

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3748/2018

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 981/12,

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Michle
Adresa nemovité věci: Nad Vršovskou horou 981/3, 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

1 920 000 Kč

Stav ke dni :

30.1.2018

Datum místního šetření:

20.1.2018

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. 981/12 v objektu čp. 981/12, ulice Nad Vršovskou horou, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3022 na katastrálním území Michle.

Přehled podkladů

výpis z KN katastrálního úřadu LV č.9723 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	Přípojky:	<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	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 + 1 o velikosti 39 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je rohovým domem situovaným při ulici Nad Vršovskou horou a Elektrárenskou, přes ulici sousedící s komerční zástavbou. Budova je umístěna v části zástavby bytovými domy s okolní komerční zástavbou (depo, administrativní budova, sklady, prodejny). Občanská vybavenost - v ulici Elektrárenská potraviny a restaurace a drobné prodejny v ulici Záběhlická a Plynárenská, nejbližší nákupní centru Kaufland (křižovatka Chodovská s Plynárenskou), Slavie a Bauhaus. Dopravní dostupnost - autobusová zastávka v ulici Nad Vršovskou horou v Bohdalecké a tramvaj v ulici Plynárenská. Dopravní spojení k metru Pankrác. Parkování v přilehlých ulicích. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou s arkýři se střešní krytinou z šablon a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová a plastová, vstupní dveře plechové z jedné třetiny prosklené s nadsvětlíkem, zádveří a chodby s podlahou z dlažby, schody kamenné. Chodby prosvětlené dřevěnými zdvojenými. Osazeny jsou hasící přístroje. Fasáda v dobrém stavu. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven ve třicátých 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. 981/12
 - 1.1. Pozemek parc.č. 3022
 - 1.2. Oceňovaný byt

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 981/12
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 981/12

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.981/12
Adresa předmětu ocenění: Nad Vršovskou horou 981/3
100 00 Praha 10
LV: 9723
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Michle
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	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:

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

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

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

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: 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, dobré parkovací možnosti	VI	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: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,850$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,901$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,901$

1. Bytová jednotka č. 981/12

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží podsklepeného domu se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu. Bytová jednotka sestává dle vymezení jednotek z pokoje, před síně, kuchyně, koupelny, WC a spíže. Okna dřevěná špaletová ve spíži jednoduché do chodby, dveře do kuchyně dřevěné rámové do dřevěné zárubně, dveře do spíže a na WC dřevěné rámové do dřevěné zárubně otevíravé klíčem, dveře do koupelny rámové ze dvou třetin prosklené okénky a dveře do pokoje dvoukřídlé prosklené do dřevěné zárubně. Vstupní dveře dřevěné rámové do dřevěné zárubně z interiéru s odstraněným nátěrem. Podlaha v kuchyni a pokoji lino, v před síni, koupelně a spíži původní dlažba a na WC novější dlažba. Koupelna vybavena sprchovou vaničkou a malým umyvadlem a infrazářičem s keramickým obkladem stěn, na WC mísa kombi s novějšími nižšími obklady. Kuchyň vybavena plynovým sporákem, bez linky a dřezu (pouze baterie), bez obkladu stěn k lince a je zde umístěný el. boiler. Vytápění pokoje WAW a kuchyně el. přímotop. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy. V pokoji mezi stropní konstrukcí a stěnou trhlina, známky po zatečení na stropní konstrukci v pokoji a kuchyni.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemek parc.č. 3022

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Michle a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2018, mapový list č. 74.

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	3022	375	4 070,00	1 526 250,-
Cenová mapa - celkem		375		<u>1 526 250,-</u>

Pozemek parc.č. 3022 - zjištěná cena = 1 526 250,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemek parc.č. 3022 = 1 526 250,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1 526 250,- Kč

1.2. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha 4
Stáří stavby: 88 let
Celková rekonstrukce provedena v roce: 1985
Základní cena ZC (příloha č. 27): 46 725,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy	
před síň:	3,40 * 1,00 =	3,40 m ²

koupelna:	1,10 * 1,00 =	1,10 m ²
WC:	0,80 * 1,00 =	0,80 m ²
pokoj:	16,50 * 1,00 =	16,50 m ²
spíž:	0,90 * 1,00 =	0,90 m ²
kuchyň:	16,30 * 1,00 =	16,30 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>39,00 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná + zateplení	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 3.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - sever s výhledem	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - WC mísa, malé umyvadlo a sprchová vanička	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 - 1ks WAW a 1ks el. přímotop	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stavby 33 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (33 + 15) = \mathbf{0,760}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,760 = \mathbf{0,514}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,850}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 46\,725,- \text{ Kč/m}^2 * 0,514 = 24\,016,65 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 39,00 \text{ m}^2 * 24\,016,65 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 0,850 = 843\,921,06 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem

= 843 921,06 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 526 250,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 390 / 9 611

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$1\,526\,250,- \text{ Kč} * 390 / 9\,611 = 61\,932,94 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 61 932,94 Kč

Bytová jednotka č. 981/12 - zjištěná cena

= 905 854,- Kč

Tržní ocenění majetku**1. Výnosová hodnota****1.1. Bytová jednotka č. 981/12**

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	3.NP - 1+1	39	2 154	7 000	84 000	4,50
Celkový výnos za rok:						84 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	39
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * ro k)	2 154
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	84 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	79 800
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	500
Pojištění		Kč/rok	800
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	7 300
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	72 500
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	1 611 111
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	80 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 531 111

2. Porovnávací hodnota**2.1. Bytová jednotka č. 981/12**

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	39,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 1+1 36 m ²
--------	-----------------------------------

Lokalita: Na Louži, Praha 10 - Vršovice
Popis: Byt 1+1 36 m² OV v 1. patře cihlového domu situovaného v lukrativní, vyhledávané lokalitě P-10 Vršovice. Byt prošel částečnou rekonstrukcí v roce 2016, nové podlahy, nová plastová okna s orientací na V do vnitrobloku. Koupelna s WC původní, vhodné k rekonstrukci. Dům je také po částečné rekonstrukci, nová fasáda se zateplením, stoupačky v plastu, nové el. rozvody, plánuje se rekonstrukce výtahu. Možnost využívat komoru hned vedle bytu. V místě veškerá občanská vybavenost, výborné dopravní spojení do centra. Vřele doporučuji prohlídku!!!

Užitná plocha: 36,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	0,95
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,85
K4 Výtah	0,98
K5 Velikost	1,08
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]
2 600 000	36,00	72 222	0,69	50 136

Název: Prodej bytu 1+1, 41m²
Lokalita: Nusle . Nusle, Praha
Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Dumrealit.cz Vám zprostředkuje exkluzivně koupí prakticky řešeného bytu v osobním vlastnictví, dispozice 1+1 s prostorným patrem na spaní, o celkové výměře 41m². Byt se nachází ve třetím patře renovovaného cihlového domu bez výtahu v pražských Nuslích, v Nuselské ulici. V pokoji (17,6 m²) je prostorná vestavná šatní skříň. V kuchyni (12,1 m²) je kuchyňská linka s barovým pultem. Okna z obou místností jsou orientována do klidného vnitrobloku. V prostorné koupelně (6,3 m²) je umístěna rohová vana, vestavné umyvadlo, topný žebřík. WC je umístěno samostatně. Vytápění bytu je zajištěno plynovými vafkami, ohřev vody plynovou karmou. Byt má bezpečnostní vstupní dveře. Součástí bytu je praktická komora, a dále pak sklepní kóje o výměře 2m². V domě je zavedeno UPC. Výborná dopravní dostupnost, zastávka autobusu Kloboučnická je před domem, zastávka tramvaje Horky minuta chůze, zastávka vlaku Nádraží Vršovice do 10 minut. Dobrá denní i noční spojení MHD z centra města. Vhodné na investici či vlastní bydlení. Dům dobře hospodáří, zajímavé výnosy z pronájmu nebytových a bytových prostor v domě, které se 1 x ročně vyplácí. Doporučuji prohlídku. Ev. číslo: 617031. Bližší informace Vám sdělí Mgr. Martina Kabešová, 777 350 479, kabesova@dumrealit.cz

Pozemek: 41,00 m²
Užitná plocha: 41,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	0,95
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,84
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,95
K6 Vybavení	0,89
K7 Zdroj nabídky	0,93
K8 Prodej el. aukcí	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]
3 490 000	41,00	85 122	0,60	50 742

Název: Prodej bytu 1+1, 44m²
Lokalita: Družstevní Nusle, Praha (okres Praha 4)
Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Exkluzivně vám nabízíme k prodeji světlý byt 1+1 o výměře 44,3 m². Byt se skládá ze samostatné kuchyně se vstupem do spíže, neprůchozího pokoje, koupelny s vanou, samostatné toalety a prostorné předsíně. K bytu náleží sklep o výměře 2,4 m². Byt se nachází ve druhém patře cihlového domu bez výtahu, v ulici Družstevní, v Praze 4 Nuslích a je celý orientován do vnitrobloku. Byt je v původním, udržovaném stavu a tudíž je určen spíše k realizaci vlastních představ o bydlení. Dům prochází postupnou revitalizací, není nijak zadlužen. Byt se nachází v příjemné lokalitě s veškerou občanskou vybaveností, v pěší dostupnosti je školka, školka, množství obchodů a restaurací, lékař. V blízkosti Divadlo Na Jezerce, OC Arkády, NKP Vyšehrad, množství parků a zeleně, park Jezerka, Tyršův vrch. Zastávka tramvaje č.11 "Horky" 2 minuty od domu, 10 minut tramvají do centra. Byt je v osobním vlastnictví, tudíž je možné ho financovat pomocí hypotečního úvěru se kterým Vám rádi pomůžeme. Doporučuji prohlídku.

Pozemek: 44,00 m²
Užitná plocha: 44,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	0,94
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,91
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,89
K6 Vybavení	0,92
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. aukcí	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]
3 250 000	44,00	73 864	0,63	46 690

Minimální jednotková porovnávací cena

46 690 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena	49 189 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	50 742 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	49 189 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	39,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 918 371 Kč
REKAPITULACE OCENĚNÍ	

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 981/12	905 854,- Kč
1.1. Pozemek parc.č. 3022	61 932,94 Kč
1.2. Oceňovaný byt	843 921,06 Kč
	= 905 854,- Kč

Výsledná cena - celkem: **905 854,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **905 850,- Kč**

slovy: Devětsetpěttisícsmsetpadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
905 850 Kč

slovy: Devětsetpěttisícsmsetpadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	1 531 111,10 Kč
1.1. Bytová jednotka č. 981/12	
2. Porovnávací hodnota	1 918 371,- Kč
2.1. Bytová jednotka č. 981/12	

Porovnávací hodnota	1 918 371 Kč
Výnosová hodnota	1 531 111 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
1 920 000 Kč

slovy: Jedenmiliondevětsetdvacet tisíc Kč

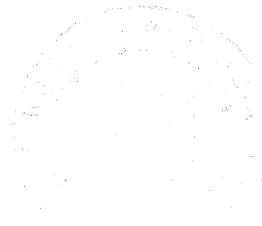
zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.3

Závěr

Tržní cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, cenových map, konzultace s realitními makléři. Zohledněn byl stavebně technický stav bytu a domu, technologie provedení, vybavení, standard, lokalita, dopravní dostupnost 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. 3748/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3748/2018.



Informace o jednotce

Číslo jednotky	981/12
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
způsob využití:	byt
Podoba:	<u>č. p. 981</u>
katastrální území:	<u>Michle [727750]</u>
Číslo LV:	<u>9723</u>
Podíl na společných částech:	390/9611

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Podíl

Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Rízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 07.02.2018 08:00:00.

2004 - 2018 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálními úřady a pracovišti zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.1 build 0



Katastrální území	
Název:	Michle
Parcela	
Číslo parcely:	3022
Cena 2018	
Mapový list:	74
Cena:	4070 Kč/m ²
Skupina:	5315

obrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat podle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena vztahuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:
 2000: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 |
 2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 |
 2012: 1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: 1.1.14-30.4.14, 1.5.14-14.1.15 | 2015: 15.1.15-14.1.16 | 2016: 15.1.16-31.12.16 |
 2017: 1.1.17-31.12.17 | 2018: od 1.1.18