

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 886-27/16

o obvyklé ceně práv a povinností spojených s členstvím v Bytovém družstvu Lehovec 902 s právem užívání bytu č. 79, v 11. nadzemním podlaží budovy č.p. 902, v ulici Slévačská, or.č. 11, postavené na pozemku č. parcely 2653, v katastrálním území Hloubětín, Praha.



Objednavatel znaleckého posudku: VABERG spol. s r.o.
Bořivojova 108
130 05 Praha 3

Účel znaleckého posudku: zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro potřebu jejího převodu

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., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 9.12.2016 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Hana Kleplová
Ruská 124/504
100 00 Praha 10

Počet stran: 12 včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.
V Praze 18.12.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Objednatel požaduje vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně práv a povinností spojených s členstvím v Bytovém družstvu Lehovec 902, s právem užívání bytu č. 79, v 11. nadzemním podlaží budovy č.p. 902, v ulici Slévačská, or.č. 11, postavené na pozemku č. parcely 2653, v katastrálním území Hloubětín, Praha.

Účelem posudku je zjištění obvyklé ceny práv a povinností spojených s členstvím v Bytovém družstvu Lehovec 902 s právem užívání bytu č. 79, jako podklad pro provedení dražby dobrovolné.

Žádné speciální požadavky objednatel nemá.

Při stanovení ceny nemovitosti se má za to, že tato nemovitost je prosta jakýchkoli omezení vlastnického práva a je prosta jakýchkoli závazků.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Družstevní byt č. 79
Adresa předmětu ocenění:	Slévačská 902/11 Praha 9 - Hloubětín
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Hloubětín
Počet obyvatel:	1 259 079

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 9.12.2016 za přítomnosti pana Ing. Petra Lonka, zástupce objednatele.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

a) podklady zapůjčené objednatelem znaleckého posudku:

- návrh smlouvy o provedení dražby dobrovolné
- stanovy bytového družstva
- evidenční list
- informace a údaje sdělené objednatelem znaleckého posudku

b) podklady opatřené znalcem:

- skutečnosti zjištěné znalcem při místním šetření na místě samém dne 8.12.2016
- informace o budově - zdroj www.cuzk.cz (v archivu znalce)
- informace o parcele - zdroj www.cuzk.cz (v archivu znalce)
- kopie katastrální mapy - zdroj www.cuzk.cz (v archivu znalce)
- 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 Doc. Ing. Alberta Bradáče, DrSc., Ing. Pavla Krejčíře a Ing. Aleny Hallerové, CSc., Úřední oceňování majetku 2016 kterou vydalo CERM - akademické nakladatelství, s.r.o. Brno v lednu 2016

- program pro oceňování nemovitostí NEM 3000 verze 3.6.3
- lexikon měst a obcí ČR 2016
- vyhláška č. 190/1996 Sb. Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního
- nemovitosti k porovnání (v archivu znalce)
- fotodokumentace (viz. příloha)

Žádné jiné podklady nebyly v době zpracování k dispozici.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické a evidenční údaje jsou dokladovány výše uváděnými podklady. Znalec nepřebírá zodpovědnost za právní validitu těchto dokladů.

6. Dokumentace a skutečnost

V geodetických podkladech nebyly shledány zjevné nesrovnalosti.

7. Celkový popis nemovité věci

Družstevní byt č. 79 je umístěn v 11. nadzemním podlaží bytového domu č.p. 902 ve Slévačské ulici 11, na sídlišti Lehovec, v Praze 9 - Hloubětíně.

Slévačská ulice je kolmá na Poděbradskou ulici, v blízkosti Chlumecké ulice.

Obytný dům, ve kterém se tato jednotka nachází je panelový, postavený na členitém půdorysu, se 2 podzemními podlažími, 12 nadzemními podlažími a plochou střechou v několika úrovních.

Bytový dům obsahuje 167 bytových jednotek.

Pro určení hodnoty práv a povinností spojených s členstvím v Bytovém družstvu Lehovec 902, s právem užívání bytu č. 79, je nutné určit hodnotu bytu.

Ačkoli družstevní byt není nemovitostí ve smyslu zákona, družstevní byty jsou běžně na trhu a tržní (obvyklá) hodnota družstevních bytů je obvykle jen o málo nižší než u bytových jednotek v osobním vlastnictví, je proto možné pomocně určit hodnotu tohoto bytu jako by se jednalo o jednotku ve smyslu zákona (č 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 273/1994 Sb., nálezu Ústavního soudu uveřejněného pod č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 451/2001 Sb. a zákona č. 320/2002 Sb.).

Hodnota družstevního bytu je v tomto ocenění určena pomocí platné oceňovací vyhlášky a porovnávací metody.

8. Základní pojmy a metody ocenění

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., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

9. Obsah znaleckého posudku

Ocenění porovnávacím způsobem dle platného oceňovacího předpisu

Ocenění nemovitosti porovnávací metodou a odhad tržní hodnoty

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Byt č. 79 je umístěn v 11. (předposledním) nadzemním podlaží obytného domu.

Konstrukčně je dům postaven následujícím způsobem:

Základy jsou pasové s izolací proti zemní vlhkosti, obvodové konstrukce jsou panelové, stropy jsou panelové s rovným podhledem.

Střecha je plochá, nebyla zpřístupněna, předpokládá se standardní krytina.

Klempířské konstrukce jsou úplné, z pozinkovaného plechu.

Vnější povrchy tvoří zateplená fasáda.

Schodiště je železobetonové, na chodbách dlažba.

Elektroinstalace je světelná i motorová. Bleskosvod je proveden.

Vnitřní vodovod je běžného provedení s rozvodem studené i teplé vody.

Vnitřní kanalizace je ze všech zařizovacích předmětů.

Rozvod zemního plynu je v domě proveden.

Výtahy v domě jsou 2 osobní a 2 nákladní.

Stáří domu je 42 let. V průběhu posledních let prošel dům postupnou kompletní rekonstrukcí.

Předmětný byt je velikostní kategorie 1+1, s níže uvedenými místnostmi a příslušenstvím (dle evidenčního listu), orientovaný směrem na východ.

V době prohlídky byl byt bez vybavení (viz. fotodokumentace).

V bytě jsou dvě místnosti, obě s okny orientovanými na východ. Lodžie je průběžná, zasklená, s povrchem z keramické dlažby.

Prostor, kde byla dle evidenčního listu umístěna předsíň, koupelna a WC byl v době prohlídky otevřený, bez příček, s odhaleným instalačním jádrem (viz fotodokumentace).

Okna jsou plastová, zárubně ocelové, dveře v jednotce v době prohlídky nebyly. Povrchy podlah nejsou provedeny.

K bytu patří sklep.

Ocenění porovnávacím způsobem dle platného oceňovacího 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., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 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 je vyšší než nabídka	III	0,06
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 - Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a horských středisek	III	0,05
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - družstevní vlastnictví	I	-0,03
5. Ostatní neuvedené - Vlivy zvyšující cenu - Stabilizovaná zástavba, blízkost MHD	III	0,30
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,380}$$

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 pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
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	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti	II	0,00

komerčního využití		
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy zvyšující cenu - občanská vybavenost	III	0,15

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,110}$$

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,532}$$

1. Byt č. 79

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 9
Stáří stavby:	42 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	40 948,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	24,32 *	1,00 =	24,32 m ²
pokoj:	12,45 *	1,00 =	12,45 m ²
předsíní:	4,13 *	1,00 =	4,13 m ²
koupelna:	2,20 *	1,00 =	2,20 m ²
WC:	1,08 *	1,00 =	1,08 m ²
lodžie:	6,60 *	1,00 =	6,60 m ²
sklep:	1,80 *	0,10 =	0,18 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>50,96 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 - 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 - Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obytných 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 - Významně zvyšující cenu - blízkost stanice metra, výhled	V	0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav) - odhalené jádro	IV	0,65

Koeficient pro stáří 42 let:

$$s = 1 - 0,005 * 42 = \mathbf{0,790}$$

$$\text{Index vybavení } \mathbf{I_V} = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,790 = \mathbf{0,580}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,380$

Index polohy pozemku $I_p = 1,110$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 40\,948,- \text{ Kč/m}^2 * 0,580 = 23\,749,84 \text{ Kč/m}^2$

$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_p = 50,96 \text{ m}^2 * 23\,749,84 \text{ Kč/m}^2 * 1,380 * 1,110 = 1\,853\,925,05 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 853 925,05 Kč

Ocenění nemovitosti porovnávací metodou a odhad tržní hodnoty

Porovnávací metoda

V archivu znalce jsou obsaženy nemovitosti k porovnání, které byly získány z internetových serverů www.reality.cz a www.sreality.cz a dalších.

Z toho vyplývají některá specifika, která je nutné vzít při porovnání s těmito byty v úvahu.

Zejména se jedná o fakt, že v ceně těchto bytů je již obsažena provize realitních kanceláří, která činí 3 - 7 % z ceny bytu, průměrně tedy 5 %, které je nutné odečíst.

Dále je třeba si uvědomit, že cena inzerovaná bývá málokdy cenou realizovanou, většinou se jedná o „cenu k jednání“ a cena realizovaná se pohybuje mezi 80 – 95 % inzerované ceny.

Nabídka bytů v dané lokalitě je poměrně široká, je proto možné určit cenu bytu porovnávací metodou poměrně přesně.

Je však nutné vzít v úvahu, že oceňovaný byt je zcela bez základního vybavení (včetně hygienického), instalační jádro je odhalené.

Obvyklá cena - odhad tržní hodnoty

Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. 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 nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklou cenou se podle zákona č. 151/1997 Sb. ve znění zákona č. 121/2000 Sb. 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.

Význam slova „obvyklý“ je podle Slovníku spisovné češtiny „běžný, pravidelně se opakující, odpovídající zvyku“. Chodíme-li nakupovat potraviny, víme, jaká je jejich obvyklá cena, neboť jejich cena nebude sice ve všech obchodech stejná, ale bude se pohybovat obvykle v nějakém relativně malém cenovém rozpětí. Pokud se stane, že čerstvý rohlík stojí jeden den v jednom obchodě neuvěřitelných 0,50 Kč, není to ovšem jeho obvyklá cena, když víme, že obvykle stojí 1,50 Kč. Chceme-li si koupit automobil nějaké značky, ať nový, nebo ojetý, obejdeme několik prodejen nebo autobazarů, koupíme si inzertní noviny a víme, jaká je obvyklá cena automobilu, který bychom si rádi pořídili. Provedli jsme totiž analýzu trhu. A to je odpověď na otázku, **jak se zjišťuje obvyklá cena**. Právě a **jedině** takovou **analýzou trhu a nijak jinak**. Obvyklá cena existuje pouze u zboží, se kterým se běžně obchoduje. Je to cena běžná, pravidelně se opakující a odpovídající zvyku v daném místě a čase. Proto ji analýzou trhu můžeme odhadnout s poměrně velkou přesností, nebo s malým rozptylem od průměrné hodnoty.

Obvyklou cenu nemovitosti však nelze stanovit, ale jen odhadnout, a to **jen tam, kde se právě obchoduje s prakticky zcela shodnými, nebo velmi podobnými nemovitostmi**. Co má ale znalec udělat, když je po něm žádáno stanovení obvyklé ceny nějaké nemovitosti, která je široko daleko jediná svého druhu? V takovém případě obvyklá cena neexistuje, neboť v daném místě a čase se s obdobnými nemovitostmi **běžně neobchoduje**. Znalec by tedy měl napsat, že v tomto případě obvyklá cena neexistuje. Může se pouze pokusit o odhad tržní hodnoty. Může dodat, že jím odhadnutou tržní hodnotu lze podle jeho názoru považovat za hodnotu, která je v souladu s dobrými mravy.

Pro ujasnění terminologie je nezbytné vysvětlit základní pojmy, především rozdíl mezi pojmy **cena** a **hodnota**. Jejich definice je převzata z mezinárodních standardů pro oceňování.

Cena je pojem používaný pro částku, která je požadovaná, nabízena nebo zaplacená za zboží, nebo službu. **Je historickým faktem**, ať už je zveřejněna, nebo uchovávána v soukromí. Cena je konkrétní vyjádření určité pevně dané částky, tedy je **přesným číslem**. **Podle zákona č. 526/1991 Sb.** je cenou peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží, nebo vytvořená pro oceňování zboží, dalšího majetku a majetkových práv k jiným účelům.

Hodnota je ekonomický pojem týkající se peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není faktem, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase podle konkrétní definice hodnoty. **Nelze** tudíž hovořit o přesném čísle, ale pouze o možném optimálním rozpětí, o vzájemných srovnatelných relacích, či pravděpodobných limitech v závislosti na tom, z jakých hledisek, za jakých podmínek a k jakému účelu je hodnota zkoumána.

Tržní hodnota nemovitostí je většinou definována jako hodnota, jíž lze s největší pravděpodobností možno dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu s nemovitostmi mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů (prodej v tísní, nekalá soutěž apod.), tedy bez zřetele na individuální či jiné zájmy, vybočující z běžné praxe. Přitom se předpokládá, že oběma stranám jsou známa všechna relevantní fakta o předmětu prodeje, jednájí tedy se znalostí věci, obezřetně a bez donucení.

Cena obecná byla ustáleným pojmem v soudní praxi desítky let. **V současné době se místo ní** většinou používá pojem **cena obvyklá**. Můžeme tedy říci, že pojmy cena obecná a cena obvyklá jsou synonyma. Výše je uvedeno, že **obvyklou cenou** se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Tato cena je tudíž hodnotovým ekvivalentem vyjádřeným v penězích umožňujícím podle místních podmínek obstarání obdobné věci, tedy v praxi zpravidla aritmetickým průměrem realizovaných prodejů, nebo vybudování staveb, které jsou stejné nebo srovnatelné v daném místě a čase. Protože úroveň obecné ceny je v podstatě odrazem zprůměrovaných dohodnutých cen za nemovitost srovnatelného druhu, vlastností, stáří apod., jak se utvářejí v určité lokalitě a za určitých časově proměnlivých podmínek, **nemůžeme ji chápat ani jako fixní údaj, ani jako jednoznačné hledisko vyjádřené naprosto přesným číslem, peněžní částkou**. Způsob, jakým se dojde k úsudku o hladině obvyklé (obecné) ceny, sám o sobě ukazuje na přibližnou povahu této cenové kategorie.

Podle současných mezinárodních standardů pro oceňování se vžil názor, že dřívější pojem "**obecná cena nemovitostí**", která se dnes nahrazuje pojmem „**obvyklá cena**“, odpovídá současnému pojmu "**tržní hodnota nemovitostí**". To jistě platí tam, kde se s obdobným majetkem obchoduje, a proto tam existuje obvyklá cena. V případě, kdy se v daném místě a čase s obdobným majetkem neobchoduje, a tedy tam neexistuje ani trh s takovým majetkem, nemůže tam existovat ani obvyklá cena, neboť k obvyklé ceně lze dospět pouze na základě analýzy trhu.

To ovšem neznamená, že majetek v takovém místě a čase nemá žádnou hodnotu. Proto, pokud se domníváme, že „obvyklá cena“ a „tržní hodnota“ jsou synonyma, měli bychom si tento názor trochu opravit.

Tržní cena čili **kupní cena** je **pevná částka neboli cena**, která byla v daném místě a čase za

určitou nemovitost skutečně zaplacená. **Tuto cenu nelze v žádném případě předem vypočítat, lze ji pouze dodatečně zjistit z kupní smlouvy.**

Z výše uvedeného výkladu tedy vyplývá, že znalec může pouze na základě analýzy trhu odhadnout buď obvyklou cenu, pokud tam existuje trh, nebo se pokusit odhadnout tržní hodnotu nemovitosti, pokud tam trh neexistuje. V žádném případě však nelze obvyklou cenu ani tržní hodnotu stanovit jako nějaké přesné číslo.

Porovnávací metodou nelze cenu nemovitosti přesně určit, neboť objekty k porovnání nejsou ve všech parametrech srovnatelné, na základě zjištěných skutečností lze však stanovit odhad tržní hodnoty nemovitosti.

Vzhledem k charakteru a vybavení nemovitosti, a především s přihlédnutím ke srovnatelným cenám na trhu s bytovými jednotkami obdobného charakteru v daném místě a čase (v databázi znalce a z dalších zdrojů, především internet a sdělení realitních kanceláří), **je možno níže uvedený odhad tržní ceny považovat za cenu v místě a čase obvyklou.**

Závěr:

Při posouzení všech známých informací o oceňované nemovitosti, kde je třeba vzít v úvahu všechny okolnosti mající na cenu vliv, a dále za předpokladu zachování současných podmínek, stanovuji odhad tržní hodnoty práv a povinností spojených s členstvím v Bytovém družstvu Lehovec 902 s právem užívání bytu č. 79, v 11. nadzemním podlaží budovy č.p. 902, v ulici Slévačská, or.č. 11, postavené na pozemku č. parcely 2653, v katastrálním území Hloubětín, Praha v současném stavu (t.j. ve stavu ke dni prohlídky) ve výši 2.100.000,- Kč.

Slovy: DvamilionyjednostotísícKč

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 3.11.2003, čj. Spr 1436/2003 pro základní obor ekonomika, 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. 886-27/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 886.

V Praze 18.12.2016

Ing. Hana Kleplová
Ruská 124/504
100 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.6.3.