

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3237/2020

O ceně obvyklé bytové jednotky č. 690/423 v ul. V Honech č.p. 690 s podílem na společných prostorech a pozemcích č.par. 1383 zastavěná plocha a nádvoří v obci Klecany , okres Praha - východ, kat. území Klecany, kraj Středočeský.



Objednavatel znaleckého posudku: České Dražby s.r.o.
Klatovská třída 340/25
30100 Plzeň

Účel znaleckého posudku: Stanovení ceny podle platného cenového předpisu a cena obvyklá v místě a čase pro účely - prodej 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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 13.6.2020 znalecký posudek vypracoval:

Kamil Němeček
Na Zavážce 722
330 27 Vejprnice
telefon: +420602103274
e-mail: nemecekznal@seznam.cz

Počet stran: 14 včetně titulního listu a 3 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Vejprnicích 24.6.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně obvyklé bytové jednotky č. 690/423 v ul. V Honech č.p. 690 s podílem na společných prostorech a pozemcích č.par. 1383 zastavěná plocha a nádvoří v obci Klecany , okres Praha - východ, kat. území Klecany, kraj Středočeský.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 423
Adresa předmětu ocenění: V Honec 690
250 67 Klecany
LV: 2273
Kraj: Středočeský
Okres: Praha-východ
Obec: Klecany
Katastrální území: Klecany
Počet obyvatel: 3 589
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 279,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území 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: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{843,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.6.2020 za přítomnosti soudního znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN katastrálního úřadu LV 2273 a LV 2271
- kopie snímku z katastrální mapy
- informace od realitních kanceláří působících v dané lokalitě a z vlastních zdrojů o prodaných nemovitostech

5. Vlastnické a evidenční údaje

KLECANY PROJECT s.r.o. v likvidaci, náměstí 14. října 1307/2, 150 00 Praha 5, LV: 2273,

6. Dokumentace a skutečnost

znalec provedl ohledání (byt nebyl přístupný).

7. Celkový popis nemovité věci

Nemovitost je v městě Klecany v ul. V Honech č.p. 690. Dům je o dvou vchodech a stojí v nové zástavbě bytových domů s dobrou dostupností centra obce. V okolí nemovitosti je i občanská vybavenost (škola, školka, nákupní centrum, zdravotnické zařízení a další). Zastávky příměstské MHD jsou vzdáleny cca do 350m.

Bytový panelový dům je o 8. NP s výtahem a byl stavebně dokončen v roce 2016 jako novostavba. Parkovací možnosti u domu - zpevněné parkovací místa. Dům je připojen na veškeré inženýrské sítě, teplá voda a vytápění dálkově.

Vlastní bytová jednotka je ve 4. NP o velikosti 2+kk a skládá se z předsíně, koupelny s vanou a WC, obývacího pokoje, pokoje s kuchyňským koutem, komory a lodžie.

Velikost bytu 42,9m², komora 1,44m² a lodžie 4,37m²

Technický stav odpovídá stáří novostavba.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Administrativní cena – cena zjištěná v souladu s platným cenovým předpisem ve smyslu zák.č. 151/97 Sb. ze dne 17.6.1997.

Věcná hodnota – podle právního názvosloví „časová cena“ věci, což je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu závažných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota – je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit tak, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Porovnávací hodnota – je hodnota vypočítaná z věcné hodnoty nemovitostí tak, aby odrážela skutečnou hodnotu nemovitostí z hlediska jejich situování, trhu s nemovitostmi a dalších faktorů majících vliv na hodnotu nemovitostí.

Pro potřeby ocenění nemovitého majetku jsou používány tři základní obecně uznávané postupy:

- nákladový
- výnosový
- porovnávací

Nákladový způsob (zjištění věcné hodnoty)

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá vyšší nákladu, které je nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potencionálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je potřeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebně technický stav a morální zastarání stanovené pomocí známých metod.

Výnosový způsob

Zjistí se u nemovitostí z dosažitelného ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat náklady na modernizaci, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí, pojistné apod.

Vyjádření hodnoty nemovitostí pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost.

Porovnávací způsob

Tato metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s obdobnými porovnatelnými nemovitostmi obchodovanými v nedávné minulosti. Tato metoda vyžaduje znalosti realitního trhu.

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti je informativně zjištěna cena administrativní dle vyhl. č. 457/2017 Sb. (současný cenový předpis ve smyslu zák.č.151/97 Sb). Dále je pro stanovení obvyklé ceny použita porovnávací metoda.

9. Obsah znaleckého posudku

1. Bytová jednotka č. 423
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 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 - poloha	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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 - novostavba	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,060}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

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: Okrajové části obce	III	-0,05
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, s možností parkování na pozemku - parkoviště	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - lokalita	III	0,20

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,200}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,272}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,200}$$

1. Bytová jednotka č. 423

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – východ
Stáří stavby:	4 roky
Základní cena ZC (příloha č. 27):	42 516,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
podlahová plocha bytu:	42,9 * 1,00 =	42,90 m ²
Lodžie:	4,37 * 0,20 =	0,87 m ²
komora:	1,44 * 0,10 =	0,14 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>43,91 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: Garážové stání	IV	0,10
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obytl. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
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, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Mírně zvyšující cenu - poloha	IV	0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 4 roky:

$$s = 1 - 0,005 * 4 = \mathbf{0,980}$$

9

$$\text{Index vybavení } \mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,980 = \mathbf{1,317}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,060}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,200}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 42\,516,- \text{ Kč/m}^2 * 1,317 = 55\,993,57 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 43,91 \text{ m}^2 * 55\,993,57 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,200 = 3\,127\,437,98 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 127 437,98 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 1,200$

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 1,200 = 1,272$

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, funkční celek				
§ 4 odst. 1	843,-	1,272		1 072,30

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1383	2 215	1 072,30	2 375 144,50
Stavební pozemek - celkem			2 215		2 375 144,50

Pozemek - zjištěná cena celkem = 2 375 144,50 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek = 2 375 144,50 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **2 375 144,50 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **3 127 437,98 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 375 144,50 Kč

Spoluvlastnický podíl: 429 / 75 739

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,375\,144,50\text{ Kč} * 429 / 75\,739 = 13\,453,27\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 13 453,27 Kč

Bytová jednotka č. 423 - zjištěná cena = **3 140 891,25 Kč**

C. REKAPITULACE

1. Bytová jednotka č. 423	3 140 891,30 Kč
1.1. Oceňovaný byt	3 127 437,98 Kč
1.2. Pozemek	13 453,27 Kč
	<hr/>
	= 3 140 891,30 Kč

Výsledná cena - celkem: **3 140 891,30 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 140 890,- Kč**

slovy: Třímilionyjednostočtyřicettisícsmsetdevadesát Kč

STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ V MÍSTĚ A ČASE POROVNÁNÍ

D. Porovnávací metoda

Definice ceny obvyklé:

§2 zákona o oceňování MF ČR č. 151/1997 Sb.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla doložena při prodejkch stejného, případně 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 (pronajímatele nebo nájemce), ani vlivů zvláštní obliby“.

Definice ceny obvyklé v místě a čase:

Základní právní norma pro ocenění, kterou je Zákon č. 151/97 Sb. Používá pojem „ cena obvyklá v místě a čase nájemné“ – viz. § 2 cit. Zákona platných vyhlášek.

„ Místně obvyklá cena, je takové cena, za které lze předmět prodeje ke dni ocenění mezi ochotným prodávajícím a kupujícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle.

Stanovení ceny obvyklé v místě a čase porovnávacím způsobem

Jak vyplývá z definice obvyklé ceny, optimálním způsobem jejího zjištění je cenové porovnání, kdy se vychází ze známých i inzerovaných pronájmů v dané srovnatelné lokalitě.

Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným a nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jejím prodeji. Tyto jednotkové srovnávací ceny se zjišťují především z kupních smluv, databáze znalce i z realitních kanceláří.

Zjištění ceny z realitní inzerce je již v dnešní době poměrně rozšířeným a dostupným způsobem. Ale je potřeba počítat s tím, že inzerovaná částka (cena) vyjadřuje pouze představu jedné strany (pronajímatele) o výši nájemného, takže se **inzerované výše pronájmu realizuje zcela výjimečně. V každém případě je možno požadovanou cenu považovat za cenu maximálně možnou.**

Při zjišťování cen nemovitostí stejného (podobného) typu a velikosti pozemků v dané lokalitě byly v současné době osloveny realitní kanceláře, internetové realitní nabídky i archiv soudního znalce (vlastní zdroje).

NEMOVITOSTI K POROVNÁNÍ:

1. Prodej bytu 2+kk 48 m2 V Honech, Klecany

3 790 000 Kč

Nabízíme prodej bytové jednotky 2+kk/1x terasa o výměře 48 m2 v 7.NP 8 podlažního domu s výtahem, ke které náleží parkovací stání vedle domu. Bytová jednotka sestává ze vstupní chodby s vestavěnou skříní, z obývacího pokoje ze kterého je přímý vstup na terasu, kompletně zařízený kuchyňský kout se spotřebiči, jedné samostatné ložnice, koupelny se sprchovým koutem a WC a komory. V obci Klecany je kompletní občanská vybavenost s dobrou dopravní dostupností.

2. Prodej bytu 2+kk 52 m2 V Honech, Klecany

3 590 000 Kč

P R O D Á N O

zařízená novostavba bytu z roku 2012 s vlastním parkovacím stáním.

Pěkný, slunný byt s dispozicí 2+kk/lodžie + 2x komora, s celkovou užitnou plochou 52,37 m2 + vlastní parkovací stání, situovaný v 5. nadzemním podlaží novostavby domu z roku 2012, v klidné části města Klecany, okr. Praha - východ. Jihozápadně orientovaný obývací pokoj s lodžii je propojený s kuchyní. Ve zděném jádru je koupelna s vanou, umývadlem, otopným žebříkem a rozvody pro pračku, toaleta se závěsným WC je samostatně. Z předsíně bytu je vstup do samostatné a prostorné ložnice s vestavnou šatní skříní. Součástí bytu jsou 2 komory, jedna komora (1,79 m2) je umístěna v chodbě bytu, druhá komora (1,77 m2) je umístěna na patře ve společných prostorách domu. Veškeré rozvody elektřiny v mědi, voda a odpady v plastu, na podlaze v ložnici položena plovoucí laminátová podlaha, v koupelně a na toaletě dlažba, v ostatních částech bytu PVC.

3. Prodej bytu 2+kk 50 m2 Na Cihelně, Klíčany, 4 290 000 Kč

Nabídka bydlení s dispozicí 2kk o podlahové ploše 49m2 s balkónem a venkovním parkovacím stáním v nově postaveném developerském projektu s výborným dopravním spojením do Prahy v dojezdu do 20min.

K bytu náleží jedno venkovní parkovací stání a je zde i kapacita pro parkování návštěv. K bytu náleží sklepní kóje.

4. Prodej bytu 2+kk 66 m2 Hoštická, Klíčany, 4 630 000 Kč

Lokalita Klíčany se pyšní skvělou dostupností do hlavního města, cesta MHD z Klíčan do centra Prahy je dokonce mnohdy rychlejší, než z některých pražských částí. V porovnání s jinými velkoměsty jsou na tom Klíčany se vzdáleností do centra podobně, jako okrajové části těchto velkoměst.

Nabízený byt 2kk s plochou 65,8m2 s balkónem disponuje podlahovým topením, které je energeticky velmi úsporné, dále standardem bytu je kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči (sklokeramická deska + trouba + příprava na myčka + digestoř). Byt má venkovní parkovací stání.

5. Prodej bytu 2+kk 42,5 m2 V Honech, Klecany 3 550 000 Kč

Nabízíme prodej bytové jednotky 2+kk/1x terasa o výměře 42,5 m2 v 3.NP 8 podlažního domu s výtahem, ke které náleží parkovací stání vedle domu. Bytová jednotka sestává ze vstupní chodby s vestavěnou skříní, z obývacího pokoje ze kterého je přímý vstup na terasu, kompletně zařízený kuchyňský kout se spotřebiči, jedné samostatné ložnice, koupelny se sprchovým koutem a WC a komory. V obci Klecany je kompletní občanská vybavenost s dobrou dopravní dostupností.

STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

Ke dni zpracování znaleckého posudku je poptávka po nemovitostech stélé velká i vzhledem k situaci ve společnosti (COVID 19). Na trhu s nemovitostmi bylo znát nějakou dobu nejistota, ale dnes je vše v pořádku o poptávka po pozemcích je stále stejná. Při porovnání s nabízenými a prodanými pozemky v lokalitě Klecany a nejbližším okolí na okrese Praha Východ lze cenu obvyklou v místě a čase stanovit takto:

Cena vyhláškova nemovitosti 3 140 890,- Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	69 040 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	77 500 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	85 800 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	77 500 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	42,90 m ²

Výsledná porovnávací hodnota 3 325 000 Kč

ZÁVĚR

Obvyklá cena za bytovou jednotku č. 423 s podílem na společných prostorech a pozemcích 3 325 000,-Kč

Ve Vejprnicích 24.6.2020

Kamil Němeček
Na Zavážce 722
330 27 Vejprnice
telefon: +420602103274
e-mail: nemecekznal@seznam.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.5.2001 pod č.j. Spr 1798/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Koncesní listina vydaná Okresním Živnostenským úřadem Plzeň - sever pod č.j.: ŽÚ/992/02 ev.č.: 340500-78986-01 ze dne 23.4.2001 pro předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité.

Prohlašuji ve smyslu ust. § 127a) zák.č. 99/1963 Sb, Občanský soudní řád, ve znění pozdějších právních předpisů, že jsem si vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku, významu znaleckého posudku z hlediska obecného zájmu a o trestních následcích křivé výpovědi, nebo uvedení nepravdivé okolnosti, která podstatný význam pro rozhodnutí, nebo takovéto okolnosti zamlčení

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3237/2020 znaleckého deníku.