

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 1422 - 27/2015

o ceně bytové jednotky č. 913/248 (zapsané na listu vlastnictví č. 976), umístěné v budově č.p. 913 (zapsané na listu vlastnictví č. 938), stojící na pozemku parc.č. St. 453 (zapsaného na listu vlastnictví č. 1091), včetně spoluvlastnických podílů o velikosti 6969/466365 na společných částech budovy č.p. 913 a na pozemku p.č. 453, vše v obci Milovice, k.ú. Benátecká Vrutice.



Objednavatel posudku: EURODRAŽBY.CZ, a.s.
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

Posudek vypracoval: Ing. Zdeněk Hanzl
Amforová 1905/4
155 00 Praha 5

Účel posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účely dražebníka

Oceňovací předpis: 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.

Oceněno ke dni: 3. června 2015

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 15 stran včetně titulního listu.

V Praze, dne 19. června 2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Ocenit nemovitost ke dni 3.6. 2015

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Byt. jednotka č. 913/248 a spoluvlast. podíl id. 6969/466365 na společných částech budovy a pozemku
Adresa předmětu ocenění: Topolová 913, Mladá, 289 24 Milovice
Kraj: Středočeský
Okres: Nymburk
Obec: Milovice
Katastrální území: Benátecká Vrutice
Počet obyvatel: 10 338

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 470,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
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 - Vlaková (přímé vlakové spojení Praha - Milovice)	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci - Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 186,55 Kč/m²**

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 3.6. 2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Benátecká Vrutice, obec Milovice, list vlastnictví č. 976 vyhotovený dálkovým přístupem dne 27. 4. 2015

Prohlášení vlastníka budovy č.p. 913 na pozemku parc.č. st. 453, k.ú. Benátecká Vrutice
Veřejně dostupná data z Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (ČÚZK), internetového portálu justice.cz, z internetových stránek realitních serverů (např. sreality.cz, reality.cz, ceskereality.cz) a z dalších zdrojů zveřejněných na internetu.

Místní šetření znalce

5. Vlastnické a evidenční údaje

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 976 pro k.ú. Benátecká Vrutice, obec Milovice zapsána:
Svatá Zuzana, Topolová 913, Mladá, 28924 Milovice

6. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nalézá v ulici Topolová v obci Milovice a je přímo přístupná z místní zpevněné komunikace.

Předmětem ocenění je:

- bytová jednotka č. 913/248 (zapsaná na listu vlastnictví č. 976), umístěná v budově č.p. 913 (zapsané na listu vlastnictví č. 938), stojící na pozemku parc.č. St. 453 (zapsaného na listu vlastnictví č. 1091)
- spoluvlastnický podíl o velikosti 6969/466365 na společných částech budovy a pozemcích, vše v obci Milovice, k.ú. Benátecká Vrutice

Bytový dům má 4 nadzemních podlaží, 71 bytových jednotek a je napojen na inženýrské sítě – vodovod, kanalizace, elektřina.

Vlastní bytová jednotka o dispozici 2+1/L má výměru 69,69 m² (+ lodžie 6,27 m²) a je umístěna ve 4. NP budovy.

Typ plochy	Výměra (m²)
Obývací pokoj	11,97
Kuchyň	11,97
Ložnice	24,1
Předsíň	10,10
Koupelna	2,60
WC	1,28
Komora	2,25
Chodba	5,42
Celkem	69,69
Lodžie	6,27

V současné době je poptávka po obdobných nemovitostech v lokalitě nižší, než nabídka.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 913/248

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek parc. č. st. 453

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.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka - Jedná se o lokalitu bývalého vojenského prostoru s malou nabídkou pracovních příležitostí v okolí.	I	-0,05
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	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - Bývalý vojenský prostor.	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

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 - 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

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,007$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 913/248

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Středočeský kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel

Stáří stavby:

11 let

Základní cena ZC (příloha č. 27):

18 670,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

Kuchyň:	11,97 * 1,00 =	11,97 m ²
Obývací pokoj:	11,97 * 1,00 =	11,97 m ²
Předsíň:	10,1 * 1,00 =	10,10 m ²
WC:	1,28 * 1,00 =	1,28 m ²
Koupelna:	2,6 * 1,00 =	2,60 m ²
Komora:	2,25 * 1,00 =	2,25 m ²
Ložnice:	24,1 * 1,00 =	24,10 m ²
Chodba:	5,42 * 1,00 =	5,42 m ²
Lodžie:	6,27 * 0,20 =	1,25 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>70,94 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
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 - Nebylo umožněno místní šetření.	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - Nebylo umožněno místní šetření.	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 v dobrém stavu s pravidelnou údržbou - Nebylo umožněno místní šetření. II 1,00

