

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3744/2018

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 583/31,

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice

Adresa nemovité věci: 28. pluku 583/47, 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: Pro stanovení tržní ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí (ocenění stávajícího stavu)

**OBVYKLÁ CENA****3 150 000 Kč**

Stav ke dni : 30.1.2018

Datum místního šetření: 10.1.2018

Počet stran: 11 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 15.1.2018

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 583/31 v objektu čp. 583/47, ulice 28.pluku, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1334/1a 1334/2 na katastrálním území Vršovice.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 457/2017 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. 11533 ze dne 29.1.2018

skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2018
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	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: úzké centrum - jiný typ zástavby
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 43.80 m² a terasa 11.00 m² (dle vymezení jednotek v budově). Bytový dům je rohový a je situovaný v ulici 28.pluku (vstup) a Bělocerkevská. Jedná se o zástavbu bytových domů, kde ulice Bělocerkevská je poměrně frekventovanou komunikací. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny a stanici autobusem k obchodnímu centru Eden, dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka naproti domu spojení na tramvaj Vršovická ulice, nejbližší metro stanice Želivská nebo Flora. V blízkosti areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlé ulici 28.pluku zvláště ve večerních hodinách omezené. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený sedmipodlažní s novým výtahem, zastřešený rovnou střechou. Stavebně technický stav objektu jako celku je průměrně udržovaný, nové plastové vstupní dveře s nadsvětlíkem. Zádveří s podlahou z dlažby uzavřeno původními lítacími dveřmi prosklenými s nadsvětlíkem, podlaha na chodbách a mezipodestách původní dlažba, schody teracové, původní břizolitová fasáda v úrovni prvního podlaží opravena s nátěrem, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, provedena výměna původních oken za plastová. Objekt byl postaven v padesátých letech a obsahuje 32 bytových jednotek.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 583/31

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 583/31

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 583/31

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 583/31

Adresa předmětu ocenění: 28.pluku 583/47

100 00 Praha 10

LV: 11533

Kraj: Hlavní město Praha

Okres: Hlavní město Praha

Obec: Praha

Katastrální území: Vršovice

Počet obyvatel: 1 280 508

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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 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	0,06
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
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: Katastrální území obce Praha nebo Brna	I	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

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

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

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

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

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	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

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,070}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,113}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,113}$$

1. Bytová jednotka č. 583/31

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v sedmém nadzemním podlaží sedmipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny s WC, komory a terasy - dle vymezení jednotek. Okna plastová, balkonové dveře v prosklené stěně s nadsvětlíkem plastové, dveře koupelny s WC, komory, hladké do dřevěné zárubně a do pokoje a kuchyně prosklené do dřevěných zárubní, podlahy v pokoji parkety, v

předsíni, kuchyni, komoře a koupelně s WC původní dlažba a na terase novější dlažba . Koupelna vybavena WC mísou se zavěšenou nádržkou, umyvadlem a vanou (osmdesátá léta) s nižším obkladem stěn kombinovaným podle stáří. Kuchyně vybavena sporákem plynovým (1979) a dřezem ve starší upravené lince s původním obkladem stěn. V kuchyni rohová spízní skříňka (1963). Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje menší stavební úpravy a modernizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	68 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	53 366,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

kuchyně:	12,00 * 1,00 =	12,00 m ²
předsíň:	5,60 * 1,00 =	5,60 m ²
koupelna s WC:	4,00 * 1,00 =	4,00 m ²
pokoj:	20,00 * 1,00 =	20,00 m ²
komora v bytě:	2,20 * 1,00 =	2,20 m ²
terasa:	11,00 * 0,17 =	1,87 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		45,67 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: 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 - 7.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - jih	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo , WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Nadstandardní vybavení (např.krb, sauna) nebo terasa nebo zimní zahrada - terasa	IV	0,04
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední (krytalové)	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 + **0,03** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 68 let:

$$s = 1 - 0,005 * 68 = \mathbf{0,660}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum V_i) * V_{10} * 0,690 = \mathbf{0,686}$$

$$i = 1$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = 1,070$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 53\,366,- \text{ Kč/m}^2 * 0,686 = 36\,609,08 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 45,67 \text{ m}^2 * 36\,609,08 \text{ Kč/m}^2 * 1,040 * 1,070 = 1\,860\,531,14 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 860 531,14 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 583/31

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	7.NP - 1+1	44	3 425	12 500	150 000	4,50
Celkový výnos za rok:						150 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	44
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	3 425
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	150 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	142 500
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	350
Pojištění		Kč/rok	700
Opravy a údržba		Kč/rok	10 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	14 050
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	128 450
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 854 444

