

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo 3755/2018

**NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1294/13**

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice  
Adresa nemovité věci: Vladivostocká 1294/17, 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, 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 (ocenění stávajícího stavu)**

**OBVYKLÁ CENA****2 527 000 Kč**

Stav ke dni : 30.1.2018 Datum místního šetření: 19.1.2018

Počet stran: 12 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. 1294/13 v objektu čp. 1294/17, ulice Vladivostocká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1820/4 a 1827/8 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. 11923 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 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	Přípojky:	<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		veř. / vl.	<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:  okrajová část - smíšená zástavba

Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 42.40 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. Objekt je situovaný v ulici Vladivostocká v zástavbě bytových domů s naproti sousedícím areálem Slavie. Jedná se o bytový dům uzavírající celý blok začínající u Edenu a končící u Kubánského náměstí. V blízkém okolí se nachází nákupní středisko Eden a sportovní středisko s kulturním Eden (Slavie). Občanská vybavenost výborná - nákupní centrum a malé obchody a služby v ulici V Olšínách a Kubánském náměstí. Dopravní dostupnost dobrá - stanice tramvaje v ulici V Olšínách nebo Na Hroudě. Nejbližší metro Starostrašnická (tři stanice). Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený s šesti nadzemními podlažimi s výtahem. Objekt je zděné konstrukce zastřešený rovnou střechou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Žlaby nové. Fasáda objektu původní v relativně zachovalém stavu. Vstup do objektu je zajištěn předsazenými betonovými schody (místy narušené), vstupní dveře ocelové prosklené s nadsvětlíkem. Vstupní část uzavřena lítacími původními prosklenými dveřmi. Podlaha zádveří z původní dlažby. Schody teracové, podlahy teraco. Okna plastová. Osazeny jsou hydranty. Objekt je udržovaný postavený v šedesátých letech. V budově je 34 bytových jednotek a 1 nebytový prostor.

## 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

## OBSAH

## Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1294/13
  - 1.1. Pozemky parc.č. 1820/4 a 1827/8
  - 1.2. Oceňovaný byt

## Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Výnosová hodnota**
  - 1.1. Bytová jednotka č. 1294/13
- 2. Porovnávací hodnota**
  - 2.1. Bytová jednotka č. 1294/13

## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1294/13  
 Adresa předmětu ocenění: Vladivostocká 1294/17  
 100 00 Praha 10  
 LV: 11923  
 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 katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby,	I	1,00

zdravotnická zařízení, školské zařízení, 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:

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

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

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,134}$$

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. 1294/13

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží podsklepeného šestipodlažního zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, WC, předsíně, koupelny a spíže dle vymezení jednotek. Příčky hygienického zázemí siporexové. Okna plastová, dveře spíže dřevěné rámové do ocelové zárubně, dveře do kuchyně rámové prosklené do ocelové zárubně, do pokoje pouze ocelová zárubeň bez dveřního křídla a do koupelny mezi stávající ocelovou zárubeň lamelové zatahovací plastové dveře, vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy - v pokoji parkety vyžadující renovaci, ve spíži původní dlažba v koupelně dlažba, na WC, předsíni a kuchyni PVC imitace parket. Koupelna vybavena malou vanou se schodem a umyvadlem, proveden obklad stěn, WC samostatné kombi bez obkladu stěn. Kuchyň vybavena volně stojícím plynovým sporákem bez obkladu k lince. Rohová část stěn kuchyně polepena PVC. Vytápění ústřední. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

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

### **1.1. Pozemky parc.č. 1820/4 a 1827/8**

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2018 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	1820/4	257	5 120,00	1 315 840,-
zastavěná plocha a nádvoří	1827/8	250	5 120,00	1 280 000,-
Cenová mapa - celkem		507		<b>2 595 840,-</b>

**Pozemky parc.č. 1820/4 a 1827/8 - zjištěná cena = 2 595 840,- Kč**

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

1.1. Pozemky parc.č. 1820/4 a 1827/8 = 2 595 840,-Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 2 595 840,- Kč**

### **1.2. byt**

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

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
 Poloha objektu: Praha 21  
 Stáří stavby: 58 let  
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 53 366,- Kč/m<sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	10,80 *	1,00 =	10,80 m <sup>2</sup>
pokoj:	18,40 *	1,00 =	18,40 m <sup>2</sup>
předsíň:	8,30 *	1,00 =	8,30 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,50 *	1,00 =	2,50 m <sup>2</sup>
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m <sup>2</sup>
spíž:	1,40 *	1,00 =	1,40 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	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 - 5.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obytl. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - jih	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - chybí dveřní křídla, obklad WC a obklad k lince	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 58 let:

$$s = 1 - 0,005 * 58 = \mathbf{0,710}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,710 = \mathbf{0,485}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,070}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 53\,366,- \text{ Kč/m}^2 * 0,485 = 25\,882,51 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 42,40 \text{ m}^2 * 25\,882,51 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,070 = 1\,244\,691,98 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 244 691,98 Kč**

