

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3659/2017

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1728/6,

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

Adresa nemovité věci: Záběhlická 1728/75, 100 00 Praha 10

Vlastníci stavby: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní

část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní

Vlastníci pozemku: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní

část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: Městská část Praha 10

Adresa objednavatele: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

ZHOTOVITEL : Ing. Dagmar Marvanová

Adresa zhotovitele: Dačická 180, 109 00 Praha 10

ÚČEL OCENĚNÍ: Zjištění ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí (ocení stávajícího stavu)**OBVYKLÁ CENA****1 989 000 Kč**

Datum místního šetření: 25.8.2017

Stav ke dni :

31.7.2017

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 4.9.2017

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1728/6 v objektu čp. 1728/75, ulice Záběhlická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 347 na katastrálním území Záběhlice.

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.16837 ze dne 11.8.2017

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2017

pasport bytu

vymezení jednotek v budově

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 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
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 - bytové domy zděné

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 53.60 m² dle vymezení jednotek v budově.

Bytový dům je řadovým rohovým domem situovaným při ulici Záběhlická . Budova je umístěna v zástavbě bytových domů při poměrně frekventované Záběhlické ulici v naproti sousedství se sportovním areálem Hamr u Hamerského rybníka. Občanská vybavenost - drobné prodejny a služby v ulici Záběhlická, nejbližší nákupní centru Kaufland dvě stanice autobusem (křižovatka Chodovská a s Plynárenskou) a Bauhaus. Dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka v ulici Záběhlická, tramvaj Plynárenská.Dobré dopravní spojení k metru Strašnická nebo Skalka. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce se čtyřmi nadzemními podlažimi bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s taškovou krytinou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. V budově je dvacet čtyři bytových jednotek a tři nebytové prostory. Okna původní dřevěná špaletová, v prvním podlaží plastová, vstupní dveře hliníkové prosklené, vstupní část oddělena od chodby se schodišťovým prostorem dřevěnými prosklenými původními dveřmi do dřevěné zárubně a mříží, schody kamenné , podlahy teracové. Vstupní část (zádveří) obložena nízkým skleněným obkladem. Na mezipodestách vstupy do ložnic dřevěnými zdvojenými prosklenými dveřmi v prosklené stěně a okny. Osazeny jsou hasící přístroje. Fasáda hrubá místy popraskaná, soklová část obložena keramickým obkladem a provedena v této části omítka. Stavebně technický stav objektu je po částečných stavebních úpravách. Objekt byl postaven ve třicátých letech a pozdější úpravy odpovídají období mezi šedesátých let. V budově je 24 bytových jednotek a 3 nebytové prostory.

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: 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:

- Stavby s výrazně zhoršeným technickým

stavem

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1728/6
 - 1.1. Pozemek parc.č. 347
 - 1.2. Oceňovaný byt

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Výnosová hodnota**
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1728/6
- 2. Porovnávací hodnota**
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1728/6

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1728/6
Adresa předmětu ocenění: Záběhlická 1728/75
100 00 Praha 10
LV: 16837
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Záběhllice
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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka 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	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	III	1,00

tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality

- | | | |
|---|---|------|
| 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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

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

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, 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	III	0,00
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

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,040$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,990$

1. Bytová jednotka č. 1728/6

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží čtyřpodlažního objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, WC, spíže a koupelny dle prohlášení vlastníka budovy. Okna dřevěná špaletová, dveře do koupelny, WC a spíže původní dřevěné rámové do dřevěných zárubní otevíravé na klíč, do pokoje a kuchyně původní dřevěné rámové z 1/3 prosklené (sklo nahrazeno deskou). Vstupní dveře původní dřevěné rámové do dřevěné zárubně. Podlahy v předsíni teracové, ve spíži betonová mazanina ošetřena nátěrem, v koupelně a WC dlažba a v kuchyni a pokoji PVC. Kuchyň vybavena plechovým dřezem (baterie z roku 2009) a plynovým sporákem, bez linky a obkladů k lince. V koupelně vana a umyvadlo a provedeny jsou keramické obklady stěn a připojení na pračku (2009). Wc samostatné s mísou kombi (2009) bez obkladu stěn pouze soklík. Vytápění lokální WAW a ohřev vody karmou. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rekonstrukci kromě koupelny a WC. Nové vedení plynu provedeno po stěně ve výšce cca 2000 mm, v kuchyni stopy po zatékání, trhliny lokálně ve stěnách.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemek parc.č. 347

