ZNALECKÝ POSUDEK č. 5551 – 77 / 19

o obvyklé ceně družstevního podílu spjatého s právem nájmu bytu č. 21 v domě čp. 865/46 na pozemku pč. 3560

na katastrálním území Smíchov, obec Praha, okres Hlavní město Praha

Vypracoval: Ing. Ivan Zach
Mladých 228
150 00 Praha 5
Tel. 723/305772
zach.ivan@volny.cz

Červen	**2019**
Počet vyhotovení:	**2**
Počet stran:	**3**

Vlastník: Bytové družstvo Grafická 865/46, Smíchov, 150 00 Praha 5

Posudek si vyžádal: Bytové družstvo Grafická 865/46, Smíchov, 150 00 Praha 5

Účel posudku: Podmínky pro výběrová řízení na prodej volných družstevních podílů týkajících se bytů / nebytu č. 1, 3, 5, 7, 12 a 21 v domě č.p. 865, který je součástí pozemku pč. 3560 na katastrálním území Smíchov, obec Praha v Bytovém družstvu Grafická 865/46, IČ 05939143, se sídlem Grafická 865/46, Smíchov, 150 00 Praha 5, vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl Dr. vložka 8524

Předpis pro ocenění: Ocenění je provedeno podle zákona č. 151 / 1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění

Podklady pro vypracování posudku:

1. Informace objednatele
2. Realitní časopisy Real – city, Reality – region, informace z internetu S - reality
3. Pasport domu

Nález

Předmětem ocenění je **byt č. 21** ve 4. NP o velikosti 1 + KK v cihlové výstavbě v Grafické ulici v Praze 5 - Smíchově o celkové velikosti 18,40 m2.
Dům postaven v r. 1896, v současné době v nepříliš dobrém stavu před celkovou modernizací.
Byt delší dobu neobýván, rovněž před značnou adaptací.
Byt má pouze 1 místnost a kuchyni.
Na byt je předkupní právo pro nájemce. Podíl bude prodáván s nájemcem.

Posudek

Posudek vypracován obvyklou metodou porovnávací.

Metoda porovnávací.

Pro porovnání bylo na realitním serveru vybrány 7 bytů na Smíchově..
Zjištěná cena bude podrobena korekci vyjadřující diferenci mezi cenami požadovanými za podobné nemovitosti a cenami reálně dosaženými. Tuto korekci stanovuji vzhledem ke špatnému stavu domu, předkupnímu právu na byt a skutečnosti, že podíl bude prodáván se stávajícím nájemcem a nutným investicím do bytu **na 70%.**

Vzorek	Podlahová plocha (m^2)	Požadovaná cena (Kč)
1 – Praha - Smíchov, Plzeňská	30	3.392.725,-
2 – Praha - Smíchov, Plzeňská	33	3.590.000,-
3 – Praha - Smíchov, Plzeňská	30	3.220.000,-
4 – Praha - Smíchov, Na Skalce	25	2.990.000,-
5 – Praha - Smíchov, Nad Popelkou	32	2.999.000,-
6 – Praha - Smíchov, Vltavská	35	3.800.000,-
7 – Praha - Smíchov, Na Neklance	28	3.924.000,-

Průměrná požadovaná cena za m^2:

(3.392.725 + 3.590.000 + 3.220.000 + 2.990.000 + 2.999.000 + 3.800.000 + 3.924.000) / (30 + 33 + 30 + 25 + 32 + 35 + 28) = 23.915.725 / 213 = 112.280,40 Kč

Korekce 0,70

Výsledná cena (za m^2) – 112.280,40 x 0,30 = **33.684,12 Kč**

Výsledná cena bytu - 33.684,12 x 18,40 m^2 = 619.787,80 Kč

Zaokrouhleno **619.790,- Kč**

(slovy šestsetdevatenácttisícsedmsetdevadesát korunčeských)

Tato zjištěná cena je stanovena podle platného zákona o oceňování majetku.

Posudek vypracován dne 13.6. 2019.

Ing. Ivan Zach
Mladých 228
155 00 Praha 5

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 20.12.2001 č.j. Spr 7133/2001 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5551 - 77 / 19 znaleckého deníku.