

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo 3663/2017

### NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1209/15,

Katastrální údaje : Kraj Hl.m. Praha, okres Hl.m. Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice

Adresa nemovité věci: Užocká 1209/3, 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: Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**2 460 000 Kč**

Datum místního šetření: 10.8.2017

Stav ke dni :

31.7.2017

Počet stran: 11 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 15.8.2017

Ing. Dagmar Marvanová

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1209/15 v objektu čp. 1209/3, ulice Užocká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1542/2, 1409/2 a 1542/13 na katastrálním území Vršovice.

## **Základní pojmy a metody ocenění**

### **Ocenění podle cenového předpisu**

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 443/2016 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 přikládána 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 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. 7918 ze dne 8.9.2017

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2017

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky: veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> telefon	Přípojky: veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.			
Poloha v obci:	okrajová část - bytové domy zděné				
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace				

### Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 42.40 m<sup>2</sup> + balkon 1.70 m<sup>2</sup> ze společných částí domu k užívání dle prohlášení vlastníka. Objekt je situovaný v ulici Užocká, která je spojkou mezi Bajkalskou a Vršovickou ulicí. Jedná se o blok bytových domů v blízkosti Kubánského náměstí a křižovatky Vršovická - Bělocerkevská. Lokalita má dobrou dostupnost prostředky MHD - tramvaj - Vršovická, nebo vzdálenější autobusová linka v Ruské ulici a Bělocerkevské. Nejbližší metro Starostrašnická nebo Želivského. Občanská vybavenost v ulici Vršovické a Kubánské náměstí drobné prodejny a v docházkové vzdálenosti nákupní středisko Eden. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě podsklepený s šesti nadzemními podlažními s výtahem. Střecha rovná z živičnou krytinou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Vstupní dveře plastové prosklené s nadsvětlíkem v imitaci dřeva, okna plastová, fasáda břizolitová s obkladem v oblasti soklu. Zádveří s podlahou teracovou a teracovými schody, vstupní část uzavřena dřevěnými lítacími dveřmi v prosklené stěně. Schody teracové, podlahy chodeb teracové. Na mezipodestách hasicí přístroj nebo hydrant. Bytový dům je užíván od padesátých let a jeho stavebně technický stav je udržovaný.

### RIZIKA

#### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí           | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)     | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací        | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

#### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

#### Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

#### Ostatní rizika: nejsou

### OBSAH

#### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1209/15
  - 1.1. Pozemky parc.č. 1542/2, 1409/2 a 1542/13
  - 1.2. Oceňovaný byt

## Obsah tržního ocenění majetku

### 1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1209/15

### 2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1209/15

## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1209/15

Adresa předmětu ocenění: Užocká 1209/3  
100 00 Praha 10

LV: 7918

Kraj: Hl.m. Praha

Okres: Hl.m. Praha

Obec: Praha

Katastrální území: Vršovice

Počet obyvatel: 1 267 449

### 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. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 jednotka 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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,113}$$

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 <sub>i</sub>
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	0,00
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,180}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,124}$$

### 1. Bytová jednotka č. 1209/15

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží podsklepeného šestipodlažního zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka je charakterizována jako 1 + 1 a

sestává z pokoje, koupelny, WC, předsíně, kuchyně a balkonu k užívání ze společných částí domu. Okna plastová, včetně francouzského, dveře do pokoje hladké částečně prosklené do ocelové zárubně, dveře do kuchyně ocelová zárubeň - chybí dveřní křídlo, na WC a do koupelny hladké do ocelových zárubní, vstupní dveře hladké původní do ocelové zárubně. Podlaha v pokoji parkety, v kuchyni, spíží skříní, předsíni PVC, na WC a koupelně novější dlažba, podlaha balkonu teracová dlažba. Kuchyně vybavena původní linkou s nerez dřezem, sporákem (1998) s obkladem stěn k lince. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s nižším obkladem stěn, WC samostatné s mísou se zavěšenou nádržkou, bez obkladu stěn pouze sokl. Vytápění ústřední. V předsíni původní vestavěné skříně s jedním novým křídlem. Objekt byl kolaudován kolem roku 1950. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje stavební úpravy a modernizaci. V koupelně a v kuchyni nad linkou stopy po zatékání. Objekt jako celek je v dobrém stavebně technickém stavu.

## **Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**

### **1.1. Pozemky parc.č. 1542/2, 1409/2 a 1542/13**

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2017 mapový list č. 61.

#### **Ocenění**

#### **Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2**

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1542/2	374,00	5 120,00	1 914 880,-
zastavěná plocha a nádvoří	1409/2	139,00	5 120,00	711 680,-
zastavěná plocha a nádvoří	1542/13	95,00	5 120,00	486 400,-
Cenová mapa - celkem		608,00		<b>3 112 960,-</b>

**Pozemky parc.č. 1542/2, 1409/2 a 1542/13 - zjištěná cena = 3 112 960,- Kč**

#### **Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.1. Pozemky parc.č. 1542/2, 1409/2 a 1542/13 = 3 112 960,-Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 3 112 960,- Kč**

### **1.2. byt**

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
 Poloha objektu: Praha 21  
 Stáří stavby: 65 let  
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 50 277,- Kč/m<sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Pokoj:	19,70 *	1,00 =	19,70 m <sup>2</sup>
Koupelna:	2,90 *	1,00 =	2,90 m <sup>2</sup>
WC:	1,1 *	1,00 =	1,10 m <sup>2</sup>
Předsíň:	8,80 *	1,00 =	8,80 m <sup>2</sup>
kuchyně:	9,90 *	1,00 =	9,90 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			<b>42,40 m<sup>2</sup></b>

## Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná - bloky	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 - 4.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - západ do vnitrobloku	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 nebo komora nebo sklepní kóje - balkon k užívání	II	-0,01
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:

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

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,675 = \mathbf{0,625}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,060}$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 50\,277,- \text{ Kč/m}^2 * 0,625 = 31\,423,13 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 42,40 \text{ m}^2 * 31\,423,13 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,060 = 1\,497\,018,02 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,497\,018,02 \text{ Kč}}$$

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 112 960,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 4 240 / 154 510

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$3\,112\,960,- \text{ Kč} * 4\,240 / 154\,510 = 85\,424,57 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + \mathbf{85\,424,57 \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1209/15 - zjištěná cena} = \mathbf{1\,582\,442,59 \text{ Kč}}$$

## Tržní ocenění majetku

### 1. Výnosová hodnota

#### 1.1. Bytová jednotka č. 1209/15

## Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory	4.NP	42	2 689	9 500	114 000	4,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>114 000</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	42
Reprodukční cena	RC	Kč	0
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> * ro k)	2 689
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	114 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	108 300
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	500
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	15 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	2 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	19 000
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	89 300
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	1 984 444
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	10 000
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>1 974 444</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Bytová jednotka č. 1209/15

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	42,40 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej bytu 1+1 43 m2</b>
<b>Lokalita:</b>	Ukrajinská, Praha 10 - Vršovice
<b>Popis:</b>	Nabízíme Vám exkluzivně prodej bytu 1+1, 43m2, ve Vršovicích. Byt se nachází v 1. podlaží čtyřpatrového cihlového domu, ve velmi žádané lokalitě s dobrou dostupností. Byt se skládá z předsíně, ze které vede vstup do kuchyně, dále pak z obývací místnosti, koupelny s WC a spíže. Byt prošel kompletní rekonstrukcí v roce 2015, nové podlahy, rozvody, koupelna, plastové okno a nový plynový kotel. Dům je ve velmi dobrém stavu. Osobní vlastnictví, lze financovat hypotečním úvěrem, který Vám rádi zařídíme. Byt je vhodný i jako investice k následnému pronájmu. Pro více



informací a prohlídku bytu kontaktujte, prosím, makléře.

**Užitná plocha:** 43,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Výtah	1,10
K5 Velikost	0,99
K6 Vybavení	0,95
K7 Redukce pramenu ceny	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

<b>Cena</b> [Kč]	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> K <sub>C</sub>	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 990 000	43,00	69 535	0,88	<b>61 507</b>

**Název:** Prodej bytu 1+1 43 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Minská, Praha 10 - Vršovice

**Popis:** Nabízíme k prodeji menší byt 1+1 situovaný v 2.patře cihlového domu. Byt je orientován do klidného vnitrobloku. Byt má 2 průchozí pokoje. V obývacím pokoji jsou položeny dubové parkety, v kuchyni je plovoucí podlaha a v ostatních částech je lino a dlažba. V obývacím pokoji jsou dvě třídílná okna což zaručuje dostatek světla do bytu. Koupelna je vybavena sprchovým koutem a teplá voda je zajištěna el. bojlerem. Vytápění zajišťují plynové kamna WAW. Pro moderní bydlení je potřeba byt rekonstruovat. Dům je svojí lokací na výborném místě, v okolí je dostatek tram. a bus. zastávek a kompletní občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti. Byt je volný. Prohlídky po domluvě .

**Užitná plocha:** 43,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,92
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,99
K6 Vybavení	0,93
K7 Redukce pramenu ceny	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

<b>Cena</b> [Kč]	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> K <sub>C</sub>	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 300 000	43,00	76 744	0,80	<b>61 755</b>

**Název:** Prodej bytu 1+1, 45m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Kodaňská 1007 Vršovice, Praha - Vršovice

**Popis:** Popis a vybavení nemovitosti

Exkluzivně nabízíme prodej velmi příjemného a tichého bytu 1+1 (nebo 2+kk dle využití). Byt je po rekonstrukci z r. 2012 - elektroinstalace, rozvody, odpady, koupelny, krytiny, nová dřevěná okna s žaluziemi. Na podlahách laminátové plovoucí podlahy, v prostorné předsíni s velkým oknem a v koupelně dlažba. Rekonstruovaná koupelna disponuje sprchovým koutem a závěsnou toaletou a

umyvadlem. Ohřev vody pomocí zánovního velkokapacitního bojleru Vytápění prostřednictvím nízkoenergetických WAW (plynové topení) Mora. Součástí bytu malá kuchyňská linka a plynový sporák s troubou. Byt je prostorný, čistý, vysoké stropy zajišťují komfortní, nestísněné bydlení. Okna vedoucí do zahrady (nikoli do ulice Kodaňská) zajišťují klid i v Pražské čtvrti. Část kolem Kodaňské ulice je díky obchodům a kvalitním kavárnám i občanské vybavenosti velmi oblíbená, zároveň je to téměř na hranici MČ Vinohrad. Součástí bytu sklepní kóje. Možnost společného užívání lodžie na stejném podlaží. Byt se nachází ve zvýšeném přízemí, díky poloze však velmi vysoko nad terénem. Měsíční náklady cca 1800 Kč + elektrika a plyn. PENB není v současné době k dispozici, uvádíme tedy energetickou třídu G. Hypoteční financování zajistíme. Cena zveřejněna je vychozí pro podání nabídek.

**Užitná plocha:** 45,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,94
K6 Vybavení	0,95
K7 Redukce pramenu ceny	0,95



Zdroj: [www.ceskereality.cz](http://www.ceskereality.cz)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 990 000	45,00	66 444	0,76	<b>50 731</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	50 731 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	57 998 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	61 755 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci **57 998 Kč/m<sup>2</sup>**

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci **42,40 m<sup>2</sup>**

**Výsledná porovnávací hodnota 2 459 115 Kč**

### REKAPITULACE OCENĚNÍ

**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Bytová jednotka č. 1209/15	1 582 442,60 Kč
1.1. Pozemky parc.č. 1542/2, 1409/2 a 1542/13	85 424,57 Kč
1.2. Oceňovaný byt	1 497 018,02 Kč
	<u>1 582 442,60 Kč</u>

**Výsledná cena - celkem:**

**1 582 442,60 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**1 582 440,- Kč**

slovy: Jedenmilionpětsetosmdesátdvatisícčtyřistačtyřicet Kč

## Cena zjištěná dle cenového předpisu

**1 582 440 Kč**

slovy: Jedenmilionpětsetosmdesátdvatisícčtyřistačtyřicet Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1209/15

1 974 444,40 Kč

#### 2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1209/15

2 459 115,- Kč

**Porovnávací hodnota**

**2 459 115 Kč**

**Výnosová hodnota**

**1 974 444 Kč**

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle platného cenového předpisu, výnosovou metodou a porovnávací metodou.

## Obvyklá cena

**2 460 000 Kč**

slovy: Dvamilionyčtyřistašedesáttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.8.1

### Závěr

Obvyklá cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, konzultace s realitními makléři a vlastní databáze. Zohledněn byl stavebně technický stav, posouzena lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 15.8.2017

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. 3663/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3663/2017.