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Záběhlice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2017 mapový list č. 74.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	347	562,00	5 600,00	3 147 200,-
Cenová mapa - celkem		562,00		3 147 200,-

Pozemek parc.č. 347 - zjištěná cena = 3 147 200,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemek parc.č. 347 = 3 147 200,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 3 147 200,- Kč

1.2. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 10
Stáří stavby:	87 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1 970
Základní cena ZC (příloha č. 27):	44 536,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu

	podlahové plochy		
předsíň:	6,50 *	1,00 =	6,50 m ²
WC:	1,40 *	1,00 =	1,40 m ²
pokoj:	22,60 *	1,00 =	22,60 m ²
koupelna:	2,30 *	1,00 =	2,30 m ²
spíž:	0,80 *	1,00 =	0,80 m ²
kuchyň:	20,0 *	1,00 =	20,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			53,60 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: Ostatní podlaží nevyjmenované - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - jihozápad	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna - umyvadlo a vana, WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + **0,01** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 47 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (47 + 15) = \mathbf{0,690}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,700 = \mathbf{0,473}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 0,990**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 44\,536,- \text{ Kč/m}^2 * 0,473 = 21\,065,53 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 53,60 \text{ m}^2 * 21\,065,53 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,990 = 1\,117\,821,28 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,117\,821,28 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 147 200,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 536 / 10 784

Hodnota spoluvlastnického podílu:

3 147 200,- Kč * 536 / 10 784 = 156 426,11 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 156 426,11 Kč

Bytová jednotka č. 1728/6 - zjištěná cena

= 1 274 247,39 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1728/6

Přehled pronajímaných ploch 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	2.NP	54	2 127	9 500	114 000	4,50
Celkový výnos za rok:						114 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	54
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * ro k)	2 127
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	114 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	108 300
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	700
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	10 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	2 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	14 200
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	94 100
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	2 091 111
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	180 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 911 111

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1728/6

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	53,60 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	byt 2+kk, 50 m², osobní			
Lokalita:	Hrusická, Praha 4 - Záběhlice			
Popis:	Dovolujeme si Vám nabídnout k prodeji krásný byt 2+kk v Praze 4 - Záběhlicích. Byt se skládá ze vstupní předsíně, ze které je vstup do všech pokojů, prostorné ložnice s lodžií a obývacího pokoje s kuchyní, z koupelny a samostatné toalety. Podlahové krytiny jsou řešeny plovoucí podlahou a dlažbou. Původně byla jednotka řešena jako 2+kk, ale potom byl jeden z pokojů rozdělen odborníky sádkartonovou zdí, která se dá případně lehce odstranit. Koupelnové jádro prošlo renovací. K bytu náleží také sklepní kóje o velikosti cca 1,5 m ² . Dům je v udržovaném stavu. Již proběhla renovace stoupaček, výtahu a lodžií a je zde i nová fasáda. Velice klidná lokalita plná vzrostlé zeleně. Veškerá občanská vybavenost. V okolí školy, školky, obchody, veterinární klinika, posilovna a spousta dalšího. Výborná dopravní dostupnost, autobusy, denní i noční tramvaje. Pouhých 15 min tramvaji na metro C - I.P Pavlova nebo autobusem na metro B Flora/Skalka. Možnost slevy při rychlém jednání. Doporučuji prohlídku.			
Užitná plocha:	50,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita			0,99	
K2 Typ stavby			1,00	
K3 Stavebně technický stav			0,80	
K4 Výtah			1,00	
K5 Velikost			1,07	
K6 Vybavení			0,80	
K7 Redukce pramenu ceny			0,95	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 200 000	50,00	64 000	0,64	41 219



