

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3840/2018

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 771/2

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

Adresa nemovité věci: Moskevská 771/66, 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 obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

2 850 000 Kč

Stav ke dni : 15.7.2018

Datum místního šetření: 29.7.2018

Počet stran: 11 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 30.7.2018

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 771/2 v objektu čp. 771/66, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1180/1 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 prodejích 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 věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

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. 9743 ze dne 17.7.2018
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2018

Celkový popis

Oceňovaná bytová jednotka charakteru 1 + 1 o velikosti 45.20 m² + lodžie 3.00 m² dle prohlášení vlastníka . Bytový rohový dům ve kterém se bytová jednotka nachází je situován při ulici Moskevská v rohové části přecházející do ulice Minské v zástavbě bytových domů. V blízkém okolí se nachází park u SV.Václava a Koh-i-noor. Stanice tramvaje je u domu v ulici Minská, stanice Moskevská a nebo stanice tramvaje Koh-i-noor. Vlakové nádraží Vršovice (Praha hl.nádraží - Benešov) dvě stanice tramvaj. Občanská vybavenost dobrá v přijatelné docházkové vzdálenosti drobné prodejny a dvě stanice tramvaj obchodní středisko Eden, dopravní dostupnost dobrá, parkování zvláště ve večerních hodinách špatné. Nejbližší metro Náměstí Míru, nebo Jiřího z Poděbrad.

Objekt je podsklepený s šest nadzemními podlažimi zděné konstrukce, bez výtahu. Fasáda v dobrém stavu v oblasti soklu lokální narušení, klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Okna dřevěná zdvojená a plastová, prosvětlení chodeb jednoduchými dřevěnými okny bez parapetní stěny se zábradlím. Vstupní dveře původní dřevěné do dřevěné zárubně s vrchní částí prosklenou a spodní prosklenou malými okénky. Schody kamenné, podlahy teracové. Bytový dům byl postavený ve třicátých letech. Stavebně technický stav objektu průměrný.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 771/2
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek 1180/1

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 771/2

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.771/2
Adresa předmětu ocenění:	Moskevská 771/66 100 00 Praha 10
LV:	9743
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 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 katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Praha nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,280}$$

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

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

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: 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	0,02
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,080}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,382}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,145}$$

1. Bytová jednotka č. 771/2

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním podzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, koupelny, WC, předsíně, spíže a lodžie ze společných částí domu s výhradním užíváním - dle vymezení jednotek. Ve skutečnosti pokoj s kuchyňským koutem a místnost s lodžii. Hygienické zázemí chybí jednotka je ve stavu rozestavěnosti. Okna dřevěná špaletová v pokoji s KK a v místnosti s lodžii plastová okénka a francouzské dveře plastové prosklené. Dveře vstupní plastové bez kliky a do kuchyňského koutu lítací malá dvířka dřevěná, která jsou součástí k barovému pultu. Podlahy v místnosti s lodžii nevystěrkovaný beton, v pokoji lin s kobercem a v kk PVC, v lodžii betonová mazanina. Koupelna, WC a spíž vybourané. . Kuchyňský kout oddělený od pokoje barovým pultem s lítacími dvířky a barovým osvětlením v dřevěné rampě, dřevěnou linkou bez vrchní části s nerez dvou dřezem, sporák chybí pouze digestoř a provedeny jsou keramické obklady k lince. Vytápění lokální WAW - 1ks . Ohřev vody chybí. V pokoji provedeno vestavěné patro na spaní navazující na kuchyňský kout. Schody do spacího patra dřevěné příkré s využitým podschodišťovým prostorem pro vestavěné skříň. Objekt byl postaven v roce 1936. Stavebně technický stav bytové jednotky je kromě pokoje s kk v rozestavěném stavu. Objekt jako celek odpovídá stáří s běžnou údržbou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	82 let

Celková rekonstrukce provedena v roce: 2000
 Základní cena ZC (příloha č. 27):

