

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3613/2017

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 918/3,

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

Adresa nemovité věci: Mařatkova 918/2, Praha 4

Vlastník : Pan Ho Viet a Hoová Phuong Thuy, Mařatkova 918/2, 142 00 Praha 4,
Dvorecká 376/38, Podolí, Praha 4

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 jako podklad pro dobrovolnou dražbu čj. 470DD2017 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

3 900 000 Kč

Datum místního šetření: 26.4.2017

Stav ke dni :

26.4.2017

Za přítomnosti: pana ing. Kříže

Počet stran: 13 stran

Počet příloh: 11

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 11.5.2017

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 918/3, okres hl.m. Praha, obec Praha, včetně

spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1929/24, 298/3 a 298/4 na katastrálním území Kamýk.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 443/2016 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Přehled podkladů

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 1754 ze dne 11.5.2017

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 1754 ze dne 21.12.2015

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

Místopis

Bytový dům je situovaný v Praze 4 na katastrálním území Kamýk v blízkosti křižovatky Mariánská a U Kamýku. Jedná se o lokalitu se smíšenou zástavbou v bloku bytových panelových domů s navazující zástavbou s rodinnými domy a komerční zástavbou. V blízkém okolí se nachází Policejní akademie, gymnásium, nákupní střediska a Modřanský lesopark.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová 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	Přípojky:	<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 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: okrajová část - sídlištní zástavba

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Bytová jednotka je umístěna v prvním podlaží (zvýšeném) panelového dvanáctipodlažního, podsklepeného objektu s výtahem. Objekt je zateplený a provedena byla výměna oken.

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 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: nejsou

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Ostatní rizika: nejsou

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 918/3
 - 1.1. Pozemky
 - 1.2. Oceňovaný byt

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 918/3
2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 918/3

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 918/3
Adresa předmětu ocenění:	Mařatkova 918/2 Praha 4
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Kamýk
Počet obyvatel:	1 267 449

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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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	0,04
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
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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,092}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,040}$$

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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - autobusem k metru Kačerov	III	0,01
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: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,000}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,092}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,040}$$

1. Bytová jednotka č. 918/3

Oceňovaná bytová jednotka je situována v prvním nadzemním (zvýšeném) podlaží dvanáctipodlažního podsklepeného panelového zatepleného objektu s výtahem při hlavní komunikaci Mariánská od které je oddělena dostatečně zatravněným prostranstvím s objektem.

Bytová jednotka sestává z dvou dětských pokojů, ložnice, obývacího pokoje, lodžie, předsíně, kuchyně a hygienického zázemí, které tvoří koupelna a samostatné WC. K bytové jednotce přísluší sklepní kóje v podzemním podlaží. Okna plastová se žaluziemi, dveře dýhované do ocelových zárubní a vstupní hladké z interiéru polstrované koženkou do ocelové zárubně. Podlahy plovoucí laminátové, dlažby a kobercové krytiny (v kuchyni plovoucí podlaha dosluhující). Kuchyň vybavena starší linkou (stáří cca. 20 let) s dřezem, sporákem a digestoří a proveden je obklad keramický k lince. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s obklady stěn keramickým do výšky

1600 mm. WC samostatné s nižšími obklady stěn. Vytápění ústřední s ohřevem vody. Objekt byl kolaudován v roce 1985 a v roce 1997 byly provedeny stavební úpravy (kuchyň, zděné jádro, podlahy, dveřní křídla). Bytová jednotka vyžaduje drobné stavební úpravy a modernizaci. V roce 2008 byla provedena výměna oken za plastová a zateplení fasády. Objekt jako celek je v udržovaném stavu.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemky

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Kamýk a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2017 mapový list č. 98.

