

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3481/2016

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 559/10,

Katastrální údaje : Kraj Hl.m. Praha, okres Hl.m. Praha, obec Praha, k.ú. Smíchov

Adresa nemovité věci: Plzeňská 559, 150 00 Praha 5

Vlastník stavby: Federica Call, Malá Štěpánská 1928/11, 120 00 Praha, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Federica Call, Malá Štěpánská 1928/11, 120 00 Praha, spoluvlastnictví

OBJEDNAVATEL: REXIM REALITY s.r.o.

Adresa objednavatele: Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10

ZHOTOVITEL : Ing. Dagmar Marvanová

Adresa zhotovitele: Dačická 180, 109 00 Praha 10

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny pro potřeby nedobrovolné dražba čj. 430ND2016 (ocenění stávajícího stavu)

**OBVYKLÁ CENA****3 940 000 Kč**

Datum místního šetření: 15.8.2016

Stav ke dni :

15.8.2016

Za přítomnosti: pana ing. Jana Kříže

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 18.8.2016

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - bytové jednotky č. 559/10 v objektu čp. 559, ulice Plzeňská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3093/1 na katastrálním území Smíchov.

Přehled podkladů

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 10430 ze dne 28.1.2016
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2016

Místopis

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je situovaný při komunikaci Plzeňská v blízkosti Strahovského tunelu (Pražský okruh), nákupního centra a občanské vybavenosti. Dopravní spojení tramvaj, a metro stanice Anděl s dostupností jak tramvají tak v docházkové vzdálenosti.

| SOUČASNÝ STAV | | | BUDOUCÍ STAV | | | |
|---------------|--|---|---|---|--|--|
| Okolí: | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna | Okolí : | <input type="checkbox"/> bytová zóna | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> ostatní | <input checked="" type="checkbox"/> nákupní zóna | | <input type="checkbox"/> ostatní | <input type="checkbox"/> nákupní zóna | |
| Přípojky: | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn |
| veř. / vl. | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input checked="" type="checkbox"/> telefon | veř / vl. | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> telefon | |

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II.,III.tř
Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Bytový dům je nepodsklepený s šesti nadzemními podlažními s výtahem. Dům byl postaven v roce 1935 a v roce 2007 proběhla zdařilá rekonstrukce domu a rekonstrukce bytu. Vstupní část je řešena chodbou a následně vstupní halou s novým výtahem. Střední část domu tvoří atrium prosvětlené ve střešní rovině a vstupy do bytů na jednotlivých podlažích jsou zajištěny přes pavlače. Prosvětlení jednotlivých pater okny umístěnými na mezipodestách (do dvorní části)

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

| | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje) | |
| Věcná břemena a obdobná zatížení: | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Zástavní právo | |
| Ostatní rizika: nejsou | |

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1 Bytová jednotka č. 559/10

Obsah tržního ocenění majetku

1. Ocenění pozemků

1.1

2. Výnosové ocenění

2.1 Bytová jednotka 2 + 1

3. Porovnávací ocenění

3.1 Bytová jednotka č. 559/10

OCENĚNÍ

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka je vyšší než nabídka | III | 0,03 |
| 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 - Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu | II | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,030}$$

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 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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku - špatné parkovací možnosti | V | 0,00 |
| 7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - tramvaj, a metro Anděl | III | 0,02 |
| 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 - Vlivy snižující cenu - dům při velmi frekventované Plzeňské | I | -0,05 |

11

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,061}$$

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Smíchov:

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

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.

1. Ocenění staveb

1.1 Bytová jednotka č. 559/10

Oceňovaná bytová jednotka je situovaná v pátém nadzemním podlaží šestipodlažního zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka je charakterizována jako 2 + 1 a sestává z pokoje z kuchyně, koupelny, WC s předsíňkou, pokoje, ložnice. Okna plastová, dveře dýhované do obložkových zárubní. Podlaha v kuchyni, koupelně, WC s předsíňkou a pokoji keramická dlažba a v ložnici ošetřené parkety. Kuchyň vybavena linkou plynovým sporákem a nerez digestoří, nerez dřezem a lednicí. V koupelně sprchový kout se sprchovou vaničkou se zástěnou skleněnou, umyvadlo a je zde žebříkové těleso (topení). WC samostatné s mísou kombi, malé umyvadlo v předsínce a je zde umístěn plynový kotel závěsný. Vytápění etážové s plynovým nástěnným kotlem s TUV. Bytová jednotka je po rekonstrukci a je ve výborném stavu.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 3093/1

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Smíchov a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2016 mapový list č. 59.

Ocenění

Ostatní stavební pozemek

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------|
| § 2 cen. mapa | Zastavěná plocha a nádvoří | 3093/1 | 256,00 | 7 410,00 | 1 896 960,- |
| Ostatní stavební pozemek - celkem | | | 256,00 | | 1 896 960,- |

Pozemek parc.č. 3093/1 - zjištěná cena = **1 896 960,- Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 3093/1 = 1 896 960,-Kč

1 896 960,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **1 896 960,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha 21
Stáří stavby: 81 let
Celková rekonstrukce provedena v roce: 2 007
Základní cena ZC (příloha č. 27): 49 835,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

| | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------------------|
| kuchyň: | 14,30 * 1,00 = | 14,30 m ² |
| WC: | 1,20 * 1,00 = | 1,20 m ² |
| koupelna: | 3,90 * 1,00 = | 3,90 m ² |
| pokoj: | 15,30 * 1,00 = | 15,30 m ² |
| pokoj: | 18,10 * 1,00 = | 18,10 m ² |
| Započítaná podlahová plocha bytu: | | <hr/> 52,80 m ² |

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

| Název znaku | č. | V _i |
|--|----|----------------|
| 1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná | IV | 0,10 |
| 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 - 1. PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu - 6.NP bez výtahu | I | -0,05 |
| 5. Orientace obytných místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - ložnice a pokoj do ulice Plzeňské - jih | II | 0,00 |
| 6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - sprchový kout a umyvadlo, WC samostatné s předsíňkou | III | 0,00 |
| 7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení, bez dalších prostor | I | -0,03 |
| 8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - etážové | III | 0,00 |
| 9. Kriterium jinde neuvedené - Významně zvyšující cenu - kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči | V | 0,10 |
| 10. Stavebně - technický stav - Byt ve výborném stavu | I | 1,05 |

Koeficient pro stavby 9 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (9 + 15) = \mathbf{0,880}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,880 = \mathbf{1,026}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,030$

Index polohy pozemku $I_P = 1,030$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 1,026 = 51\,130,71 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 52,80 \text{ m}^2 * 51\,130,71 \text{ Kč/m}^2 * 1,030 * 1,030 = 2\,864\,113,31 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{2\,864\,113,31 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 896 960,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 528 / 8 741

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$1\,896\,960,- \text{ Kč} * 528 / 8\,741 = 114\,585,85 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 114\,585,85 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 559/10 - zjištěná cena} = \mathbf{2\,978\,699,16 \text{ Kč}}$$

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Ocenění pozemků

1.1

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra [m ²] | Jednotková cena [Kč/m ²] | Celková cena pozemku [Kč] |
|--------------|------------|------------------------------|--|------------------------------|
|--------------|------------|------------------------------|--|------------------------------|

| | | | |
|------------------------|---|------------------------|---|
| Celková výměra pozemků | 0 | Hodnota pozemků celkem | 0 |
|------------------------|---|------------------------|---|

2. Výnosové ocenění

2.1 Bytová jednotka 2 + 1

Přehled pronajímaných plocha a jejich výnosů

| č. | plocha - účel | podlaží | podlah. plocha [m ²] | nájem [Kč/m ² /rok] | nájem [Kč/měsíc] | nájem [Kč/rok] | míra kapit. [%] |
|------------------------------|-------------------|---------|-------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|
| | 1.Obytné prostory | 5.NP | 53 | 3 182 | 14 000 | 168 000 | 8,00 |
| Celkový výnos za rok: | | | | | | 168 000 | |

| Výpočet hodnoty výnosovým způsobem | | | |
|---|-------------|--------------------------|------------------|
| Podlahová plocha | PP | m ² | 53 |
| Reprodukční cena | RC | Kč | 0 |
| Výnosy (za rok) | | | |
| Dosažitelné roční nájemné za m ² | Nj | Kč/(m ² *rok) | 3 182 |
| Dosažitelné hrubé roční nájemné | Nj * PP | Kč/rok | 168 000 |
| Dosažitelné procento pronajimatelnosti | | % | 95 % |
| Upravené výnosy celkem | Nh | Kč/rok | 159 600 |
| Náklady (za rok) | | | |
| Daň z nemovitosti | | Kč/rok | 500 |
| Pojištění | 0,00 % * RC | Kč/rok | 0 |
| Opravy a údržba | 0,00 % * RC | Kč/rok | 0 |
| Správa nemovitosti | 0,00 % * RC | Kč/rok | 0 |
| Ostatní náklady | | Kč/rok | 0 |
| Náklady celkem | V | Kč/rok | 500 |
| Čisté roční nájemné | N=Nh-V | Kč/rok | 159 100 |
| Míra kapitalizace | | % | 8,00 |
| Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta | | Cv = N / i | |
| Výnosová hodnota | Cv | Kč | 1 988 750 |

3. Porovnávací ocenění

3.1 Bytová jednotka č. 559/10

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 52,80 m²

Srovnatelné nemovité věci

Název: byt 2+kk, 51 m², osobní

Nabízíme nově zrekonstruovaný byt 2+kk 51m² v přízemí (okna do ulice) velmi dobře udržovaného cihlového domu v klidné ulici Zoubkova, několik minut chůze od stanice metra Anděl. Byt prošel kompletní rekonstrukcí v roce 2015, nové rozvody elektřiny, plynu, vody, štuky, podlahy, podhledy, kompletně nová krásná koupelna a toaleta. V bytě jsou nové wafky. Ohřev vody je bojlerem. Byt je vybaven novým nábytkem a spotřebiči, jak je vidět na fotografiích. Pokoje nejsou průchozí. Parkování bez problému přímo v ulici. K bytu patří i velký suchý sklep - 6,8m². V domě je k dispozici atriová zahrádka se zelení, výhradně pro obyvatele domu. V domě jsou nainstalované bezpečnostní vchodové dveře. Všechny byty v domě se v současné době převádí do osobního vlastnictví, prohlášení vlastníka je již vloženo na katastru nemovitostí. Na bytě nevázne žádná anuita, hospodaření domu je v plusu a bez úvěrů. Dobrá investice, doporučujeme prohlídku, možnost financování nemovitosti hypotečním úvěrem.

Lokalita Zoubkova, Praha 5 - Smíchov

Použité koeficienty:

| | |
|----------------------------|------|
| K1 Lokalita | 1,00 |
| K2 Typ stavby | 1,00 |
| K3 Stavebně technický stav | 1,00 |
| K4 Vybavení | 1,00 |
| K5 Velikost | 1,04 |
| K6 Výťah | 1,00 |
| K7 podlaží | 1,25 |
| K8 redukce pramenu ceny | 0,95 |

Zdroj:

www.reality.cz



Celkový koef. Upravená j. cena

| | |
|-----------|-------------------------|
| Kc | Kč/m² |
| 1,23 | 88 388 |

| | | | |
|----------------------|------------------------|---------------------|--------------------------|
| Užitná plocha | Výměra pozemku. | Celková cena | Jednotková cena |
| 51,00 m ² | 0 m ² | 3 650 000 Kč | 71 569 Kč/m ² |