Zdroj: www.reality.cz

Název:	byt 1+1, 56 m²			
Lokalita:	Elektrárenská, Praha 10 - Michle			
Popis:	Bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží třípodlažního podsklepeného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává dle vymezení jednotek z pokoje, předsíně, kuchyně, koupelny, WC a spíže dle vymezení jednotek. Ve skutečnosti - předsíň, koupelna s WC, spíž, dva pokoje a kuchyň. Okna dřevěná špaletová, dveře do spíže původní dřevěné rámové do dřevěné zárubně, dveře do pokojů hladké ze dvou třetin prosklené do ocelové zárubně, dveře do kuchyně hladké potapetované do ocelové zárubně a dveře do koupelny s WC hladké do ocelové zárubně bez kliky. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlaha v předsíni korek, v pokoji lino a ve druhém pokoji koberec, ve spíži a kuchyni původní dlažba, v koupelně s WC dlažba (kůže). Kuchyň bez vybavení proveden obklad k lince z keramického obkladu a část korek. Koupelna vybavena vanou, umyvadlem a WC mísou kombi s keramickým obkladem a pod stropní konstrukcí v koupelně el. boiler (1999). Vytápění - akumulární kamna (2008) 1 ks v pokoji . V jednom z pokojů a předsíni vytápění chybí. V koupelně infrazářič. Prohlídky 6.9. 2017 od 9,00 do 9,40 16.9. 2017 od 9,00 do 9,40 23.9. 2017 od 9,00 do 9,40			
Užitná plocha:	56,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	0,99
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	1,00
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,96
K6 Vybavení	1,00
K7 Redukce pramenu ceny	1,00



Zdroj: www.reality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 802 000	56,00	32 179	0,95	30 583

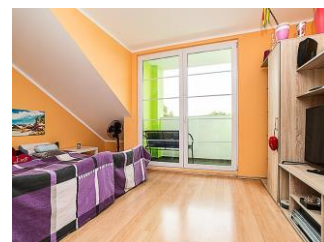
Název: Prodej bytu 2+kk 59 m²**Lokalita:** Záběhlická, Praha 10 - Záběhllice**Popis:** Nabízíme Vám podkrovní mezonet o dispozici 2+kk.

Byt se nachází v cihlovém domě v městské části Záběhllice. Spodní patro tvoří chodba, která je dále průchozí do koupelny, obývacího pokoje s kuchyňským koutem a na schodiště do horního patra bytu. Obývací pokoj má přístup na balkon, který je orientovaný do prostoru za domem. Koupelna je vybavená umyvadlem, záchodem, vanou a topným žebříkem na osušky. Horní patro bytu se skládá z jednoho pokoje, který je prosvětlený střešními okny.

v bytě je zavedený plyn, ohřev vody a topení zajišťuje ústřední kotel. Dům je bez výtahu, parkovat lze na ulici, na které nejsou parkovací zóny.

Užitná plocha: 59,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	0,99
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,75
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,90
K6 Vybavení	0,80
K7 Redukce pramenu ceny	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 590 000	59,00	77 797	0,51	39 511

Minimální jednotková porovnávací cena	30 583 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	37 104 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	41 219 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	37 104 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	53,60 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 988 774 Kč
REKAPITULACE OCENĚNÍ	

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:	
1. Bytová jednotka č. 1728/6	1 274 247,40 Kč
1.1. Pozemek parc.č. 347	156 426,11 Kč
1.2. Oceňovaný byt	1 117 821,28 Kč
	= 1 274 247,40 Kč

Výsledná cena - celkem: **1 274 247,40 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 274 250,- Kč**

slovy: Jedenmiliondvěstěsedmdesátčtyřitisícdvěšestpadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
1 274 250 Kč
slovy: Jedenmiliondvěstěsedmdesátčtyřitisícdvěšestpadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku	
1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 1728/6	1 911 111,10 Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 1728/6	1 988 774,- Kč

Porovnávací hodnota	1 988 774 Kč
Výnosová hodnota	1 911 111 Kč

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

Obvyklá cena
1 989 000 Kč
slovy: Jedenmiliondevětsetosmdesátdevěttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.8.1

Závěr

Obvyklá cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, konzultace s realitními makléři a vlastní databáze. Zohledněn byl stavebně technický stav, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 4.9.2017

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. 3659/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3659/2017.