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 595 840,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 424 / 20 984

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 595 840,- Kč \* 424 / 20 984 = 52 451,21 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 52 451,21 Kč

**Bytová jednotka č. 1294/13 - zjištěná cena = 1 297 143,19 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Výnosová hodnota

### 1.1. Bytová jednotka č. 1294/13

#### 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	5.NP - 1+1	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	800
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	7 300
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	101 000
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	2 244 444
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	100 000
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>2 144 444</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Bytová jednotka č. 1294/13

<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>	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 .

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

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,94
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,99
K6 Vybavení	0,93
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	0,78	57 218

**Název:** Prodej bytu 1+1 48 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** K Louži, Praha 10 - Vršovice

**Popis:** 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.

**Užitná plocha:** 48,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,95
K4 Výtah	1,02
K5 Velikost	0,88
K6 Vybavení	0,93
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: 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> ]
3 650 000	48,00	76 042	0,72	54 424

**Název:** Prodej bytu 1+1 36 m<sup>2</sup>  
**Lokalita:** U Slavie, Praha 10 - Vršovice  
**Popis:** Stars Reality Vám zprostředkují prodej světlého a prostorného bytu 1+1 po rekonstrukci, v osobním vlastnictví, u stadionu Slavie v oblíbené lokalitě Vršovic. Byt o ploše 36 m<sup>2</sup> + balkon 6,6 m<sup>2</sup> se nachází v 5. nadzemním podlaží cihlového domu. Byt má nová plastová okna včetně sítí, zděné jádro se zánovní koupelnou, sprchovým koutem a samostatné wc. Podlahy bytu tvoří parkety a dlažba. Okna bytu jsou orientována na jiho - západ. V kuchyni je zánovní kuchyňská linka. V ceně bytu zůstává téměř veškeré vybavení. Cihlový dům nacházející se v původní zástavbě prošel v posledních letech rekonstrukcí (nový výtah, plast.okna, nové vstup. dveře, nová elektrika, stoupačky). Velkou výhodou je zadní bezbariérový vstup do domu. Měsíční poplatky bytu jsou poměrně nízké a pohybují se okolo 4.000,- Kč. K bytu samozřejmě náleží sklepní kóje v suterénu domu o ploše 1,36 m<sup>2</sup> a společná sušárna. Parkovat lze s povolením Městského úřadu ve vnitrobloku domu. Benefitem tohoto bytu je blízkost OC Eden, tramvajové a autobusové zastávky, výborná dostupnost do centra, veřejný bazén, park Grébovka a veškerá občanská vybavenost. Financování úvěru je předjednáno u našeho finančního specialisty. ID: 100458

**Užitná plocha:** 36,00 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	1,08
K6 Vybavení	0,92
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: 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> ]
2 995 000	36,00	83 194	0,81	67 142

Minimální jednotková porovnávací cena	54 424 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	59 595 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	67 142 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	59 595 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	42,40 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 526 828 Kč</b>

**REKAPITULACE OCENĚNÍ**

**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Bytová jednotka č. 1294/13	1 297 143,20 Kč
-------------------------------	-----------------

1.1. Pozemky parc.č. 1820/4 a 1827/8  
1.2. Oceňovaný byt

52 451,21 Kč  
1 244 691,98 Kč  
= 1 297 143,20 Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**1 297 143,20 Kč**

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

**1 297 140,- Kč**

slovy: Jedenmiliondvěstědevadesátsedmtisícjednostočtyřicet Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**  
**1 297 140 Kč**

slovy: Jedenmiliondvěstědevadesátsedmtisícjednostočtyřicet Kč

**Rekapitulace tržního ocenění majetku**

**1. Výnosová hodnota**

1.1. Bytová jednotka č. 1294/13

2 144 444,40 Kč

**2. Porovnávací hodnota**

2.1. Bytová jednotka č. 1294/13

2 526 828,- Kč

**Porovnávací hodnota**

**2 526 828 Kč**

**Výnosová hodnota**

**2 144 444 Kč**

**Komentář ke stanovení výsledné ceny**

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

**Obvyklá cena**

**2 527 000 Kč**

slovy: Dvamilionpětsetdvacetsedmtisíc 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, cenových map, vlastní databáze a konzultace s realitními makléři. Zohledněn byl stavebně technický stav bytu i domu, technologie provedení, vybavení, standard, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 22.1.2018

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. 3755/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3755/2018.