Název: byt 2+1, 56 m², osobní

Nabízíme Vám ke koupi zajímavý a světlý byt 2 + 1 o ploše 56 m² na Praze 5, ulici Plzeňská, v blízkosti Petřína, Kinského zahrady a Husových sadů. Byt se skládá ze dvou samostatných neprůchozích pokojů 22 m² a 17 m², vstupní haly, kuchyně, komory, koupelny a samostatné toalety. Byt je kompletně zrekonstruován - nová elektroinstalace, rozvody vody, nová koupelna s rohovou vanou, plovoucí podlahy a dlažba, vestavěné skříně; kuchyňská linka disponuje zabudovanými spotřebiči (myčka, pračka, sklokeramická deska, el. trouba, bez lednice) S bytem se prodává i nebytový prostor v suterénu domu o výměře cca 10 m² (v katastru nemovitostí zapsán zvlášť), který je možno využívat jako velký sklep, nebo dále pronajmout, nebo prodat. V domě se nachází ještě další nebytové prostory patřící SVJ (měsíční příjem z nájemného těchto prostorů je cca 30.000 Kč měsíčně). Osobní vlastnictví s možností financovat hypotečním úvěrem, který za Vás rádi vyřídíme. Ukazatel energetické náročnosti: G (v tuto chvíli probíhá vypracování PENB, údaj bude aktualizován).

Lokalita Plzeňská, Praha 5 - Smíchov

Použité koeficienty:

| | |
|----------------------------|------|
| K1 Lokalita | 1,00 |
| K2 Typ stavby | 1,05 |
| K3 Stavebně technický stav | 1,00 |



| | | | |
|-------------------------|------------------------|----------------------|--------------------------|
| K4 Vybavení | | 0,99 | |
| K5 Velikost | | 0,94 | |
| K6 Výtah | | 1,00 | |
| K7 podlaží | | 1,00 | |
| K8 redukce pramenu ceny | | 0,95 | |
| Zdroj: | | www.reality.cz | |
| | | Celkový koef. | Upravená j. cena |
| | | Kc | Kč/m² |
| | | 0,93 | 73 433 |
| Užitná plocha | Výměra pozemku. | Celková cena | Jednotková cena |
| 56,00 m ² | 0 m ² | 4 430 000 Kč | 79 107 Kč/m ² |

Název: Prodej: Byt (Byt 2+1) Praha

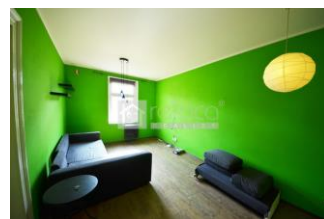
Popis nemovitosti

Pěkný byt po rekonstrukci kousek od centra Anděl. Vstupní chodba, nová koupelna se sprchovým koutem a toaletou. Kuchyň s kuch. linkou se spotřebiči. Obývací pokoj a ložnice s vestavěnou skříní. K bytu patří sklep a komora. Společně s bytem se prodává podíl na nebytových prostorech v přízemí, který generuje výnos. Dům je velmi hezký, má novou střechu a dvůr, bude se dělat fasáda a výtah.

Lokalita Praha - Praha, Plzeňská

Použité koeficienty:

| | |
|----------------------------|------|
| K1 Lokalita | 1,00 |
| K2 Typ stavby | 1,00 |
| K3 Stavebně technický stav | 1,00 |
| K4 Vybavení | 0,99 |
| K5 Velikost | 1,02 |
| K6 Výtah | 1,00 |
| K7 podlaží | 1,00 |
| K8 redukce pramenu ceny | 0,95 |



Zdroj:

www.ceskereali

ty.cz

Celkový koef. **Upravená j. cena**

Kc **Kč/m²**
0,96 57 189

| | | | |
|----------------------|------------------------|---------------------|--------------------------|
| Užitná plocha | Výměra pozemku. | Celková cena | Jednotková cena |
| 52,00 m ² | 0 m ² | 3 100 000 Kč | 59 615 Kč/m ² |

Název: Prodej bytu 2+1 54 m2

Dovolujeme si Vám nabídnout prodej bytu 2+1, nacházejícího se v prvním patře v cihlovém domě s výtahem. Byt je v osobním vlastnictví o celkové rozloze 54m2. Je v původním udržovaném stavu, vhodný k rekonstrukci dle vlastních představ. Okna dřevěná. Na podlahách parkety a PVC. Topení plynové WAW. V koupelně vana, WC samostatně. Pokoje neprůchozí. K bytu náleží sklep. V blízkém okolí veškerá občanská vybavenost. Výborná dostupnost na MHD. Parkování před domem. Více informací v RK.

