

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3745/2018

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1077/7,

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

Adresa nemovité věci: Révová 1077/18, 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****2 470 000 Kč**

Stav ke dni : 30.1.2018

Datum místního šetření: 18.1.2018

Počet stran: 11 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 23.1.2018

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1077/7 v objektu čp. 1077/18, ulice Révová, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2170 na katastrálním území Strašnice.

Přehled podkladů

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16819 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 type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input 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 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:

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 41,80 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v oblasti zastavěné činžovními vilami v klidné lokalitě k bydlení při ulici Révová a Běchovická. (rohová parcela). Průčelí domu se vstupem a vjezdem je situované z ulice Révová. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Počernická a následně Černokostelecká se Starostrašnickou, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje Černokostelecká, autobus v Počernické ulici. Dopravní dostupnost tramvaj nebo autobus k metru Želivského. Parkování v přilehlých ulicích, vzhledem k zástavbě dobré. Jedná se o okrajovou lokalitu.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s třemi nadzemními podlažními bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna dřevěná špaletová na chodbách ze dvou třetin prosklené dveře s nadsvětlíkem zajišťující vstup na balkon (z mezipodesty). Vchodové dveře dřevěné s prosvětlením okénky a nadsvětlíkem. Podlaha zádveří, chodby a podest je z dlažby a schody kamenné. Fasáda domu v dobrém stavu. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v polovině padesátých let. Budova obsahuje 8 bytových jednotek a 5 nebytových prostor.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

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. 1077/7
 - 1.1. Pozemek parc.č. 2170
 - 1.2. Oceňovaný byt

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Výnosová hodnota**
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1077/7
- 2. Porovnávací hodnota**
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1077/7

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 1077/7
Adresa předmětu ocenění: Révová 1077/18
100 00 Praha 10
LV: 16819
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Strašnice
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: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a	III	1,00

katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality

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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

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 - Tramvaj ulice Černokostelecká , autobus Počernická,	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 zvyšující cenu - v klidné vilové čtvrti	III	0,05

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,102}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,102$

1. Bytová jednotka č. 1077/7

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží třípodlažní činžovní vily podsklepené zděné konstrukce bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, spíže, koupelny s WC dle vymezení jednotek. Okna dřevěná špaletová, spíže dřevěné původní jednoduché, okno do koupelny plastové. Dveře do pokoje a kuchyně původní dřevěné rámové z jedné třetiny prosklené do dřevěné zárubně, dveře do koupelny s WC a spíže původní dřevěné rámové do dřevěných zárubní bez kliky s otevíráním na klíč u spíže. Vstupní dveře dřevěné rámové původní do dřevěné zárubně. Podlaha v pokoji parkety k renovaci, v kuchyni lino, v předsíni PVC a spíži dlažba v koupelně s WC dlažba (cca. 2000). Koupelna vybavena malou vanou s baterií napojenou na umyvadlovou baterii a umyvadlem s keramickým obkladem stěn a WC mísa se zavěšenou nádržkou. Kuchyň se zbytky linky s nerez dřezem a plynovým sporákem (2003) obklady k lince z umakartové imitace obklad. Vytápění topidly WAW, ohřev vody karmou (2001) umístěnou v koupelně. Rozvody plynu vedeny po stěně. Bytová jednotka vyžaduje menší stavební úpravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemek parc.č. 2170

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Strašnice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2018 mapový list č. 61.

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	2170	251	9 580,00	2 404 580,-
Cenová mapa - celkem		251		2 404 580,-

Pozemek parc.č. 2170 - zjištěná cena = 2 404 580,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemek parc.č. 2170 = 2 404 580,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 2 404 580,- Kč

1.2. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha 10
Stáří stavby: 73 let
Základní cena ZC (příloha č. 27): 44 536,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
předsín:	5,50 * 1,00 = 5,50 m ²
koupelna s WC:	2,70 * 1,00 = 2,70 m ²

pokoj:	19,20 * 1,00 =	19,20 m ²
kuchyň:	13,80 * 1,00 =	13,80 m ²
spíž:	0,60 * 1,00 =	0,60 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>41,80 m²</u>

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: Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání,..) - užívání zahrady	III	0,10
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 - východ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - malá vana, umyvadlo a WC mísa	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 se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 73 let:

$$s = 1 - 0,005 * 73 = \mathbf{0,635}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,635 = \mathbf{0,615}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,060}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,040}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 44\,536,- \text{ Kč/m}^2 * 0,615 = 27\,389,64 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 41,80 \text{ m}^2 * 27\,389,64 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,040 = 1\,262\,123,38 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 262 123,38 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 404 580,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 418 / 3 923

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 404 580,- Kč * 418 / 3 923 = 256 210,67 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 256 210,67 Kč

Bytová jednotka č. 1077/7 - zjištěná cena = 1 518 334,05 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1077/7

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 - 1+1	42	2 584	9 000	108 000	4,50
Celkový výnos za rok:						108 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	42
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * ro k)	2 584
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	108 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	102 600
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	350
Pojištění		Kč/rok	600
Opravy a údržba		Kč/rok	10 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	13 950
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	88 650
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	1 970 000
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	50 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 920 000

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1077/7

Oceňovaná nemovitá věc
Užitná plocha: 41,80 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 1+1 37 m2
Lokalita:	V předpolí, Praha - Praha 10
Popis:	Prodej byt Praha 10 - Strašnice. Světlý byt o dispozici 1+1 a celkovou výměrou 37 m2, situovaný v 1. patře 4- patrového cihlového domu. Byt v původním, udržovaném

stavu sestává ze vstupní předsíně s kuchyní, obývacího pokoje, koupelny s vanou a samostatnou toaletou. Lokalita s veškerou občanskou vybaveností a výbornou dopravní dostupností. Jedná se o lukrativní nabídku vhodnou pro vlastní bydlení či investici. Byt v osobním vlastnictví, jehož koupi lze financovat hypotékou, kterou Vám pomůžeme vyřídit rychle a výhodně.

