

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3925/2019

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 906/4

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Strašnice
Adresa nemovité věci: V Olšínách 906/12, 100 00 Praha 10

Vlastnické údaje:

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, podíl 1 / 1

OBJEDNAVATEL: Městská část Praha 10

Adresa objednatele: Vršovická 1429/68, 101 00 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

3 333 000 Kč

Stav ke dni : 2.3.2019

Datum místního šetření: 27.3.2019

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 28.3.2019

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 906/4 v objektu čp. 906/12, ulice V Olšínách, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 711 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. 12717 ze dne 27.2.2019

skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2019
prohlášení vlastníka
pasport bytu

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 50.50 m², včetně sklepa započítaného do plochy bytové jednotky o velikosti 1.80 m² dle vymezení jednotek a balkon o velikosti 1.7 m² ze společných částí domu. Objekt je situovaný v ulici V Olšinách v bloku bytových domů v řadové zástavbě. V blízkém okolí se nachází bytové domy, sportovní areál Eden, Fakultní Vinohradská nemocnice a veškerá vybavenost v oblasti Kubánského náměstí a Vršovické ulice. Občanská vybavenost dobrá - nejbližší nákupní centrum Eden tři stanice tramvají, jejíž zastávka se nachází cca. 100 m od domu. Dopravní dostupnost dobrá - druhá stanice tramvaje v ulici V Olšinách k metru Starostrašnická. Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený s pěti nadzemními podlažími, kde páté podlaží je ustupujícím podlažím s využitím jako terasy. Objekt s výtahem. Objekt je zděné konstrukce zastřešený rovnou střechou se střešní krytinou živičnou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu původní břizolitová opravená a ošetřená nátěrem, vstupní dveře plastové dvoukřídlé prosklené (odstínu imitace dřeva). Schody teracové, podlahy chodeb a mezipodest původní dlažba. Okna objektu původní dřevěná zdvojená, plastová. Na chodbách plastová. Stavebně technický stav odpovídá stáří s běžnou údržbou. Objekt byl kolaudován v roce 1953.

V budově je 14 bytových jednotek a 1 nebytový prostor.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 906/4
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 711

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 906/4
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 906/4

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 906/4
Adresa předmětu ocenění: V Olšinách 906/12
100 00 Praha 10
LV: 12717
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha

Obec: Praha
 Katastrální území: Strašnice
 Počet obyvatel: 1 294 513

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 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 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	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

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,000}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,280}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,060}$$

1. Bytová jednotka č. 906/4

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží zděného podsklepeného bytového domu s pěti nadzemními podlažími s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně s předsíní, WC, komory, spíže a balkonu. Okna dřevěná zdvojená. Dveře do spíže, komory, WC a koupelny zatahovací plastová osazená do ocelových zárubní, dveře do pokoje dýhované plné do ocelové zárubně, dveře do pokoje s balkonem chybí pouze ocelová zárubeň. Vstupní dveře původní hladké z interiéru polstrované koženkou do ocelové zárubně. Dveře na balkon dřevěné zdvojené dvoukřídlé prosklené s nadsvětlíkem. Podlahy v pokoji parkety vyžadující renovaci, ve druhém pokoji lino imitace korku, v kuchyni, komoře a kuchyni (předsíň) lino, ve spíži tech. koberec, v koupelně a WC dlažba. Na balkoně (do ulice V Olšinách) dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, provedeny jsou keramické obklady stěn, WC samostatné s mísou kombi bez obkladů stěn, pouze soklík. Ohřev vody karmou (2015) umístěnou v koupelně, vytápění dálkové. Kuchyň vybavena pouze el. sporákem se sklokeramickou deskou a provedeny jsou keramické obklady k lince (1996). Část stěny v předsíni s kuchyní obložena palubkami. V pokoji provedeno dřevěné patro na spaní. V rohové části pokoje, předsíni s kuchyní a koupelně (strop a část stěny) stopy po zatečení. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu: Praha 10
 Stáří stavby: 66 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 44 536,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
předsíň + kuchyň:	6,20 * 1,00 =	6,20 m ²
pokoj:	22,80 * 1,00 =	22,80 m ²
pokoj:	13,60 * 1,00 =	13,60 m ²
koupelna:	2,70 * 1,00 =	2,70 m ²
WC:	1,30 * 1,00 =	1,30 m ²
spíž:	0,80 * 1,00 =	0,80 m ²
komora:	1,30 * 1,00 =	1,30 m ²
sklep:	1,80 * 0,80 =	1,44 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		50,14 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: 2. - 4. NP s výtahem - 2.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoj s balkonem na severní stranu, pokoj do vnitrobloku jižní	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo a samostatné WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - balkon k užívání, komora	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - centrální	III	0,00
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 stáří upraven o + **0,05** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 66 let:

$$s = 1 - 0,005 * 66 = \mathbf{0,670}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,720 = \mathbf{0,538}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku **I_P = 1,000**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 44\,536,- \text{ Kč/m}^2 * 0,538 = 23\,960,37 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 50,14 \text{ m}^2 * 23\,960,37 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,000 = 1\,273\,455,33 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 273 455,33 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 711

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Strašnice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2019 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	711	343	6 820,00	2 339 260,-
Cenová mapa - celkem		343		2 339 260,-

Pozemek parc.č. 711 - zjištěná cena celkem = 2 339 260,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 711 = 2 339 260,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 2 339 260,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 273 455,33 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 339 260,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 5 050 / 83 160

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,339\,260,- \text{ Kč} * 5\,050 / 83\,160 = 142\,054,63 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 142 054,63 Kč

Bytová jednotka č. 906/4 - zjištěná cena = 1 415 509,96 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 906/4

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	2.NP - 2+1/B	51	2 970	12 500	150 000	4,50
Celkový výnos za rok:						150 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	51
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * ro k)	2 970
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	150 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	142 500
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	500
Pojištění		Kč/rok	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 200
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	5 700
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	136 800
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	3 040 000
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	80 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 960 000

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 906/4

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	50,14 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 2+1 51 m2
Lokalita:	ulice Černokostelecká, Praha 10 - část obce Strašnice
Popis:	Prodej bytu 2+1/S, 51 m2, ulice Černokostelecká, Praha 10 - Strašnice. Jižně orientovaný byt se nachází v 8.NP /z 8.NP cihlového domu s krásným výhledem na Prahu. Jedná se o slunný a teplý byt o celkové velikosti 51,18 m2, z toho byt 49,8 m2 + sklep 1,38 m2. Pokoje jsou neprůchozí. Dispozice: kuchyně (8,59 m2), pokoj 1 (16,83 m2), pokoj 2 (16,83 m2), předsíň (4,5 m2), koupelna s vanou (2,1 m2) a samostatné WC (0,95 m2). Podlahy – parkety a PVC. Dálkové ústřední topení. Kabelová TV a internet (O2, UPC). Měsíční poplatky 3697,- + elektřina a plyn. Možnost využití společné sušárny a kolárny. Původní stav kuchyně, koupelny a WC - jsou tedy připraveny k rekonstrukci podle Vašich představ. Výborná dopravní dostupnost vč. metra (3-4 minuty tram na metro „A,, Strašnická, DEPO Hostivař a Želivského), tram zastávka „Zborov - Strašnické divadlo,, přímo před domem. V místě je veškerá občanská vybavenost – Albert supermarket, restaurace, poliklinika Malešice, školy, školky a další. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií. Možnost zaslání virtuální prohlídky...
Užitná plocha:	51,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,95
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,98
K7 balkon, lodžie	1,01
K8 Zdroj nabídky	0,95
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

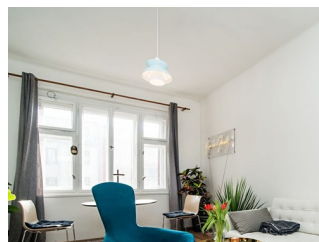
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 799 000	51,00	74 490	0,88	65 551

Název: Prodej bytu 2+1 52 m²**Lokalita:** ulice V olšínách, Praha - Praha 10

Popis: Nabízíme k prodeji velmi pěkný byt 2+1 ve Vršovicích s praktickou dispozicí o velikosti 52m². Byt se nachází ve 2. z celkových 3 pater bez výtahu. Jeden pokoj o velikosti 20m² je situován na jih do ulice a druhý, také 20m², na sever do klidného vnitrobloku. Byt je světlý s vysokými stropy a s vestavěnými úložnými prostory. V ložnici se nachází i malá komůrka/kumbálek na ukládání drobností jako např. vysavače, žehlicího prkna apod. Koupelna s vanou je oddělená od toalety. Teplá voda je zajištěna boilerem. Vytápění formou WAV. Majitel a architekt v jedné osobě se při drobných úpravách bytu držel charakteru nemovitosti a žádné zásadní změny nedělal a i díky tomu má byt příjemnou atmosféru. Dveře jsou původní dřevěné s novou výplní, okna také původní, pouze repasovaná. Velkou výhodou je, že byt je prodáván včetně veškerého vybavení a tudíž v případě investičního bydlení je ihned připraven k pronájmu. Byt je vhodný i pro spolubydlení, pokoje jsou neprůchozí o stejné velikosti, dostatek soukromí i pohodlí. V okolí veškerá občanská vybavenost, školy, školky, obchody. Výborná dostupnost MHD, tramvaj a zastávka Kubánské náměstí 1' od domu, metro A Strašnická 2 zastávky tramvají. Plavecký bazén Eden vzdálen 10' chůze. Vřele doporučujeme byt k prohlídce!

Užitná plocha: 52,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,94
K4 Výtah	1,01
K5 Velikost	0,99
K6 Vybavení	0,98
K7 balkon, lodžie	1,01
K8 Zdroj nabídky	0,95
K9 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]
4 300 000	52,00	82 692	0,87	71 942

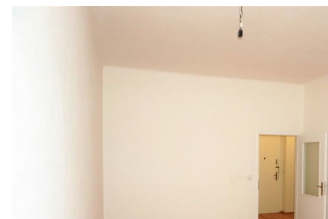
Název: Prodej bytu 2+1, 52m²
Lokalita: Na hroudě, Strašnice, Praha
Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+kk, který je po celkové nákladné rekonstrukci a je situovaný ve zvýšeném přízemí cihlového činžovního domu. Rekonstrukce celého domu proběhla v roce 2000 a na rok 2019 je naplánována výměna oken a fasáda celého domu. Vstup do bytu je tvořen prostornou předsíní, z které je vstup do dvou samostatných neprůchozích pokojů. V jednom ze dvou pokojů je příprava na kuchyňskou linku. Dále je z předsíně vstup do samostatné koupelny se sprchovým koutem a toaletou. Je zde také technická místnost, kde je nový elektrokotel s bojlerem pro zásobu teplé vody. Okna jsou plastová, podlahy jsou plovoucí a v koupelně je dlažba. Elektroinstalace je po kompletní rekonstrukci a topení je pomocí topných radiátorů napojených na elektrokotel. Byt je situovaný do klidné ulice Na Hroudě. Výhodou jsou nízké měsíční náklady na bytovou jednotku. V blízkosti je kompletní dopravní infrastruktura (tram, autobus) včetně metra A - Strašnická. Byt je vzhledem k poloze a dispozici vhodný jak na vlastní bydlení, tak případnou investici.

Užitná plocha: 52,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,94
K4 Výtah	1,01
K5 Velikost	0,99
K6 Vybavení	0,95
K7 balkon, lodžie	1,01
K8 Zdroj nabídky	0,95
K9 Prodej el. 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]
3 950 000	52,00	75 962	0,84	63 808

Název: Prodej bytu 2+1, 53m²
Lokalita: Na hroudě, Strašnice, Praha
Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Prodej bytu 2+1 v původním stavu. Skládá se ze dvou neprůchozích pokojů, prostorné předsíně, komory a dále koupelny s toaletou a sprchovým koutem. Kuchyňský kout lze vybudovat v předsíni nebo v jednom z pokojů. Ohřev teplé vody je řešen elektrickým bojlerem a topení pomocí plynových wafek. Okna jsou nová plastová a elektroinstalace je původní. Rekonstrukce celého domu proběhla v roce 2000. SVJ má naplánováno na rok 2019 novou fasádu celého domu.

Je zde vynikající dopravní spojení, zastávka tramvaje 2 minuty pěšky, stanice metra A-Strašnická 5 minut. Ve vnitrobloku domu je park s příjemným posezením.

Pozemek: 53,00 m²

Užitná plocha: 53,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	1,00
K4 Výtah	1,01
K5 Velikost	0,99
K6 Vybavení	0,99
K7 balkon, lodžie	1,01
K8 Zdroj nabídky	0,95
K9 Prodej el. 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]
3 680 000	53,00	69 434	0,93	64 574

Minimální jednotková porovnávací cena	63 808 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	66 469 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	71 942 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	66 469 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	50,14 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 332 756 Kč

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

1. Bytová jednotka č. 906/4	1 415 510,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 273 455,33 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 711	142 054,63 Kč
	<hr/>
	= 1 415 510,- Kč

Výsledná cena - celkem:**1 415 510,- Kč**

slovy: Jedenmiliónčtyřístapnácťtisíc pětsetdeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu**1 415 510 Kč**

slovy: Jedenmiliónčtyřístapnácťtisíc pětsetdeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 906/4	2 960 000,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 906/4	3 332 755,70 Kč

Porovnávací hodnota	3 332 756 Kč
Výnosová hodnota	2 960 000 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - bytové jednotky č. 906/4 je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění, porovnávací a výnosovou metodou.

<p>Obvyklá cena 3 333 000 Kč slovy: Třímilionytřístatřicettřítisíc Kč</p>

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.17

Závěr

Obvyklá cena nemovitosti je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, cenových map, realitního portálu, odborné literatury a konzultace s realitními makléři. Zohledněn byl stavebně technický stav, vybavení, standard, velikost, poloha, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 28.3.2019

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. 3925/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3925/2019.