

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3660/2017

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1915/4, Bytová jednotka č.1915/4

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

Adresa nemovité věci: Záběhlická 1915/16, 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

946 000 Kč

Datum místního šetření: 20.8.2017

Stav ke dni :

31.7.2017

Počet stran: 11 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 5.9.2017

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1915/4 v objektu čp. 1915/16, ulice Záběhlická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 125 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 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 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.16840 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"/> plyn
veř. / vl. <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<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 + 0 o velikosti 20.10 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je řadovým rohovým domem situovaným při ulici Záběhlická v blízkosti přemostění (Jižní spojka). Budova je umístěna v zástavbě bytových domů při poměrně frekventované Záběhlické ulici v blízkosti přejezdu drážního tělesa a přemostění Jižní spojkou, Hamerského rybníka se sportovním areálem. Občanská vybavenost - drobné prodejny a služby v ulici Záběhlická, nejbližší nákupní centru Kaufland stanice autobusem (křižovatka Chodovská a s Plynářenskou) a Bauhaus. Dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka v ulici Záběhlická, tramvaj Plynářská. Dobré dopravní spojení k metru Strašnická nebo Skalka. dost Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce podsklepený se třemi nadzemními podlažními bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s taškovou krytinou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. V budově je dvanáct bytových jednotek a tři nebytové prostory. Okna původní dřevěná špaletová, vstupní dveře hliníkové prosklené (sedmdesátá léta), vstupní část s teracovými schody bez uzavření, na chodbě podlahy teracové, schody teracové. Na mezipodestách vstupy do lodžii dřevěnými původními prosklenými dveřmi s nadsvětlíkem. Osazeny jsou hasicí přístroje. Fasáda, která místy vykazuje trhlinky. Stavebně technický stav objektu běžně udržovaný. Objekt byl postaven ve čtyřicátých letech a pozdější úpravy odpovídají období mezi šedesátými a sedmdesátými lety.

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: nejsou

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1915/4

1.1. Pozemek parc.č. 125

1.2. Oceňovaný byt

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1915/4

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1915/4

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1915/4
Adresa předmětu ocenění: Záběhlická 1915/16
100 00 Praha 10
LV: 16840
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Záběhlice
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 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,	I	1,05

zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)

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, dobré parkovací možnosti	VI	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:

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

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,990}$$

1. Bytová jednotka č. 1915/4

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží třípodlažního objektu bez

výtahu. Bytová jednotka sestává dle prohlášení vlastníka budovy z pokoje, předsíně, WC a spíže. Okno dřevěné špaletové vyžadující renovaci, na WC dřevěné jednoduché do světlíku, dveře na WC chybí pouze původní dřevěná zárubeň, vstup do pokoje dveřním otvorem bez zárubně. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v předsíni, spíži a WC dlažba a v pokoji lino a část s kobercovou krytinou. V rohu pokoje odpad a voda. WC s mísou kombi bez obkladu stěn a pod stropní konstrukcí zavěšený boiler. Vytápění - nový rozvod v mědi vedený po stěně - topné těleso chybí. V pokoji zbývající tři dřevěné trámy po vestavěném patru pro spaní. V předsíni stěna bez omítek, na WC stropní podhled ze sádkokartonu bez finálního dokončení. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje provedení rozsáhlejších stavebních úprav.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemek parc.č. 125

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Záběhlce a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2017.

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	125	337,00	5 600,00	1 887 200,-
Cenová mapa - celkem		337,00		1 887 200,-

Pozemek parc.č. 125 - zjištěná cena = 1 887 200,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemek parc.č. 125 = 1 887 200,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1 887 200,- Kč

1.2. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha 10
 Stáří stavby: 77 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 44 536,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
předsíň:	3,00 * 1,00 = 3,00 m ²
WC:	1,40 * 1,00 = 1,40 m ²
pokoj:	15,00 * 1,00 = 15,00 m ²
spíž:	0,70 * 1,00 = 0,70 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	20,10 m²

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: 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 bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám: Okna jen na sever nebo bez výhledu - sever	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - WC	II	-0,10
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 - těleso chybí	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - chybí dveřní křídlo, bez kk - připraveno napojení, rozvod nového vedení plynu po stěně	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 77 let:

$$s = 1 - 0,005 * 77 = \mathbf{0,615}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,615 = \mathbf{0,356}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 44\,536,- \text{ Kč/m}^2 * 0,356 = 15\,854,82 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 20,10 \text{ m}^2 * 15\,854,82 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,990 = 315\,495,06 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 315 495,06 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 887 200,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 201 / 4 747

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,887\,200,- \text{ Kč} * 201 / 4\,747 = 79\,908,83 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 79 908,83 Kč

