

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4070/2020

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č.1008/23 v objektu čp. 1008/13, ulice Holandská,, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 539 na katastrálním území Vršovice.

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1008/23

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice
Adresa: Holandská 1008/13, 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: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

ZHOTOVITEL: Ing. Dagmar Marvanová

Adresa: Dačická 180, 109 00 Praha 10

IČ: telefon: 603211818 e-mail: Dmarv@volny.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

2 553 000 Kč

Stav ke dni: 20.1.2020
Počet stran: 13 stran

Datum místního šetření: 3.2.2020
Počet příloh: 2 Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 6.2.2020

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1008/23 v objektu čp. 1008/13, ulice Holandská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 539 na katastrálním území Vršovice.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 188/2019 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. 11546 ze dne 2.1.2020
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2020
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.11546 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 0 situovanou ve čtvrtém nadzemním podlaží o velikosti 26.80 m² dle vymezení jednotek v budově. Jedná se o rohový bytový dům situovaný v řadové zástavbě při ulici Holandská a Žitomířská. Jedná se o lokalitu bytových domů. Občanská vybavenost dobrá v místě drobné prodejny - ulice Moskevská, Žitomířská a Kodaňská. Nákupní centrum Eden čtyři stanice tramvají. Zastávka tramvaje cca 50 metrů, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru , nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s novými klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová a plastová, vstupní dveře ocelové prosklené drátěným sklem s nadsvětlíkem, zádveří uzavírají litací původní prosklené dveře, schody teracové, podlahy teracové. Stěny zádveří obloženy skleněnými obklady. Z každého mezipodlaží je vstup na balkon původními prosklenými jednoduchými dvoukřídlými dveřmi s nadsvětlíkem. Na chodbách provedeny nové rozvody plynu z mědi vedené po povrchu stěn. Fasáda průčelí v dobrém stavu. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v padesátých letech. Bytový dům obsahuje 29 bytových jednotek a 2 nebytové jednotky.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1008/23
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 539

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1008/23

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1008/23

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1008/23
Adresa předmětu ocenění: Holandská 1008/13
100 00 Praha 10
LV: 11546
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice
Počet obyvatel: 1 308 632

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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 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:

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

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: 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	0,01
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,070}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,370}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,134}$$

1. Bytová jednotka č. 1008/23

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží podsklepeného zděného objektu s pěti nadzemními podlažními bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně, koupelny a WC. Okno dřevěné špaletová neudržované, okno v koupelně (rozbité sklo), předsíni a WC dřevěné jednoduché do světlíku. Dveře do koupelny dřevěné rámové do dřevěné zárubně, na WC dřevěné rámové do dřevěných zárubní pouze se zámkem otevíravé na klíč, dveře do pokoje chybí pouze dřevěná zárubeň. Vstupní dveře dřevěné rámové do dřevěné zárubně. Podlaha v pokoji staré lino, v předsíni lino, v koupelně a WC dlažba. V pokoji v rohové části

plechový dřez s keramickým obkladem stěny. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s ker. obkladem stěn a je zde zavěšen el. boiler. WC samostatné bez obkladu stěn (pouze soklík) a WC mísa se zavěšenou nádržkou. Kuchyň nahrazuje rohová část pokoje s plechovým dřezem. Vytápění WAW 1 ks v pokoji. Ohřev el. boilerem umístěným v koupelně nad vanou. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	70 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	66 506,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
koupelna:	3,10 * 1,00 =	3,10 m ²
WC:	1,10 * 1,00 =	1,10 m ²
pokoj:	18,80 * 1,00 =	18,80 m ²
předsíň:	3,80 * 1,00 =	3,80 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		26,80 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: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - západ	III	0,03
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, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na elektrinu nebo plyn - WAW - 1ks	II	-0,02
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 pro stáří 70 let:

$$s = 1 - 0,005 * 70 = \mathbf{0,650}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,650 = \mathbf{0,452}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,070}$$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 66\,506,- \text{ Kč/m}^2 * 0,452 = 30\,060,71 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 26,80 \text{ m}^2 * 30\,060,71 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,070 = 913\,742,18 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 913 742,18 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 539

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2020 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	539	405	10 000,00	4 050 000,-
Cenová mapa - celkem		405		4 050 000,-

Pozemek parc.č. 539 - zjištěná cena celkem = 4 050 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 539 = 4 050 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 4 050 000,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 913 742,18 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 050 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 268 / 12 612

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$4\,050\,000,- \text{ Kč} * 268 / 12\,612 = 86\,060,89 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 86 060,89 Kč

Bytová jednotka č. 1008/23 - zjištěná cena = 999 803,07 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1008/23

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	1+0, 4.NP	27	4 478	10 000	120 000	4,50
Celkový výnos za rok:						120 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	27
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * ro k)	4 478
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	120 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	114 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	400
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 400
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	107 600
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	2 391 111
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	100 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 291 111

