

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3747/2018

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1077/8

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****1 470 000 Kč**

Stav ke dni : 30.1.2018 Datum místního šetření: 21.1.2018

Počet stran: 12 stran Počet příloh: 2 Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 28.1.2018

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1077/8 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 checked="" 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"/> 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: okrajová část - smíšená zástavba

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 0 o velikosti 22.90 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. 1077/8
 - 1.1. Pozemek parc.č. 2170
 - 1.2. Oceňovaný byt

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Výnosová hodnota**
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1077/8
- 2. Porovnávací hodnota**
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1077/8

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 1077/8
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	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: Katastrální území obce Prahy 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:

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

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. 1077/8

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží třípodlažní činžovní vily podsklepené zděné konstrukce bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje s kuchyňskou linkou, předsíně, spíže, koupelny s WC dle vymezení jednotek. Okno v pokoji a koupelně dřevěné špaletové, ve spíži dřevěné původní jednoduché. Dveře do pokoje původní dřevěné rámové z jedné třetiny prosklené do dřevěné zárubně, dveře do koupelny s WC a spíže původní dřevěné rámové do dřevěných zárubní. Vstupní dveře dřevěné rámové původní do dřevěné zárubně. Podlaha v pokoji a spíži PVC imitace parket, v předsíni a koupelně s WC dlažba (cca. 2002). Koupelna vybavena vanou s baterií napojenou na umyvadlovou baterii a umyvadlem s keramickým obkladem stěn a WC mísa kombi. Kuchyňská linka v rohové části pokoje standardní s nerez dřezem a plynovým sporákem (2002) s obkladem k lince. Vytápění topidly WAW (2002). Rozvody plynu vedeny po stěně. Bytová jednotka je v dobrém stavu.

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
Celková rekonstrukce provedena v roce: 2002
Základní cena ZC (příloha č. 27): 44 536,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

**koeficient dle typu
podlahové plochy**

předsíň:	2,40 * 1,00 =	2,40 m ²
koupelna s WC:	3,60 * 1,00 =	3,60 m ²
pokoj:	16,30 * 1,00 =	16,30 m ²
spíž:	0,60 * 1,00 =	0,60 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>22,90 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 - vana, umyvadlo a WC mísa, baterie společná pro vanu a umyvadlo	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: Mírně snižující cenu - vedení plynu po povrchu stěn, v předsíni mapa po zatékání	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

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

Koeficient pro stavby 16 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (16 + 15) = \mathbf{0,845}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,855 = \mathbf{0,932}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,060**

Index polohy pozemku **I_P = 1,040**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 44\,536,- \text{ Kč/m}^2 * 0,932 = 41\,507,55 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 22,90 \text{ m}^2 * 41\,507,55 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,040 = 1\,047\,856,44 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,047\,856,44 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 404 580,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 229 / 3 923

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 404 580,- Kč * 229 / 3 923 = 140 364,22 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 140 364,22 Kč

Bytová jednotka č. 1077/8 - zjištěná cena

= 1 188 220,66 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1077/8

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+kk	23	3 668	7 000	84 000	4,50
Celkový výnos za rok:						84 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	23
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * ro k)	3 668
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	84 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	79 800
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	300
Pojištění		Kč/rok	500
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 800
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	73 000
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 622 222

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1077/8

Oceňovaná nemovitá věc
Užitná plocha: 22,90 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Prodej bytu 1+kk 29 m ²
--

Lokalita: Strančická, Praha - Strašnice
Popis: 1kk + balkon (č. 1.4), P10 - Strašnice - Developerský projekt Strančická Apartments

Nabízíme k prodeji krásný byt o velikosti 1+KK s prostorným balkonem, užitná plocha 23,5 m² + 3 m² balkon + 5 m² sklep, v novém developerském projektu. (č. bytu 1.4.)

Byt se nachází ve zděném, kompletně zrekonstruovaném domě (rekonstrukce 2017 - právě probíhá), na klidném místě v širším centru Prahy 10 – Strašnice.

Výborně řešený byt stavíme z kvalitních a osvědčených materiálů. Dokončení rekonstrukce a předání bytu - jaro 2018.

Malý bytový dům a všechny byty v něm nyní rekonstruujeme a vytváříme pro vás krásné, moderní a příjemné bydlení. Velikosti bytů od 1+KK 28,5 m² po 2+KK 56,7 m².

Prodej zahájen. Nepochybujte svou šanci na vynikající investici.

50% SLEVY NA INTERIÉROVÉ VYBAVENÍ BYTU, DLE NÁVRHU, JAKO BONUS PŘI UZAVŘENÝCH REZERVACÍCH DO 30.11.2017.

Kompletně zrekonstruovaný dům, nová plynová kotelna, kompletní zateplení domu, nová kvalitní okna Vekra s trojskly. V koupelně italské velkoformátové obklady špičkové kvality, dle návrhu architekta a vizualizace. Nové vinylové podlahy, chytře řešené úložné prostory. Možnost instalace ergonomického, sklopného nábytku na míru za výhodnou cenu!

Byty přímo od developera bez provize - ideální bydlení pro mladý pár, nebo jako investice.

Pro naše klienty máme hypotéky s výhodnějším úvěrem a bez poplatku!

V ceně sklep s bezpečnostními dveřmi do sklepa!!

Stavba&design s.r.o. - od architektonického návrhu, přes prováděcí dokumentaci. Od hrubé stavby až po poslední detail v interiéru. Ať se jedná o dům, byt, či komerční prostor, vše zařídíme s naším týmem k Vaší spokojenosti. Čerpáme ze zkušeností získaných za posledních 15 let na realizacích - stavebních a designových.

Více na našem webu...

Užitná plocha: 29,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,95
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,83
K6 Vybavení	0,95
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]
2 450 000	29,00	84 483	0,68	57 114

Název: Prodej bytu 1+kk 24 m²

Lokalita: Kounická, Praha 10 - Strašnice

Popis: Exklusivně cihlový, zrekonstruovaný OV 1+kk, 24m², se nachází u vilové čtvrti na Praze 10, Strašnice, na ulici Kounická. Dům a byt je po kompletní rekonstrukci. Byt je vybaven novou kuchyňskou linkou s elektrickou troubou a příslušenstvím. Topení krbové plynové nové: typ karma WAW, ohřev vody přes elektrický bojler (levný proud cca 20hod). Poplatky k bytu jsou pouze 1.189,-K včetně fondu oprav ve výši 402,-Kč. Ideální k bydlení či pronájmu. Těším se na Vás Petr Kohout

Užitná plocha: 24,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,90
K6 Vybavení	0,90
K7 Zdroj nabídky	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

K8 Prodej. el. aukcí			0,95	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 499 999	24,00	104 167	0,66	68 534

Název: Prodej bytu 1+kk 24 m²
Lokalita: Michelangelova, Praha 10 - Strašnice
Popis: HYPOTEKA je možná !!! K prodeji byt 1 + kk, 24 m² včetně sklepa, nedaleko stanice metra Skalka - zelená linka, jen 3 minuty chůze od stanice metra. Byt je ve zvýšeném přízemí domu, který je po kompletní rekonstrukci (nové vchodové dveře na čip, střecha, okna). V bytě jsou nové rozvody elektřiny a potrubí, nová plastová okna. Okna s výhledem na klidný a zelený dvůr. Pokoj je prostorný a světlý. Byt se prodává zařízený obývací stěnou a s kuchyní jako na fotografii. Nábytek je téměř nový, v dobrém stavu. Byt má sklep v domě o rozloze 2 m². V domě je velká sušárna kolem 50 m² na sušení prádla, která je k dispozici pouze obyvatelům domu. U domu je možnost parkování auta bez problémů. Veškerá infrastruktura je vedle domu, včetně velkého hypermarketu Tesco - 1 minuta chůze a supermarketu Albert - 3 minuty chůze. Nedaleko domu jsou školy a mateřské školky, hřiště a sportoviště, parky. Autobusové zastávky a stanice metra Skalka jsou vzdáleny jen 3 minuty chůze od domu. Do centra města metrem za pouhých 10 minut. Doporučuji prohlídku bytu. Provize RK jen 3 %. Vyhodná investice, skvělý byt k pronájmu krátkodobému nebo dlouhodobému!

Užitná plocha: 24,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	0,99
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,95
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]
2 350 000	24,00	97 917	0,69	67 321

Minimální jednotková porovnávací cena	57 114 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	64 323 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	68 534 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	64 323 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	22,90 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 472 997 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1077/8	1 188 220,70 Kč
1.1. Pozemek parc.č. 2170	140 364,22 Kč
1.2. Oceňovaný byt	1 047 856,44 Kč
	<hr/>
	= 1 188 220,70 Kč

Výsledná cena - celkem: **1 188 220,70 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 188 220,- Kč**

slovy: Jedenmilionjednostoosmdesátosmtisícdvěstědvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu**1 188 220 Kč**

slovy: Jedenmilionjednostoosmdesátosmtisícdvěstědvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku**1. Výnosová hodnota**

1.1. Bytová jednotka č. 1077/8 1 622 222,20 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1077/8 1 472 997,- Kč

Porovnávací hodnota 1 472 997 Kč**Výnosová hodnota 1 622 222 Kč****Komentář ke stanovení výsledné ceny**

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

Obvyklá cena**1 470 000 Kč**

slovy: Jedenmiliončtyřístasedmdesáttisíc 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 bytu i domu, technologie provedení, standard, vybavení, lokalita a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 28.1.2018

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. 3747/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3747/2018.