

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo 3743/2018

**NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1398/5, Bytová jednotka č.1398/5**

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

Adresa nemovité věci: Chorvatská 1398/15, 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****3 700 000 Kč**

Stav ke dni : 30.1.2018

Datum místního šetření: 10.1.2018

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 20.1.2018

Ing. Dagmar Marvanová

**NÁLEZ**

**Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1398/5 v objektu čp. 1398/15, ulice

Chorvatská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2952 na katastrálním území Vinohrady.

## **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. 13557 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
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 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 + 1 o velikosti 52.80 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Chorvatská v bloku mezi Korunní a Dykovou . Jedná se o zástavbu bytových domů. Občanská vybavenost dobrá v místě drobné prodejny - ulice Korunní a náměstí Jiřího z Poděbrad, nákupní centrum Flora tři stanice tramvají. Zastávka tramvaje cca 30 metrů v ulici Korunní, dopravní dostupnost výborná - docházková vzdálenost k metru Jiřího z Poděbrad nebo tramvaji k metru Náměstí Míru, Flora. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o lokalitu přímo navazující na centrum.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažními bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu a plastu. Okna původní dřevěná špaletová, vstupní dveře původní dřevěné s řezbou a nadsvětlíkem, dvoukřídlé ze dvou třetin prosklené. Zádveří uzavřeno litacími prosklenými dveřmi s nadsvětlíkem, podlaha zádveří a chodeb z původní dlažby a obklad stěny v přízemí původní, stropní konstrukce klenba. První podlaží uzavřeno mříží, schody kamenné. Fasáda se štukatérskými prvky v dobrém stavu, oblast soklu s novou omítkou a nátěrem. Vstupy na balkony z mezipodest zajištěny novými dvoukřídlými dřevěnými ze dvou třetin prosklenými dveřmi. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou údržbou. Objekt byl postaven ve dvacátých letech. Bytový dům obsahuje 6 bytových jednotek a 1 nebytových 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. 1398/5
- 1.1. Pozemek parc.č. 2952

## 1.2. Oceňovaný byt

### Obsah tržního ocenění majetku

#### 1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1398/5

#### 2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1398/5

## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1398/5  
Adresa předmětu ocenění: Chorvatská 1398/15  
100 00 Praha 10  
LV: 13577  
Kraj: Hlavní město Praha  
Okres: Hlavní město Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Vinohrady  
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 spoluvl. 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 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:

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

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

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

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	0,02
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

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,080}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,145}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,145}$$

### **1. Bytová jednotka č. 1398/5**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží čtyřpodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně,

WC, koupelny a spíže dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - pokoj, pokoj s kuchyňským koutem, koupelna, WC a předsíň. Okna pokojů dřevěná špaletová, okno kuchyňského koutu dřevěné zdvojené, dveře do koupelny na WC dřevěné do dřevěných zárubní, dveře do pokoje dvoukřídle dřevěné z poloviny prosklené, dveře do pokoje s kk dřevěné z poloviny prosklené do dřevěné zárubně. Vstupní dveře původní dřevěné z interiéru hladké do dřevěné zárubně. Podlaha v pokoji a předsíni parkety, v pokoji s KK korek a v koupelně a WC dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s obkladem stěn. WC samostatné s mísou kombi a nižším obkladem stěn a je zde umístěna skříňka. Kuchyňský kout vybavený linkou s barovým pultem, plynovým sporákem s digestoří a nerez dřezem, nad kuchyňským koutem je proveden nižší strop, který je využit jako úložný prostor. V předsíni skříň a pod stropní konstrukcí úložný prostor přístupný dřevěným žebříkem pověšeným na stěně. Vytápění WAW, ohřev vody průtokovým ohřivačem umístěným v koupelně. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje menší stavební úpravy, opravy.

