

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5934/024/16

o ceně nemovitosti - bytové jednotky č. 682/6 umístěné v budově č.p. 682 postavené na pozemku parc.č. 1407/2, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 1084/12581 na společných částech budovy č.p. 682 a na pozemku parc.č. 1407/2 v obci Praha, k.ú. Vršovice

Objednatel znaleckého posudku: Lidový demokrat 2000, bytové družstvo
Bajkalská 672/14
100 00 Praha 10 - Vršovice

Účel znaleckého posudku: Zjištění ceny nemovitosti

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. a č. 345/2015 Sb., podle stavu ke dni 12.1.2016 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Petra Jechová
Vondroušova 1209
163 00 Praha

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 15. února 2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Ocenit nemovitost ke dni 12.1.2016

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 682/6 s příslušenstvím
Adresa předmětu ocenění: Krasnojarská 682/12
100 00 Praha 10 - Vršovice
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice
Počet obyvatel: 1 259 079

3. Prohlídka

Nebyl umožněn přístup do oceňované bytové jednotky.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Vršovice, obec Praha, list vlastnictví č. 11327 vyhotovený dálkovým přístupem dne 12.1.2016
- Údaje z cenové mapy hlavního města Prahy pro rok 2016
- Informace o vybavení a stavebně technickém stavu nemovitosti poskytnuté zástupcem objednatele posudku

5. Vlastnické a evidenční údaje

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 11327 pro k.ú. Vršovice, obec Praha zapsáno:

Lidový demokrat 2000, bytové družstvo,
Bajkalská 672/14, Vršovice, 100 00 Praha 10

6. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nalézá v ulici Krasnojarská, městské části Prahy 10 a je přímo přístupná z místní zpevněné komunikace.

Nemovitost je tvořena bytovou jednotkou č. 682/6, která se nachází ve 3. nadzemním podlaží budovy č.p. 682/6, a spoluvlastnickým podílem o velikosti 1084/12581 na společných částech budovy č.p. 682 a na pozemku parc.č. 1407/2, v obci Praha, k.ú. Vršovice. Bytový dům má 1 podzemní podlaží a 6 nadzemních podlaží. Je součástí bytového bloku a je napojen na veškeré inženýrské sítě. V současné době poptávka po obdobných nemovitostech v lokalitě odpovídá nabídce.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 682/6 s příslušenstvím

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. a č. 345/2015 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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 spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
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 - Vlivy snižující cenu - hluk z komunikace Vršovická	I	-0,02

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,060}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 682/6 s příslušenstvím

Bytová jednotka 5+1 s balkonem se nachází ve 3. nadzemním podlaží bytového domu, který má 1 podzemní podlaží a 6 nadzemních podlaží. Stáří domu nebylo dokladově zjištěno, dle dostupných informací byl postaven a zkolaudován v 50. letech minulého století. Stavebně - technický stav domu odpovídá stáří při běžné údržbě. V domě proběhly částečné rekonstrukce. Byl instalován nový výtah, provedeny nové elektrorozvody ve společných prostorech, instalována nová okna a balkonové dveře, zateplena a natřena fasáda, zrekonstruovány vnitřní vstupní prostory a položena nová střešní krytina. Bytová jednotka je v původním stavu se zanedbanou údržbou.

Základy domu betonové, nosná konstrukce zděná, stropy omítané s rovným podhledem. Střecha domu valbová s taškovou krytinou, klempířské konstrukce kompletní z pozinkovaného plechu, bleskosvod osazen. Jednotlivá podlaží spojena schodištěm a výtahem. Okna dřevěná Eurookna. Dveře dřevěné náplňové do ocelových zárubní. Podlahy betonové, podlahová krytina keramická dlažba, PVC a dřevěné vlysy. Vytápění včetně přípravy TUV ústřední dálkové (systém sálavého vytápění Crittal - topení umístěné ve stropní konstrukci). Bytový dům je napojen na veřejný vodovodní a kanalizační řad, elektřinu a plyn.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1407/2

Pozemek parc.č. 1407/2 je vedený ve výpise z katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 282m². Pozemek je oceněn podle cenové mapy hlavního města Prahy pro rok 2016 částkou 5.120,-Kč/m².

Ostatní stavební pozemek

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1407/2	282,00	5 120,00	1 443 840,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			282,00 m ²		1 443 840,-

Pozemek parc.č. 1407/2 - zjištěná cena = **1 443 840,- Kč**

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **1 443 840,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha 21
Stáří stavby: 66 let
Základní cena ZC (příloha č. 27): 49 835,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
pokoj:	26,80 * 1,00 = 26,80 m ²
pokoj:	16,20 * 1,00 = 16,20 m ²

pokoj:	7,02 * 1,00 =	7,02 m ²
pokoj:	15,30 * 1,00 =	15,30 m ²
pokoj:	10,80 * 1,00 =	10,80 m ²
koupelna:	3,10 * 1,00 =	3,10 m ²
WC:	1,14 * 1,00 =	1,14 m ²
komora:	1,05 * 1,00 =	1,05 m ²
předsíň:	15,15 * 1,00 =	15,15 m ²
kuchyň:	9,10 * 1,00 =	9,10 m ²
balkon:	9,59 * 0,17 =	1,63 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>107,29 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 - 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 - 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
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	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 66 let:

$$s = 1 - 0,005 * 66 = \mathbf{0,670}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,670 = \mathbf{0,649}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 1,060

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,649 = 32\,342,92 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 107,29 \text{ m}^2 * 32\,342,92 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 3\,678\,276,20 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{3\,678\,276,20 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 443 840,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 084 / 12 581

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$1\,443\,840,- \text{ Kč} * 1\,084 / 12\,581 = 124\,403,67 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 124\,403,67 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 682/6 s příslušenstvím - zjištěná cena} = \mathbf{3\,802\,679,87 \text{ Kč}}$$

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 682/6 s příslušenstvím

3 802 679,90 Kč

Celkem

3 802 679,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

3 802 679,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

3 802 680,- Kč

slovy: Třímilionyosmsetdvatisícšestsetosmdesát Kč

V Praze, dne 15. února 2016

.....
vypracoval

D. Obvyklá cena

Obvyklá cena je definována v §2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku:

„ 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 vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Metoda porovnání je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu a jsou známé. Pokud není známa prodejní cena nemovitosti, je při stanovení srovnávací hodnoty vycházeno z cen podobných nemovitostí, které jsou nabízeny realitními kanceláři. Nabídkové ceny realitních kanceláří však nejsou ještě skutečnými prodejními cenami, proto je nutné počítat u některých cen s určitým nadhodnocením.

Bytová jednotka není v současné době obchodována, není známa její prodejní cena. Vzhledem k okolnímu prostředí a umístění hodnotím obchodovatelnost jako běžnou. Při stanovení srovnávací hodnoty vycházeno z cen nemovitostí, které jsou nabízeny realitními kanceláři.

Dotazem na realitní kanceláře a konzultacemi s nimi, na základě informací z www.sreality.cz bylo zjištěno, že nemovitosti podobného charakteru jsou nabízeny následovně:

Název: Prodej bytu 4+1 112 m²

Nabízím k prodeji byt 3+1+hala o celkové výměře 112m² (pokoje 23m², 19m² a 17m², hala 14m² a kuchyň 10m²). Dále je součástí bytu komora, spíž, předsíň, koupelna a wc. K bytu náleží sklepní kóje a lodžie. Byt je situován v 1. patře sedmipodlažního domu s výtahem. Vytápění domovní plynovou kotelnou. Měsíční poplatky 5.418,-Kč včetně fondu oprav. Plná občanská vybavenost (škola, školka, TESCO nonstop, pošta, sportoviště, bazén, výborná dopravní obsluha). Součástí prodeje je i podíl na pronajímaných nebytových prostorách. Plánek bytu je k dispozici u zprostředkovatele. V ceně je provize i veškerý právní servis, včetně advokátní úschovy peněz. Do advokátní úschovy je ukládána pro Vaši jistotu i rezervační záloha! Bezplatně zařizují i financování hypotékou. Velice zajímavá cena za m².

