

# ZNALECKÝ POSUDEK

## 846/20/2016

Odhad obvyklé ceny bytové jednotky číslo 354/3 včetně podílu 517/65260 na společných částech domu č.p. 349, 350, 351, 352, 353, 354 a na pozemcích parc.č. 806/181, parc.č. 806/182, parc.č. 806/183, parc.č. 806/184, parc.č. 806/185, parc.č. 806/186, parc.č. 806/187, parc.č. 806/874 v katastrálním území Malešice, obci Praha, okrese Hlavní město Praha

**Ing. Jiří Preininger**

Znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 20.6.2005 pod č.j. Spr 4100/2004 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové, diagnostika poruch.

**Umělecká 310/2, 170 00 Praha 7, Česká republika**

**T +420 608 214 227**

**E info@preininger.cz**

**www.preininger.cz**

**Téma:** Odhad obvyklé ceny bytové jednotky číslo 354/3 včetně podílu 517/65260 na společných částech domu č.p. 349, 350, 351, 352, 353, 354 a na pozemcích parc.č. 806/181, parc.č. 806/182, parc.č. 806/183, parc.č. 806/184, parc.č. 806/185, parc.č. 806/186, parc.č. 806/187, parc.č. 806/874 v katastrálním území Malešice, obci Praha, okrese Hlavní město Praha

**Číslo posudku:** 846/20/2016

**Ocenění provedeno ke dni:** 10.května 2016

**Objednatel:** Počernická 69 až 79 - Praha 10, družstvo  
Počernická 353/71,  
Malešice, 10800 Praha

**Zpracovatel:** Ing. Jiří Preininger  
Znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 20.6 2005 pod č.j. Spr 4100/2004 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové, diagnostika poruch.

Umělecká 310/2  
170 00, Praha 7  
IČ: 7035 2402  
Tel.: + 420 608 214 227  
info@preininger.cz  
www.preininger.cz

**Počet výtisků:** 2 výtisky

**Počet stránek:** 19 stran z toho 5 stran příloh

**V Praze dne 16.května 2016**

## Obsah

1	Úvod .....	4
1.1	Znalecký úkol .....	4
1.2	Obecné předpoklady a omezující podmínky ocenění .....	4
1.3	Podkladové materiály .....	4
1.4	Celkový popis oceňované nemovitosti .....	5
1.5	Vlastnické a evidenční údaje .....	6
2	Ocenění .....	7
2.1	Předmět ocenění .....	7
2.2	Pojmy a terminologie .....	7
2.3	Metodologie .....	8
2.4	Výběr metody ocenění .....	8
2.5	Odhad obvyklé ceny (bez zohlednění nájemní smlouvy na dobu neurčitou) .....	8
2.6	Odhad obvyklé ceny se zohledněním nájemní smlouvy na dobu určitou .....	11
3	Závěrečné vyhodnocení .....	13
4	Znalecká doložka .....	14

# 1 Úvod

## 1.1 Znalecký úkol

Úkolem zpracovatele znaleckého posudku je odhad obvyklé ceny bytové jednotky číslo 354/3 včetně podílu 517/65260 na společných částech domu č.p. 349, 350, 351, 352, 353, 354 a na pozemcích parc.č. 806/181, parc.č. 806/182, parc.č. 806/183, parc.č. 806/184, parc.č. 806/185, parc.č. 806/186, parc.č. 806/187, parc.č. 806/874 v katastrálním území Malešice, obci Praha, okrese Hlavní město Praha.

## 1.2 Obecné předpoklady a omezující podmínky ocenění

Tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- ☞ Při ocenění jsem vycházel z informací a finančních dat poskytnutých objednatelem, které jsem považoval za věrohodné, pravdivé a správné. Rovněž se předpokládá, že vlastnická práva k oceňovanému majetku k datu ocenění náleží objednateli. Z tohoto titulu nepřebírám žádnou odpovědnost.
- ☞ Informace z ostatních zdrojů, které jsou použity ve znaleckém posudku, jsou považovány za věrohodné, avšak nebyly ověřovány ve všech případech. Pokud nebylo uvedeno jinak, při ocenění byly použity informační zdroje vymezené v rámci podkladových materiálů.
- ☞ Při ocenění byly respektovány právní předpisy platné v době zpracování.
- ☞ Výsledky ocenění jsou platné pouze ve vztahu k vymezenému účelu a k uvedenému datu ocenění.
- ☞ Zpracovatel nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku, který je předmětem posudku.

## 1.3 Podkladové materiály

Pro potřeby zpracování ocenění byly použity veřejné informace a dokumentace získaná od objednatele. Jedná se zejména o následující materiály:

- ☞ Informace o jednotce volně dostupné na [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- ☞ Kopie katastrální mapy vyhotovená na [www.katastralnimapa.cz](http://www.katastralnimapa.cz)
- ☞ Informace o nemovitosti získané od objednatele ocenění
- ☞ Smlouva o nájmu bytu uzavřená mezi družstvem Počernická 69 až 79 - Praha 10 a **Václavem Chvátalem**, číslo bytu 3, vchod 354/69, smlouva na dobu neurčitou, ze dne 17.2.2009
- ☞ Evidenční list č. 69/3, nájemce: **Václav Chváta** vč. aktuálního předpisu
- ☞ Fotodokumentace a informace získané během místního šetření ze dne 10.05.2016

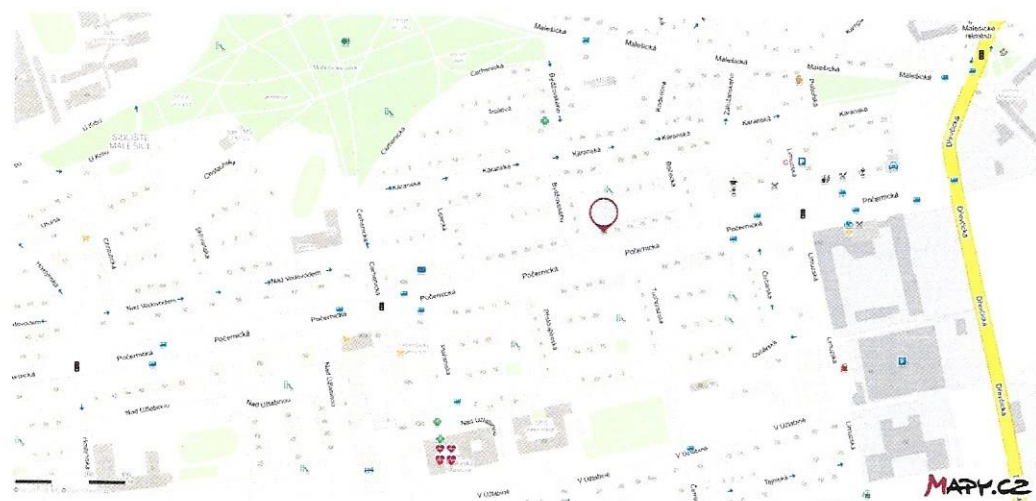


## 1.4 Celkový popis oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je bytová jednotka číslo 354/3 včetně podílu 517/65260 na společných částech domu č.p. 349, 350, 351, 352, 353, 354 a na pozemcích parc.č. 806/181, parc.č. 806/182, parc.č. 806/183, parc.č. 806/184, parc.č. 806/185, parc.č. 806/186, parc.č. 806/187, parc.č. 806/874 v katastrálním území Malešice, obci Praha, okrese Hlavní město Praha. Bytová jednotka je zatížena nájemní smlouvou na dobu neurčitou uzavřenou mezi vlastníkem (pronajímatelem) Počernická 69 až 79 - Praha 10, družstvo a nájemcem **Václavem Chvátalem**

Bytový dům č.p. 349, 350, 351, 352, 353, 354 se nachází ve východní části hlavního města Prahy v katastrálním území Malešice. Správní centrum a objekty občanské vybavenosti jsou v místě. Lokalita je dobře dopravně obsluhována pražskou hromadnou dopravou, v blízkosti bytového domu je zastávka autobusu, z níž jízda na stanici metra Želivského trvá do 5 minut. Nemovitost je umístěna v sousedství obdobných panelových bytových domů ze sedmdesátých let 20.století.

