

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3657/2017

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1034/2,

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

Adresa nemovité věci: Brtnická 1034/8, 100 00 Praha 10

Vlastníci stavby: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, 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 obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

1 353 000 Kč

Datum místního šetření: 13.8.2017

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 (těž tržní) bytové jednotky č. 1034/2 v objektu čp. 1034/8, ulice Brtnická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2546 na katastrálním území Michle.

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. 9765 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 | | <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 | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace |
|-------------------|--|

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 0 o velikosti 29.20 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti

3.5 m² a není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je řadovým rohovým domem situovaným při ulici Brtnická v blízkosti velmi frekventované křižovatky Záběhlická a Bohdalecká. Budova je umístěna v okrajové části zástavby bytovými domy. Občanská vybavenost - drobné prodejny v ulici Záběhlická a Plynárenská, nejbližší nákupní centru Kaufland v docházkové vzdálenosti (křižovatka Chodovská s Plynárenskou) a Bauhaus. Dopravní dostupnost - autobusová zastávka v ulici Bohdalecké a tramvaj v ulici Plynárenská. Dopravní spojení k metru Pankrác. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách, ulice Brtnická pro parkování úzká. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce podsklepený s třemi nadzemními podlažními bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s taškovou krytinou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu (po výměně). V budově je dvanáct bytových jednotek a tři nebytové prostory. Okna původní dřevěná špaletová, vstupní dveře dřevěné s okénkem na prosvětlení (vyžadující údržbu), s podlahou teracovou, schody teracové, stěny při schodišti natřeny latexem. Na mezipodestách prosvětlení dřevěnými jednoduchými okny. Osazeny jsou hasicí přístroje a hydrant. Fasáda původní v dobrém stavu. Stavebně technický stav objektu běžně udržovaný. Objekt byl postaven v šedesátých letech.

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. 1034/2

- 1.1. Pozemek parc.č. 2546
- 1.2. Oceňovaný byt

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Bytová jednotka č. 1034/2

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1034/2
 Adresa předmětu ocenění: Brtnická 1034/8
 100 00 Praha 10
 LV: 9765
 Kraj: Hl.m. Praha
 Okres: Hl.m. Praha
 Obec: Praha
 Katastrální území: Michle
 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 | 0,03 |
| 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, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, | I | 1,05 |

sportovní a kulturní zařízení aj.)

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,082}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,030}$$

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: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí | V | -0,10 |
| 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, příjezdová komunikace úzká | 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: Vlivy snižující cenu - v blízkosti velmi frekventovaná křižovatka Záběhlická Bohdalecká | I | -0,10 |

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,750}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,812}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,773}$$

1. Bytová jednotka č. 1034/2

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží podsklepeného objektu s třemi nadzemními podlažními bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíň, koupelny s WC a spíže dle vymezení jednotek. Skutečný stav - pokoj s KK, předsíň, koupelna s WC a spíž. Okno dřevěné špaletové, okno spíže dřevěné jednoduché do světlíku, dveře do koupelny s WC a spíže hladké do dřevěné zárubně a do pokoje dřevěné původní z poloviny prosklené do dřevěných zárubní. Vstupní dveře hladké do dřevěné zárubně původní. Podlaha v předsíni, spíži a koupelně s WC dlažba, v pokoji PVC. Koupelna vybavena sprchou, umyvadlem a WC mísou kombi a pod stropní konstrukcí je el. boiler a je zde zavěšený elektrozářič. Keramické obklady stěn a v rohové části plíseň prochází i přes obklady. Vytápění - přímotop 1 ks. V pokoji je jednoduché vestavěné patro na spaní a v rohové části dosloužilá kuchyňská linka s nerez dvoudřezem a sporáková deska na vaření s digestoří. V celé bytové jednotce projevující se vlhkost stěn přecházející do plísně. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rekonstrukci.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemek parc.č. 2546

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Michle 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 | 2546 | 395,00 | 5 000,00 | 1 975 000,- |
| Cenová mapa - celkem | | 395,00 | | 1 975 000,- |

Pozemek parc.č. 2546 - zjištěná cena = 1 975 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemek parc.č. 2546 = 1 975 000,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1 975 000,- Kč

