

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo 3753/2018

### NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 756/6

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice

Adresa nemovité věci: Holandská 756/17, 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, 101 38 Praha 10

### ZHOTOVITEL : Ing. Dagmar Marvanová

Adresa zhotovitele: Dačická 180, 109 00 Praha 10

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



**OBVYKLÁ CENA**

**2 879 000 Kč**

Stav ke dni : 30.1.2018

Datum místního šetření: 20.1.2018

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

**V Praze, dne 24.1.2018**

**Ing. Dagmar Marvanová**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 756/6 v objektu čp. 756/17, ulice Holandská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 607 na katastrálním území Vršovice.

### Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 457/2017 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

#### Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### Metoda 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. 11892 ze dne 29.1.2018  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2018  
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 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	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
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):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci:

Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 48.60 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově . Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě v ulici Holandská. Jedná se o zástavbu bytových domů v poměrně klidné lokalitě v blízkosti Heroldových sadů a Čechova náměstí. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, Kodaňská. Tři stanice tramvají k obchodnímu centru Eden, dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka v ulici Kodaňská, tramvaj Moskevská, nejbližší metro stanice Náměstí Míru. V blízkosti Heroldovy sady, tenisové kurty, v dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích omezené a zvláště ve večerních hodinách špatné malokapacitní. Jedná se o lokalitu navazující na centrum obce.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s šesti nadzemními podlažními bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. V budově je třináct bytových jednotek a dvě nebytové jednotky. Okna původní dřevěná špaletová, okna na chodbě dřevěná jednoduchá. Vstupní dveře původní dřevěné dvoukřídlé prosklené okénkem , schody kamenné. Zádveří uzavřeno původními dřevěnými prosklenými lítacími dveřmi a následně mříží, podlaha teracová. Fasáda opravena a ošetřena nátěrem a v oblasti soklu nad terénem narušena omítka. Stavebně technický stav objektu působí v interiéru neudržovaně. Objekt byl postaven ve čtyřicátých letech.

## RIZIKA

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

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)  
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací  
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### Ostatní rizika:

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

## OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 756/6
  - 1.1. Pozemek parc.č. 609
  - 1.2. Oceňovaný byt

### Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Výnosová hodnota**
  - 1.1. Bytová jednotka č. 756/6
- 2. Porovnávací hodnota**
  - 2.1. Bytová jednotka č. 756/6

## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.756/6  
Adresa předmětu ocenění: Holandská 756/17  
100 00 Praha 10  
LV: 11892  
Kraj: Hlavní město Praha  
Okres: Hlavní město Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Vršovice  
Počet obyvatel: 1 280 508

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <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 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	III	1,00

katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality

8. Poloha obce: Katastrální území obce Praha nebo Brna	I	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

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

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

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:

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

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,124$

### 1. Bytová jednotka č. 756/6

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíň, koupelny a WC - dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - pokoj, pokoj se spíží, kuchyň s koupelnou, WC a předsíň. Okna dřevěná špaletová, dveře do koupelny s kuchyní - pouze dřevěná zárubeň bez dveřního křídla, dveře na WC a do pokoje dřevěné rámové z poloviny prosklené do dřevěných zárubní, dveře do spíže a do pokoje dřevěné rámové do dřevěných zárubní. Vstupní dveře dřevěné rámové do ocelové zárubně. Podlaha v kuchyni (pokoj se spíží), WC a předsíni lino, v pokoji parkety vyžadující renovaci, v předsíni poškozené lino a v koupelně s kuchyňkou betonová mazanina se zbytky lina a ve spíži původní dlažba. Koupelna vybavena vanou neobezděnou, umyvadlem, dřezem a plynovým sporákem (1970), stěny jsou částečně obloženy umakartem a pod stropní konstrukcí je umístěn el. boiler (1970). WC samostatné s mísou a zavěšenou nádržkou pod stropní konstrukcí, obklady chybí. Ohřev vody el. boilerem (1970). Vytápění WAW (2 ks 1970). Vedení plynu po povrchu stěn. Část stěny v předsíni obložena palubkami. V pokoji trhlínky na stěnách, v rohové části na stropní konstrukci a částečně na stěně stopy po zatékání a to i v předsíni a WC. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy a opravy.

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.1. Pozemek parc.č. 609

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2018 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	607	265	8 470,00	2 244 550,-
Cenová mapa - celkem		265		<b>2 244 550,-</b>

**Pozemek parc.č. 609 - zjištěná cena** = **2 244 550,- Kč**

#### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemek parc.č. 609 = 2 244 550,-Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = **2 244 550,- Kč**

#### 1.2. byt

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	75 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1970
Základní cena ZC (příloha č. 27):	53 366,- Kč/m <sup>2</sup>

<b>Podlahové plochy bytu</b>	<b>koeficient dle typu podlahové plochy</b>		
kuchyň:	15,30 *	1,00 =	15,30 m <sup>2</sup>
předsín:	8,60 *	1,00 =	8,60 m <sup>2</sup>
koupelna:	3,40 *	1,00 =	3,40 m <sup>2</sup>
WC:	1,20 *	1,00 =	1,20 m <sup>2</sup>
pokoj:	20,10 *	1,00 =	20,10 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>48,60 m<sup>2</sup></u>

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>V<sub>i</sub></b>
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 - 3.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoj jihozápad s výhledem na protější dům a kuchyň severovýchod	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, 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 elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - vedení plynu po povrchu stěn, kuchyň (sporák s dřezem v koupelně)	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stavby 48 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (48 + 15) = \mathbf{0,685}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,685 = \mathbf{0,441}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

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

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 53\,366,- \text{ Kč/m}^2 * 0,441 = 23\,534,41 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 48,60 \text{ m}^2 * 23\,534,41 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,060 = 1\,285\,142,59 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 285 142,59 Kč**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku**

Zjištěná cena pozemku: 2 244 550,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 486 / 7 856  
 Hodnota spoluvlastnického podílu:  
 2 244 550,- Kč \* 486 / 7 856 = 138 855,82 Kč  
 Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 138 855,82 Kč

**Bytová jednotka č. 756/6 - zjištěná cena**

= **1 423 998,41 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Výnosová hodnota

#### 1.1. Bytová jednotka č. 756/6

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	3.NP - 1+1	49	2 346	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>	49
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)	2 346
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	700
Pojištění		Kč/rok	800
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	7 500
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	100 800
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	2 240 000
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	150 000
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>2 090 000</b>

### 2. Porovnávací hodnota

#### 2.1. Bytová jednotka č. 756/6

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	48,60 m <sup>2</sup>



## Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej bytu 1+1 48 m<sup>2</sup></b>			
<b>Lokalita:</b>	K Louži, Praha 10 - Vršovice			
<b>Popis:</b>	Nabízíme pěkný světlý ihned obyvatelný byt s výhledem do zeleného vnitrobloku. 1+1/B/S, 48 m <sup>2</sup> , OV, 3.p./5., cihla, dům bez výtahu, Praha 10-Vršovice. Byt je v původním velice udržovaném stavu, jeho dispozici je možné změnit na 2+kk. Na podlahách dlažba, původní parkety a laminátová plovoucí podlaha. Kuchyň je umístěna do předsíně. V koupelně vana, umyvadlo, místo pro pračku a toaleta, zděné jádro. Topení plynové WAW, ohřev teplé vody plyn. karmou MORA TOP. Dům po většinové rekonstrukci (plastová okna, rozvody plynu a elektřiny, střecha, výmalba, nyní se plánují další opravy). K bytu náleží sklep cca 2 m <sup>2</sup> a je možné využívat společný balkón v mezipatře. Měsíční zálohy jsou 2.900,- Kč včetně fondu oprav + vlastní spotřeba plynu a elektřiny v bytě. V okolí se nachází kompletní občanská vybavenost (velké množství obchodů, restaurací a služeb), výborná dopravní dostupnost do centra, tram, BUS-denní i noční linky 3 minuty od domu. Energetická náročnost budovy třída E-Nehospodárná. Doporučuji pro klidné bydlení v širším centru Prahy s výbornou občanskou vybaveností a dostupností do centra! Prohlídky možné kdykoliv dle domluvy.			
<b>Užitná plocha:</b>	48,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Lokalita			1,00	
K2 Typ stavby			1,00	
K3 Stavebně technický stav			0,90	
K4 Výtah			1,00	
K5 Velikost			1,01	
K6 Vybavení			0,85	
K7 Zdroj nabídky			0,95	
K8 Prodej el. aukcí			0,95	
<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> ]
3 650 000	48,00	76 042	0,70	53 025



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

<b>Název:</b>	<b>Prodej bytu 1+1 43 m<sup>2</sup></b>			
<b>Lokalita:</b>	Minská, Praha 10 - Vršovice			
<b>Popis:</b>	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 .			
<b>Užitná plocha:</b>	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	0,98
K5 Velikost	1,13
K6 Vybavení	0,89
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: www.sreality.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> ]
3 150 000	43,00	73 256	0,80	58 645

**Název: Prodej bytu 1+1 36 m<sup>2</sup>****Lokalita:** Na Louži, Praha 10 - Vršovice

**Popis:** Byt 1+1 36 m<sup>2</sup> OV v 1. patře cihlového domu situovaného v lukrativní, vyhledávané lokalitě P-10 Vršovice. Byt prošel částečnou rekonstrukcí v roce 2016, nové podlahy, nová plastová okna s orientací na V do vnitrobloku. Koupelna s WC původní, vhodné k rekonstrukci. Dům je také po částečné rekonstrukci, nová fasáda se zateplením, stoupačky v plastu, nové el. rozvody, plánuje se rekonstrukce výtahu. Možnost využívat komoru hned vedle bytu. V místě veškerá občanská vybavenost, výborné dopravní spojení do centra. Vřele doporučuji prohlídku!!!

**Užitná plocha:** 36,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,01
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,87
K4 Výtah	0,98
K5 Velikost	1,35
K6 Vybavení	0,90
K7 Zdroj nabídky	0,92
K8 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: www.sreality.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> ]
2 600 000	36,00	72 222	0,91	66 043

Minimální jednotková porovnávací cena	53 025 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	59 238 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	66 043 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	59 238 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	48,60 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 878 967 Kč</b>

**REKAPITULACE OCENĚNÍ**

**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Bytová jednotka č. 756/6	1 423 998,40 Kč
1.1. Pozemek parc.č. 609	138 855,82 Kč
1.2. Oceňovaný byt	1 285 142,59 Kč
	<hr/>
	= 1 423 998,40 Kč

**Výsledná cena - celkem:** **1 423 998,40 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **1 424 000,- Kč**

slovy: Jedenmiliončtyřistadvacetčtyřtisíc Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu****1 424 000 Kč**

slovy: Jedenmiliončtyřistadvacetčtyřtisíc Kč

**Rekapitulace tržního ocenění majetku**

<b>1. Výnosová hodnota</b>	
1.1. Bytová jednotka č. 756/6	2 090 000,- Kč
<b>2. Porovnávací hodnota</b>	
2.1. Bytová jednotka č. 756/6	2 878 967,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>2 878 967 Kč</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>2 090 000 Kč</b>

**Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Zjištění tržní ceny nemovitosti je provedeno dle cenové vyhlášky platné ke dni ocenění, porovnávací metodou a výnosovou metodou

**Obvyklá cena****2 879 000 Kč**

slovy: Dvamilionyošmsetsedmdesátdevěttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.3

**Závěr**

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

V Praze 24.1.2018

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. 3753/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3753/2018.