Výsek z mapy - umístění bytového domu v rámci Městské části Malešice



Bytový dům s oceňovanou bytovou jednotkou byl postaven v roce 1963, je panelový s plochou střechou s jedním podzemním a sedmi nadzemními podlažími. Schodiště je v objektu železobetonové montované. Společné prostory jsou na podlahách převážně s PVC. Dům je běžně vybavený (vč. výtahu), napojený na základní inženýrské sítě (elektro, kanalizace, vodovod, plyn) a je komunikačně dobře dostupný.

Souhrn charakteristik bytového domu:

svislé konstrukce:	železobetonové panelové montované
stropy:	železobetonové betonové montované
krov, střecha:	plochá
střešní krytina:	asfaltové hydroizolační pásy
schodiště:	železobetonové montované + PVC
fasáda	zateplená fasáda

Během životnosti stavby byly provedeny následující rekonstrukce:

- výměna vchodových dveří, schránek a zvonků (r.2008)
- výměna společných rozvodů vody a odpadů (svislých i ležatých)
- osazení nových výtahů (r.2009)
- zateplení fasády (r.2009)
- osazení nových plastových oken (r.2005)
- oprava střechy (r.2003)

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v 2.NP a je zcela v původním stavu s potřebou provedení rekonstrukce do obvyklého současného standardu bydlení. Povrchy vnitřních stěn jsou opatřeny malbou, v místě kuchyňské linky je původní keramický obklad. Podlahy jsou v předsíni, koupelně, WC s původním lepeným PVC, v pokojích jsou původní dřevěné parkety. Bytové jádro s koupelnou a WC je umakartové (dožité), zařizovací předměty – umyvadlo, vana, WC jsou zcela původní. Vstupní dveře do bytové jednotky jsou dřevěné plné, dveře mezi místnostmi v bytové jednotce jsou dřevěné částečně prosklené do ocelových zárubních. Okna bytové jednotky jsou plastová. Byt je vytápěn ústředním vytápěním za pomoci ocelových topných těles, ohřev vody je rovněž ústřední.

### 1.5 Vlastnické a evidenční údaje

Evidovaným vlastníkem oceňované bytové jednotky je:

Počernická 69 až 79 - Praha 10, družstvo

Počernická 353/71,

Malešice, 10800 Praha

## 2 Ocenění

### 2.1 Předmět ocenění

Předmětem ocenění je bytová jednotka číslo 354/3 včetně podílu 517/65260 na společných částech domu č.p. 349, 350, 351, 352, 353, 354 a na pozemcích parc.č. 806/181, parc.č. 806/182, parc.č. 806/183, parc.č. 806/184, parc.č. 806/185, parc.č. 806/186, parc.č. 806/187, parc.č. 806/874 v katastrálním území Malešice, obci Praha, okrese Hlavní město Praha.

Bytová jednotka je zatížena nájemní smlouvou na dobu neurčitou uzavřenou mezi vlastníkem (pronajímatelem) Počernická 69 až 79 - Praha 10, družstvo a nájemcem **Václavem Chvátalem**.

