

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo 3666/2017

### NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 61/2,

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

Adresa nemovité věci: Kodaňská 61/43, 100 00 Praha 10

Vlastníci stavby: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, 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**

**1 280 000 Kč**

Datum místního šetření: 15.8.2017

Stav ke dni :

31.7.2017

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 20.8.2017

Ing. Dagmar Marvanová

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (těž tržní) bytové jednotky č. 61/2 v objektu čp. 61/43, ulice Kodaňská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 512 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 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 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. 11858 ze dne 4.8.2017

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2017

pasport bytu

vymezení jednotek v budově

| SOUČASNÝ STAV |  |   | BUDOUCÍ STAV  |   |  |
|---------------|--|---|---|---|--|
| Okolí:        | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna                        | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna                                  | Okolí :   | <input type="checkbox"/> bytová zóna                        | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna                       |
|               | <input checked="" type="checkbox"/> ostatní                            | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                                     |   | <input type="checkbox"/> ostatní                            | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                          |
| Přípojky:     | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda    | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda    | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace |
| veř. / vl.    | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> telefon  |   | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> telefon                               |

|  |   |   |                                  |
|--|---|---|----------------------------------|
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input checked="" type="checkbox"/> MHD                 | <input checked="" type="checkbox"/> železnice           | <input type="checkbox"/> autobus |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | <input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.         | <input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř. |                                  |
| Poloha v obci:                           | širší centrum - 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+kk o velikosti 19,70 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Kodaňská v blízkosti Heroldových sadů. Jedná se o zástavbu bytových domů. Občanská vybavenost dobrá v místě a v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Kodaňská a Moskevská, nákupní centrum Eden tři stanice autobusem. Zastávka autobusu v ulici Ruská nebo Kodaňská, dopravní dostupnost dobrá - autobus k metru, nejblíže 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 valbovou střechou se střešní krytinou taškovou s klempířskými prvky nové z pozinkovaného plechu. Využití půdního prostoru pro vestavbu nelze vzhledem k požadavku vybudování výtahu realizovat. Okna původní dřevěná špaletová na chodbách dřevěná jednoduchá, vstupní dveře původní dřevěné částečně prosklené s nadsvětlíkem, schody kamenné, podlahy teracové. Na mezipodestách umístěny hasící přístroje. Zádveří uzavřeno lítacími ze dvou třetin prosklenými dveřmi s nadsvětlíkem. Fasáda v dobrém stavu, soklová část v hrubém provedení, lokálně narušena. Stavebně technický stav objektu se základní údržbou. Objekt byl postaven ve čtyřicátých letech. V budově je 21 bytových jednotek a 3 nebytové prostory.

### 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. 61/2

- 1.1. Pozemek parc.č. 512
- 1.2. Oceňovaný byt

## Obsah tržního ocenění majetku

### 1. Výnosová hodnota

- 1.1. Bytová jednotka č. 61/2

### 2. Porovnávací hodnota

- 2.1. Bytová jednotka č. 61/2

## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.61/2  
 Adresa předmětu ocenění: Kodaňská 61/43  
 100 00 Praha 10  
 LV: 11858  
 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, I 1,05  
 zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby,  
 sportovní a kulturní zařízení aj.)

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 | 0,01           |
| 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:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,191}$$

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. 61/2

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje s kuchyňským koutem, WC a spíží - dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - předsíň s umyvadlem a sprchou, pokoj s KK a WC samostatné. Okno dřevěné špaletové, dveře do pokoje s kk dřevěné rámové z poloviny prosklené do dřevěných zárubní, dveře na WC dřevěné rámové otevíravé na klíč do dřevěné zárubně. Vstupní dveře dřevěné rámové do dřevěné zárubně ze dvou třetin prosklené. Podlaha v předsíni dlažba, v pokoji s kk plovoucí laminátová podlaha a na WC dlažba. Koupelna v předsíni je vybavena umyvadlem a sprchovým koutem (provedeno cca před patnácti lety), stěny opatřeny keramickým obkladem a nad umyvadlem je umístěn boiler. WC samostatné s mísou kombi bez obkladu stěn. V kuchyňském koutu deska s nerez dřezem a zabudovanou desku s el. plotýnkami. Kuchyňský kout uzavírá jednoduchá barový stůl. Provedeny nejsou obklady k lince. Vytápění lokální WAW a ohřev vody boilerem. Vedení přívodu plynu po stěně při podlaze. Nad sprchou na stropní konstrukci stopy po zatečení, v omítkách a u okenního rámu trhliny, povrch stěn místy hrubý. Bytová jednotka vyžaduje stavební úpravy a opravy.

## Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

### 1.1. Pozemek parc.č. 512

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2017 mapový list č. 60.

### **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 | 512            | 639,00                   | 8 880,00                        | 5 674 320,-        |
| Cenová mapa - celkem       |                | 639,00                   |                                 | <b>5 674 320,-</b> |

**Pozemek parc.č. 512 - zjištěná cena = 5 674 320,- Kč**

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

1.1. Pozemek parc.č. 512 = 5 674 320,-Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 5 674 320,- Kč**

### 1.2. byt

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

|  |  |
|--|--|
| Typ objektu:                           | Bytový prostor § 38 porovnávací metoda |
| Poloha objektu:                        | Praha 21                               |
| Stáří stavby:                          | 76 let                                 |
| Celková rekonstrukce provedena v roce: | 1 970                                  |
| Základní cena ZC (příloha č. 27):      | 50 277,- Kč/m <sup>2</sup>             |

#### **Podlahové plochy bytu**

|             | <b>koeficient dle typu podlahové plochy</b> |                      |
|-------------|---|----------------------|
| pokoj s kk: | 17,70 * 1,00 =                              | 17,70 m <sup>2</sup> |
| WC:         | 1,0 * 1,00 =                                | 1,00 m <sup>2</sup>  |
| spíž:       | 1,0 * 1,00 =                                | 1,00 m <sup>2</sup>  |

Započítaná podlahová plocha bytu:

19,70 m<sup>2</sup>

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

| Název znaku  | č.  | V <sub>i</sub> |
|--|-----|----------------|
| 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 - 2.NP bez výtahu   | II  | 0,00           |
| 5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - jih do ulice Kodaňské       | II  | 0,00           |
| 6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - sprcha a umyvadlo v předsíni, 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 elektřinu nebo plyn - 1 x WAW   | II  | -0,02          |
| 9. Kriterium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - koupelna v předsíni   | II  | -0,05          |
| 10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)               | III | 0,85           |

Koeficient stáří upraven o + **0,01** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 47 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (47 + 15) = \mathbf{0,690}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,700 = \mathbf{0,589}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I<sub>T</sub> = 1,060**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,070**

### Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 50 277,- Kč/m<sup>2</sup> \* 0,589 = 29 613,15 Kč/m<sup>2</sup>

CB<sub>P</sub> = PP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 19,70 m<sup>2</sup> \* 29 613,15 Kč/m<sup>2</sup> \* 1,060 \* 1,070 = 661 668,52 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 661 668,52 Kč**

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 5 674 320,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 197 / 18 974

Hodnota spoluvlastnického podílu:

5 674 320,- Kč \* 197 / 18 974 = 58 914,36 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 58 914,36 Kč

**Bytová jednotka č. 61/2 - zjištěná cena = 720 582,88 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Výnosová hodnota

#### 1.1. Bytová jednotka č. 61/2

#### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

| č.                           | plocha - účel     | podlaží | podlah.<br>plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | nájem<br>[Kč/m <sup>2</sup> /rok] | nájem<br>[Kč/měsíc] | nájem<br>[Kč/rok] | míra<br>kapit.<br>[%] |
|------------------------------|-------------------|---------|--|-----------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|
|                              | 1.Obytné prostory | 2.NP    | 20                                     | 3 959                             | 6 500               | 78 000            | 4,50                  |
| <b>Celkový výnos za rok:</b> |                   |         |  |                                   |                     | <b>78 000</b>     |                       |

#### Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

|   |           |                               |                  |
|---|-----------|-------------------------------|------------------|
| Podlahová plocha  | PP        | m <sup>2</sup>                | 20               |
| 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<br>k) | 3 959            |
| Dosažitelné hrubé roční nájemné                                   | Nj * PP   | Kč/rok                        | 78 000           |
| Dosažitelné procento pronajimatelnosti                            |           | %                             | 95 %             |
| Upravené výnosy celkem  | Nh        | Kč/rok                        | 74 100           |
| <b>Náklady (za rok)</b>   |           |                               |                  |
| Daň z nemovitosti   |           | Kč/rok                        | 400              |
| Pojištění   |           | Kč/rok                        | 800              |
| Opravy a údržba   |           | Kč/rok                        | 10 000           |
| Správa nemovitosti  |           | Kč/rok                        | 2 000            |
| Ostatní náklady   |           | Kč/rok                        | 0                |
| Náklady celkem  | V         | Kč/rok                        | 13 200           |
| <b>Čisté roční nájemné</b>  | N=Nh-V    | Kč/rok                        | 60 900           |
| 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                            | 1 353 333        |
| Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu                      |           | Kč                            | 25 000           |
| <b>Výnosová hodnota</b>   | <b>Cv</b> | <b>Kč</b>                     | <b>1 328 333</b> |

### 2. Porovnávací hodnota

#### 2.1. Bytová jednotka č. 61/2

|  |
|--|
| <b>Oceňovaná nemovitá věc</b>              |
| <b>Užitná plocha:</b> 19,70 m <sup>2</sup> |

#### Srovnatelné nemovité věci:

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Název:</b>    | <b>Prodej bytu 1+kk 18 m2</b>   |
| <b>Lokalita:</b> | Moskevská, Praha 10 - Vršovice  |
| <b>Popis:</b>    | Slunný 1+kk, 18,4 m2, OV, nově po rekonstrukci, plánek ve fotogalerii, 6.NP bez výtahu, ohřev vody boiler, topení el. přímotop a klimatizace. Příprava na pračku v koupelně a kuch. linku. Ideální na investici - krátkodobý i dlouhodobý pronájem, v |



atraktivní lokalitě na rozhraní Vršovic a Vinohrad u zastávky tramvaje.

Ráda Vás vezmu na prohlídku a zařídím výhodnou hypotéku!

**Užitná plocha:** 18,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                            |      |
|----------------------------|------|
| K1 Lokalita                | 0,99 |
| K2 Typ stavby              | 1,00 |
| K3 Stavebně technický stav | 0,95 |
| K4 Výtah                   | 1,00 |
| K5 Velikost                | 1,09 |
| K6 Vybavení                | 0,96 |
| K7 Redukce pramenu ceny    | 0,95 |



Zdroj: www.sreality.cz

| <b>Cena</b><br>[Kč] | <b>Užitná plocha</b><br>[m <sup>2</sup> ] | <b>Jedn. cena</b><br>Kč/m <sup>2</sup> | <b>Celkový koef.</b><br>K <sub>C</sub> | <b>Upravená j. cena</b><br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|---------------------|---|--|--|---|
| 1 690 000           | 18,00                                     | 93 889                                 | 0,93                                   | <b>87 780</b>                                   |

**Název:** byt 1+kk, 24 m2, cihla, osobní

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

**Popis:** Nabízíme k prodeji byt 1+kk, 24 m2, v přízemí šestipatrového cihlového domu v ulici Moldavská, Praha 10, Vršovice. Byt je po rekonstrukci, WC dohromady v koupelně je sprchový kout. Na podlahách je PVC a dlažba. V domě je výtah. Vystěhování je po dohodě. V okolí veškerá občanská vybavenost. Byt je v osobním vlastnictví a lze hradit hypotékou, s kterou Vám rádi pomůžeme. Nízké měsíční náklady cca 2350,-Kč. Energetická třída G je uvedena dočasně, vzhledem k novele zákona č.406/2000Sb. o hospodaření s energií. Po dodání energetického štítku bude uvedena skutečná energetická třída této nemovitosti. Doporučujeme prohlídku.

**Užitná plocha:** 24,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                            |      |
|----------------------------|------|
| K1 Lokalita                | 1,00 |
| K2 Typ stavby              | 1,00 |
| K3 Stavebně technický stav | 0,93 |
| K4 Výtah                   | 0,97 |
| K5 Velikost                | 0,82 |
| K6 Vybavení                | 0,93 |
| K7 Redukce pramenu ceny    | 0,95 |



Zdroj: www.reality.cz

| <b>Cena</b><br>[Kč] | <b>Užitná plocha</b><br>[m <sup>2</sup> ] | <b>Jedn. cena</b><br>Kč/m <sup>2</sup> | <b>Celkový koef.</b><br>K <sub>C</sub> | <b>Upravená j. cena</b><br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|---------------------|---|--|--|---|
| 2 160 000           | 24,00                                     | 90 000                                 | 0,65                                   | <b>58 819</b>                                   |