Energetická náročnost budovy "G" - údaj se zpracovává.

Užitná plocha: 37,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	0,99
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,98
K4 výtah	1,00
K5 Velikost	1,13
K6 Vybavení	0,90
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]
2 645 000	37,00	71 486	0,89	63 658

Název: Prodej bytu 1+1 39 m²

Lokalita: Ke Strašnické, Praha 10 - Strašnice

Popis: Nabízíme k prodeji pěkný byt v druhém patře cihlového domu. Byt má zrekonstruovanou koupelnu a samostatné WC včetně rozvodů, podlahy v chodbě a kuchyni. Součástí bytu je nová kuchyňská linka se spotřebiči. Dům má nová plastová okna, výtah a půdní vestavby, další úpravy domu v plánu. Výborná poloha - širší centrum Prahy, v těsné blízkosti škola, školka, sportovně relaxační areál Gutovka, vlakové nádraží, zastávky MHD bus i tramvaj, v dosahu pěšky metro Skalka nebo Strašnická. Veškerá občanská vybavenost v místě. Prohlídky Vám rádi zajistí naši makléři.

Užitná plocha: 39,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,03
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 výtah	0,98
K5 Velikost	1,07
K6 Vybavení	0,93
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]
3 200 000	39,00	82 051	0,82	66 943

Název: byt 2+kk, 48 m², cihla, osobní

Lokalita: Nad Primaskou, Praha 10 - Strašnice

Popis: Byt má celkem 48,4 m². Předsiň 4,8m² se vstupními bezpečnostními dveřmi s 5-ti bodovým zamykáním, domovní telefon, dlážděná podlaha. V předsiňi je nová pojistková skříň, plynoměr a uzávěr plynu. WC: je po částečné rekonstrukci nové rozvody, dlažba a WC kombi). Původní jsou stěny bez obkladů a osvětlení. Malé okénko, vede do světlíku, kam je možno zároveň umístit odvětrání. Koupelna 3,1m² po rekonstrukci (nové rozvody vody, napojení na odpady, přípojka na pračku, rozvody elektřiny do zásuvky a světel napojené na chráničku a obklady-mozaika). Karma (stará 5let) napojená na nově vyvločkovaný a pravidelně kontrolovaný komín. Vana o velikosti 170cm. Dřevěné okno do světlíku. Kuchyň 16,1m² s novým přívodem vody a napojení na odpad. Linka starší, částečně repasovaná a doplněná novějším „barovým pultem“. Sporák kombinace plyn/elektrina. Přívod elektřiny a osvětlení nové. Ve zbytku místnosti jsou pak už jen 2 další, původní zásuvky. Pokoj nemá vlastní topení, vyhříváme je z vedlejší místnosti, nebo elektrickým topením do zásuvky. Velký pokoj 19,8m² s původní elektroinstalací. Vytápění plynová kamna WAW. Podlaha staré parkety přikryté kobercem. Součástí bytu je i spižárna/komora, má cca 1m², s odvětráním okýnkem přístupná přímo z kuchyně. Možnost využití lodžie cca 3m² společné vždy pro jedno patro (3 byty), vhodná na věšení prádla nebo posezení, zamykatelná. Sklep je zrekonstruovaný, čistý, bezpečný (bezpečnostní dveře). Sklepní koje světlá, osvětlená a má 2,6 m². Dům má 21 bytů v osobním vlastnictví a funguje jako Společenství vlastníků jednotek. Dům po rekonstrukci stoupacího vedení, rozvodů apod. Dům v současnosti prochází rekonstrukcí fasády a výměny oken kvalitní plastová – Vekra v akci „Zelená úsporám“. Zateplení bude dokončeno, až bude vhodné počasí, tedy jaro 2018. K domu patří zahrada, její procentuální část je součástí prodeje bytu. Zahrada je částečně vydlážděná, částečně tráva a záhonky. Prostor je pěkně udržovaný a k dispozici všem. V domě je rozvod kabelové televize a internetu UPC a O2. Zásuvku UPC je přímo v bytě v každé místnosti.

Užitná plocha: 48,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	0,98
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 výtah	1,00
K5 Velikost	0,87
K6 Vybavení	0,95
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]
3 399 000	48,00	70 813	0,66	46 588

Minimální jednotková porovnávací cena	46 588 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	59 063 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	66 943 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci **59 063 Kč/m²**

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	41,80 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 468 833 Kč
REKAPITULACE OCENĚNÍ	

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1077/7	1 518 334,10 Kč
1.1. Pozemek parc.č. 2170	256 210,67 Kč
1.2. Oceňovaný byt	1 262 123,38 Kč
	= 1 518 334,10 Kč

Výsledná cena - celkem: **1 518 334,10 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 518 330,- Kč**

slovy: Jedenmilionpětsetosmnácttisícčtristatřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 518 330 Kč

slovy: Jedenmilionpětsetosmnácttisícčtristatřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 1077/7	1 920 000,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 1077/7	2 468 833,- Kč

Porovnávací hodnota	2 468 833 Kč
Výnosová hodnota	1 920 000 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Obvyklá cena

2 470 000 Kč

slovy: Dvamilionyčtyřístasedmdesáttisíc 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, vlastní databáze a konzultace s realitními makléři. Zohledněn byl stavebně technický stav, vybavení, standard, lokalita, technologie provedení a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 23.1.2018

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. 3745/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3745/2018.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH