

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3751/2018

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1264/18,

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

Adresa nemovité věci: Sportovní 1264/6, 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 objednatele: 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****1 416 000 Kč**

Stav ke dni : 30.1.2018

Datum místního šetření: 19.1.2018

Počet stran: 11 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 27.1.2018

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1264/18 v objektu čp. 1264/6, ulice Sportovní, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1942/2, 1954/1, 1955, 1942/5, 1942/4 a 1942/3 na katastrálním území Vršovice.

Přehled podkladů

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 9251 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	<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: širší centrum - smíšená zástavba

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 0 o velikosti 25.50 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě bytových domů při ulici Sportovní v bloku mezi Vršovickou a drážním tělesem (Praha - Benešov). Jedná se o zástavbu bytovými domy, v sousedství škola Přípotoční a stadion Bohemians s fotbalovým hřištěm. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská a Vršovická, nákupní centrum Eden čtyři stanice tramvají. Zastávka tramvaje Bohemians 120 m v ulici Vršovická, v blízkosti Vršovické nádraží. Dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší metro stanice I.P. Pavlova nebo Náměstí Míru. V dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o lokalitu navazující na centrum obce.

Objekt je zděné konstrukce podsklepený šestipodlažní s výtahem, zastřešený rovnou střechou (ustupující terasy) a sedlovou střechou krytou taškovou krytinou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní zdvojená a a částečně plastová na chodbách plastová, vstupní vrata prosklená plastová s nadsvětlíkem, dveře z průjezdu dřevěné původní prosklené, vrata do prostoru dvora rovněž plastová prosklená izolačním sklem s nadsvětlíkem (otevíratelné čipem), schody teracové, podlahy chodeb a podest z dlažby. Na mezipodestách hasící přístroje. Fasáda v dobrém stavu, do úrovně prvního podlaží obklad z kabřince. Stavebně technický stav objektu výborně udržovaný. Objekt byl postaven v šedesátých letech.

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. 1264/18

1.1. Pozemky

1.2. Oceňovaný byt

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1264/18

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1264/18

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1264/18

Adresa předmětu ocenění: Sportovní 1264/6

100 00 Praha 10

LV: 9251

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: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, 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: 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:

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

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

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

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: 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

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

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,134$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,134$

1. Bytová jednotka č. 1264/18

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně a koupelny s WC dle prohlášení vlastníka. Okno v pokoji dřevěné zdvojené s parapetem z teracových desek (1ks prasklá). Dveře do pokoje prosklené do ocelové zárubně, dveře do koupelny s WC hladké do ocelové zárubně. Vstupní dveře původní hladké do ocelové zárubně. Podlaha v pokoji parkety vyžadující renovaci, v koupelně starší dlažba a v předsíni původní dlažba. Koupelna vybavena vyzděným sprchovým koutem s vyspádanou podlahou z dlažby, umyvadlo a v rohové části WC mísa kombi v této části bez obkladu stěn. Kuchyňský kout nahrazen skříňkou v předsíni s plynovým dvouvařičem a obkladem k lince - v předsíni. Vytápění ústřední s ohřevem vody. V pokoji v rohové části na stropní konstrukci stopy po zatečení a trhlina. Bytová jednotka vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemky

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2018 mapový list č. 60.

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	1942/2	313	6 800,00	2 128 400,-
zastavěná plocha a nádvoří	1954/1	353	6 800,00	2 400 400,-
zastavěná plocha a nádvoří	1955	264	6 800,00	1 795 200,-
ostatní plocha	1942/5	52	6 800,00	353 600,-
ostatní plocha	1942/4	42	6 800,00	285 600,-
ostatní plocha	1942/3	12	6 800,00	81 600,-
Cenová mapa - celkem		1 036		7 044 800,-

Pozemky - zjištěná cena = 7 044 800,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemky = 7 044 800,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 7 044 800,- Kč

1.2. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha 21
Stáří stavby: 58 let

Základní cena ZC (příloha č. 27):

53 366,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsín:	4,30 * 1,00 =		4,30 m ²
koupelna s WC:	2,90 * 1,00 =		2,90 m ²
pokoj:	18,30 * 1,00 =		18,30 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>25,50 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: 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 - 5.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - východ	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna s WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - chybí kuchyň - v předsíni nahrazuje pouze skříňka s plynovým dvouvařičem	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

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

Koeficient pro stáří 58 let:

$$s = 1 - 0,005 * 58 = \mathbf{0,710}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,720 = \mathbf{0,491}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku **I_P = 1,070**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 53\,366,- \text{ Kč/m}^2 * 0,491 = 26\,202,71 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 25,50 \text{ m}^2 * 26\,202,71 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,070 = 757\,837,40 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 757 837,40 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 7 044 800,- Kč
 Spoluvlastnický podíl: 255 / 41 747
 Hodnota spoluvlastnického podílu:
 7 044 800,- Kč * 255 / 41 747 = 43 031,21 Kč
 Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 43 031,21 Kč

Bytová jednotka č. 1264/18 - zjištěná cena

= **800 868,61 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1264/18

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	5.NP - 1+kk	26	2 353	5 000	60 000	4,50
Celkový výnos za rok:						60 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	26
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	2 353
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	60 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	57 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	350
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	6 850
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	50 150
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	1 114 444
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	70 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 044 444

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1264/18

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	25,50 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 1+kk 27 m2			
Lokalita:	Ruská, Praha 10 - Vršovice			
Popis:	Naše společnost si Vám dovoluje zprostředkovat prodej bytu v osobním vlastnictví s dispozicí 1+kk a plochou bytu 27 m2. Byt se nachází ve vyhledávané lokalitě Praha 10 – Vršovice, ul. Ruská. Bytová jednotka je situována ve 2.NP.			
	Bytový dům je v udržovaném stavu. Na pozemku domu se nachází společná atriová zahrádka. Výtah v domě. K bytu náleží sklepní kóje. Byt se prodává zařízený..			
	Dispozice bytu: předsíň, kuchyně, ložnice a koupelna s vanou.			
	Občanská vybavenost: MŠ, ZŠ, Tesco, minimarket, restaurace... MHD se nachází v okolí domu. Doporučuji prohlídku. V případě zájmu o prohlídku mě neváhejte kontaktovat.			
Užitná plocha:	27,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita			1,02	
K2 Typ stavby			1,00	
K3 Stavebně technický stav			0,80	
K4 Výtah			1,00	
K5 Velikost			0,94	
K6 Vybavení			0,85	
K7 Zdroj nabídky			0,95	
K8 Prodej el. dražbou			0,95	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 690 000	27,00	99 630	0,59	58 624



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej bytu 1+kk 29 m2			
Lokalita:	ulice Vršovická, Praha 10 - Vršovice			
Popis:	Dovolujeme si Vám nabídnout velmi hezký byt v OV s dispozicí 1+kk o velikosti 29 m2 ve zvýšeném přízemí cihlového, udržovaného domu v lukrativní části Prahy ve Vršovících. Byt sestává ze vstupní předsíň, koupelny s toaletou a prostorného obývacího pokoje s kuchyňským koutem.			
	Okna bytu jsou orientovaná na J do příjemného, udržovaného dvora se zelení, který obývají pouze obyvatelé domu. V létě se dá využít k příjemnému posezení či např. věšení prádla apod. Součástí bytu je i nová kuchyňská linka včetně vestavných spotřebičů (multifunkční trouba, myčka, indukční deska, mikrovlnná trouba, kombinovaná chladnička/mraznička, pračka). Plastová okna, parkety. Vytápění a rozvod vody centrální. K bytu náleží sklep. Byt je připraven k okamžitému nastěhování či jako výborná investice s následným pronájmem. Nízké provozní náklady.			

Dům je dobře udržovaný s fungujícím SVJ bez dluhů.

V okolí je veškerá občanská vybavenost. Jedná se o velmi výhodnou lokalitu s výbornou dostupností do centra i na městský okruh. Najdete zde vše co je potřeba včetně okolní zeleně.

Prodej se uskuteční formou elektronické aukce dne 1.2.2018.

E-aukce se koná dne 01.02.2018, od 10:00 hod na našich webových stránkách.

Prohlídky se konají dne 25.01.2018 v 16:00 hod na adrese Vršovická 882/12, Praha 10100.

E-vyhláška a více informací jsou k dispozici na vyžádání u prodejce.

Energetický štítek nebyl vypracován, prodejce upozorňuje, že uvedený údaj o energetické náročnosti budovy je pouze orientační.

Užitná plocha: 29,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,80
K4 Výtah	1,02
K5 Velikost	0,88
K6 Vybavení	0,84
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. dražbou	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]
2 790 000	29,00	96 207	0,54	52 373

Název: Prodej bytu 1+kk 29 m²

Lokalita: 28. pluku, Praha 10 - Vršovice

Popis: Naše realitní kancelář nabízí krásný byt 1+kk o užitné ploše 29m² s velkou lodžii. Byt je po celkové rekonstrukci. V bytě naleznete krásnou koupelnu s vanou, oddělené WC, šatnu a kuchyňský kout. Byt má nové dřevěné podlahy, v koupelně a na WC je nová dlažba. K bytu náleží také sklep o ploše 4m².

V domě je výtah. Byt je orientován na jih. Přímo před domem se nachází zastávka autobusu MHD, v okolí veškerá občanská vybavenost, nákupní centrum Eden cca 400 metrů.

Doporučuji prohlídku. Financování zařídíme.

Užitná plocha: 29,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,80
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,90
K6 Vybavení	0,80
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. dražbou	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]
3 100 000	29,00	106 897	0,52	55 569

Minimální jednotková porovnávací cena	52 373 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	55 522 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	58 624 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	55 522 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	25,50 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 415 811 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Bytová jednotka č. 1264/18	800 868,60 Kč
1.1. Pozemky	43 031,21 Kč
1.2. Oceňovaný byt	757 837,40 Kč
	<hr/>
	= 800 868,60 Kč

Výsledná cena - celkem: 800 868,60 Kč**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 800 870,- Kč**

slovy: Osmsettisícosmsetsedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu**800 870 Kč**

slovy: Osmsettisícosmsetsedmdesát Kč

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

1.1. Bytová jednotka č. 1264/18	1 044 444,40 Kč
---------------------------------	-----------------

2. Porovnávací hodnota

Porovnávací hodnota	1 415 811 Kč
Výnosová hodnota	1 044 444 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Obvyklá cena

1 416 000 Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistašestnácttisíc 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, vlastní databáze, cenových map a konzultace s realitními makléři. Zohledněn byl stavebně technický stav bytové jednotky a domu, technologie provedení, vybavení, standard, dopravní dostupnost, lokalita a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 27.1.2018

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. 3751/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3751/2018.