

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3923/2019

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 446/43

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Malešice
Adresa nemovité věci: Nad úžlabinou 446/22, 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

3 958 000 Kč

Stav ke dni : 2.3.2019

Datum místního šetření: 23.3.2019

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 26.3.2019

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č.446/43 v objektu čp. 446/22, ulice Nad úžlabinou, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemcích parcelní číslo 806/127, 806/128, 806/608, 806/610, 806/611, 806/879, 806/880 a 806/633 na katastrálním území Malešice a pozemků parcelní číslo 2244/3, 2244/4, 2244/2, 2244/254, 2244/256, 2244/474 a 2244/475 na katastrálním území Strašnice na katastrálním území Malešice.

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 prodeji 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 patričním 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 intenzitě 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. 2982 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 3 + 1 o velikosti 73.90 m² dle prohlášení vlastníka . K bytové jednotce patří sklep o velikosti 2 m² , který je započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Objekt je situovaný v ulici Nad úžlabinou a je součástí bloku bytových domů se zelení v lokalitě s převažující zástavbou bytových domů v blízkosti hlavní komunikace Počernická, v blízkosti polikliniky a navazující na novou výstavbu bytových domů. Lokalita je dostupná autobusem ze stanice v ulici Počernická k metru Skalka nebo Starostraňická .

Objekt je podsklepený, pětipodlažní typové železobetonové montované konstrukce s plochou střechou, zateplený s plastovými okny. V objektu není výtah. Vstupní dveře hliníkové dvoukřídlé ze dvou třetin prosklené. Podlahy chodeb z původní dlažby, schody železobetonové s finální vrstvou z PVC. Vytápění a ohřev TUV centrální. Bytový dům je užíván od roku 1962 a je v dobrém stavebně technickém stavu - provedeno bylo zateplení obvodového pláště a výměna oken za plastová.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 446/43
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Výnosová hodnota**
 - 1.1. Bytová jednotka č. 446/43
- 2. Porovnávací hodnota**
 - 2.1. Bytová jednotka č. 446/43

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 446/43
Adresa předmětu ocenění:	Nad úžlabinou 446/22 100 00 Praha 10
LV:	2982
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Malešice
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:

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

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

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

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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00

7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,267}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,049}$$

1. Bytová jednotka č. 446/43

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zatepleného bytového domu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze tří pokojů, kuchyně, WC, předsíně, koupelny sklepa, který je započítán do podlahové plochy bytové jednotky - dle prohlášení vlastníka. Okna plastová a v jednom z oken žaluzie. Dveře koupelny, WC, mezi pokojem a kuchyní hladké plně do ocelových zárubní, dveře do dvou pokojů a mezi pokoji ze dvou třetin prosklené do ocelových zárubní. Podlahy v koupelně, WC, předsíni, kuchyni a v jednom z pokojů lino a ve dvou pokojích parkety vyžadující renovaci. Hygienické zázemí je siporexovým jádrem. Kuchyň vybavena původní linkou (1962) s plastovým dřezem a sporákem plynovým (1976). V koupelně vana, umyvadlo na keramické noze obklady nízké keramické. WC samostatné s mísou se zavěšenou nádržkou bez obkladu stěn pouze sokl. V předsíni vestavěná skříň (1995). Objekt byl kolaudován v šedesátých letech (1962). Stavebně technický stav bytové jednotky je neudržovaný, zanedbaný určený k provedení rozsáhlejších stavebních úprav. Objekt jako celek je v dobrém stavebně technickém stavu - výměna oken a zateplení fasády.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 10
Stáří stavby:	57 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	44 536,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyň:	8,90 * 1,00 =	8,90 m ²
pokoj:	13,90 * 1,00 =	13,90 m ²
pokoj:	22,50 * 1,00 =	22,50 m ²
pokoj:	16,70 * 1,00 =	16,70 m ²
koupelna:	2,10 * 1,00 =	2,10 m ²

WC:	0,90 * 1,00 =	0,90 m ²
předsíň:	6,90 * 1,00 =	6,90 m ²
sklep:	2,00 * 0,10 =	0,20 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>72,10 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
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 - 1.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - východ,západ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - siporexové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - centrální vytápění TUV	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 + **0,01** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 57 let:

$$s = 1 - 0,005 * 57 = \mathbf{0,715}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,725 = \mathbf{0,410}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku **I_P = 0,990**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 44\,536,- \text{ Kč/m}^2 * 0,410 = 18\,259,76 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 72,10 \text{ m}^2 * 18\,259,76 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 0,990 = 1\,381\,565,21 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,381\,565,21 \text{ Kč}}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Malešice a Strašnice a jsou oceněny 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	806/127	207	3 000,00	621 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	806/128	212	3 000,00	636 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	2244/3	208	3 000,00	624 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	2244/4	211	3 000,00	633 000,-
ostatní plocha	806/608	36	3 000,00	108 000,-
ostatní plocha	806/610	75	3 000,00	225 000,-
ostatní plocha	806/611	73	3 000,00	219 000,-
ostatní plocha	806/879	8	3 000,00	24 000,-
ostatní plocha	806/880	8	3 000,00	24 000,-
ostatní plocha	806/633	606	3 000,00	1 818 000,-
ostatní plocha	2244/2	31	3 000,00	93 000,-
ostatní plocha	2244/254	80	3 000,00	240 000,-
ostatní plocha	2244/256	3	3 000,00	9 000,-
ostatní plocha	2244/474	9	3 000,00	27 000,-
ostatní plocha	2244/475	9	3 000,00	27 000,-
Cenová mapa - celkem		1 776		5 328 000,-

Pozemky - zjištěná cena celkem = **5 328 000,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky = 5 328 000,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **5 328 000,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **1 381 565,21 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 5 328 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 7 390 / 330 630

Hodnota spoluvlastnického podílu:

5 328 000,- Kč * 7 390 / 330 630 = 119 087,56 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 119 087,56 Kč

Bytová jednotka č. 446/43 - zjištěná cena = **1 500 652,77 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 446/43

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.NP - 3+1	72	2 580	15 500	186 000	4,50
Celkový výnos za rok:					186 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	72
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 580
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	186 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	176 700
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	700
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 200
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 400
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	170 300
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	3 784 444
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	150 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 634 444

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 446/43

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	72,10 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 3+1 72 m2
Lokalita:	ulice Chotutická, Praha - část obce Malešice
Popis:	Nabízíme na prodej pěkný byt 3+1 o celkové ploše 72,20 m2 (obývací pokoj 22,51 m2, kuchyň 8,89 m2, ložnice 13,98 m2, ložnice 16,73 m2, koupelna 1,94 m2, toaleta 0,86 m2, předsíň 7,29 m2 + sklepní koje 1,32 m2) umístěného ve zvýšeném přízemí na úrovni 1. patra (1. NP) panelového domu s výtahem, v příjemné lokalitě Praha 10 – Malešice. Byt je v osobním vlastnictví. Byt je v původním, udržovaném stavu. V současné době byt sestává ze vstupní předsíně, obývacího pokoje, kuchyně, dvou ložnic, koupelny a samostatné toalety. K bytu náleží sklepní koje. Dům je zateplen včetně osazení plastových oken. Parkování u domu. V místě veškerá občanská vybavenost (obchody, poliklinika s lékárnou, školka, základní a střední školy, restaurace, velký park aj.). Docházková vzdálenost na autobusovou zastávku. Cca 10 min. na metro Želivského. Doporučujeme.

Užitná plocha: 72,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,98
K4 Výtah	0,99
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,99
K7 Balkon, lodžie	1,00
K8 Zdroj nabídky	0,95
K9 Prodej cl. dražbou	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]
4 500 000	72,00	62 500	0,89	55 625

Název: Prodej bytu 3+1 73 m²

Lokalita: ulice Počernická, Praha 10 - část obce Malešice

Popis: Nabízíme prodej krásného bytu 3+1 v osobním vlastnictví o výměře 78m² s balkonem a sklepem v zachovalém panelovém domě v pražských Malešicích.

Byt prošel rozsáhlou a nákladnou rekonstrukcí (2016), která i změnila standardní dispozici této tradiční bytové jednotky. V bytě je položena vinylová podlaha, v koupelně a na WC jsou obklady RAKO, interiérové dveře ERKADO, kompletně nové rozvody elektřiny (jistič 25A, příprava pro 3 fáze), v celém bytě štuk, perlínka, na chodbě, v kuchyni, koupelně a WC sádkartonové podhledy, všechny místnosti mají LED osvětlení a datovou přípojku, v koupelně je otopný žebřík. Kuchyň od firmy ORESI.

Orientace bytu je S+V, na východ je pak orientována ložnice s balkonem.

V bytě se hned za vstupními dveřmi nachází komora, k bytu navíc ještě patří sklep.

V okolí lze nalézt veškerou občanskou vybavenost: supermarket LIDL a ICELAND, restaurace, kavárny, kadeřnictví, wellness&fitness, banka, pojišťovna, lahvůdky, čistírna, pošta, poliklinika. 5 minut autobusem na metro Želivského, 15 minut na Florenc. Přímo přes ulici pak můžete užívat klidu nebo naopak sportu v Malešickém parku. Celkově se jedná o klidnou lokalitu, která ale nabízí vše, co je k životu třeba.

Naše společnost je schopna zařídit pronájem parkovacího stání v garážích v nedalekém (100m) projektu ByTy Malešice.

Prohlídky kdykoliv po předchozí domluvě, volný ihned.

Užitná plocha: 73,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokality	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,92
K4 Výtah	0,99
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,90
K7 Balkon, lodžie	0,99
K8 Zdroj nabídky	0,95
K9 Prodej el. dražbou	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]
5 190 000	73,00	71 096	0,76	54 033

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

Popis: Prodej prostorného bytu 3+1 v osobním vlastnictví v klidné lokalitě v ulici Sečská, Praha 10 - Strašnice. Jedná se o bytovou jednotku s výměrem 71 m² umístěnou ve zvýšeném přízemí v zatepleném domě. Byt prošel menší rekonstrukcí. Byla instalována plastová okna a upravena koupelna. Byt je plně funkční, ale spíše je vhodný k částečné rekonstrukci (podlahové krytiny, kuchyně, vymalování) nebo k nenáročnému bydlení či pronájmu. K bytu patří sklepní kóje umístěná v suterénu budovy. Ohřev vody a vytápění je dálkové. V kuchyni je instalován plynový sporák. Byt je v lokalitě s dobrou dopravní dostupností na tramvaj, metro Strašnická i autobus stanice Štěchovická. S vyřízením případného financování hypotečním úvěrem Vám rádi pomůžeme. První prohlídky jsou možné od 22.2.2019. Pro rezervaci termínu Vaší prohlídky a poskytnutí více informací mne prosím kontaktujte.

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

K1 Lokality	0,99
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,98
K4 Výtah	0,99
K5 Velikost	1,01
K6 Vybavení	0,98
K7 Balkon, lodžie	1,00
K8 Zdroj nabídky	0,95
K9 Prodej el. dražbou	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]
4 390 000	71,00	61 831	0,89	55 030

Minimální jednotková porovnávací cena

54 033 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

54 896 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena	55 625 Kč/m ²
---------------------------------------	--------------------------

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užité plochy	
Průměrná jednotková cena	54 896 Kč/m ²
Celková užité plocha oceňované nemovité věci	72,10 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 958 002 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 446/43	1 500 652,80 Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 381 565,21 Kč
1.2. Pozemky	119 087,56 Kč
	<hr/>
	= 1 500 652,80 Kč

Výsledná cena - celkem: **1 500 652,80 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 500 650,- Kč**

slovy: Jedenmilionpěsttisícšestsetpadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 500 650 Kč

slovy: Jedenmilionpěsttisícšestsetpadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 446/43	3 634 444,40 Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 446/43	3 958 001,60 Kč

Porovnávací hodnota	3 958 002 Kč
----------------------------	---------------------

Výnosová hodnota	3 634 444 Kč
-------------------------	---------------------

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - bytové jednotky č. 446/43 je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění, porovnávací a výnosovou metodou.

Obvyklá cena

3 958 000 Kč

slovy: Třimilionydevětsetpadesátosmtisíc Kč

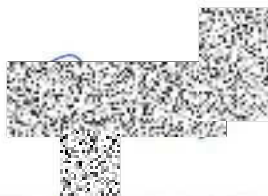
zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.17

Závěr

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

V Praze 26.3.2019

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. 3923/2019 znaleckého deníku.



Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3923/2019.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	446/43
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 443, 444, 445, 446
Katastrální území:	Malešice [732451]
Číslo LV:	2982
Podíl na společných částech:	7390/330630

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřena správa nemovitosti ve vlastnictví společnosti	Podíl
...ěstská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsan relevantní údaj
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 27.02.2019 08:00:00.