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

### **1.1. Pozemek parc.č. 2952**

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vinohrady 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	2952	237	10 850,00	2 571 450,-
Cenová mapa - celkem		237		<b>2 571 450,-</b>

**Pozemek parc.č. 2952 - zjištěná cena = 2 571 450,- Kč**

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

1.1. Pozemek parc.č. 2952 = 2 571 450,-Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 2 571 450,- Kč**

### **1.2. byt**

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

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 2
Stáří stavby:	97 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1970
Základní cena ZC (příloha č. 27):	65 493,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	14,20 *	1,00 =	14,20 m <sup>2</sup>
WC:	1,90 *	1,00 =	1,90 m <sup>2</sup>
pokoj:	22,80 *	1,00 =	22,80 m <sup>2</sup>
předsíň:	8,50 *	1,00 =	8,50 m <sup>2</sup>
spíž:	2,20 *	1,00 =	2,20 m <sup>2</sup>
koupelna:	3,20 *	1,00 =	3,20 m <sup>2</sup>

Započítaná podlahová plocha bytu:

52,80 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 - 3.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoj východ a západ kuchyň	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana a 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 2 ks	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené: Mírně zvyšující cenu - vestavený kuchyňský kout s barovým pultem, skříň v předsíni a úložný prostor pod stropní konstrukcí přístupný dřevěným žebříkem	IV	0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,05** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 48 let po celkové rekonstrukci:

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

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,735 = \mathbf{0,681}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,080**

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 65\,493,- \text{ Kč/m}^2 * 0,681 = 44\,600,73 \text{ Kč/m}^2$

$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 52,80 \text{ m}^2 * 44\,600,73 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,080 = 2\,695\,910,75 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 695 910,75 Kč**

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 571 450,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 528 / 4 937

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 571 450,- Kč \* 528 / 4 937 = 275 010,25 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 275 010,25 Kč

**Bytová jednotka č. 1398/5 - zjištěná cena = 2 970 921,- Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Výnosová hodnota

#### 1.1. Bytová jednotka č. 1398/5

#### 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	53	3 182	14 000	168 000	4,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>168 000</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	53
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)	3 182
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	168 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	159 600
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	400
Pojištění		Kč/rok	800
Opravy a údržba		Kč/rok	12 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	16 200
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	143 400
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>3 186 667</b>

### 2. Porovnávací hodnota

#### 2.1. Bytová jednotka č. 1398/5

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>
<b>Užitná plocha:</b> 52,80 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej bytu 2+kk, 53m<sup>2</sup></b>
<b>Lokalita:</b>	Písecká 2231 Vinohrady, Praha
<b>Popis:</b>	Popis a vybavení nemovitosti
Nabízím k prodeji byt velmi vhodný pro investici! Kousek od metra "A" Flora v centru Prahy 3 - Vinohrady. Byt je o dispozici 2+kk a celkové výměře 52,9m <sup>2</sup> . Byt sestává z obývacího pokoje s kuchyňským koutem, ložnice ze které je vstup do	



koupelny, oddělené toalety a předsíně.

Bytová jednotka se nachází ve zvýšeném přízemí cihlového domu a prošla kompletní rekonstrukcí v letošním roce.

Byt vhodný na pronájem, odhadovaná držní cena nájmu od 17 000,-Kč měsíčně plus zálohy na spotřeby.

Velmi dobrá dopravní dostupnost: Metro 'A' Flora 500m od domu !

Veškerá občanská vybavenost v blízkém OC Atrium Flora.

Byt je v osobním vlastnictví tudíž lze financovat hypotéčním úvěrem se kterým Vám rádi poradíme a vyřídíme za nejlepších podmínek.

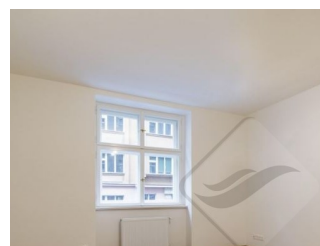
Velmi doporučuji osobní prohlídku a rychlé jednání.

**Pozemek:** 53,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 53,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	0,97
K2 Typ stavby	1,00
K3 stavebně technický stav	0,88
K4 výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,95
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 prodej el. aukcí	0,95



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

<b>Cena</b> [Kč]	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> K <sub>C</sub>	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
5 390 000	53,00	101 698	0,73	74 428

**Název:** Prodej bytu 2+kk, 47m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Hollarovo náměstí Vinohrady, Praha

**Popis:** Popis a vybavení nemovitosti

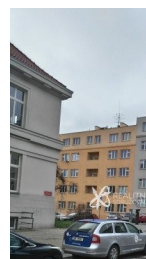
Prodej bytu v osobním vlastnictví s možností úprav dle vlastního uvážení. Byt v cihlovém domě v původním, ale udržovaném stavu. Výborná lokalita s exkluzivním dopravním spojením do centra Prahy (metro A, bus, tramvaj). V blízkosti nemocnice Vinohrady, střední a základní škola, veškerá občanská vybavenost a velice klidné místo. U bytu balkónek. Dům po kompletní rekonstrukci.

