ZNALECKÝ POSUDEK

č. 468 - 10/2015

o ceně nemovité věci - bytové jednotky č. 163/5 ve 2. nadzemním podlaží bytového domu číslo popisné 163, v ulici Prodloužená 21, postaveného na pozemku č.parc. 262, včetně spoluvlastnického podílu 403/3483 na společných částech domu č.p. 163 a na pozemku č.parc. 262, v katastrálním území Velká Chuchle, obec Praha, se všemi součástmi a s příslušenstvím.

Objednavatel znaleckého posudku: **REXIM REALITY s.r.o.**
IČ: 49245031
Murmanská 1475/4
100 00 Praha 10 - Vršovice

Účel znaleckého posudku: pro účely provedení nedobrovolné dražby
sp.zn. 350ND2015

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 5.2.2015 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 4 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 17.2.2015 Vyhotovení č.: 1

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Objednatel požaduje vypracovat znalecký posudek o ceně nemovité věci - bytové jednotky č. 163/5 ve 2. nadzemním podlaží bytového domu číslo popisné 163, v ulici Prodloužená 21, postaveného na pozemku č.parc. 262, včetně spoluvlastnického podílu 396/3483 na společných částech domu č.p. 163 a na pozemku č.parc. 262, v katastrálním území Velká Chuchle, obec Praha, se všemi součástmi a s příslušenstvím za účelem provedení nedobrovolné dražby .

Žádné další speciální požadavky objednatel nemá.

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 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.

Vlastník bytu umožnil přístup do bytového domu, bytová jednotka nebyla zpřístupněna z důvodu odmítnutí prohlídky nájemcem bytu.
Ocenění nemovitosti bude provedeno tak, že bytová jednotka bude posouzena jako standardní, včetně příslušenství a v odpovídajícím stavu v závislosti na stáří a stavebně technickém stavu bytového domu a tomu odpovídajícímu opotřebení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 163/5
Adresa předmětu ocenění:	Prodloužená 163/21 15900 Praha - Velká Chuchle
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Velká Chuchle
Počet obyvatel:	1 243 201

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 3.11.2014 za přítomnosti majitele bytu p. Petra Plachého, prohlídka proběhla pouze v domě.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

a) podklady zapůjčené objednatelem znaleckého posudku:

- kopie výpisu z katastru nemovitostí z LV 1480, k.ú. Velká Chuchle, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí dne 27.1.2015 (viz příloha č. I)
- informace a údaje sdělené objednatelem znaleckého posudku a majitelem bytu Petrem Plachým

b) podklady opatřené znalcem:

- skutečnosti zjištěné podepsaným znalcem při místním šetření dne 3.11.2014
- kopie katastrální mapy stažená z internetu (viz příloha č. II)
- cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2015 (viz příloha č. III)
- 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 3.3.8
- fotodokumentace uložená v archivu znalce
- internetová inzerce realitních firem

Žádné jiné podklady nebyly v době zpracování k dispozici.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: 740118/0193, Petr Plachý, Pod Přehradou 14, 10400 Hájek, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: 740118/0193, Petr Plachý, Pod Přehradou 14, 10400 Hájek, vlastnictví: výhradní

Vlastnické a evidenční údaje jsou dokladovány informacemi z katastru nemovitostí v příloze znaleckého posudku a dalšími výše uváděnými podklady.

6. Dokumentace a skutečnost

Žádná dokumentace nebyla předložena, ocenění je provedeno podle výše uvedených podkladů.
Bytová jednotka nebyla zpřístupněna, výměry jednotky jsou uvedeny dle prohlášení vlastníka.

7. Celkový popis nemovité věci

Bytový dům se nachází v městské čtvrti Velká Chuchle v zástavbě bytových a rodinných domů v ulici Prodloužená 21, která je souběžná s komunikací Starochuchelská, která je páteřní komunikací této městské části.
Autobusová zastávka je cca 300 metrů od domu. V místě je tedy základní občanská vybavenost. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě mimo plynu, ten je přiveden na hranici pozemku. Parkování je možné na ulici před domem. Přístup do domu je ze zpevněné asfaltové komunikaci.

Jedná se o bytový dům, nepodsklepený, s třemi nadzemními podlažími a podkrovím, bez výtahu, sedlovou a plochou střechou nad obdélníkovým půdorysem. K domu náleží inženýrské sítě.

Bytová jednotka je o velikosti 2+1 ve 2. nadzemním podlaží s velmi omezeným výhledem do svahu bezprostředně u domu s betonovou opěrnou zdí.

K bytu patří spoluvlastnický podíl 403/3483 na pozemek č.parc. 262, který je zastavěn obytným domem.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Cena dle cenového předpisu

1.1. Byt č. 163/5

2. Cena stanovená porovnáním

2.1. Byt č. 163/5

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1. Cena dle cenového předpisu

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.

