

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3846/2018

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 924/28

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

Adresa nemovité věci: Za Poštou 924/1, 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: Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

2 167 000 Kč

Stav ke dni : 15.7.2018

Datum místního šetření: 5.8.2018

Počet stran: 11 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 12.8.2018

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 924/28 v objektu čp. 924/1, ulice Za Poštou, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1188 na katastrálním území Strašnice.

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. 16815 ze dne 17.7.2018
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2018
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 0 o velikosti 31.10 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v bloku bytových domů v řadové zástavbě jako rohový situovaný při ulici Za Poštou, která je spojnici mezi ulicemi Černokostelecká a Nad Primaskou. Průčelí domu se vstupem je situované do poměrně klidné ulice Za Poštou. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Starostrašnická a Černokostelecká, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje Starostrašnická nebo Černokostelecká, autobus u metra Starostrašnická, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru Želivského tři stanice nebo docházková vzdálenost metro Starostrašnická (stanice tramvají, pěšky 400 m). Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažními bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová. Vchodové dveře dvoukřídlé plastové ze dvou třetin prosklené s nadsvětlíkem, soklová část a oblast vchodových dveří je obložena páskovým obkladem. Vstupní část do objektu je zajištěna zádveřím se schody pod uzavřením původními litačnými dveřmi. Podlaha chodeb a mezipodest z původní dlažby a schody kamenné. Na mezipodestách hasicí přístroje. Fasáda domu v dobrém stavu břizolitová. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v padesátých letech. Budova obsahuje 29 bytových jednotek a 3 nebytové prostory.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 924/28
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 1188

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Výnosová hodnota**
 - 1.1. Bytová jednotka č. 924/28
- 2. Porovnávací hodnota**
 - 2.1. Bytová jednotka č. 924/28

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 924/28
Adresa předmětu ocenění: Za Poštou 924/1
100 00 Praha 10

LV: 16815
 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 katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy 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:

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

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

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

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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku - špatné parkovací možnosti zvláště ve večerních hodinách	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - Tramvaj ulice Průběžná 200 m nebo Černokostelecká 250 m, metro a autobus Starostrašnická 400m	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

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,010}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,293}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,071}$$

1. Bytová jednotka č. 924/28

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží podsklepeného zděného objektu s pěti nadzemními podlažími bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně, spíže a koupelny s WC - dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav : předsíňka, malá místnost mezi pokojem a předsíní, spíž přístupná z pokoje a koupelna s WC. Okno plastové, okénko v koupelně a místnosti mezi pokojem a předsíní dřevěné jednoduché do světlíku. Dveře do koupelny s WC chybí pouze dřevěná zárubeň, do spíže dřevěné rámové do dřevěné zárubně, mezi pokojem a místností dveřní otvor bez dveří, mezi místností a předsíní zatahovací lamelové mezi původní dřevěnou zárubeň. Vstupní dveře hladké do dřevěné zárubně. Podlaha v pokoji a malé místnosti plovoucí laminátová, v předsíní lino, ve spíži natřená betonová mazanina, v koupelně s WC teraco. Koupelna vybavena vanou, umyvadlem a WC mísou se zavěšenou nádržkou s nižším obkladem stěn. Vytápění chybí, ohřev vody průtokovým ohříváčem umístěným v koupelně. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje menší stavební úpravy a opravy a modernizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 10
Stáří stavby:	68 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	44 536,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsín:	3,70 * 1,00 =		3,70 m ²
Koupelna s WC:	3,00 * 1,00 =		3,00 m ²
pokoj:	24,00 * 1,00 =		24,00 m ²
spíž:	0,40 * 1,00 =		0,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			31,10 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána - 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: 1. PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu - 5.NP bez výtahu	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - západ do dvorní části	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo a 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: Lokální na tuhá paliva - chybí	I	-0,10
9. Kriterium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - modernizace, chybí kuchyň	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,05** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 68 let:

$$s = 1 - 0,005 * 68 = \mathbf{0,660}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,710 = \mathbf{0,525}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku **I_P = 1,010**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 44 536,- Kč/m² * 0,525 = 23 381,40 Kč/m²
 CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 31,10 m² * 23 381,40 Kč/m² * 1,060 * 1,010 = 778 499,14 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 778 499,14 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 1188

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	1188	387	8 470,00	3 277 890,-
Cenová mapa - celkem		387		3 277 890,-

Pozemek parc.č. 1188 - zjištěná cena = 3 277 890,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 1188 = 3 277 890,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 3 277 890,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 778 499,14 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 277 890,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 311 / 11 951

Hodnota spoluvlastnického podílu:

3 277 890,- Kč * 311 / 11 951 = 85 300,29 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 85 300,29 Kč

Bytová jednotka č. 924/28 - zjištěná cena = 863 799,43 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 924/28

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+0	31	2 315	6 000	72 000	4,50
Celkový výnos za rok:						72 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	31
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * ro k)	2 315
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	72 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	68 400
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	400
Pojištění		Kč/rok	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	2 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 200
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	4 600
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	63 800
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	1 417 778
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	30 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 387 778

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 924/28

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	31,10 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

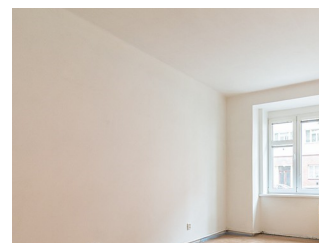
Název:	Prodej bytu 1+kk 28 m2
Lokalita:	ulice V předpolí, Praha 10 - část obce Strašnice
Popis:	Dovolujeme si Vám nabídnout ke koupi byt 1+kk, situovaný v přízemí (1. NP) zrenovovaného cihlového domu bez výtahu ve velmi vyhledávané a klidné lokalitě pražské městské části Strašnice, ulice V Předpolí. Plocha bytu 25,3 m ² + nová plechová sklepní kóje 2,2 m ² . V současné době je příprava na kuchyňský kout realizována v koupelně se sprchovým koutem. Kuchyňský kout lze jednoduchou úpravou přemístit do rohu obytného pokoje. WC samostatně. Podlahovou krytinu v pokoji tvoří plovoucí laminátová podlaha, v ostatních místnostech dlažba. Plastová okna se žaluziemi. Elektroinstalace v mědi. Karma na ohřev vody, vytápění WAW. Rozměry místností: obytný pokoj 18,5 m ² , předstíň 2,6 m ² , WC 1,3 m ² , koupelna 2,9 m ² . Byt je orientován východním směrem do ulice V Předpolí. Lze využívat společnou sušárnu v posledním patře domu a rovněž společný dvorek se zahradou ve vnitrobloku. Dům je ve velmi dobrém stavu po průběžné rekonstrukci (novější fasáda, plastová okna, nové odpady, plastové stoupačky, vymalované společné prostory domu, nově zrekonstruované sklepy, nové poštovní schránky, vstup do domu na čip, zrekonstruovaná sušárna, nové rozvody plynu, nová elektroinstalace ve společných prostorech domu, střecha v dobrém stavu). Kompletní občanská vybavenost v okolí. Výborné dopravní spojení do centra. V docházkové vzdálenosti

se nachází zimní stadion Eden, plavecký bazén, sportovní hala. Osobní vlastnictví.
Koupi bytu lze financovat hypotéčním úvěrem, jehož vyřízení Vám rádi zajistíme.
Byt je ihned volný. Ukazatel energetické náročnosti budovy: D. Cena není k jednání!

Užitná plocha: 25,30 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,79
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,23
K6 Vybavení	0,85
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. 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]
2 600 000	25,30	102 767	0,77	79 023

Název: Prodej bytu 1+kk 32 m²

Lokalita: ulice Nad Primaskou, Praha 10 - část obce Strašnice

Popis: Exklusivně nabízíme prodej bytové jednotky 1+kk. Byt se nachází v klidné části Strašnic v ulici Nad Primaskou. bytová jednotka se skládá z prostoru na kuchyňskou linku, koupelny s toaletou a prostorným pokojem. Na podlahách naleznete parkety a dlažbu. Okna bytu prošla rekonstrukcí a výměnou za nová dřevěná. Byt je vytápěn plynem.

Užitná plocha: 32,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,99
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,97
K6 Vybavení	0,87
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. 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]
2 850 000	32,00	89 063	0,78	69 274

Název: Prodej bytu 1+kk 31 m²

Lokalita: ulice Kralická, Praha 10 - část obce Strašnice

Popis: Exklusivně nabízíme k prodeji bytovou jednotku o velikosti 1+kk s balkonem o výměře 31 m². K bytu náleží sklep a úložná komora v bytě. Bytová jednotka se nachází ve čtvrtém patře v cihlovém domě po kompletní rekonstrukci. Tichý byt v centru Prahy s výhledem do vnitrobloku na společnou zahradu. Byt je vhodný na investici i k trvalému bydlení. K bytu je možnost připojení ložnice (17 m² - jedná se o nebytový prostor sousedící s bytem - nutno vidět). Výborná dopravní dostupnost,

občanská vybavenost. Doporučuji prohlídku. Byt je v osobním vlastnictví a lze jej financovat hypotečním úvěrem, který vám rádi vyřídíme.

Užitná plocha: 31,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,82
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,85
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. 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]
2 900 000	31,00	93 548	0,65	60 704

Minimální jednotková porovnávací cena	60 704 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	69 667 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	79 023 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	69 667 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	31,10 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 166 644 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 924/28	863 799,40 Kč
1.1. Oceňovaný byt	778 499,14 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 1188	85 300,29 Kč
	<hr/>
	= 863 799,40 Kč

Výsledná cena - celkem: **863 799,40 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **863 800,- Kč**

slovy: Osmsetšedesáttřítisícsmset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

863 800 Kč

slovy: Osmsetšedesáttřítisícsmset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 924/28

1 387 777,80 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 924/28

2 166 644,- Kč

Porovnávací hodnota	2 166 644 Kč
Výnosová hodnota	1 387 778 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Obvyklá cena

2 167 000 Kč

slovy: Dvamilionyjednošedesátsetmtisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.9

Závěr

Obvyklá cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, cenových map a konzultace s realitními makléři. Zohledněn byl stavebně technický stav, vybavení, standard, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.
V Praze 12.8.2018

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. 3846/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3846/2018.