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 583/31

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 49,30 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Prodej bytu 1+1 48 m²
Lokalita: K Louži, Praha 10 - Vršovice
Popis: Nabízíme pěkný světlý ihned obyvatelný byt s výhledem do zeleného vnitrobloku. 1+1/B/S, 48 m², OV, 3.p./5., cihla, dům bez výtahu, Praha 10-Vršovice. Byt je ve velice udržovaném stavu, jeho dispozici je možné změnit na 2+kk. Na podlahách dlažba, původní parkety a laminátová plovoucí podlaha. Kuchyň je umístěna do předsíně. V koupelně vana, umyvadlo, místo pro pračku a toaleta, zděné jádro. Topení plynové WAW, ohřev teplé vody plyn. karmou MORA TOP. Dům po většinové rekonstrukci (plastová okna, rozvody plynu a elektřiny, střecha, výmalba, nyní se plánují další opravy). K bytu náleží sklep cca 2 m² a je možné využívat společný balkón v mezipatře. Měsíční zálohy jsou 2.900,- Kč včetně fondu oprav + vlastní spotřeba plynu a elektřiny v bytě. V okolí se nachází kompletní občanská vybavenost (velké množství obchodů, restaurací a služeb), výborná dopravní dostupnost do centra, tram, BUS-denní i noční linky 3 minuty od domu. Energetická náročnost budovy třída E-Nehospodárná. Doporučuji pro klidné bydlení v širším centru Prahy s výbornou občanskou vybaveností a dostupností do centra! Prohlídky možné kdykoliv dle domluvy.

Užitná plocha: 48,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,95
K4 Výtah	1,02
K5 Velikost	0,99
K6 Vybavení	0,96
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. aukcí	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]
3 550 000	48,00	73 958	0,83	61 470

Název: byt 1+1, 43 m², cihla, osobní
Lokalita: Praha 10 - Vršovice Minská
Popis: Nabízíme k prodeji menší byt 1+1 situovaný v 2.patře cihlového domu. Byt je orientován do klidného vnitrobloku. Byt má 2 průchozí pokoje. V obývacím pokoji jsou položeny dubové parkety, v kuchyni je plovoucí podlaha a v ostatních částech je lino a dlažba. V obývacím pokoji jsou dvě třídílná okna což zaručuje dostatek světla do bytu. Koupelna je vybavena sprchovým koutem a teplá voda je zajištěna el. bojlerem. Vytápění zajišťují plynové kamna WAW. Dům je svojí lokací na výborném místě, v okolí je dostatek tram. a bus. zastávek a kompletní občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti. Byt je volný. Prohlídky po domluvě .

Užitná plocha: 43,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	0,99
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,92
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,13
K6 Vybavení	1,01
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: www.reality.cz

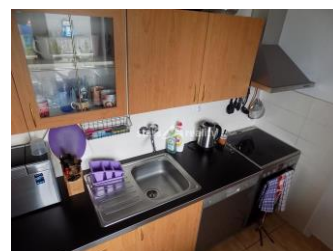
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 050 000	43,00	70 930	0,94	66 543

Název: Prodej prostorného bytu 1+1 s balkonem, ve Vršovicích**Lokalita:** Praha 10, Vršovice, U Slavie**Popis:** Prodej prostorného bytu 1+1 s balkonem, ve Vršovicích

Stars Reality Vám zprostředkují prodej světlého a prostorného bytu 1+1 po rekonstrukci, v osobním vlastnictví, u stadionu Slavie v oblíbené lokalitě Vršovic. Byt o ploše 36 m² + balkon 7 m² se nachází v 5. nadzemním podlaží cihlového domu. Byt má nová plastová okna včetně sítí, zděné jádro s koupelnou, sprchovým koutem a samostatné wc. Podlahy bytu tvoří parkety a dlažba. Okna bytu jsou orientována na jiho - západ. V kuchyni je zánovní kuchyňská linka. V ceně bytu zůstává téměř veškeré vybavení. Cihlový dům nacházející se v původní zástavbě prošel v posledních letech rekonstrukcí (nový výtah, plast. okna, nové vstup. dveře, nová elektrika, stoupačky). Velkou výhodou je zadní bezbariérový vstup do domu. Měsíční poplatky bytu jsou poměrně nízké a pohybují se okolo 4.000,- Kč. K bytu samozřejmě náleží sklepní kóje v suterénu domu o ploše 1,36 m² a společná sušárna. Parkovat lze s povolením Městského úřadu ve vnitrobloku domu. Benefitem tohoto bytu je blízkost OC Eden, tramvajové a autobusové zastávky, výborná dostupnost do centra, veřejný bazén, park Grébovka a veškerá občanská vybavenost. Financování úvěru je předjednáno u našeho finančního specialisty. ID: 100458

Užitná plocha: 36,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,80
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,21
K6 Vybavení	0,90
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: www.reality.idnes.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 995 000	36,00	83 194	0,79	65 412

Minimální jednotková porovnávací cena	61 470 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	64 475 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	66 543 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	64 475 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	49,30 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 178 618 Kč
REKAPITULACE OCENĚNÍ	

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 583/31 1 860 531,10 Kč

Výsledná cena - celkem: 1 860 531,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 860 530,- Kč

slovy: Jedenmilionosmsetšedesáttisícpětsetřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 860 530 Kč

slovy: Jedenmilionosmsetšedesáttisícpětsetřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 583/31	2 854 444,40 Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 583/31	3 178 618,- Kč

Porovnávací hodnota	3 178 618 Kč
Výnosová hodnota	2 854 444 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Obvyklá cena

3 150 000 Kč

slovy: Třimilionyjednostopadesáttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.3

Závěr

Tržní cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, cenových map, konzultace s realitními makléři, vlastní databáze. Zohledněn byl stavebně technický stav bytu i objektu, vybavení, standard a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 15.1.2018

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. 3744/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3744/2018.