1.1. Byt č. 163/5

Oceňovaný byt tvoří bytovou jednotku velikostní kategorie 2+1, byt se skládá ze 2 pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny s WC a šatny. K bytu patří sklep v 1.PP, který je evidován jako společné prostory. Spoluvlastnický podíl na společných částech domu je ve výši 403/3483.

Konstrukčně je dům postaven následujícím způsobem:
Základy jsou betonové, svislé konstrukce jsou zděné s částečným zateplení, stropy jsou s rovným podhledem.
Střecha je dřevěná sedlová a plochá s taškovou a plechovou krytinou.
Klempířské konstrukce jsou standardní z pozinkového plechu.
Vnější povrchy tvoří vápenné omítky a tenkovrstvé omítky na zateplení.
Elektroinstalace je 220/380V, bleskosvod je proveden.
Vnitřní vodovod je běžného provedení s plastovým rozvodem studené i teplé vody, vnitřní kanalizace je od všech zařizovacích předmětů. Výtah v domě není.

Konstrukční řešení bytu – byt nebyl zpřístupněn, jedná se o informace sdělené majitelem bytu:

Úpravu vnitřních povrchů tvoří omítky.
Vnitřní keramické obklady jsou běžné.
Dveře jsou standardní.
Okna jsou plastová.
Povrchy podlah tvoří plovoucí podlaha a keramická dlažba.
Vytápění je zajištěno přímotopy, ohřev teplé vody bojlerem.
Vnitřní plynovod není.
Z vnitřního hygienického vybavení je v bytě splachovací WC, keramické umyvadlo a sprchový kout.

Dle sdělení majitele bytu pochází dům z 50 let minulého století, stáří objektu ke dni ocenění je stanoveno na 64 let. V roce 2008 byla provedena kompletní rekonstrukce a přestavba domu.
Dům je v udržovaném dobrém stavu.
Byt je údajně v udržovaném stavu, předpokládá se dobrý stav.

Byt má výhled pouze do svahu.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky

Jedná se o běžně zastavěné pozemky objektem pro bydlení s napojením na veškeré inženýrské sítě mimo plynu.
Jednotková cena pozemků je zjištěná dle cenové mapy stavebních pozemků na území Prahy CMP 2015 na čísle mapy 96 pod skupinou parcel 6355 a činí 6 000,- Kč/m^2.

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	262	382,00	6 000,00	2 292 000,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					**2 292 000,-**

Pozemky - zjištěná cena **= 2 292 000,- Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky	=	2 292 000,-Kč
		2 292 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu **= 2 292 000,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 18
Stáří stavby:	94 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	34 902,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu	**koeficient dle typu podlahové plochy**		
byt celkem:	40,30 *	1,00 =	40,30 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:			40,30 m^2

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 - Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01

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, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - Výhled z bytu do svahu s betonovou opěrnou zdí	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 7 let po celkové rekonstrukci:

$s = 1 - 0{,}005 * (7 + 15) =$ **0,890**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}890 =$ **0,837**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
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 - Negativní - nedobrovolná dražba	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) =$ **0,930**

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 - Střed obce – centrum obce	I	0,03
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,	VI	0,00

dobré parkovací možnosti		
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
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

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 34 902,- Kč/m^2 * 0,837 = 29 212,97 Kč/m^2
CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 40,30 m^2 * 29 212,97 Kč/m^2 * 0,930 * 1,040= 1 138 667,82 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem	**=**	**1 138 667,82 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 292 000,- Kč
Spoluvlastnický podíl: 403 / 3 483
Hodnota spoluvlastnického podílu:
2 292 000,- Kč * 403 / 3 483 = 265 195,52 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	265 195,52 Kč
Byt č. 163/5 - zjištěná cena	**=**	**1 403 863,34 Kč**

2. Cena stanovená porovnáním

Výpočet vychází zejména z realizovaného prodeje podobného bytu v domě a dále z nabízených bytů k prodeji v dané lokalitě.

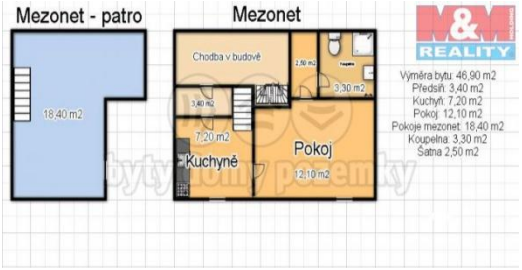
Prodej bytu 2+kk 55 m² Prodloužená, Praha 5 - Velká Chuchle

2 265 000 Kč

Nabízíme k prodeji byt 2+kk o CP 47 m2 v městské části Velká Chuchle v Praze 5. Byt se nachází ve 3 nadzemním podlaží. Byt prošel částečnou rekonstrukcí. Vhodné na investici či k bydlení. Parkování před domem. Více info v RK.

Celková cena: 2 265 000 Kč za nemovitost, včetně provize
ID zakázky: 422627
Aktualizace: Dnes
Stavba: Cihlová
Stav objektu: Velmi dobrý
Vlastnictví: Osobní
Umístění objektu: Klidná část obce

Podlaží: 3. podlaží z celkem 4
Užitná plocha: 55 m^2
Plocha podlahová: 47 m^2
Parkování: 1
Rok rekonstrukce: 2008
Voda: Dálkový vodovod
Topení: Lokální elektrické
Odpad: Veřejná kanalizace
Telekomunikace: Telefon, Internet
Elektřina: 230V
Doprava: MHD
Vybavení:
Výtah:



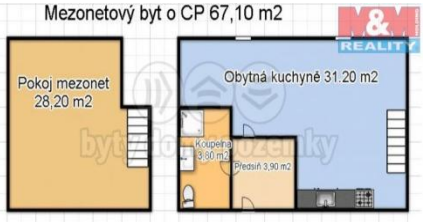
Tento byt byl v lednu 2015 prodán za 1,600.000,-Kč (34.115,-Kč/m^2)

Prodej bytu 2+kk 67 m² Prodloužená, Praha 5 - Velká Chuchle

2 752 000 Kč

Nabízíme k prodeji mezonetovou bytovou jednotku o CP 67 m2 ve 3 NP v bytové vile na Praze 5 v žádané lokalitě ve Velké Chuchli. Skládá se z dvou obytných pokojů (1x pokoj 28,20 m2) přičemž v jednom pokoji je kuchyňský kout (1x pokoj 31,20 m2), předsíň (3,90 m2), koupelna (3,80 m2). Je vybaven kuchyňskou linkou.

Celková cena: 2 752 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Poznámka k ceně: cena k jednání
ID zakázky: 425063
Aktualizace: Včera
Stavba: Cihlová
Stav objektu: Velmi dobrý
Vlastnictví: Osobní
Umístění objektu: Klidná část obce
Podlaží: 3. podlaží z celkem 3
Užitná plocha: 67 m^2
Plocha podlahová: 67 m^2
Parkování: 1
Rok rekonstrukce: 2008
Voda: Dálkový vodovod
Topení: Lokální elektrické
Odpad: Veřejná kanalizace
Telekomunikace: Telefon, Internet
Elektřina: 230V, 400V
Doprava: MHD
Vybavení:
Výtah:

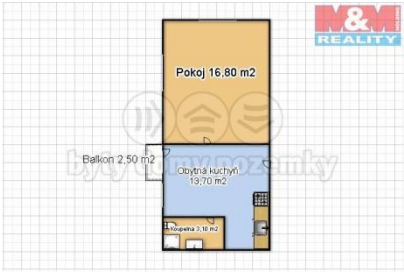


Prodej bytu 2+kk 36 m² Prodloužená, Praha 5 - Velká Chuchle

1 842 000 Kč

Nabízíme k prodeji byt 2+kk o CP 36 m2 ve vilové čtvrti Velká Chuchle. Byt se nachází v 3 NP. Součástí bytu je balkón o CP 2,50 m2. Skládá se z dvou pokojů, přičemž jeden pokoj je s kuchyňským koutem. Dům se nachází v klidné a žádané lokalitě. Vhodné pro investici. Doporučujeme prohlídku.

Celková cena: 1 842 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Poznámka k ceně: cena vč. daně
ID zakázky: 425071
Aktualizace: Včera
Stavba: Cihlová
Stav objektu: Velmi dobrý
Vlastnictví: Osobní
Umístění objektu: Klidná část obce
Podlaží: 3. podlaží z celkem 4
Užitná plocha: 36 m^2
Plocha podlahová: 36 m^2
Balkón:
Parkování: 1
Rok rekonstrukce: 2008
Voda: Dálkový vodovod
Topení: Lokální elektrické
Odpad: Veřejná kanalizace
Telekomunikace: Telefon, Internet
Elektřina: 230V, 400V
Doprava: MHD
Vybavení:
Výtah:



Prodej bytu 3+kk 108 m² Starochuchelská, Praha 5 - Velká Chuchle

4 990 000 Kč

Nabízíme k prodeji vysoce nadstandardní mezonetový byt. Jednotka se nachází ve 3. patře cihlového domu. K bytu přísluší dvě terasy - v obývacím pokoji a v ložnici. První patro - obývací pokoj s krbem, jídelnou a kuchyní. Předsíň s vestavěnými skříněmi, samostatné WC. Horní podlaží - samostatný dětský pokoj, ložnice, velmi prostorná šatna, koupelna (sanita Willeroy&Boch, baterie Grohe, vířivá vana). Byt prošel velmi nákladnou a nadstandardní rekonstrukcí při které byly použity nejen vysoce kvalitní materiály, ale i nejmodernější technická řešení. K bytu přísluší 2x sklepní kóje po kompletní rekonstrukci, možnost parkování. Podlahové krytiny kantovka merbau - vysoce exkluzivní dřevina, dlažba. Veškeré nábytkové vybavení na zakázku – jídelna, obývák, galerie – masivní dub mořený do wenge, komponenta jídelního stolu masivní bělený dub. Kuchyň s jídelnou - podlaha kantovka merbau, linka lak vysoký lesk, spotřebiče Miele, pracovní deska umělý kámen s integrovanými dřezy a drtičem odpadu, “americká” lednice s ledodělačem a chlazenou vodou. Bezpečnostní dveře ADLO s 18ti bodovým zamykáním, zevnitř dýha mořeno do webe. Dveře

Sapelli, dýha Wenge s příčnými hliníkovými intarzemi. Ústřední topení se společným kotlem v baráku, každá místnost má samostatně regulovatelný elektronický termostat místo bimetalových hlavic na radiátorech. Elektroinstalace v provedení rozvodů do hvězdy, vypínače ve slaboproudu, ovládací prvky bTicino LightTech s modrým LED podsvícením, veškerá světla v bytě jsou řízena programovatelnými stmívači+ další užitečné vlastnosti, velká flexibilita do budoucna – možné změny bez dalšího sekání rozvodů, jen otázka přepojení v rozvaděči. Zabudované rozvody ozvučení po celém bytě – centralizovaný systém, včetně ozvučení záchodu a koupelny, obývák systém satelitních repro 6+1 Bose, kuchyň stereo repro Bose, Ložnice Stereo repro Tanoy, sociálky 2 pásmové koncentrické repro podhledové odolné do podmínek horka, vlhka, špičkové audio vlastnosti. Datové rozvody...

Celková cena: 4 990 000 Kč za nemovitost, + provize RK
Poznámka k ceně: + provize RK, včetně velmi nadstandartního vybavení
ID zakázky: 3003
Aktualizace: 13.11.2014
Stavba: Cihlová
Stav objektu: Velmi dobrý
Vlastnictví: Osobní
Podlaží: 3. podlaží
Užitná plocha: 108 m^2
Plocha podlahová: 96 m^2
Balkón:
Lodžie:
Terasa: 11 m^2
Sklep:
Energetická náročnost budovy: Třída C - Úsporná

Výpočet porovnávací hodnoty

druh	výměra	stav	Cena	Cena za 1m^2	Poznámka
Byt 2+kk	47m^2	Dobrý	1600000,-	**34 115,14**	Realizovaná cena v 01/2015
Byt 2+kk	67m^2	Dobrý	2752000,-	41 074,63	Průměrná cena **46148,-Kč**
Byt 2+kk	36m^2	Dobrý	1842000,-	51 166,67	
Byt 3+kk	108m^2	Výborný	4990000,-	46 203,70	

Cena za 1m^2 po odečtu srážek: 46.148 x 0,85 = 39.225,-Kč

Ze tří nabídek vychází průměrná cena za jeden metr čtvereční 39.225,-Kč, prodej podobného bytu ve stejném domě v lednu letošního roku byl realizován za 34.115,-Kč/m^2.

Stanovuji cenu za 1m^2 v dané lokalitě: 38.000,-Kč/m^2

Ocenění

38 000,- Kč/m^2 x 40,30 = 1 531 400,- Kč

Zohlednění znehodnocení bytu špatným výhledem slevou ve výši 10%

1 531 400,-Kč x 0,90 = 1 378 260,-Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 378 260,- Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Cena dle cenového předpisu

1.1. Byt č. 163/5	1 403 863,30 Kč
Cena dle cenového předpisu celkem	**1 403 863,30 Kč**

2. Cena stanovená porovnáním

2.1. Byt č. 163/5	1 378 260,- Kč
Cena stanovená porovnáním celkem	**1 378 260,- 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. 163/5, včetně spoluvlastnického podílu 403/3483 na společných částech domu č.p. 163 a na pozemku č.parc. 262, v kat. území Velká Chuchle v celkové výši:

1 400 000,-Kč

Cena zjištěná odpovídá vzhledem k lokalitě, umístění výše uvedené nemovitosti, ceně obvyklé/tržní - tedy takové ceně, která by byla dosažena při prodejích 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 17.2.2015

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. 468 - 10/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 468.

E. SEZNAM PŘÍLOH

I - Výpis z katastru nemovitostí LV 1480
II - Kopie katastrální mapy stažená z internetu
III - Cenová mapa pro rok 2015