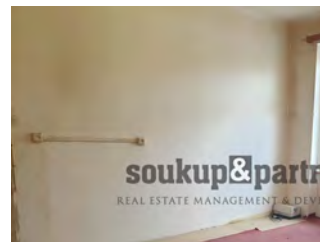
2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1008/23

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	26,80 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 1+kk 27 m2	
Lokalita:	Ruská, Praha 10 - Vršovice	
Popis:	Byt 1+kk - 27 m2, který se nachází ve 3.patře cihlového domu v Praze 10 - Vršovicích. V bytě jsou nové Waw a nová dřevěná okna, jinak je byt v původním stavu určený ke kompletní rekonstrukci. Dům je po úpravách - nová dřevěná okna, nový výtah, do budoucna se plánuje fasáda. Veškerá občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti. Výborná dopravní dostupnost - 5 min. Metro A, zast. Želivského. Velice nízké měsíční náklady. K bytu přísluší sklep v suterénu domu. OV - možnost financovat hypotečním úvěrem, který zdarma vyřídíme.	
Užitná plocha:	27,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Lokalita	1,00	
K2 Typ stavby	1,00	
K3 Stavebně technický stav	0,99	
K4 Výtah	0,99	
K5 Velikost	1,00	
K6 Vybavení	0,98	



Zdroj: www.sreality.cz

K7 balkon, lodžie			1,00	
K8 podlaží			1,00	
K9 Zdroj nabídky			0,95	
K10 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]
2 990 000	27,00	110 741	0,89	98 559

Název: Prodej bytu 1+kk, 31 m²
Lokalita: Praha 10 - Vršovice
Popis: Byt 1+kk, sklep, Praha 10, Vršovice, ulice Petrohradská

Byt 1+kk, sklep, Praha 10, Vršovice, ulice Petrohradská Zprostředkujeme Vám koupi bytu v Rezidenci U Vinohradu, Praha 10 - Vršovice, ulice Petrohradská. Jedná se o nový bytový komplex v těsné blízkosti Vršovického náměstí a krásného parku - Havlíčkovy sady. Byt je dispozičně řešen jako 1+kk, sklep o celkové velikosti 31,48m², 5. NP, výtah. Byt je orientován na jihozápadní stranu . Koupelna se sprchovým koutem a WC. Chodbička, koupelna se sprch. koutem a WC. Prostorný pokoj s kuch. koutem. Velmi klidné místo s výbornou dostupností do centra Prahy. K nastěhování začátek léta 2020. Doporučuji prohlídku. Více inf. na www.arezidence.com.

<

Užitná plocha: 31,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Výtah	0,99
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,90
K7 balkon, lodžie	1,00
K8 podlaží	1,00
K9 Zdroj nabídky	0,95
K10 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.reality.idnes.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 993 950	31,00	128 837	0,75	96 628

Název: Prodej bytu 1+kk 28 m²
Lokalita: Vršovice, Ruská
Popis: Nabízíme garsonku v přízemí cihlového domu v Ruské ul, naproti obvodnímu soudu. Okna jsou na jižní stranu, do vnitrobloku - zahrady. V bytě je WC a

koupelna zvlášť, stavební úpravou by bylo možné mít kuchyňskou linku v předsíni. Okna jsou nová, dřevěná. byt má vysoké stropy - je možné zde mít vestavěné patro. V domě je výtah a k bytu patří sklep. Jelikož není známa energetická třída PENB, v souladu s novelou zákona 406/2000 uvádíme nejhorší energetickou třídu, tedy G. Cena včetně vybavení, provize a právního servisu.

Užitná plocha: 28,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,99
K4 Výtah	0,99
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,98
K7 balkon, lodžie	1,00
K8 podlaží	0,99
K9 Zdroj nabídky	0,95
K10 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]
2 850 000	28,00	101 786	0,89	90 590

Minimální jednotková porovnávací cena	90 590 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	95 259 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	98 559 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	95 259 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	26,80 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 552 941 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1008/23	999 803,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	913 742,18 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 539	86 060,89 Kč
	<hr/>
	= 999 803,- Kč

Výsledná cena - celkem: **999 803,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **999 800,- Kč**

slovy: Devětsetdevadesátdevěttisícosmset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

999 800 Kč

slovy: Devětsetdevadesátdevěttisícosmset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 1008/23	2 291 111,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 1008/23	2 552 941,- Kč

Porovnávací hodnota	2 552 941 Kč
Výnosová hodnota	2 291 111 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění 188/2019 Sb., porovnávací metodou a výnosovou metodou.

Obvyklá cena

2 553 000 Kč

slovy: Dvamilionypětšestpadesátřitisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.7

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, vybavení, standard, lokalita, dopravní dostupnost, stav trhu a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 6.2.2020

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: 603211818
e-mail: Dmarv@volny.cz

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. 4070/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4070/2020.