Ocenění

Ostatní stavební pozemky

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	298/3	253,00	3 000,00	759 000,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	298/4	253,00	3 000,00	759 000,-
§ 2 cen. mapa	ostatní plocha - ostatní komunikace	1929/24	450,00	3 000,00	1 350 000,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			956,00		2 868 000,-

Pozemky - zjištěná cena = **2 868 000,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemky = 2 868 000,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **2 868 000,- Kč**

1.2. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha 12
 Stáří stavby: 32 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 41 347,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

předsíň:	8,51 * 1,00 =	8,51 m ²
kuchyň:	9,21 * 1,00 =	9,21 m ²
obývací pokoj:	20,09 * 1,00 =	20,09 m ²
ložnice:	12,16 * 1,00 =	12,16 m ²
dětský pokoj:	9,83 * 1,00 =	9,83 m ²
dětský pokoj:	9,98 * 1,00 =	9,98 m ²
koupelna:	2,84 * 1,00 =	2,84 m ²
WC:	1,02 * 1,00 =	1,02 m ²
lodžie:	5,42 * 0,20 =	1,08 m ²

sklepní kóje: $1,32 * 0,10 = \frac{0,13 \text{ m}^2}{74,85 \text{ m}^2}$
 Započítaná podlahová plocha bytu:

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 - 1.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - severozápad a jihovýchod	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna, WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - lodžie a sklepní kóje	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,08** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 32 let:

$$s = 1 - 0,005 * 32 = \mathbf{0,840}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,920 = \mathbf{0,782}$$

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,040**

Index polohy pozemku **I_P = 1,000**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_v = 41\,347,- \text{ Kč/m}^2 * 0,782 = 32\,333,35 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 74,85 \text{ m}^2 * 32\,333,35 \text{ Kč/m}^2 * 1,040 * 1,000 = 2\,516\,957,30 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{2\,516\,957,30 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 868 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 175 / 10 000

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$2\,868\,000,- \text{ Kč} * 175 / 10\,000 = 50\,190,- \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + \mathbf{50\,190,- \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 918/3 - zjištěná cena} = \mathbf{2\,567\,147,30 \text{ Kč}}$$

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 918/3

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	1.NP	79	2 580	17 000	204 000	5,50
Celkový výnos za rok:						204 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	79
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 580
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	204 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	193 800
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 000
Pojištění		Kč/rok	2 000
Opravy a údržba		Kč/rok	15 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	21 000
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	172 800
Míra kapitalizace		%	5,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	3 141 818
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	10 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 131 818

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 918/3

Oceňovaná nemovitá věc
Užitná plocha: 79,06 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	byt 4+1, 93 m ² , panel, osobní
Lokalita:	Mladenovova, Praha 12 - Modřany
Popis:	Prodej slunného bytu 4+1 s lodžii a sklepem, o celkové ploše 93 m ² , osobní vlastnictví, ul. Mladenovova, Praha 4 - Modřany. Byt je ve standardním udržovaném

stavu. Nová kuchyňská linka s plynovým sporákem, lednicí a mrazákem. Obývací pokoj se zasklenou lodžií a 3 ložnice. Jádru standard s vanou, 2 samostatné toalety. Komora v bytě. Prostorná chodba. Byt se nachází ve 3. patře panelového domu bez výtahu. Dům je po kompletní rekonstrukci - fasáda, střecha, izolace základů, sklepy, vstupní dveře, plastová okna a stoupačky, vzduchotechnika. Sklep se nachází v suterénu domu. Nízké provozní poplatky. Vynikající dostupnost do centra. Tramvajová a autobusová zastávka 150 m od domu. Veškerá občanská vybavenost v blízkém okolí. Možnost financování hypotečním úvěrem.