Dispoziční řešení bytové jednotky:

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
kuchyně	byt	8,89 m <sup>2</sup>	1,00	8,89 m <sup>2</sup>
pokoj	byt	18,77 m <sup>2</sup>	1,00	18,77 m <sup>2</sup>
pokoj	byt	13,98 m <sup>2</sup>	1,00	13,98 m <sup>2</sup>
předsíň	byt	7,00 m <sup>2</sup>	1,00	7,00 m <sup>2</sup>
koupelna	byt	1,94 m <sup>2</sup>	1,00	1,94 m <sup>2</sup>
WC	byt	0,86 m <sup>2</sup>	1,00	0,86 m <sup>2</sup>
lodžie	byt	3,23 m <sup>2</sup>	0,50	1,62 m <sup>2</sup>
sklep	byt	2,00 m <sup>2</sup>	0,50	1,00 m <sup>2</sup>
Celková podlahová plocha		56,67 m <sup>2</sup>		54,06 m <sup>2</sup>

### 2.2 Pojmy a terminologie

**Trh** je systémem, kde jsou zboží a služby směňovány mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Pojem trhu představuje schopnost zboží nebo služeb být směňováno mezi kupujícími a prodávajícími bez přílišných omezení jejich činnosti. Každá strana reaguje na nabídkové – poptávkové vztahy a ostatní cenotvorné faktory, schopnosti a znalosti každé strany, jejich chápání relativní užitečnosti zboží nebo služeb a jejich individuální potřeby a přání.

**Hodnota** je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase. Ekonomická koncepce hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty.

**Tržní hodnota** je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejechtivým prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve kterém by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

**Obvyklá cena** je cenou, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku se stejnou užitnou hodnotou, nebo při poskytování stejné, nebo obdobné služby, v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom se zvažují všechny okolnosti, které mají vliv na cenu (prodejnost, množství, poruchovost apod.), avšak do její výše se



nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vlivy zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího. Osobní 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.

**Datum ocenění** je datum, které je považováno za rozhodné pro shromažďování informací o stavu majetku, majetkoprávních vztazích, stavu tržního prostředí a ostatních důležitých informací pro ocenění majetku.

### 2.3 Metodologie

Obecně existují různé přístupy a metody ocenění a jejich kombinace, které jsou aplikovány pro stanovení hodnoty aktiv a jejich volba závisí na účelu a předmětu ocenění. V praxi jsou v zásadě využívány tři přístupy ocenění:

- ☞ Výnosové metody  
Jedná se o metodu, jež zkoumá náklady, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle stavu ke dni ocenění.
- ☞ Metody tržní komparace  
Jedná se o metodu, jež zkoumá náklady, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle stavu ke dni ocenění.
- ☞ Majetkové (nákladové) metody  
Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Základem pro stanovení hodnoty nemovitosti je současná hodnota očekávaných čistých výnosů.

### 2.4 Výběr metody ocenění

S ohledem na vymezený účel a předmět ocenění, dostupné informace a na základě provedeného šetření bylo přistoupeno ke stanovení obvyklé ceny **porovnávací metodou**.

Porovnávací metoda vychází z cen skutečně realizovaných na trhu nemovitostí. Tato metoda spočívá ve srovnání většího počtu obdobných nemovitostí.

Obdobností nemovitostí je třeba chápat zejména jejich podobnost z hlediska hlavních hodnototvorných faktorů, jakými jsou typ nemovitosti, poloha, velikost apod. Důležitým faktorem je také faktor času neboli časová blízkost použitých cen k datu ocenění.

Pro zohlednění nájemní smlouvy na dobu neurčitou je použit princip výnosové metody


### 2.5 Odhad obvyklé ceny (bez zohlednění nájemní smlouvy na dobu neurčitou)


Odhad obvyklé ceny bytové jednotky bez zohlednění nájemní smlouvy na dobu neurčitou je proveden porovnávací metodou



Dále jsou uvedeny vybrané referenční příklady nabízených bytových jednotek v této nebo srovnatelné lokalitě.

Typ stavby	Popis / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>				Lokalita / Fotografie		
	Započitatelná plocha m <sup>2</sup>	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient celkový K <sub>c</sub>	Upravená cena Kč/m <sup>2</sup>
Bytová jednotka 2+1					Nad úžlabinou, Praha 10 - Malešice		
<p>Bytová jednotka 2+1, po kompletní rekonstrukci, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči včetně plynové varné desky, myčky a trouby, vestavěné skříně v chodbě. V bytě je ústřední vytápění, parkety, dlažba a nová plastová okna. Byt se nachází ve 4. patře panelové budovy bez výtahu, která prošla kompletní revitalizací fasády, střechy, rozvodů a vstupních</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Nabídka - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - Umakartové jádro oceňované b.j. - koeficient 0,86; Celkový stav - Horší stav - koeficient 0,95; Úvaha zpracovatele ocenění - Bez výtahu - koeficient 1,05;</p>							
panelová	56,00		2+1	3 200 000	57 143	0,77	44 118
Bytová jednotka 2+1					Počernická, Praha 10 - Malešice		
<p>Bytová jednotka 2+1, která se nachází v sedmém podlaží bytového domu. Bytová jednotka prošla rekonstrukcí a to včetně rozvodů elektřiny. Celková plocha 52,5 m<sup>2</sup> + lodžie 3,23 m<sup>2</sup>, která je orientována na jižní stranu a přístupná z obývacího pokoje. Kuchyň, která je vybavena kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči, je stejně jako ložnice orientována na sever. Dům je po celkové revitalizaci.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Nabídka - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - Umakartové jádro v oceň. b.j. - koeficient 0,85; Celkový stav - Lepší stav oceňované b.j. - koeficient 0,95;</p>							
panelová	54,13	7.NP	2+1	3 300 000	60 964	0,73	44 306
Bytová jednotka 2+1					Hřibská, Praha 10 - Strašnice		
<p>Bytová jednotka 2+1 se započitatelnou plochou 52 m<sup>2</sup>, která se nachází ve 4 patře s celkových 6 pater panelového domu. Byt je po celkové rekonstrukci, plastová okna s výhledem na JZ. Podlahu v celém bytě pokrývá dlažba, v obývacím pokoji a v předsíni jsou snížené stropy s bodovým osvětlením, bezpečnostní vstupní dveře, interiérové dveře Sapeli. Zděné jádro se sprchovým koutem a WC jsou odděleně. Kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. Dům prošel celkovou rekonstrukcí, včetně zateplení, plastových oken a balkonů, vnitřních rozvodů a výtah</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Nabídka - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - Zděné jádro - koeficient 0,85; Celkový stav - Lepší stav - koeficient 0,95;</p>							
panelová	52,00	4.patro	2+1	3 190 000	61 346	0,73	44 583

Bytová jednotka 2+1					Hostýnská, Praha 10 - Strašnice		
Bytová jednotka 2+1 v udržovaném stavu, zděné jádro se sprchovým koutem, WC samostatně. K bytu náleží sklep.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - Nabídka - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - Zděné jádro - koeficient 0,85;							
							
panelová	52,50	5.podlaží	2+1	3 220 000	61 333	0,77	46 920

Bytová jednotka 2+1					V Úžlabině, Strašnice		
Bytová jednotka 2+1 o rozloze 51 m <sup>2</sup> + lodžie 3 m <sup>2</sup> , která se nachází v 2.NP čtyřpodlažního panelového domu. Byt je částečně zrekonstruovaný (zděné jádro, vestavěná skříň v předsíni, kuchyň, nové elektrické rozvody v mědi). V obývacím pokoji a ložnici jsou původní dřevěné podlahy, které byly renovovány, v chodbě a kuchyni je plovoucí podlaha. Dům je po rekonstrukci – nová střecha, nová fasáda, plastová okna, plastové stoupačky.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - Nabídka - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - Zděné jádro - koeficient 0,85;							
							
panel	52,50	2.NP	2+1	2 900 000	55 238	0,77	42 257

Variační koeficient před úpravami:	4,29 %	Variační koeficient po úpravách:	3,35 %
Započítatelná plocha:	54,06 m <sup>2</sup>		
Minimální jednotková cena:	42 257 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	2 284 413 Kč
Průměrná jednotková cena:	44 437 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:	2 402 264 Kč
Maximální jednotková cena:	46 920 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:	2 536 495 Kč
<b>Stanovená jednotková cena:</b>	<b>44 400 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>2 400 264,- Kč</b>

**Porovnávací hodnota: 2 400 264,-Kč**

Obvyklá cena bytové jednotky bez zohlednění nájemní smlouvy je volena na úrovni porovnávací hodnoty a to konkrétně ve výši 2 400 000,- Kč.




**Obvyklá cena bytová jednotka číslo 354/3 včetně podílu 517/65260 na společných částech domu č.p. 349, 350, 351, 352, 353, 354 a na pozemcích parc.č. 806/181, parc.č. 806/182, parc.č. 806/183, parc.č. 806/184, parc.č. 806/185, parc.č. 806/186, parc.č. 806/187, parc.č. 806/874 v katastrálním území Malešice, obci Praha, okrese Hlavní město Prahy bez zohlednění nájemní smlouvy na dobu neurčitou uzavřené mezi vlastníkem (pronajímatelem) Počernická 69 až 79 - Praha 10, družstvo a nájemcem ~~Václavem Chvártalem~~.**

**2 400 000,- Kč**



## 2.6 Odhad obvyklé ceny se zohledněním nájemní smlouvy na dobu určitou

Jako podklad pro odhad obvyklé ceny bytové jednotky se zohledněním současné nájemní smlouvy na dobu neurčitou slouží:

-  výnosová hodnota bytové jednotky vycházející ze stávajícího nájmu,
-  výnosová hodnota bytové jednotky vycházející z obvyklého nájmu,
-  obvyklá cena bez zohlednění nájemní smlouvy.

Podstatnou proměnou pro stanovení výnosové hodnoty je tzv. míra kapitalizace či míra výnosnosti, která vyjadřuje poměr obvyklé ceny nemovitosti a ročního dosažitelného nájemného (bez dalších souvisejících nákladů na služby a média).

V dále uvedené tabulce je prezentován poměr obchodovaných cen a realizovaných nájmů u případů z této a srovnatelných lokalit, kde byly informace známé.

obchodovaná cena	realizované nájemné	výnosové procento
1 800 000	7 000	4,67
3 200 000	10 500	3,94
2 500 000	9 000	4,32
2 600 000	9 500	4,38
průměr		4,33

V níže uvedené tabulce je proveden výpočet výnosové hodnoty na základě současného nájemného a dosažitelného nájemného. V případě nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou má vlastník nemovitosti právo se domáhat obvyklého nájemného a to v krajním případě i soudní cestou. Pokud se nájemce účelově vyhýbá jednáním a dalším řízením může se jednat o časově velmi dlouhý proces, než bude obvyklého nájmu u nájemce se smlouvou na dobu neurčitou docíleno.

vstup	měsíční nájem	roční nájem	výnosové procento	výnosová hodnota (roční nájem / výnosové procento x 100)
současný nájem	5 759 Kč	69 108 Kč	4,33	1 597 062,- Kč
obvyklý nájem	8 000 Kč	96 000 Kč	4,33	2 218 526,- Kč

### Vyhodnocení a komentář k jednotlivým pomocným hodnotám:

Jako pomocné indikátory k odhadu obvyklé ceny bytové jednotky zatížené nájemní smlouvou na dobu neurčitou jsou:

Výnosová hodnota stanovena na základě současného nájmu: 1 597 062,- Kč

Výnosová hodnota stanovena na základě obvyklého nájmu: 2 218 526,- Kč

Obvyklá cena bez zohlednění nájemní smlouvy: 2 400 000,- Kč

Obvyklá cena se zohledněním nájemní smlouvy je volena váženým průměrem, kdy je dána váha výnosové hodnoty stanovena na základě současného nájmu 3, váha výnosové hodnoty stanovena na základě obvyklého nájmu 2 a váha obvyklé ceny bez zohlednění nájemní smlouvy

(volný byt) 1. Uvedená volba váhy je dána tak, aby odpovídala současné situaci využití bytové jednotky a případného dosažení výnosu.

Výpočet:  $(1\,597\,062 \times 3 + 2\,218\,526 \times 2 + 2\,400\,000 \times 1)/6 = 1\,938\,040,-$  Kč, po zaokrouhlení 1 940 000,- Kč.

**Obvyklá cena bytové jednotky číslo 354/3 včetně podílu 517/65260 na společných částech domu č.p. 349, 350, 351, 352, 353, 354 a na pozemcích parc.č. 806/181, parc.č. 806/182, parc.č. 806/183, parc.č. 806/184, parc.č. 806/185, parc.č. 806/186, parc.č. 806/187, parc.č. 806/874 v katastrálním území Malešice, obci Praha, okrese Hlavní město Prahy se zohlednění nájemní smlouvy na dobu neurčitou uzavřené mezi vlastníkem (pronajímatelem) Počernická 69 až 79 - Praha 10, družstvo a nájemcem ~~Václavem Chvátalem~~**

**1 940 000,- Kč**



### 3 Závěrečné vyhodnocení

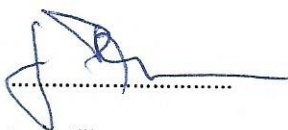
Úkolem zpracovatele znaleckého posudku je odhad obvyklé ceny bytové jednotky číslo 354/3 včetně podílu 517/65260 na společných částech domu č.p. 349, 350, 351, 352, 353, 354 a na pozemcích parc.č. 806/181, parc.č. 806/182, parc.č. 806/183, parc.č. 806/184, parc.č. 806/185, parc.č. 806/186, parc.č. 806/187, parc.č. 806/874 v katastrálním území Malešice, obci Praha, okrese Hlavní město Prahy se zohlednění nájemní smlouvou na dobu neurčitou uzavřenou mezi vlastníkem (pronajímatelem) Počernická 69 až 79 - Praha 10, družstvo a nájemcem Václavem Chvátalem.

Obvyklá cena bytové jednotky vychází z tří pomocných hodnot, které jsou prezentovány v tomto znaleckém posudku.

**Obvyklá cena bytové jednotky číslo 354/3 včetně podílu 517/65260 na společných částech domu č.p. 349, 350, 351, 352, 353, 354 a na pozemcích parc.č. 806/181, parc.č. 806/182, parc.č. 806/183, parc.č. 806/184, parc.č. 806/185, parc.č. 806/186, parc.č. 806/187, parc.č. 806/874 v katastrálním území Malešice, obci Praha, okrese Hlavní město Prahy se zohlednění nájemní smlouvou na dobu neurčitou uzavřenou mezi vlastníkem (pronajímatelem) Počernická 69 až 79 - Praha 10, družstvo a nájemcem Václavem Chvátalem**

**1 940 000,- Kč**

*Cena slovy: jedem milion devět set čtyřicet tisíc Kč*



Ing. Jiří Preininger

## 4 Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze dne 20.6 2005 pod č.j. Spr 4100/2004 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové, diagnostika poruch.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 846/20/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladu účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 846/20/2016.

V Praze dne 16.května 2016



Ing. Jiří Preininger

### Přílohy:

Informace o jednotce volně dostupná na <a href="http://www.cuzk.cz">www.cuzk.cz</a>	1 x A4
Smlouva o nájmu bytu	1 x A4
Evidenční list vč. přípisu	2 x A4
Fotodokumentace	1 x A4
<b>C E L K E M</b>	<b>5 x A4</b>

## Informace o jednotce

Číslo jednotky	354/3
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<a href="#">č. p. 349, 350, 351, 352, 353, 354</a>
Katastrální území:	<a href="#">Malešice [732451]</a>
Číslo LV:	<a href="#">3071</a>
Podíl na společných částech:	517/65260

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Počernická 69 až 79 - Praha 10,družstvo, Počernická 353/71, Malešice, 10800 Praha	

## Způsob ochrany nemovitosti

 památkově chráněné území
------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 19.05.2016 11:00:00.