53 366,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Kuchyň:	15,00 * 1,00 =	15,00 m ²
pokoj:	18,40 * 1,00 =	18,40 m ²
předsíň:	6,30 * 1,00 =	6,30 m ²
koupelna:	3,50 * 1,00 =	3,50 m ²
WC:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
spíž:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		45,20 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 - 1.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - lodžie sever a pokoj s kk jih do vnitrobloku	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Bez vlastního příslušenství - koupelna s WC vybouřená	I	-0,15
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - lodžie	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - lokální WAW - 1 ks	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 stavby 18 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (18 + 15) = \mathbf{0,835}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,835 = \mathbf{0,653}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,080}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 53\,366,- \text{ Kč/m}^2 * 0,653 = 34\,848,- \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 45,20 \text{ m}^2 * 34\,848,- \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,080 = 1\,803\,208,37 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 803 208,37 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek 1180/1

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny 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	1180/1	657	7 260,00	4 769 820,-
Cenová mapa - celkem		657		<u>4 769 820,-</u>

Pozemek 1180/1 - zjištěná cena = 4 769 820,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek 1180/1 = 4 769 820,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 4 769 820,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 803 208,37 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 769 820,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 452 / 22 221

Hodnota spoluvlastnického podílu:

4 769 820,- Kč * 452 / 22 221 = 97 023,48 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 97 023,48 Kč

Bytová jednotka č. 771/2 - zjištěná cena = 1 900 231,85 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 771/2

Oceňovaná nemovitá věc
Užitná plocha: 45,20 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 1+1 47 m2
Lokalita:	ulice Tolstého, Praha - část obce Vršovice
Popis:	Ihned bydlet můžete v pěkném zrekonstruovaném bytě 1+1, zařízeném jako 2+kk o výměře 47 m2 v atraktivní lokalitě v pražských Vršovicích. Byt v osobním vlastnictví ve druhém patře domu s výtahem sestává z obytné kuchyně, ložnice, předsíně, koupelny s rohovou vanou a samostatného WC, součástí je dále balkon s výhledem do tichého vnitrobloku se zelení a suterénní sklepní kóje. Prodává se jako zařízený s

veškerým vybavením, tj. kuchyňskou linkou se spotřebiči, nábytkem zhotoveným na míru, včetně prostorné vestavěné skříně, dětské patrové palandy i např. domácího kina. Celková rekonstrukce se uskutečnila v roce 2001, nově byly instalovány rozvody elektřiny i plynu, vyměněna jsou okna i podlahy. Vytápění lokální plynové (moderní WAW), ohřev vody boilerem, v současné době není nutná žádná zásadní investice.

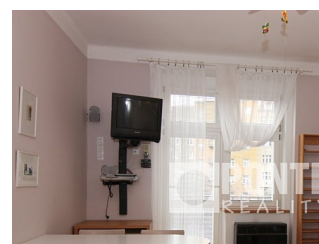
Cihlový dům z roku 1932 má novou střechu a novou fasádu s částečným zateplením, proběhla i oprava společných prostor a repasování výtahu. Energetický průkaz (PENB) se zpracovává, prozatím uvádíme dle zákona kategorií G.

Bezprostřední okolí tradiční vršovické zástavby nabízí veškerou potřebnou infrastrukturu (obchody, školy, školky, restaurační zařízení, nedaleké obchodní a kulturní centrum Eden), v sousedství park s dětským hřištěm na náměstí Svatopluka Čecha, dobrou dostupnost zajišťuje mj. blízká tramvajová i autobusová zastávka MHD. Byt je volný, ihned k nastěhování.

Užitná plocha: 47,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,85
K4 výtah	0,99
K5 Velikost	0,96
K6 Vybavení	0,90
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 prodej e. aukcí	0,98



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]
4 290 000	47,00	91 277	0,68	61 784

Název: Prodej bytu 2+kk, 47m²
Lokalita: Vršovická, Vršovice, Praha
Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Nabízíme k prodeji udržovaný byt o dispozici 2+kk, který se nachází v lokalitě Praha 10 - Vršovicích, v ulici Vršovická. Byt v osobním vlastnictví o ploše 47,7 m² se nachází v 2.NP domu. Jednotka je v původním stavu před rekonstrukcí. Kupujícímu se tak nabízí možnost upravit si byt dle svého přání a možností. K bytu patří sklep a balkon 2,1 m².

Lokalita je snadno dostupná pomocí tramvají a autobusů. Zároveň je z Vršovic výborná dostupnost do centra a na metro. Nachází se zde celá řada obchodů, hustá síť služeb a hojnost zeleně, jako jsou parky Grébovka, Heroldovy nebo Bezručovy sady. V tomto domě nabízíme další byty 2+kk a 2+1, 3+kk a 3+1 ve stavu před rekonstrukcí. Pro bližší informace kontaktujte makléře.

Užitná plocha: 47,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,98
K4 výtah	1,00
K5 Velikost	0,96
K6 Vybavení	0,95
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 prodej e. aukcí	0,98



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]
3 656 250	47,00	77 793	0,83	64 731

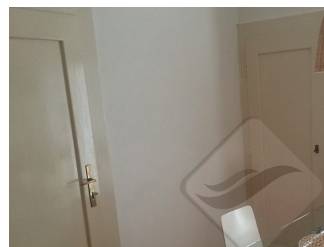
Název: Prodej bytu 2+kk, 45m2
Lokalita: Minská 1002, Vršovice, Praha
Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Exkluzivně Vám nabízíme velmi pěkný, světlý byt 2+KK/B 45 m2 + balkon 1,76 m2, v atraktivní lokalitě Praha 10 – Vršovice. Byt v osobním vlastnictví se nachází ve 4NP. cihlového domu prvorepublikové zástavby s orientací na západ. Dispozice bytu: obývací pokoj s kuchyňskou linkou, ložnice, koupelna se sprchovým koutem, samostatná toaleta, prostorná předsíň. K bytu náleží sklepní kóje. Topení a ohřev vody je řešen vlastním kotlem Junkers, nové rozvody elektro, vody, tepelné čerpadlo / klimatizační jednotka, bezpečnostní dveře, akustické podhledy v místostech. Kuchyňská linka vybavená spotřebiči AEG. Dům po výměně oken - trojskla, rekonstrukci střechy, fasády vnitrobloku a vchodových dveří. V blízkosti je veškerá občanská vybavenost - nákupní centrum Eden, park Havlíčkovy sady a Heroldovy sady s dostatkem zeleně. Výborná dopravní dostupnost do centra - tramvajová zastávka Bohemians a Čechovo náměstí 2 minuty od domu.

Pozemek: 45,00 m²
Užitná plocha: 45,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,80
K4 výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,85
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 prodej e. aukcí	0,98



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]
4 466 000	45,00	99 244	0,63	62 829

Minimální jednotková porovnávací cena	61 784 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	63 115 Kč/m ²

Maximální jednotková porovnávací cena	64 731 Kč/m ²
---------------------------------------	--------------------------

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	63 115 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	45,20 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 852 798 Kč
REKAPITULACE OCENĚNÍ	

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 771/2	1 900 231,90 Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 803 208,37 Kč
1.2. Pozemek 1180/1	97 023,48 Kč
	= 1 900 231,90 Kč

Výsledná cena - celkem: 1 900 231,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 900 230,- Kč

slovy: Jedenmiliondevětsettisícdvěstětřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
1 900 230 Kč
slovy: Jedenmiliondevětsettisícdvěstětřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 771/2	2 852 798,- Kč

Porovnávací hodnota	2 852 798 Kč
----------------------------	---------------------

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění a porovnávací metodou. Výnosová metoda vzhledem k nepronajmutelnosti (bez hygienického zázemí - vybourané) nebyla použita.

Obvyklá cena
2 850 000 Kč
slovy: Dvamilionyosmsetpadesáttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.8

Závěr

Obvyklá cena nemovitosti 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 a celkový pohled na nemovitost.
V Praze 30.7.2018

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. 3840/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3840/2018.