Lokalita Na Čecheličce, Praha 5 - Smíchov

Použité koeficienty:

| | |
|----------------------------|------|
| K1 Lokalita | 1,00 |
| K2 Typ stavby | 1,05 |
| K3 Stavebně technický stav | 1,25 |
| K4 Vybavení | 1,10 |
| K5 Velikost | 0,98 |
| K6 Výtah | 1,00 |
| K7 podlaží | 0,99 |
| K8 redukce pramenu ceny | 0,95 |



Zdroj:

www.sreality.cz

Celkový koef. Upravená j. cena

Kc
1,33
Kč/m²
79 349

| Užitná plocha | Výměra pozemku. | Celková cena | Jednotková cena |
|----------------------|------------------------|---------------------|--------------------------|
| 54,00 m ² | 0 m ² | 3 220 000 Kč | 59 630 Kč/m ² |

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

| | |
|---|--------------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 57 189 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 74 590 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 88 388 Kč/m ² |
| Stanovená jednotková porovnávací cena | 74 590 Kč/m² |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 52,80 m ² |
| Výsledná porovnávací hodnota | 3 938 352 Kč |

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| 1.1 Bytová jednotka č. 559/10 | 2 978 699,00 Kč |
|-------------------------------|-----------------|

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Ocenění pozemků

| | |
|-----|---------|
| 1.1 | 0,00 Kč |
|-----|---------|

2. Výnosové ocenění

| | |
|---------------------------|-----------------|
| 2.1 Bytová jednotka 2 + 1 | 1 988 750,00 Kč |
|---------------------------|-----------------|

3. Porovnávací ocenění

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| 3.1 Bytová jednotka č. 559/10 | 3 938 352,00 Kč |
|-------------------------------|-----------------|

| | |
|----------------------------|--------------|
| Porovnávací hodnota | 3 938 352 Kč |
| Výnosová hodnota | 1 988 750 Kč |
| Věcná hodnota | 0 Kč |
| Hodnota pozemku | 0 Kč |
| Zjištěná cena dle vyhlášky | 2 978 699 Kč |

Obvyklá cena

3 940 000 Kč

slovy: Třimilionydevětsetčtyřicettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.5

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle platného cenového předpisu, výnosovou metodou a porovnávací metodou.

Závěr

Obvyklá cena nemovitosti je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, odborné literatury, konzultace s realitními makléři, vlastní databáze a zkušeností znalce.

V Praze 18.8.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

| | |
|--------------------------|--|
| Znalecká doložka: | Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. |
|--------------------------|--|

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3481/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3481/2016.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

| Podklady a přílohy | počet stran A4 příloze |
|---------------------|------------------------|
| Fotodokumentace dům | 1 |
| Fotodokumentace byt | 1 |



Průčelí domu



atrium



atrium



vstupní chodba



chodba před bytem



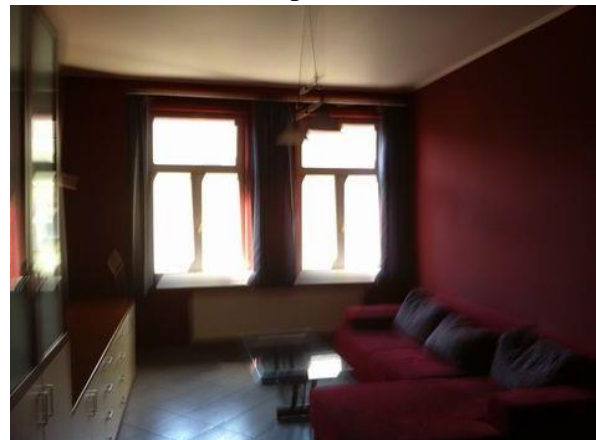
WC s předsíňkou



koupelna



kuchyně



obývací pokoj



ložnice