0,86	1 328 206
			Celková cena	Jednotková cena
			1 550 000 Kč	1 550 000 Kč/ks
Název: 4				
Lokalita:	Brandýs	nad	Labem	
Použité			koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny		0,80		
K2 Velikosti objektu		1,55		
K3 Poloha		1,05		
K4 Provedení a vybavení		0,90		
K5 Celkový stav		0,82		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,05		
			Celkový koef.	Upravená j. cena
			K_C	Kč/ks
			1,01	1 301 507
			Celková cena	Jednotková cena
			1 290 000 Kč	1 290 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Minimální jednotková porovnávací cena	1 285 122 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 303 318 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 328 206 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	1 303 318 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	1 303 318 Kč

3. byt č. 842/13

3.1. Porovnávací ocenění

3.1.1 Jednotka č. 842/13

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 43,46 m²

Srovnatelné nemovité věci

Název: 1			
Lokalita:	Brandýs	nad	Labem
Použité	koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny		0,80	
K2 Velikosti objektu		0,57	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		0,90	
K5 Celkový stav		0,87	
K6 Vliv pozemku		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
		Celkový koef.	Upravená j. cena
		K_c	Kč/ks
		0,36	796 217
		Celková cena	Jednotková cena
		2 230 000 Kč	2 230 000 Kč/ks
Název: 2			
Lokalita:	Brandýs	nad	Labem
Použité	koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny		0,80	
K2 Velikosti objektu		0,75	
K3 Poloha		1,10	
K4 Provedení a vybavení		0,90	
K5 Celkový stav		0,90	
K6 Vliv pozemku		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,10	
		Celkový koef.	Upravená j. cena
		K_c	Kč/ks
		0,59	811 523
		Celková cena	Jednotková cena
		1 380 000 Kč	1 380 000 Kč/ks
Název: 3			
Lokalita:	Brandýs	nad	Labem
Použité	koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny		0,80	
K2 Velikosti objektu		0,79	
K3 Poloha		1,05	
K4 Provedení a vybavení		0,90	

K5 Celkový stav		0,85		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,05		
			Celkový koef.	Upravená j. cena
			K_C	Kč/ks
			0,53	826 207
			Celková cena	Jednotková cena
			1 550 000 Kč	1 550 000 Kč/ks
Název: 4				
Lokalita:	Brandýs	nad	Labem	
Použité			koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny			0,80	
K2 Velikosti objektu			0,97	
K3 Poloha			1,05	
K4 Provedení a vybavení			0,90	
K5 Celkový stav			0,82	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,05	
			Celkový koef.	Upravená j. cena
			K_C	Kč/ks
			0,63	814 491
			Celková cena	Jednotková cena
			1 290 000 Kč	1 290 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Minimální jednotková porovnávací cena	796 217 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	812 110 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	826 207 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	812 110 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	812 110 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. byt č. 842/11

1.1. Ocenění staveb

1.1.1 Jednotka č. 842/11 573 889,00 Kč

2. byt č. 842/12

2.1. Ocenění staveb

2.1.1 Jednotka č. 842/12 1 246 133,00 Kč

3. byt č. 842/13

3.1. Ocenění staveb

3.1.1 Jednotka č. 842/13 783 649,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. byt č. 842/11

1.1. Porovnávací ocenění

1.1.1 Jednotka č. 842/11 599 026,00 Kč

2. byt č. 842/12

2.1. Porovnávací ocenění

2.1.1 Jednotka č. 842/12 1 303 318,00 Kč

3. byt č. 842/13

3.1. Porovnávací ocenění

3.1.1 Jednotka č. 842/13 812 110,00 Kč

Rekapitulace výsledných hodnot jednotlivých částí
--

Byt č. 842/11

Porovnávací hodnota 599 026 Kč

Zjištěná cena dle cenového předpisu 573 889 Kč

Obvyklá cena: 600 000 Kč

slovy: Šestsettisíc Kč

Byt č. 842/12

Porovnávací hodnota 1 303 318 Kč

Zjištěná cena dle cenového předpisu 1 246 133 Kč

Obvyklá cena: 1 300 000 Kč

slovy: Jedenmiliontřistatisíc Kč

Byt č. 842/13

Porovnávací hodnota 812 110 Kč

Zjištěná cena dle cenového předpisu 783 649 Kč

Obvyklá cena: 810 000 Kč

slovy: Osmsetdesettisíc Kč

Rekapitulace výsledných hodnot	
Porovnávací hodnota	2 714 454 Kč
Obvyklá cena	2 710 000 Kč
slovy:	Dvamilionysedmsetdesettisíc Kč

Posudek vypracován dne 27.10.2014

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 22.2.1983 pod Čj. SPR 1846/82 pro základní obor EKONOMIKA pro ceny a odhady se zvláštní specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 3133/46/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

Zdeněk M y s l í k
Kovářova 141/1a
155 00 P r a h a 5
tel/fax 2516 20 518
nebo 602 35 21 86