Koeficient pro stáří 11 let:

$$s = 1 - 0,005 * 11 = \mathbf{0,945}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,945 = \mathbf{0,926}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * $I_V = 18\,670,- \text{ Kč/m}^2 * 0,926 = 17\,288,42 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 70,94 \text{ m}^2 * 17\,288,42 \text{ Kč/m}^2 * 0,950 * 1,060 = 1\,235\,025,60 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 235 025,60 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek parc. č. st. 453

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. 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

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

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 1,000 * 1,060 = 1,007$

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	1 186,55	1,007		1 194,86

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 453	1 441,00	1 194,86	1 721 793,26

Stavební pozemek - celkem	1 441,00	m ²	1 721 793,26
---------------------------	----------	----------------	---------------------

Pozemek parc. č. st. 453 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **1 721 793,26 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * 6 969 / 466 365

Pozemek parc. č. st. 453 - zjištěná cena = **25 729,15 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 913/248	1 235 025,60 Kč
1. Ocenění staveb celkem	1 235 025,60 Kč
2. Ocenění pozemků	
2.1. Pozemek parc. č. st. 453	25 729,20 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	25 729,20 Kč
Celkem	1 260 754,80 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem **1 260 754,80 Kč**

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 913/248	1 235 025,60 Kč
1. Ocenění staveb celkem	1 235 025,60 Kč
2. Ocenění pozemků	
2.1. Pozemek parc. č. st. 453	25 729,20 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	25 729,20 Kč
Celkem	1 260 754,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem **1 260 754,80 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 260 760,- Kč**

slovy: Jedenmiliondvěstěšedesáttisícsedmsetšedesát Kč

V Praze 19.6. 2015

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 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 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 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.

Nemovitost není v současné době obchodována, není známa její prodejní cena. Vzhledem k okolnímu prostředí a umístění hodnotím obchodovatelnost jako horší.

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

Název: Prodej bytu Milovice, ul. Topolová 3+kk

Prodej bytu v osobním vlastnictví o dispozici 3+kk a velikosti 89 m² v prvním patře bytového domu. Dům je zateplený po kompletní rekonstrukci včetně bytu. Plastová okna, nové stoupačky. V bytě se nachází prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem o velikosti přes 30 m², dvě ložnice kolem 15 m², Prostorná chodba vhodná k vybudování šatny nebo vestavných skříní, velká komora, koupelna a oddělená toaleta. V blízkosti domu se nachází dětský park Mirákulum, hned vedle domu je autobusová zastávka městské dopravy, která jezdí v pravidelných intervalech k nádraží.

Lokalita: Milovice - Mladá, ul. Topolová

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Poloha	1,00
K3 Podlaží	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Garážové stání	1,00
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
		0,86	13 834
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
89,00 m ²	0 m ²	1 440 000 Kč	16 180 Kč/m ²

Název: Prodej bytu Milovice, ul. Topolová 3+kk mezonet

Převzetí hypotečního úvěru ve výši 2,040.000,-Kč u mezonetového bytu 3+1 s lodžii, 124 m², osobní vlastnictví v Milovicích, ulice Topolová. Jedná se o novostavbu - nástavbu na panelovém domě. Celý dům prošel renovací - nová střecha, zateplení, nové rozvody, plastová okna. Byt je vkusně zařízen s převahou přírodních materiálů. Nemovitost má prostornou úložnou komoru a dvoje sociální zařízení (obě prošli celkovou rekonstrukcí v roce 2011) V kuchyni pěkná linka se spotřebiči v ceně. V okolí velmi dobrá občanská vybavenost a dopravní dostupnost do Prahy i Mladé Boleslavi. Autobus 100 m od domu. K dispozici vysokorychlostní internet, telefon, kabelová televize.

Lokalita: Milovice - Mladá, ul. Topolová**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Poloha	1,00
K3 Podlaží	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Garážové stání	1,00
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
0,90	14 806

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
124,00 m ²	0 m ²	2 040 000 Kč	16 452 Kč/m ²

Název: Prodej bytu Milovice, ul. Topolová 4+kk mezonet

K prodeji mezonetový byt 4+kk v Milovicích. Celková výměra bytu je 100 m². Byt se skládá z obývacího pokoje s kuchyní, 3 ložnicemi, komorou a balkonem. K bytu náleží sklep o CP 4 m². Dům je po celkové rekonstrukci v roce 2006. Velmi dobrá dostupnost do Prahy, zastávka MHD 100 m od domu. Dojezd do centra Prahy 45 minut.

Lokalita: Milovice - Mladá, ul. Topolová**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Poloha	1,00
K3 Podlaží	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Garážové stání	1,00
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
0,90	16 442

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
104,00 m ²	0 m ²	1 900 000 Kč	18 269 Kč/m ²

Název: Prodej bytu Milovice, ul. Topolová 3+kk

K prodeji byt 3+kk v OV o podlahové ploše 66,5 m² v obci Milovice, okr. Nymburk. Byt v osobním vlastnictví se nachází ve druhém patře třípatrového panelového domu. Byt i dům je po celkové rekonstrukci - střecha, fasáda, plastová okna atd. Byt je původně kolaudován jako 2+1 a nyní po rekonstrukci dispozičně upraven na 3+kk s komorou. Kuchyň je vybavena kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči (el. sporákem se sklokeramickou deskou, myčkou a lednicí s mrazákem). V dětském pokoji je patrová postel, kterou je možné po domluvě ponechat. V koupelně je vana, toaleta je odděleně. Topení a dodávka teplé vody je zajištěna dálkově z nedaleké kotelny. Podlahové krytiny jsou PVC a dlažba. Okna jsou plastová se žaluziemi (v obou pokojích) a římskou roletou (v obývacím pokoji) s výhledem do zeleně a orientována na jihozápad. V bytě je možnost vestavby patra, díky vysokým stropům. Dům je zateplený s nízkými náklady na bydlení a nachází se ve velmi klidné lokalitě, plně zeleně s výbornou dostupností do Prahy (vlak, PID, bus, D11). Zastávka autobusu je nedaleko domu. Ve vnitrobloku je dětské hřiště. Parkování je možné přímo před domem. Nedaleko domu se nachází dětský zábavný park Mirakulum.

Lokalita: Milovice - Mladá, ul. Topolová**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Poloha	1,00
K3 Podlaží	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Garážové stání	1,00
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
0,86	17 483

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
67,00 m ²	0 m ²	1 370 000 Kč	20 448 Kč/m ²

Název: Prodej bytu Milovice, ul. Topolová 2+kk

K prodeji byt 2+kk o ploše 42 m² v obci Milovice, okr. Nymburk. Byt se nachází ve druhém patře čtyřpatrového domu (kolaudace 2005), který je kompletně zateplen. Nová plastová okna se sítěmi proti hmyzu, nové rozvody vody a odpadů v plastu, elektřiny (měď), jádro je zděné. V bytě se nachází šatna o ploše 4 m². Podlahová krytina je linoleum s imitací parket, v koupelně a toaletě, která je oddělená, je dlažba. Teplo a teplá voda jsou dodávány z místní plynové kotelny, která slouží pouze pro tuto lokalitu - nízké provozní náklady. V domě je kočárkárna a kolárna. Zastávka autobusu je cca 50 m od domu. Výborné spojení do Prahy. Veškerá vybavenost v místě bydliště. Dům se nachází ve velmi klidné lokalitě na okraji lesa, možnost relaxace. Ve vnitrobloku domu je dětské hřiště.

Lokalita: Milovice - Mladá, ul. Topolová**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Poloha	1,00
K3 Podlaží	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Garážové stání	1,00
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
0,86	18 301

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
42,00 m ²	0 m ²	899 000 Kč	21 405 Kč/m ²

Název: Prodej bytu Milovice, ul. Topolová 3+kk

K prodeji mezonetový byt 3+kk v Milovicích. Byt je situován na západ. Celková výměra bytu je 74 m². Byt se skládá z obývacího pokoje s kuchyní, 2 ložnicemi, komorou a lodží. Byt je umístěn ve třetím patře v cihlové nástavbě panelového domu. Dům je po celkové rekonstrukci. Nízké měsíční náklady. Velmi dobrá dostupnost do Prahy, zastávka MHD 100 m od domu. Dojezd do centra Prahy 45 minut.

Lokalita: Milovice - Mladá, ul. Topolová**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Poloha	1,00
K3 Podlaží	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Garážové stání	1,00
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
		0,90	20 664
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
74,00 m ²	0 m ²	1 699 000 Kč	22 959 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Stanovená jednotková porovnávací cena	16 922 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	69,69 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 179 294 Kč

Pozitivní stránky:

- nově rekonstruovaný bytový dům
- okolní zástavba bytových domů
- dobrá dopravní dostupnost do Prahy

Negativní stránky:

- lokalita Mladá se rozkládá na území bývalého sovětského výcvikového prostoru
- na LV je zapsáno zástavní právo ve prospěch ČS a.s. a nařízen exekuční příkaz k prodeji – není zohledněno ve stanovené OC!
- nebylo umožněno provést místní šetření

Vzhledem k porovnání s realizovanými prodeji bytových jednotek v okolí stanovuji cenu obvyklou ve výši **1 180 000,-Kč**.

E. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

Obvyklá cena zjištěná porovnávacím způsobem

1.180.000,- Kč

Obvyklá (tržní) cena

1.180.000,- Kč

Slovy: Jedenmilionstoosmdesáttisíc Kč

V Praze, dne 19. června 2015

.....
vypracoval

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 2. 5. 1995, č. j. Spr. 3594/94 pro obory:

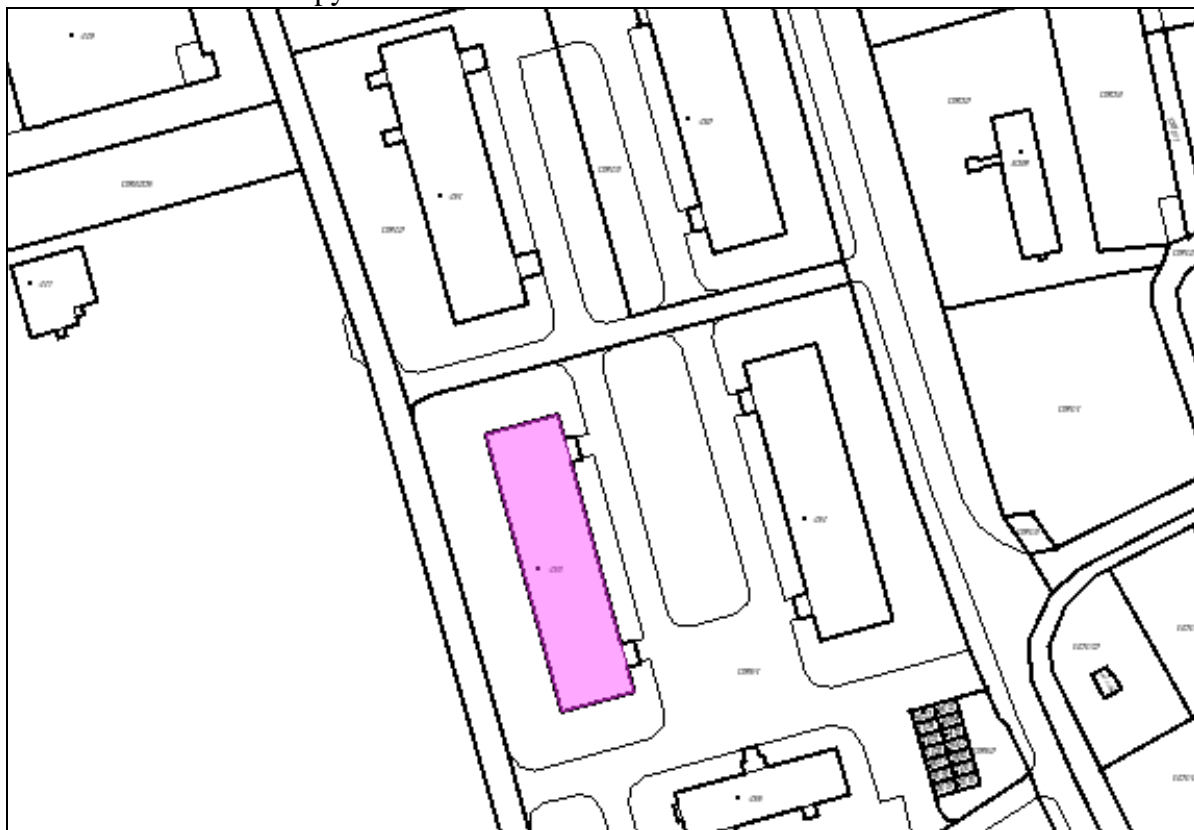
- ekonomika - ceny a odhady nemovitostí
- stavebnictví - stavby obytné, průmyslové a zemědělské

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1422 - 27/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 27/2015.

Ing. Zdeněk Hanzl
Amforová 1905/4
155 00 Praha 5

Snímek z katastrální mapy – náhled z KN:



Mapa okolí:



Fotodokumentace:

