

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3843/2018

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1823/4

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

Adresa nemovité věci: Průběžná 1823/57, 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 (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

4 935 000 Kč

Stav ke dni : 15.7.2018

Datum místního šetření: 8.8.2018

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 16.8.2018

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1823/4 v objektu čp. 1823/57, ulice Průběžná, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3118/59 - 3118/62, 3118/69, 3118/81 a 3127/9 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. 15630 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 3 + 1 o velikosti 73.80 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v bloku bytových domů jako konečný situovaný při ulici Průběžná se vstupem z boku domu. Průčelí domu je situované do poměrně frekventované ulice. Občanská vybavenost dobrá v místě a v dobré docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Průběžná, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje cca 20 m v ulici Průběžná, autobus u metra Starostrašnická nebo Skalka, stanice tramvají vlakové nádraží Praha hlavní nádraží - Benešov. Nejbližší metro Skalka nebo Starostrašnická. Parkování v přilehlých ulicích, ve večerních hodinách zhoršené. Jedná se o okrajovou část obce.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s šesti nadzemními podlažními (šesté podlaží půdní prostor) bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s valbou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová, na chodbách plastové francouzské dveře z exteriéru opatřena zábradlím. Vstupní dveře hliníkové ze dvou třetin prosklené s nadsvětlíkem. Schody teracové (stěny u schodišťových ramen ošetřeny latexovým nátěrem), podlahy z teracové dlažby. Na mezipodestách hasicí přístroje nebo hydrant. Fasáda domu v dobré stavu břizolitová do úrovně prvního podlaží ošetřena zpevňujícím fasádním nátěrem. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v roce 1953. Stavebně technicky a funkčně se jedná o jednu budovu se čtyřmi popisnými čísly 1823 - 1826.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1823/4
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky parc.č. 3118/59 - 3118/62, 3118/69, 3118/81 a 3127/9

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Výnosová hodnota**
 - 1.1. Bytová jednotka č. 723/4
- 2. Porovnávací hodnota**
 - 2.1. Bytová jednotka č. 723/4

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1823/4
Adresa předmětu ocenění: Průběžná 1823/57
100 00 Praha 10
LV: 15630
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 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	1,15
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	I	1,00

celku		
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	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

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

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. 1823/4

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží podsklepeného zděného objektu s šesti nadzemními podlažními, kde šesté podlaží tvoří půdní prostor, bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze tří pokojů, kuchyně, předsíň, koupelny, WC a spíže - dle prohlášení vlastníka. Okna plastová, dveře do pokojů, mezi pokoji a kuchyně prosklené do ocelových zárubní, dveře do spíže, koupelny a WC hladké do ocelové zárubně. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokojích parkety s vyžadující renovaci, v kuchyni, spíži, koupelně a WC původní dlažba a v předsíni lino. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s nižšími bílými obklady, WC s nádržkou zavěšenou v technickém prostoru šachty, bez obkladu stěn. Kuchyň vybavena původní linkou s plechovým dřezem a plynovým sporákem. Obklad k lince nahrazený tapetou. V předsíni původní vestavěná skříň. Vytápění ústřední, osazeny původní plechová tělesa. Bytová jednotka je v původním udržovaném stavu. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje menší stavební úpravy a modernizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 10
Stáří stavby:	65 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	44 536,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	10,00 *	1,00 =	10,00 m ²
předsíň:	12,00 *	1,00 =	12,00 m ²
koupelna:	2,40 *	1,00 =	2,40 m ²
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	20,00 *	1,00 =	20,00 m ²
pokoj:	12,20 *	1,00 =	12,20 m ²
pokoj:	14,80 *	1,00 =	14,80 m ²
spíž:	1,40 *	1,00 =	1,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			73,80 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 - 3.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - dva pokoje severozápad, pokoj a kuchyň severovýchod	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo, WC samostatné	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 - modernizace	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 65 let:

$$s = 1 - 0,005 * 65 = \mathbf{0,675}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,675 = \mathbf{0,585}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,010}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 44\,536,- \text{ Kč/m}^2 * 0,585 = 26\,053,56 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 73,80 \text{ m}^2 * 26\,053,56 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,010 = 2\,058\,499,07 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{2\,058\,499,07 \text{ Kč}}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky parc.č. 3118/59 - 3118/62, 3118/69, 3118/81 a 3127/9

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny 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	3118/59	273	3 420,00	933 660,-
zastavěná plocha a nádvoří	3118/60	227	3 420,00	776 340,-
zastavěná plocha a nádvoří	3118/61	227	3 420,00	776 340,-
zastavěná plocha a nádvoří	3118/62	226	3 420,00	772 920,-
zastavěná plocha a nádvoří	3118/69	170	3 420,00	581 400,-
zastavěná plocha a nádvoří	3118/81	466	3 420,00	1 593 720,-
ostatní plocha	3127/9	172	3 420,00	588 240,-
Cenová mapa - celkem		1 761		6 022 620,-

Pozemky parc.č. 3118/59 - 3118/62, 3118/69, 3118/81 a 3127/9 - zjištěná cena = 6 022 620,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc.č. 3118/59 - 3118/62, 3118/69, 3118/81 a 3127/9 = 6 022 620,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 6 022 620,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 2 058 499,07 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 6 022 620,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 738 / 37 323

Hodnota spoluvlastnického podílu:

6 022 620,- Kč * 738 / 37 323 = 119 087,25 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 119 087,25 Kč

Bytová jednotka č. 1823/4 - zjištěná cena = 2 177 586,32 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 723/4

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 - 3+1	74	2 683	16 500	198 000	4,50
Celkový výnos za rok:						198 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	74
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * ro k)	2 683
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	198 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	188 100
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	800
Pojištění		Kč/rok	1 800
Opravy a údržba		Kč/rok	4 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 200
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	7 800
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	180 300
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	4 006 667
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	10 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 996 667

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 723/4

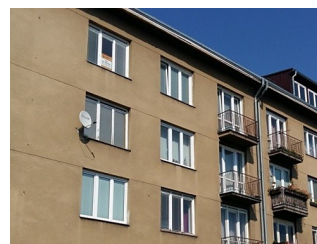
Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	73,80 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 3+1 78 m2
Lokalita:	ulice Průběžná, Praha 10 - část obce Strašnice
Popis:	Nabízíme Vám exkluzivně k prodeji byt o velikosti 3+1 s balkónem nedaleko Obchodního centra Eden v Průběžné ulici. Byt je dispozičně řešen následovně. Ze vstupní haly 19 m2 vcházíte do obou ložnic 8,7 a 18 m2, obývacího pokoje 18 m2, kuchyně 8,5 m2, koupelny 2,5 m2, samostatného WC a technické místnosti 1,5 m2. V obývacího je i balkón. Byt je velice pěkně dispozičně řešený a náleží k němu i sklepní kóje. Velkou výhodou je dopravní dostupnost, kdy v docházkové vzdálenosti se nachází metro A stanice Skalka nebo Strašnická, tramvaj a BUS, ale také vlaková zastávka Strašnice. Zároveň je zde i plavecký bazén Eden a koupaliště. Občanská obslužnost je na velice dobré úrovni. Doporučujeme prohlídku a v případě zájmu o hypotéku Vám velice rádi pomůžeme.
Užitná plocha:	78,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Lokality	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,98
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,95
K6 Vybavení	0,96
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prode 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]
6 199 000	78,00	79 474	0,83	66 130

Název: Prodej bytu 3+1 71 m2**Lokalita:** ulice Průběžná, Praha 10 - část obce Strašnice

Popis: Exkluzivně nabízíme světlý byt 3+1 v cihlovém domě s velkým potenciálem v žádané lokalitě Prahy - Strašnic. Díky "klasickému uspořádání" tohoto bytu, tzn. všech místností přímo přístupných z předsíně a tedy vzájemně neprůchozích, se jedná o byt s atraktivním potenciálem jak pro případnou investici, přes ideální bydlení vícečlenné rodiny až po vhodné řešení bytové otázky třeba pro seniory. Byt se nachází v lokalitě s výbornou dopravní dostupností (TRAM a BUS 50 m, ČD zast. Strašnice 300 m, METRO Strašnická 3 min.), možností parkování u domu, kompletní občanskou vybaveností (MŠ, ZŠ, SŠ, VŠ, zdravotní služby, restaurace, hřiště, park Gutovka atd.) a s dostatkem zeleně a klidných lokalit. Byt je orientován v ose SSV-JJZ, tzn., že oba pokoje (19 m² a 18 m²) mají dostatek poledního a odpoledního slunce, ložnice (13 m²) a kuchyně (9 m²) pak využívají klidu "vnitrobloku" na opačné straně BD. Celý dům je podsklepen a k bytu náleží sklep (2 m²). Byt se nachází ve zvýšeném 1. NP, což jej činí dobře dostupným pro seniory i malé děti. Aktuální výše poplatků činí 4 900 Kč/měs. S řešením případné hypotéky či úvěru na rekonstrukci Vám může pomoci náš finanční specialista. Rozhodně doporučuji prohlídku.

Užitná plocha: 71,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokality	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,98
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,04
K6 Vybavení	1,00
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prode 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]
5 390 000	71,00	75 915	0,95	72 034

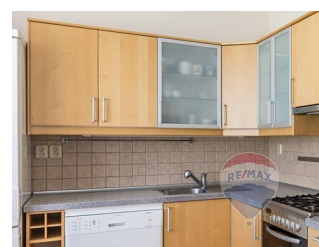
Název: Prodej bytu 3+1 80 m2

Lokalita: ulice Nedvězská, Praha 10 - část obce Strašnice
Popis: Exkluzivně nabízíme k prodeji kompletně zrekonstruovaný byt s krásným výhledem o dispozici 3+1 ve zděném domě s vynikající dostupností. Celková výměra činí 80m². K bytu náleží sklepní komora. Zděný dům přináší díky svému strategickému umístění vysoký komfort. Byt byl kompletně zrekonstruován a díky umístění v posledním patře si můžete vychutnat krásný výhled do okolí a klidný relax, jelikož nad Vámi již nikdo nebydlí. Do bytu se vchází přes předsíň, centrální chodba zajišťuje vstup do koupelny s rohovou vanou, sprchovým koutem, prostorem pro pračku a umyvadlem, samostatného WC, ložnice, pokoje a obytné místnosti se vstupem do kuchyně a do dalšího pokoje. Nadstandardní vybavenost jen pár kroků od domu. Dětské hřiště, večerka, restaurace, tramvajová zastávka 200m, autobusová a vlaková zastávka 650m, zastávka metra Skalka 700m, státní školky, státní školy a další aktivity v okolí. Byt je možné financovat hypotečním úvěrem, s jehož vyřízením Vám zdarma a rádi pomůžeme. Vhodná investiční příležitost. Doporučujeme!

Užitná plocha: 80,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,87
K4 Výťah	1,00
K5 Velikost	0,92
K6 Vybavení	0,90
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prode 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]
7 450 000	80,00	93 125	0,67	62 455

Minimální jednotková porovnávací cena	62 455 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	66 873 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	72 034 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	66 873 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	73,80 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 935 227 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1823/4	2 177 586,30 Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 058 499,07 Kč
1.2. Pozemky parc.č. 3118/59 - 3118/62, 3118/69, 3118/81 a 3127/9	119 087,25 Kč
	<hr/>
	= 2 177 586,30 Kč

Výsledná cena - celkem:

2 177 586,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

2 177 590,- Kč

slovy: Dvamilionyjednostosedmdesátsedmtisícpětsetdevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 177 590 Kč

slovy: Dvamilionyjednostosedmdesátsedmtisícpětsetdevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 723/4

3 996 666,70 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 723/4

4 935 227,- Kč

Porovnávací hodnota

4 935 227 Kč

Výnosová hodnota

3 996 667 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

4 935 000 Kč

slovy: Čtyřmilionydevěttřicetpěttisíc 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, vlastní databáze a konzultace s realitními makléři. Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení, vybavení, standard, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 16.8.2018

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. 3843/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3843/2018.