

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3746/2018

**NEMOVITÁ VĚC:** Bytová jednotka č. 1195/9

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

Adresa nemovité věci: Jakutská 1195/1, 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:** Pro stanovení tržní ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí (ocení stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**4 300 000 Kč**

Stav ke dni : 30.1.2018

Datum místního šetření: 20.1.2018

Počet stran: 11 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 22.1.2018

Ing. Dagmar Marvanová

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1195/9 v objektu čp. 1195/1, ulice Jakutská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1509/1, 1505, 1504/1, 1503/1, 1504/2, 1503/5, 1502/5, 1501/6 a 1500/2 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 oblíby. 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 oblíbou 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. 12295 ze dne 29.1.2018  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2018

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:  širší centrum - smíšená zástavba

Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 3 + 1 o velikosti 80.70 m<sup>2</sup> dle prohlášení vlastníka. Objekt je situovaný v ulici Jakutská, která je kolmá na ulici Litevská. Jedná se o blok bytových domů v blízkosti Kubánského náměstí. Lokalita má dobrou dostupnost prostředky MHD - tramvaj - Kubánské náměstí, nebo vzdálenější autobusová linka v Ruské ulici. Neblížší metro Starostrašnická nebo Želivského. Občanská vybavenost dobrá. Bytový dům je podsklepený s dvěma podzemními podlažními (2.PP nepoužívaný kryt CO) a v 1.PP technické zázemí a společné části domu. Vrchní část domu pětipodlažní bez výtahu. Vstupní dveře plastové ze dvou třetin prosklené s nadsvětlíkem, okna plastová, objekt zateplený s novou fasádou a klempířskými prvky pozink a svody v plastu. Zádveří uzavřeno původní prosklenou dřevěnou stěnou s lítacími dveřmi. Schody teracové, podlahy chodeb a mezipodest teracové, v zádveří původní teracová dlažba. Na mezipodestách hasící přístroj. Bytový dům je užíván od roku 1955 a jeho stavebně technický stav je udržovaný. V budově je 90 bytových jednotek a 1 nebytová - kryt CO.

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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  
ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

## OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1195/9

- 1.1. Pozemky
- 1.2. Oceňovaný byt

## Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
  - 1.1. Bytová jednotka č. 1195/9
2. Porovnávací hodnota
  - 2.1. Bytová jednotka č. 1195/9

## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 1195/9  
 Adresa předmětu ocenění: Jakutská 1195/1  
 100 00 Praha 10  
 LV: 12295  
 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: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,256$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,040$$

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

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

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,331$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,102$$

### 1. Bytová jednotka č. 1195/9

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží podsklepeného (2.PP)

pětipodlažního objektu (kombinované konstrukce betonové prvky + zdivo) bez výtahu. Bytová jednotka je charakterizována jako 3 + 1 a sestává ze tří pokojů, kuchyně, koupelny, WC, předsíně a spíže - dle prohlášení vlastníka. Okna plastová, dveře do dvou pokojů hladké do ocelové zárubně, do třetího pokoje zatahovací plastové, do kuchyně dřevěná zárubeň, dveře do spíže, WC a koupelny hladké dýhované do ocelové zárubně. V obývacím pokoji francouzské plastové dveře z exteriéru zajištěné zábradlím. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokojích parkety, v kuchyni a předsíni lino, v koupelně, WC a ve spíži původní dlažba. V předsíni původní vestavené skříň. Kuchyň vybavena linkou s plynovým sporákem (2007) a nerez dřezem s keramickými obklady k lince. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s obkladem stěn z keramických obkladů (odpovídá osmdesátým letům), WC samostatné s nádržkou umístěnou v technickém prostoru s keramickým obkladem stěn. Vytápění ústřední. Objekt byl kolaudován v roce 1955. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje menší stavební úpravy a modernizaci. Objekt jako celek je v dobrém stavebně technickém stavu.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	63 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	53 366,- Kč/m <sup>2</sup>

### Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy		
Pokoj:	19,80 *	1,00 =	19,80 m <sup>2</sup>
Pokoj:	12,60 *	1,00 =	12,60 m <sup>2</sup>
Pokoj:	21,00 *	1,00 =	21,00 m <sup>2</sup>
Kuchyň:	9,80 *	1,00 =	9,80 m <sup>2</sup>
Koupelna:	2,70 *	1,00 =	2,70 m <sup>2</sup>
WC:	0,90 *	1,00 =	0,90 m <sup>2</sup>
Předsíň:	12,50 *	1,00 =	12,50 m <sup>2</sup>
spíž:	1,40 *	1,00 =	1,40 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			80,70 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 - 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: Ostatní podlaží nevyjmenované - 3.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - dva pokoje východ a kuchyň a pokoj západ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní	I	-0,03

vybavení, bez dalších prostor

8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - centrální vytápění	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Významně snižující cenu - modernizace	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + 0,03 pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 63 let:

$$s = 1 - 0,005 * 63 = 0,685$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,715 = 0,590$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 1,040$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,060$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 53\,366,- \text{ Kč/m}^2 * 0,590 = 31\,485,94 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 80,70 \text{ m}^2 * 31\,485,94 \text{ Kč/m}^2 * 1,040 * 1,060 = 2\,801\,105,09 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 801 105,09 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Výnosová hodnota

#### 1.1. Bytová jednotka č. 1195/9

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 - 3+1	81	2 305	15 500	186 000	4,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>186 000</b>	

#### Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	81
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)	2 305
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	186 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	176 700
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	800
Pojištění		Kč/rok	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	4 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000

Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	8 800
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	167 900
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
<b>Výnosová hodnota</b>	Cv	Kč	<b>3 731 111</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Bytová jednotka č. 1195/9

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	80,70 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

**Název:** Prodej bytu 3+1 84 m<sup>2</sup>  
**Lokalita:** Čeljabinská, Praha 10 - Vršovice  
**Popis:** Prohlídky nemovitosti se konají dne 30.1.2018 mezi 16:00 a 18:30. V případě zájmu si zavolejte o svou prohlídku. Nutná rezervace prohlídky, vzhledem k velkému zájmu. V zastoupení nabízím pěkný, tichý byt po celkové rekonstrukci, který se nachází ve třetím patře ( 4NP) čtyř patrového cihlového domu v atraktivní lokalitě v Praze Vršovicích.

Bytová jednotka 3+1/balkon o velikosti 84m<sup>2</sup> a sklepem o velikosti 4m<sup>2</sup>. Interiér bytu tvoří vstupní hala se samostatnými vstupy, prostorný obývací pokoj se vstupem na balkon, vkusně zařízená kuchyně s komorou, ložnice, dětský pokoj, koupelna s vanou, sprchou a toaletou zvlášť. Orientace oken - ložnice a dětský pokoj je na západ a obývací a kuchyň na východ.

Dům je po rekonstrukci fasády, střechy domu, stoupaček, vstupních dveří a schránek. Parkování před domem, možnost využít i placené parkoviště, které se nachází, taky před domem. MHD –tramvajová i autobusová zastávka 1 minuta pěšky. Metro Želivského 4 minuty, I.P.Pavlova 13minut, Anděl 20 minut. Veškerá občanská vybavenost v blízkosti – škola, školka, potraviny, obchodní středisko, pošta, restaurace, dětské hřiště, lékárna, zdravotní středisko, divadlo atd... Byt je vhodný pro rodinu i na investici vzhledem k lokalitě a nabízených služeb. Pro více informací si zavolejte nebo napište.

**Užitná plocha:** 84,00 m<sup>2</sup>

#### Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,85
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,96
K6 Vybavení	0,95
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. aukcí	0,95



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

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
------	---------------	------------	---------------	------------------



[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
6 400 000	84,00	76 190	0,70	53 304

**Název:** Prodej bytu 3+1 78 m<sup>2</sup>

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

**Popis:** Nabízíme k prodeji zrekonstruovaný byt 3+1 ve čtvrtém nadzemním podlaží cihlového domu v Praze - Vršovicích, ul. Čeljabinská. Byt je po kompletní rekonstrukci, včetně nových štuků, obkladů, kuch. linky. Dispozice bytu: kuchyň (10,2m<sup>2</sup>), obývací pokoj (29m<sup>2</sup>), ložnice (18,3m<sup>2</sup>), dětský pokoj (14,3m<sup>2</sup>), koupelna (6m<sup>2</sup>), WC a předstíň (6,7m<sup>2</sup>). V kuchyni se nachází spíž, kuch. linka s vestavěnými spotřebiči (varná deska, el.trouba). V koupelně je sprchový kout i vana, kout na pračku. Na podlahách parkety, dlažba a PVC. Dům prošel rekonstrukcí - zateplení domu, střecha, stoupačky, vchodové dveře. SVJ plánuje nový výtah. Parkování je možné na pozemku před domem za měsíční poplatek 600Kč. U domu zastávka tramvaje, poblíž zastávka autobusu. Nákupní centrum Eden 5minut chůze.

**Užitná plocha:** 78,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,85
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,03
K6 Vybavení	0,90
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. aukcí	0,95



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

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
6 400 000	78,00	82 051	0,71	58 349

**Název:** Prodej bytu 3+1 85 m<sup>2</sup>

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

**Popis:** Dovoluji si Vám nabídnout k prodeji nadstandardně zařízený byt 3+1 s lodžíí po rekonstrukci v osobním vlastnictví, ulice Murmanská, Praha 10 Vršovice. Byt prošel kompletní rekonstrukcí v roce 2015 - 2016, nová plastová okna i dveře, nová elektroinstalace, nová kuchyňská linka, obývací pokoj a kuchyň jsou klimatizovány. Byt se nachází v posledním 7. NP panelového domu s pěkným výhledem na Prahu, výborná dopravní dostupnost do centra. Metro Želivského cca 7 minut autobusem, metro Strašnická 5 minut chůze, zastávka autobusu 2 minuty chůze, zastávka tramvaje 5 minut chůze. Možnost parkování na parkovišti zajištěném závorou, případně možnost pronájmu parkovacího místa v podzemní garáži. S případným vyřízením hypotéčního úvěru Vám rád pomohu. V případě zájmu o další informace nebo pro domluvení prohlídky mě neváhejte kdykoliv kontaktovat.

**Užitná plocha:** 85,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokality	1,00
K2 Typ stavby	1,05
K3 Stavebně technický stav	0,85
K4 Výtah	0,98
K5 Velikost	0,95
K6 Vybavení	0,94
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. aukcí	0,95

Zdroj: [www.sreality.cz](http://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> ]
5 890 000	85,00	69 294	0,70	48 846

Minimální jednotková porovnávací cena	48 846 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	53 500 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	58 349 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	53 500 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	80,70 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>4 317 450 Kč</b>

**REKAPITULACE OCENĚNÍ****Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Bytová jednotka č. 1195/9	2 801 105,10 Kč
1.1. Pozemky	7 459 840,- Kč
1.2. Oceňovaný byt	2 801 105,09 Kč
	<hr/>
	= 2 801 105,10 Kč

**Výsledná cena - celkem: 2 801 105,10 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 801 110,- Kč**

slovy: Dvamilionyosmsetjedentisícjednostodeset Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu****2 801 110 Kč**

slovy: Dvamilionyosmsetjedentisícjednostodeset Kč

**Rekapitulace tržního ocenění majetku**

<b>1. Výnosová hodnota</b>	
1.1. Bytová jednotka č. 1195/9	3 731 111,10 Kč
<b>2. Porovnávací hodnota</b>	

**Porovnávací hodnota****4 317 450 Kč****Výnosová hodnota****3 731 111 Kč****Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Zjištění tržní ceny je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění, výnosovou metodou a porovnávací metodou.

**Obvyklá cena****4 300 000 Kč**

slovy: Čtyřimilionytřístatisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.4

**Závěr**

Tržní cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, cenových map, vlastní databáze a konzultace s realitními makléři. Posouzena byla lokalita, stavebně technický stav bytové jednotky i domu jako celku, provedení a vybavení, standard a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 22.1.2018

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. 3746/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3746/2018.