Bytová jednotka č. 1915/4 - zjištěná cena = 395 403,89 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1915/4

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	1.NP	20	3 582	6 000	72 000	4,50
Celkový výnos za rok:						72 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	20
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	3 582
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	72 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	68 400
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	400
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	2 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 900
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	61 500
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	1 366 667
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	280 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 086 667

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1915/4

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	20,10 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 1+kk 22 m2
Lokalita:	Záběhlická, Praha 10 - Záběhlice
Popis:	Nabízíme Vám velice slunný byt s výhledem do zeleného vnitrobloku zpřístupněného pouze pro obyvatele domu. Byt je po kompletní rekonstrukci včetně kuchyňské linky s elektrickým sporákem, ale je možnost znovu napojení na plyn. Byt je umístěn ve zvýšeném přízemí cihlového domu, který je před rekonstrukcí. Peníze na rekonstrukci již byli našetřeny prostřednictvím splátek do fondu oprav, takže se nebudou navyšovat zálohy nebo se sjednávat půjčky. Skvělá dopravní dostupnost, autobusová zastávka cca 30 m od domu. Klidná a zelená část obce, Hamerský rybník 2 min. chůze, sportovní centrum. Bezproblémové parkování podél ulice, také je možnost pronajmout si parkovací místo ve vnitrobloku sousedního domu. Ukazatel

energetické náročnosti: G* (po vypracování PENB bude údaj aktualizován dle skutečnosti).

Užitná plocha: 22,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,80
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,91
K6 Vybavení	0,85
K7 Redukce pramene 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]
1 990 000	22,00	90 455	0,59	53 175

Název: Prodej bytu 1+kk 23 m²

Lokalita: Záběhlická, Praha 10 - Záběhlice

Popis: Exkluzivně nabízíme byt 1+kk ve sníženém přízemí udržovaného cihlového domu. Byt je ve velmi slušném stavu a má výměru 23 m². K bytu patří velký 16 m² sklep. Klidné bydlení u Hamerského rybníku s vynikající dostupností do centra (cca 22 min.) i na metro C "Pankrác" (13 min.). Veškerá občanská vybavenost v místě. Zajímavé jak na vlastní bydlení, tak jako investice. Ukazatel energetické náročnosti: G* (v tuto chvíli probíhá vypracování PENB, údaj bude aktualizován).

Při kontaktu s RK prosím uvádějte evidenční číslo 50062432.

Užitná plocha: 23,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,85
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,87
K6 Vybavení	0,85
K7 Redukce pramene 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]
1 590 000	23,00	69 130	0,60	41 281

Název: Prodej bytu 1+kk, garsoniery, 25m²

Lokalita: Hlavní Záběhlice,

Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Prodej slunného bytu 1+kk o CP 28 m² v 1. NP bytového domu v Praze Záběhlicích. Byt je po celkové rekonstrukci prakticky dispozičně řešen, skládá se z předsíně, prostorného obývacího pokoje s kuchyňským koutem, koupelny se sprchovým koutem včetně WC. Nízké náklady. Parkování před domem. Výborná dopravní dostupnost do centra Prahy, Kunratický les cca 5 min. Výborná občanská

vybavenost v místě.

Pozemek: 28,00 m²

Užitná plocha: 25,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita 0,98

K2 Typ stavby 1,00

K3 Stavebně technický stav 0,80

K4 Výtah 0,99

K5 Velikost 0,80

K6 Vybavení 0,90

K7 Redukce pramene ceny 0,95



Zdroj: www.ceskereality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 200 000	25,00	88 000	0,53	46 719

Minimální jednotková porovnávací cena	41 281 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	47 058 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	53 175 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci **47 058 Kč/m²**

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci 20,10 m²

Výsledná porovnávací hodnota 945 866 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1915/4	395 403,90 Kč
1.1. Pozemek parc.č. 125	79 908,83 Kč
1.2. Oceňovaný byt	315 495,06 Kč
	<hr/>
	= 395 403,90 Kč

Výsledná cena - celkem: 395 403,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 395 400,- Kč

slovy: Třistadevadesátpěttisícčtyřista Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

395 400 Kč

slovy: Třistadevadesátpěttisícčtyřista Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1915/4

1 086 666,70 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1915/4

945 866,- Kč

Porovnávací hodnota	945 866 Kč
Výnosová hodnota	1 086 667 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Obvyklá cena 946 000 Kč slovy: Devětsetčtyřicetšesttisíc 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, vlastní databáze. Zohledněn byl stavebně technický stav, posouzena lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 5.9.2017

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. 3660/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3660/2017.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH