

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3842/2018

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 444/1

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Strašnice
Adresa nemovité věci: Nad Primaskou 444/49, 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

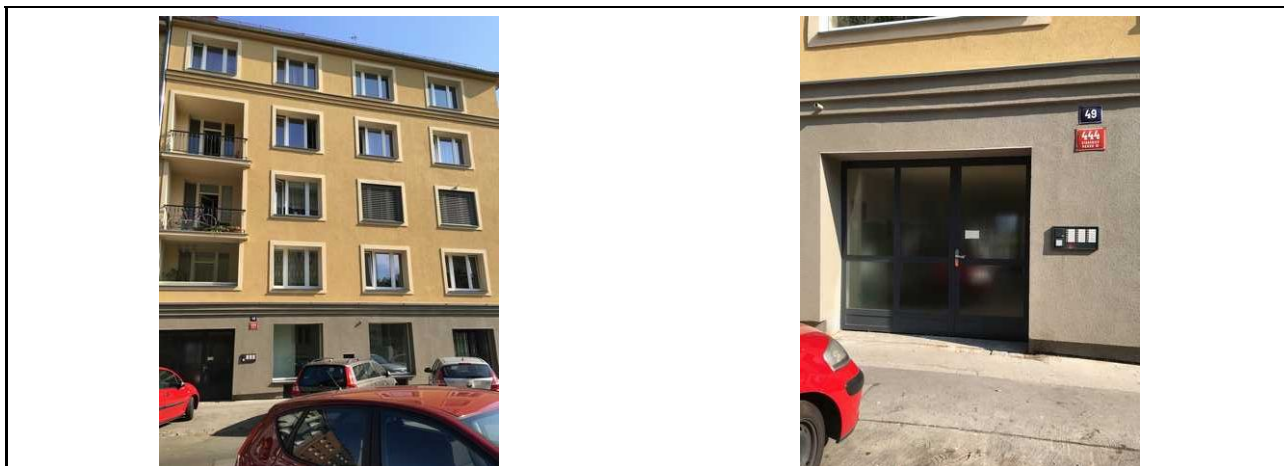
OBJEDNAVATEL: Městská část Praha 10

Adresa objednavatele: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

ZHOTOVITEL : Ing. Dagmar Marvanová

Adresa zhotovitele: Dačická 180, 109 00 Praha 10

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení tržní ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

4 664 000 Kč

Stav ke dni : 15.7.2018

Datum místního šetření: 15.7.2018

Počet stran: 11 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 21.7.2018

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 444/1 v objektu čp. 444/49, ulice Nad Primaskou, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1196/2 a 1196/1 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. 16823 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 2 + 1 o velikosti 64.70 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v bloku bytových domů, jako rohový situovaný při ulici Nad Primaskou, která je kolmá na ulici Starostrašnickou a Saratovská, která je kolmá na ulici Černokosteleckou. Průčelí domu se vstupem je situované do poměrně klidné ulice. 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). Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s šesti nadzemními podlažími s novým výtahem do pátého podlaží, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu (nové). Okna plastová, vstup do domu je zajištěn přes průchod vraty prosklenými plastovými (nové), chodba se schodišťovým prostorem uzavřena plastovými prosklenými dveřmi, schody teracové, podlahy teracové. Na mezipodestách hydranty. Fasáda domu nově provedená s nově oplechovanou římsou. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v padesátých letech. Budova obsahuje 28 bytových jednotek a 1 nebytový prostor (v době prohlídky nevyužitý).

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 444/1
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky parc.č. 1196/2 a 1196/1

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Výnosová hodnota**
 - 1.1. Bytová jednotka č. 444/1
- 2. Porovnávací hodnota**
 - 2.1. Bytová jednotka č. 444/1

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.444/1
Adresa předmětu ocenění: Nad Primaskou 444/49
100 00 Praha 10
LV: 16823
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, 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

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

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. 444/1

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem (do 5.NP). Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC, spíže a komory dle vymezení jednotek v budově. Okna plastová. Dveře do koupelny, WC, spíže, komory hladké do ocelových zárubní, dveře do kuchyně a pokojů prosklené do ocelových zárubní, vstupní dveře hladké do ocelové zárubně z interiéru upravené dřevěným tvarovaným povrchem a s bezpečnostním zajištěním. Podlaha v předsíni, koupelně a WC PVC imitace dřeva, ve spíži PVC a komoře teracová dlažba, v kuchyni dlažba, v pokojích parkety a v jednom z pokojů vyžadující renovaci. V předsíni jsou původní vestavěné skříně a věšáková stěna. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s ker. obklady stěn do výšky 1500 mm. WC se zavěšenou nádržkou umístěnou v technickém prostoru bez obkladu stěn. Kuchyň vybavena standardní linkou s plynovým sporákem bez digestoře s nerez dřezem s obkladem k lince. Vytápění ústřední. Bytová jednotka je v udržovaném stavu, odhadem stavebně upravena v osmdesátých letech a kuchyně v roce 2006. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje drobné opravy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu: Praha 10
 Stáří stavby: 68 let
 Celková rekonstrukce provedena v roce: 1990
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 44 536,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyň:	8,20 * 1,00 =	8,20 m ²
předsíň:	13,90 * 1,00 =	13,90 m ²
koupelna:	2,40 * 1,00 =	2,40 m ²
WC:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	18,20 * 1,00 =	18,20 m ²
pokoj:	18,00 * 1,00 =	18,00 m ²
spíž:	1,50 * 1,00 =	1,50 m ²
komora:	1,50 * 1,00 =	1,50 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>64,70 m²</u>

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: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
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 obytn. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoje východ a kuchyň západ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana a umyvadlo, WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - komora v bytě	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient stáří upraven o + **0,03** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 28 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (28 + 15) = \mathbf{0,785}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,815 = \mathbf{0,921}$$

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 * 0,921 = 41 017,66 Kč/m²
 CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 64,70 m² * 41 017,66 Kč/m² * 1,060 * 1,010 = 2 841 203,89 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 841 203,89 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky parc.č. 1196/2 a 1196/1

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny 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	1196/2	279	8 470,00	2 363 130,-
zastavěná plocha a nádvoří	1196/1	276	8 470,00	2 337 720,-
Cenová mapa - celkem		555		4 700 850,-

Pozemky parc.č. 1196/2 a 1196/1 - zjištěná cena = 4 700 850,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc.č. 1196/2 a 1196/1 = 4 700 850,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 4 700 850,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 2 841 203,89 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 700 850,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 647 / 19 230

Hodnota spoluvlastnického podílu:

4 700 850,- Kč * 647 / 19 230 = 158 161,72 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 158 161,72 Kč

Bytová jednotka č. 444/1 - zjištěná cena = 2 999 365,61 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 444/1

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	65	2 226	12 000	144 000	4,50
Celkový výnos za rok:						144 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	65
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * ro k)	2 226
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	144 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	136 800
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	700
Pojištění		Kč/rok	2 000
Opravy a údržba		Kč/rok	10 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	15 700
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	121 100
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 691 111

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 444/1

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	64,70 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 2+1 68 m2	
Lokalita:	ulice Na padesátém, Praha 10 - část obce Strašnice	
Popis:	Prodej hezkého, prostorného bytu 2+1 v osobním vlastnictví s dispozicí 2+1 a celkové podlahové ploše 68m2 v Praze 10 Strašnicích. Nemovitost je situována v 1.patře zatepleného cihlového domu a prošla částečnou rekonstrukcí. Výborné spojení na metro "A", dům se nachází minutu cesty autobusem od stanice metra Skalka. Dispozičně dva samostatné neprůchozí pokoje (18,58m a 17,82m), kuchyně, předsíň, koupelna s vanou a samostatné WC. K bytu náleží sklep v suterénu domu. Zděné jádro, dvojitá plastová okna, na zemi dlažba a koberce, vytápění ústřední dálkové. Klidná lokalita, blízkém okolí kompletní občanská vybavenost. Doporučujeme prohlídku.	
Užitná plocha:	68,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Lokalita	1,00	Zdroj: www.sreality.cz
K2 Typ stavby	1,00	
K3 Stavebně technický stav	0,99	
K4 Výtah	1,00	
K5 Velikost	0,95	
K6 Vybavení	0,99	

K7 Zdroj nabídky			0,95	
K8 Prodej el. aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 900 000	68,00	86 765	0,87	75 212

Název: Prodej bytu 2+1, 55m²
Lokalita: Na hroudě 1955, Strašnice, Praha
Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Světlý byt 2+1 s velmi příjemnou atmosférou, po kompletní rekonstrukci, nacházející se ve 3. patře cihlového domu s výtahem, ve vyhledávané lokalitě Prahy 10 - Strašnice, kousek od stanice metra A.

Byt v osobním vlastnictví má celkovou plochu 55 m² a svou dobře řešenou dispozicí i lokalitou zaručuje komfortní bydlení s rychlým spojením do centra i směrem z Prahy. Byt sestává z ložnice, obývacího pokoje, kuchyně, předsíně, samostatné toalety a koupelny s vanou. K bytu náleží též sklepní kóje v suterénu domu a balkon v mezipatře.

Kompletní rekonstrukce bytu proběhla v r. 2018: nová dlažba, renovované parkety, nové obklady. Okna plastová s orientací na jih, nové stylové dveře, elektrika, stoupačky v plastu.

V místě je veškerá občanská vybavenost: školka, škola, OC Eden, koupaliště, bazén, stadion, rozsáhlé relaxační a sportovní centrum Park Gutovka. Vynikající dopravní spojení, zastávka tramvaje 2 minuty pěšky, stanice metra A-Strašnická 5 minut. Autem velmi rychle a pohodlně na městský okruh či ven z Prahy. Parkování přímo před domem, bez modrých zón!

K dispozici ihned. PENB-C. ID nemovitosti MDO0305-201803170415.

Pozemek: 55,00 m²
Užitná plocha: 55,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,18
K6 Vybavení	0,92
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 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]
4 500 000	55,00	81 818	0,91	74 424

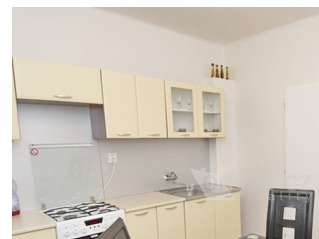
Název: Prodej bytu 2+1 53 m²

Lokalita: ulice U Trati, Praha 10 - část obce Strašnice
Popis: Nabízíme k prodeji hezký byt 2+1 o velikosti 53 m² se sklepem 2m² v klidné lokalitě Prahy 10 rozhraní Vršovic a Strašnic. Byt se nachází v prvním patře (2. podlaží) nízkopodlažního domu v klidné lokalitě Strašnic. Je zde samostatná kuchyň s komorou, obývací pokoj a ložnice. Dále samostatné WC a koupelna. K bytu náleží sklep. Předností bytu je velmi dobrá pěší dostupnost na tram Kubánské náměstí, či vlakové nádraží Strašnice. Doporučujeme prohlídku.

Užitná plocha: 53,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,95
K4 Výtah	0,99
K5 Velikost	1,19
K6 Vybavení	1,00
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]
3 390 000	53,00	63 962	1,04	66 647

Minimální jednotková porovnávací cena	66 647 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	72 094 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	75 212 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	72 094 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	64,70 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 664 482 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 444/1	2 999 365,60 Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 841 203,89 Kč
1.2. Pozemky parc.č. 1196/2 a 1196/1	158 161,72 Kč
	<hr/>
	= 2 999 365,60 Kč

Výsledná cena - celkem: 2 999 365,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 999 370,- Kč

slovy: Dvamilionydevětsetdevadesátdevěttisícřístasedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 999 370 Kč

slovy: Dvamilionydevětsetdevadesátdevěttisícčřístasedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 444/1

2 691 111,10 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 444/1

4 664 482,- Kč

Porovnávací hodnota

4 664 482 Kč

Výnosová hodnota

2 691 111 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění tržní ceny nemovitosti bylo použito ocenění dle cenového předpisu platného ke dni ocenění, výnosová metoda a porovnávací metoda.

Obvyklá cena

4 664 000 Kč

slovy: Čtyřmilionyšestsetšedesátčtyřitisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.8

Závěr

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

V Praze 21.7.2018

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. 3842/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3842/2018.