**Pozemek:** 47,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 47,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	0,97
K2 Typ stavby	1,00
K3 stavebně technický stav	1,00
K4 výtah	0,98
K5 Velikost	1,12
K6 Vybavení	0,98
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: www.ceskereality.cz

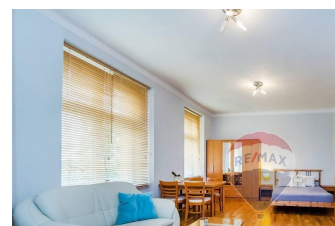
Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 490 000	47,00	74 255	0,94	69 922

**Název:** Krásný byt 1+1/L o výměře 50 m<sup>2</sup> v ulici Na Folimance, Praha - Vinohrady.**Lokalita:** Praha 2, Praha2, Na Folimance**Popis:** Krásný byt 1+1/L o výměře 50 m<sup>2</sup> v ulici Na Folimance, Praha - Vinohrady.

Kupte si krásný byt, dispozičně řešený jako 1+1 o rozloze 50 m<sup>2</sup> lodžie (1,6 m<sup>2</sup>), který je umístěn ve 4. nadzemním podlaží cihlového domu v ulici Na Folimance na pražských Vinohradech. Tento byt je orientován do klidného vnitrobloku a je ve velmi dobrém technickém stavu - v roce 2010 proběhla kompletní rekonstrukce včetně všech rozvodů. Byt se prodává včetně vybavení, které vidíte na fotografiích. Celý dům je po rekonstrukci rozvodů, výtahu, střechy a oken (dřevěná euro okna) a nachází se prozatím v energetické náročnosti budovy třídy G. Po předložení energetického průkazu budete energetická třída upřesněna. Byt je vybaven malou, ale příjemnou lodží a náleží k němu sklepní kóje, která je umístěna v suterénu domu. Nemovitost se nachází na velmi strategickém místě v blízkosti tramvajové zastávky, stanice metra Vyšehrad a zároveň hned u krásného parku Folimanka.

**Užitná plocha:** 50,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	0,95
K2 Typ stavby	1,00
K3 stavebně technický stav - po rekonstrukci 2010	0,90
K4 výtah	0,98
K5 Velikost	1,06
K6 Vybavení	0,90
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: www.reality.idnes.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> ]
4 590 000	50,00	91 800	0,72	66 226

Minimální jednotková porovnávací cena

66 226 Kč/m<sup>2</sup>

Průměrná jednotková porovnávací cena

70 192 Kč/m<sup>2</sup>

Maximální jednotková porovnávací cena

74 428 Kč/m<sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	<b>70 192 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	52,80 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>3 706 138 Kč</b>
<b>REKAPITULACE OCENĚNÍ</b>	

<b>Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:</b>	
1. Bytová jednotka č. 1398/5	2 970 921,- Kč
1.1. Pozemek parc.č. 2952	275 010,25 Kč
1.2. Oceňovaný byt	2 695 910,75 Kč
	= 2 970 921,- Kč

**Výsledná cena - celkem:** **2 970 921,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **2 970 920,- Kč**

slovy: Dvamilionydevětsetsedmdesátisícdevětsetdvacet Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>
<b>2 970 920 Kč</b>
slovy: Dvamilionydevětsetsedmdesátisícdevětsetdvacet Kč

<b>Rekapitulace tržního ocenění majetku</b>	
<b>1. Výnosová hodnota</b>	
1.1. Bytová jednotka č. 1398/5	3 186 666,70 Kč
<b>2. Porovnávací hodnota</b>	
2.1. Bytová jednotka č. 1398/5	3 706 138,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>3 706 138 Kč</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>3 186 667 Kč</b>

<b>Komentář ke stanovení výsledné ceny</b>
Tržní cena je stanovena podle platného cenového předpisu, výnosovou metodou a porovnávací metodou.

<b>Obvyklá cena</b>
<b>3 700 000 Kč</b>
slovy: Třimilionysedmsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.3

<b>Závěr</b>
Tržní cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního

portálu, cenových map, vlastní databáze, odborné literatury a konzultace s realitními makléři. Zohledněn byl stavebně technický stav, technologie provedení, vybavení, standard, lokalita a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 20.1.2018

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. 3743/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3743/2017.