**Název:** Prodej bytu 1+kk, garsoniery, 29m2

**Lokalita:** Vršovice, Praha

**Popis:** Popis a vybavení nemovitosti

Dovolujeme si Vám nabídnout velmi hezký byt v OV s dispozicí 1+kk o velikosti 29

m<sup>2</sup> ve zvýšeném přízemí cihlového, udržovaného domu v lukrativní části Prahy ve Vršovicích. Byt sestává ze vstupní předsíně, koupelny s toaletou a prostorného obývacího pokoje s kuchyňským koutem.

Okna bytu jsou orientovaná na J do příjemného, udržovaného dvora se zelení, který obývají pouze obyvatelé domu. V létě se dá využít k příjemnému posezení či např. věšení prádla apod. Součástí bytu je i nová kuchyňská linka včetně vestavných spotřebičů (multifunkční trouba, myčka, indukční deska, mikrovlnná trouba, kombinovaná chladnička/mraznička, pračka). Plastová okna, parkety. Vytápění a rozvod vody centrální. K bytu náleží sklep. Byt je připraven k okamžitému nastěhování či jako výborná investice s následným pronájmem. Nízké provozní náklady.

Dům je dobře udržovaný s fungujícím SVJ bez dluhů.

V okolí je veškerá občanská vybavenost. Jedná se o velmi výhodnou lokalitu s výbornou dostupností do centra i na městský okruh. Najdete zde vše co je potřeba vč. okolní zeleně.

Prodej se uskuteční dne 14.06.2017 v 11:00 hod. na adrese [www.prokonzulta.cz](http://www.prokonzulta.cz). Prohlídky se konají dne 30.05.2017 v 17:00 hod. Sraz účastníků na adrese: Vršovická 882/12, Praha 10100.

Energetický štítek nebyl vypracován, prodejce upozorňuje, že uvedený údaj o energetické náročnosti budovy je pouze orientační.

**Pozemek:** 29,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 29,00 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                | 0,70 |
| K6 Vybavení                | 0,92 |
| K7 Redukce pramenu ceny    | 0,95 |



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

| Cena<br>[Kč] | Užitná plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef.<br>K <sub>C</sub> | Upravená j. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|--------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--|
| 2 190 000    | 29,00                              | 75 517                          | 0,56                            | 42 505                                   |

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 42 505 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 63 035 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 87 780 Kč/m <sup>2</sup> |

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

|  |                          |
|--|--------------------------|
| Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci | 63 035 Kč/m <sup>2</sup> |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci    | 19,70 m <sup>2</sup>     |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>              | <b>1 241 790 Kč</b>      |

**REKAPITULACE OCENĚNÍ**

**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| 1. Bytová jednotka č. 61/2 | 720 582,90 Kč   |
| 1.1. Pozemek parc.č. 512   | 58 914,36 Kč    |
| 1.2. Oceňovaný byt         | 661 668,52 Kč   |
|                            | <hr/>           |
|                            | = 720 582,90 Kč |

**Výsledná cena - celkem:** **720 582,90 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **720 580,- Kč**

slovy: Sedmsetdvacettisícpětsetosmdesát Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu****720 580 Kč**

slovy: Sedmsetdvacettisícpětsetosmdesát Kč

**Rekapitulace tržního ocenění majetku**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| <b>1. Výnosová hodnota</b>    |                 |
| 1.1. Bytová jednotka č. 61/2  | 1 328 333,30 Kč |
| <b>2. Porovnávací hodnota</b> |                 |
| 2.1. Bytová jednotka č. 61/2  | 1 241 790,- Kč  |

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| <b>Porovnávací hodnota</b> | <b>1 241 790 Kč</b> |
| <b>Výnosová hodnota</b>    | <b>1 328 333 Kč</b> |

**Komentář ke stanovení výsledné ceny**

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

**Obvyklá cena****1 280 000 Kč**

slovy: Jedenmiliondvěstěosmdesáttisíc 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. Zohledněn byl stavebně technický stav, posouzena lokalita, dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 20.8.2017

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Znalecká doložka:</b> | 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. 3666/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3666/2017.