1.2. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha 4
Stáří stavby: 57 let
Základní cena ZC (příloha č. 27): 44 335,- Kč/m²

| Podlahové plochy bytu | koeficient dle typu podlahové plochy | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|--------|----------------------------|
| předsíň: | 3,80 * | 1,00 = | 3,80 m ² |
| pokoj: | 20,8 * | 1,00 = | 20,80 m ² |
| spíž: | 0,40 * | 1,00 = | 0,40 m ² |
| koupelna + WC: | 4,20 * | 1,00 = | 4,20 m ² |
| Započítaná podlahová plocha bytu: | | | 29,20 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 obyt. místností ke světovým stranám: Okna jen na sever nebo bez výhledu - jih | I | -0,01 |
| 6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - WC mísa, umyvadlo a sprcha | III | 0,00 |
| 7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklep k užívání | II | -0,01 |
| 8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - el. přímotop | II | -0,02 |
| 9. Kriterium jinde neuvedené: Významně snižující cenu - plíseň | I | -0,10 |
| 10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav) | IV | 0,65 |

Koeficient stáří upraven o + **0,02** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 57 let:

$$s = 1 - 0,005 * 57 = \mathbf{0,715}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,735 = \mathbf{0,459}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku **I_P = 0,750**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 44\,335,- \text{ Kč/m}^2 * 0,459 = 20\,349,77 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 29,20 \text{ m}^2 * 20\,349,77 \text{ Kč/m}^2 * 1,030 * 0,750 = 459\,029,76 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 459 029,76 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 975 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 292 / 4 501

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 975 000,- Kč * 292 / 4 501 = 128 127,08 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 128 127,08 Kč

Bytová jednotka č. 1034/2 - zjištěná cena = 587 156,84 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1034/2

| | |
|-------------------------------|----------------------|
| Oceňovaná nemovitá věc | |
| Užitná plocha: | 29,20 m ² |

Srovnatelné nemovitě věci:

| | | | | |
|-----------------------------|---|--|--|---|
| Název: | Prodej bytu 1+kk 32 m2 | | | |
| Lokalita: | U Plynárny, Praha 10 - Michle | | | |
| Popis: | Světlý byt 1+kk, 32,4m2, osobní vlastnictví, ve 2.NP 7patrového cihlového domu po rekonstrukci s výtahem. Okna nová, plastová. Podlahy parkety a dlažba, koupelna se sprchovým koutem, WC zvlášť. K bytu patří sklep 2,7m2 v suterénu domu. Orientace oken na sever do klidného vnitrobloku. Dům bude po rekonstrukci včetně nových rozvodů elektřiny, vody, nové fasády, společných prostor, vstupních dveří do bytů a nového výtahu. Atraktivní lokalita se zelení a dobrou dopravní dostupností do centra a na metro A a C, tramvaj, bus. U domu Kaufland, nedaleko OC Eden a nový fotbalový stadion Slavie. Hypo lze, vyřídíme. | | | |
| Užitná plocha: | 32,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Lokalita | | | 1,00 | |
| K2 Typ stavby | | | 1,00 | |
| K3 Stavebně technický stav | | | 0,70 | |
| K4 Výtah | | | 0,99 | |
| K5 Velikost | | | 0,91 | |
| K6 Vybavení | | | 0,85 | |
| K7 Redukce pramenu ceny | | | 0,95 | |
| Cena [Kč] | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. K _c | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
| 2 445 000 | 32,00 | 76 406 | 0,51 | 38 909 |



Zdroj: www.sreality.cz

| | | | | |
|-----------------------|---|--|--|--|
| Název: | Prodej bytu 1+kk 29m2 | | | |
| Lokalita: | U plynárny Michle, Praha 10 | | | |
| Popis: | Popis a vybavení nemovitosti | | | |
| | Prodej, byt 1+kk, OV, o velikosti 29 m2 na Praze 10, ul. U Plynárny. / Projekt - Bohdalecký výhled/. Cihlový dům z roku 1938 již prochází rozsáhlou rekonstrukcí. Kolaudace bytu proběhne v prosinci 2017. K bytu náleží sklepní kóje. Dobrá dopravní dostupnost, veškerá občanská vybavenost - přímo u domu zastávka tramvaje (Chodovská) a autobusy ze zastávek Chodovská a Bohdalecká zajišťují spojení na metro trasa A, C. | | | |
| | Uvedená cena je bez daně z nabytí ve výši 4%. | | | |
| | Možnost financování hypotečním úvěrem. Více info v RK. Doporučujeme. | | | |
| Pozemek: | 29,00 m ² | | | |
| Užitná plocha: | 29,00 m ² | | | |