Lokalita: Lvovská, Praha 10 - Vršovice

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Poloha	1,00
K3 Provedení a vybavení	1,07
K4 Celkový stav	1,05
K5 Úvaha zpracovatele ocenění	1,05

Zdroj:

www.sreality.cz



Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
1,06	42 658

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
112,00 m ²	0 m ²	4 500 000 Kč	40 179 Kč/m ²

Název: Prodej bytu 5+1 118 m²

Nabízím k prodeji velmi hezký a světlý byt s příjemnou atmosférou v 5. nadzemním podlaží cihlového domu s výtahem. Byt s dispozicí 5+1, 118m včetně jedné lodžie a jednoho balkonu je výborně smysluplně rozdělen na dvě části a to na společenskou a privátní. Společenskou část bytu tvoří vzdušný prostor (obývací pokoj společně s jídelnou 36m) otevřený na obě strany domu a to východ a západ. Dále je v bytě samozřejmě samostatná kuchyně s oknem a tři samostatné neprůchozí ložnice o rozměrech 2x 15,6m a 1x 12,6m, prostorná vstupní předsíň a velmi praktická šatna. Dispozici bytu je možno téměř libovolně změnit dle představ vzhledem k tomu, že většinu pevných zdí tvoří příčky. V celém bytě je podlahové vytápění CRITTAL, na podlahách parkety a nová dřevěná okna. Vzhledem k umístění bytu v 5. nadzemním podlaží je tento velmi světlý a užívá si slunce i dlouho do odpoledne. Dům má dva vchody, jeden z hlavní ulice a druhý do privátní uzavřené zahrady s posezením a vzrostlými stromy. Dům prošel v minulém roce rekonstrukcí – zateplení, fasáda, nový výtah, společné prostory, hlavní vchod, systém domovních zvonků, stoupačky atd. Vynikající poloha v blízkosti centra, perfektní dopravní obslužnost všemi směry. V bezprostřední blízkosti rozsáhlý sportovní areál EDEN se všemi možnými sportovišti, bazénem atd. OC Eden je 300m od domu.

Lokalita: Krasnojarská, Praha 10 - Vršovice

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Poloha	1,00
K3 Provedení a vybavení	1,00
K4 Celkový stav	1,00
K5 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Zdroj: www.sreality.cz



Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
0,86	43 402

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
118,00 m ²	0 m ²	5 990 000 Kč	50 763 Kč/m ²

Název: Prodej bytu 4+kk 126 m2

Dovolují si nabídnout velkolepý byt v osobním vlastnictví 4+KK, o celkové ploše 126 m2 ve vyhledávané lokalitě Strašnice-Praha 10. Bytová jednotka se nachází v 1. patře cihlového domu ve stylu 50 let. Orientace bytu je na SV a JZ. Velmi světlý a prostorný byt 2 koupelny a 2 x WC. Pokoje 17, 15, 27, 36 m2. Obývací pokoj průchozí do jednoho pokoje. V domě není výtah a je celkem 11 bytu. V případě vážného zájmu volejte makléři. Energetická třída je "E". Hypotéku vyřídíme zdarma. Doporučuji.

Lokalita: Srbínská, Praha 10 - Strašnice

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Poloha	1,15
K3 Provedení a vybavení	1,00
K4 Celkový stav	1,00
K5 Úvaha zpracovatele ocenění	1,10

Zdroj: www.sreality.cz



Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
1,14	43 281

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
126,00 m ²	0 m ²	4 790 000 Kč	38 016 Kč/m ²

Název: Prodej bytu 4+1 124 m2

Zprostředkujeme Vám prodej , krásného , mezonetového bytu 4+1 se sklepem , který byl v domě vystavěn v roce 2003 . Byt sestává ze dvou pater v jehož prvním patře nalezneme chodbu , obývací pokoj , který navazuje na jídelnu s kuchyní , která je vybavena kvalitními spotřebiči , dalším pokojem a koupelnou s toaletou. Do druhého patra nás dovedou schody , které jsou vystavěny u stěny bytu v kterém se nachází

chodba , dvě ložnice a další koupelna s toaletou. Stávající majitel byt vystavěl ve velmi vysoké kvalitě a spolu s interiérem dal tomuto krásnému , velkému bytu punc kvality. Okna bytu jsou pohledově situována do zahrady , která je oplocena a dává tak majitelům bytů prostor pro případnou relaxaci . Dům prošel celkovou rekonstrukcí , která se dotkla veškerých součástí domu včetně nového výtahu a dala tak této stavbě nejenom Vážnost , ale také účelnost dnešní doby. Ze strany zahrady nalezneme u příjezdové komunikace veřejná parkovací stání. Občanská vybavenost i dopravní dostupnost je v této lokalitě maximální , která pramení z již dlouhodobé historie této úžasné lokality.

Lokalita: Bělocerkevská, Praha 10 - Vršovice

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Poloha	1,00
K3 Provedení a vybavení	0,93
K4 Celkový stav	0,90
K5 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Zdroj:

www.sreality.cz



Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
0,72	43 284

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
124,00 m ²	0 m ²	7 500 000 Kč	60 484 Kč/m ²

Název: Prodej bytu 4+kk 112 m²

Nabízíme na prodej velmi světlý luxusní byt 4+kk s balkónem v 3 NP v úplně novém moderním projektu, který se nachází v ulici Košická, pár metrů od známého parku Grébovka. Objekt má krásnou čistou architekturu s uliční fasádou, na které jsou umělecké prvky znázorňující zahradu. Druhá strana budovy nabízí velkou prosklenou část fasády, ze které Vás okouzlí výhled do krásné zeleně ve svahu tzv. „Zahrady Grébovky“. V domě pokračuje zajímavá moderní architektura proskleným výtahem, částečně skleněnou podestou, nadstandardně vysokými vstupními dveřmi, které doplní zajímavé osvětlení. Dům je bezbariérový, nechybí ani možnost dokoupení parkovacího stání a sklepu přímo v domě. Byt je velmi příjemný, na jih má velká okna po celé délce stěny a od podlahy až ke stropu. Obývací pokoj je na jiho-západní straně. Sanitární zařízení je ve vysokém standardu, stejně jako dveře, které jsou 2,7 m vysoké. Dále třívrstvé dřevěné podlahy, trojskla v oknech, která šetří energii, bezpečnostní vstupní dveře, příprava na internet a satelit. Naší nadstandardní nabídkou zákazníkovi je výběr z více variant dispozic viz. www.zahradagrebovky.cz. Byt je vhodný pro rodiny s dětmi, milovníky parku Grébovka, milovníky vína a lidí, co chtějí být v centru města, občanské vybavenosti a zároveň v zeleni. Výborná lokalita z hlediska dopravy. Klidná ulice, 5 minut pěšky na tramvaj 4, 7, 22, 53, 55, 56, 57 a 59 a na nádraží Vršovice, které bude v roce 2017 součástí nového konceptu městské dopravy. Předpokládané dokončení - zima 2016.

Lokalita: Košická, Praha - Vršovice

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Poloha	1,00
K3 Provedení a vybavení	0,85
K4 Celkový stav	0,85
K5 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Zdroj:

www.sreality.cz



Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
0,62	43 573

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
112,00 m ²	0 m ²	7 900 000 Kč	70 536 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	42 658 Kč/m ²
---------------------------------------	--------------------------

Průměrná jednotková porovnávací cena	43 240 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	43 573 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	43 240 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	115,25 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 983 410 Kč

Na základě výše uvedených skutečností stanovuji srovnávací hodnotu ve výši 4.980.000,-Kč.

Úroveň obecných cen je v podstatě odrazem zprůměrovaných dosažených cen za nemovitosti srovnatelného druhu, vlastností a stáří. Přívlastek „obecná“ vyjadřuje, že se při jejím odvozování z většího množství hodnot přihlíží jen k objektivním znakům z hlediska prodeje a koupě, nepřihlíží se k významu, jaký může mít vlastnictví a užívání nemovitosti z hlediska jejího užítku pro určitou osobu, ať již fyzickou nebo právnickou.

Obchodování s těmito nemovitostmi je poměrně časté, o čemž svědčí i současná poměrně široká nabídka podobných bytů v lokalitě k prodeji.

Pozitivní stránky:

- byt volný ihned k nastěhování
- velmi dobrá dopravní dostupnost
- kompletní občanská vybavenost, nedaleko OC Eden, stadion Slavie
- všechny IS, přístup po zpevněné komunikaci
- bytový dům po rekonstrukci

Negativní stránky:

- bytová jednotka v původním stavu, bez rekonstrukce
- hluk z komunikace Vršovická
- špatné parkovací možnosti v místě

Vzhledem k porovnání nabízených nemovitostí a dále na základě doporučení realitních kanceláří stanovuji cenu obvyklou ve výši 4.980.000,-Kč

E. Rekapitulace obvyklé ceny

Obvyklá cena zjištěná porovnávacím způsobem **4.980.000,- Kč**

Obvyklá (tržní) cena **4.980.000,- Kč**

Slovy: Čtyřimilionydevětsetosmdesáttisíc Kč

V Praze, dne 15. února 2016

.....
vypracoval

F. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 30.11.1995, č.j.Spr.5286/95, pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady), se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod číslem 5934/024/16.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.