Užitná plocha: 93,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	0,99
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stáří	1,00
K4 Garáž	1,00
K5 Velikost	1,18
K6 Vybavení	1,00
K7 Zdroj nabídky	0,95



Zdroj: www.reality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 400 000	93,00	47 312	1,11	52 506

Název: byt 4+1, 74 m², panel, osobní

Lokalita: Mařatkova, Praha Kamýk

Popis: Prodej bytu 4+1 s lodžií a sklepem, o celkové ploše 74.00 m², + lodžie 5 m² osobní vlastnictví, ul. Mařatkova, Praha 4 - Kamýk. Byt je ve standardním stavu po částečné rekonstrukci, udržovaný. Kuchyňská linka se sporákem. Obývací pokoj se zasklenou lodžií a 3 ložnice. Jádru zděné standard s vanou a umyvadlem, samostatná toaleta. K bytu sklepní kóje. Byt se nachází v prvním podlaží panelového domu s výtahem. Dům je po kompletní rekonstrukci. Veškerá občanská vybavenost v blízkém okolí. Možnost financování hypotečním úvěrem.

Užitná plocha: 79,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stáří	1,00
K4 Garáž	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,99
K7 Zdroj nabídky	0,95



Zdroj: www.reality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 490 000	79,00	56 835	0,94	53 453

Název: Prodej bytu 4+1, Praha - Kamýk

Lokalita: Okres Praha 12, Maladenovova

Popis: Popis a vybavení nemovitosti

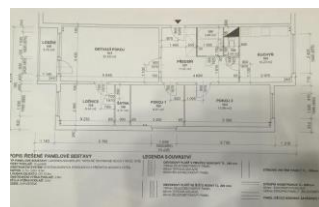
Byt 4 + 1 je připravený na rekonstrukci dle projektu na 5 + kk .Možno také zachovat původní uspořádání Nový majitel získá velmi hezký a prostorný byt . Velkou výhodou je, že zajistíme financování na míru bez prověřování .Finanční možnosti se individuálně přizpůsobí Vaším možnostem .Klidný objekt je nájemníky velmi pečlivě udržován. Výměna oken za plastová a velmi dobrý stav celého objektu . Bytový dům se nachází v klidné části Modřan, v nejbližším okolí nejen spousta zeleně (Kamýk, Modřanská rokle), parky, dětská hřiště, ale i veškerá občanská vybavenost, škola, školka, knihovna, restaurace, nákupní středisko, poliklinika. Velmi hezké bydlení s parkováním před domem. Dobrá dopravní dostupnost, pravidelné městské autobusy, zastávka tramvají cca 3 min. pěšky.

Právní stránka zajištěna

Užitná plocha: 82,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	0,99
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stáří	1,00
K4 Garáž	1,00
K5 Velikost	1,03
K6 Vybavení	1,10
K7 Zdroj nabídky	0,95



Zdroj: www.ceskereality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 299 000	82,00	40 232	1,07	42 871

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	42 871 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	49 610 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	53 453 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	49 610 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	79,06 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 922 167 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 918/3	2 567 147,30 Kč
1.1. Pozemky	50 190,- Kč
1.2. Oceňovaný byt	2 516 957,30 Kč
	<u>2 567 147,30 Kč</u>

Výsledná cena - celkem:

2 567 147,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

2 567 150,- Kč

slovy: Dvamilionypětsetšedesátsedmtisícjednostopadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 918/3 3 131 818,20 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 918/3 3 922 167,- Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 567 150 Kč

slovy: Dvamilionypětsetšedesátsedmtisícjedenstopadesát Kč

Porovnávací hodnota	3 922 167 Kč
Výnosová hodnota	3 131 818 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Obvyklá cena

3 900 000 Kč

slovy: Třimilionydevětsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.6

Závěr

Obvyklá cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, odborné literatury, realitního portálu, konzultace s realitními makléři a zkušeností znalce. Zohledněn byl stavebně technický stav, umístění bytové jednotky (podlaží) a stavebně technický stav domu jako celku. Brána v úvahu byla pozitiva a negativa, lokalita, podíl na pozemku, lokalita a dopravní dostupnost.

V Praze 11.5.2017

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. 3613/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3613/2017.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy

počet stran A4 příloze

Foto	1
Foto	1