Použité koeficienty:

| | |
|----------------------------|------|
| K1 Lokalita | 1,01 |
| K2 Typ stavby | 1,00 |
| K3 Stavebně technický stav | 0,70 |
| K4 Výtah | 0,99 |
| K5 Velikost | 1,00 |
| K6 Vybavení | 0,90 |
| K7 Redukce pramenu 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] |
|--------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--|
| 2 337 000 | 29,00 | 80 586 | 0,60 | 48 226 |

Název: Prodej bytu 1+kk, garsoniery, 32m²**Lokalita:** Michle, Praha - Michle**Popis:** Popis a vybavení nemovitosti

Jako přímí majitelé Vám nabízíme k prodeji byt 1+kk v projektu BD Bohdalecké Výhledy, na Praze 10 - Michle. Byt je orientován na severní stranu a je ve stavu před rekonstrukcí. Celková výměra bytu je 32,4 m². K bytu náleží sklepní kóje 2,7 m².

Váš nový domov v bytovém domě Bohdalecké výhledy, v ul. U Plynárny, vám poskytne dostupnost těch nezbytnějších míst. Pár kroků od domu se nachází velký supermarket a ani za relaxem to nebudete mít daleko. Několik minut autobusovou dopravou vás dělí hned od několika lesnatých míst, jakým jsou například Roztylské sady.

Dům, který pochází z roku 1938, Vám nabídne převážně byty o dispozicích 1+kk a 2+kk. Byty zůstávají v původním stavu, plášť domu vč. společných prostor prochází rekonstrukcí.

Pár minut to budete mít k autobusové zastávce Chodovská a daleko se neprojdete ani na zastávku Bohdalecká. Linkami z těchto zastávek se pak během chvíle dostanete i na metro C/Roztyly či Pankrác. Chcete-li jet po zelené, autobusem se svezete i na stanici metra Skalka.

Průkaz energetické náročnosti je k dispozici v kanceláři. Ve fotogalerii naleznete vizualizace, které nemusejí odpovídat skutečnosti.

Užitná plocha: 32,00 m²**Použité koeficienty:**

| | |
|----------------------------|------|
| K1 Lokalita | 1,01 |
| K2 Typ stavby | 1,00 |
| K3 Stavebně technický stav | 0,90 |
| K4 Výtah | 0,99 |
| K5 Velikost | 0,90 |
| K6 Vybavení | 0,90 |
| K7 Redukce pramenu ceny | 0,95 |



Zdroj: www.ceskereality.cz

| Cena | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena |
|------|---------------|------------|---------------|------------------|
|------|---------------|------------|---------------|------------------|

| | | | | |
|-----------|-------------------|-------------------|----------------|----------------------|
| [Kč] | [m ²] | Kč/m ² | K _c | [Kč/m ²] |
| 2 395 000 | 32,00 | 74 844 | 0,69 | 51 828 |

| | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 38 909 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 46 321 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 51 828 Kč/m ² |

| | |
|---|--------------------------------|
| Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy | |
| Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci | 46 321 Kč/m² |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 29,20 m ² |
| Výsledná porovnávací hodnota | 1 352 573 Kč |
| REKAPITULACE OCENĚNÍ | |

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

| | |
|------------------------------|-----------------|
| 1. Bytová jednotka č. 1034/2 | 587 156,80 Kč |
| 1.1. Pozemek parc.č. 2546 | 128 127,08 Kč |
| 1.2. Oceňovaný byt | 459 029,76 Kč |
| | = 587 156,80 Kč |

Výsledná cena - celkem: **587 156,80 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **587 160,- Kč**

slovy: Pětsetosmdesátsedmtisícjednostošedesát Kč

| |
|--|
| Cena zjištěná dle cenového předpisu |
| 587 160 Kč |
| slovy: Pětsetosmdesátsedmtisícjednostošedesát Kč |

Rekapitulace tržního ocenění majetku

| | |
|--------------------------------|----------------|
| 1. Porovnávací hodnota | |
| 1.1. Bytová jednotka č. 1034/2 | 1 352 573,- Kč |

| | |
|----------------------------|---------------------|
| Porovnávací hodnota | 1 352 573 Kč |
|----------------------------|---------------------|

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle platného cenového předpisu a porovnávací metodou. Výnosová metoda vzhledem k nepronajmutelnosti (plíseň) nebyla použita.

| |
|--|
| Obvyklá cena |
| 1 353 000 Kč |
| slovy: Jedenmiliontřistapadesáttřicet Kč |

| |
|--------------|
| 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 a projevující se plíseň v bytové jednotce, 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. 3657/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3657/2017.