

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo 3749/2018

**NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 353/6**

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

Adresa nemovité věci: Charkovská 353/13, 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 objednatele: 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 dražbou (ocenění stávajícího stavu)**

**OBVYKLÁ CENA****1 620 000 Kč**

Stav ke dni : 30.1.2018

Datum místního šetření: 18.1.2018

Počet stran: 13 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

**V Praze, dne 19.1.2018**

**Ing. Dagmar Marvanová**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 353/6 v objektu čp. 353/13, ulice Charkovská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 191 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. 13527 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	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: širší centrum - bytové domy zděné

Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 umístěnou ve třetím nadzemním podlaží o velikosti 34.50 m<sup>2</sup> + společná předsíň o velikosti 2.50 m<sup>2</sup> a WC o velikosti 1.50 m<sup>2</sup> s bytovou jednotkou č. 353/5 - dle vymezení jednotek v budově. Objekt je situovaný v ulici Charkovská v zástavbě řadových bytových domů. V blízkém okolí se nachází Heroldovy sady a zástavby bloků s bytovými domy. Občanská vybavenost dobrá - v ulici Moskevská a Francouzská malé obchody a služby. Nákupní centrum Eden nebo Flora. Dopravní dostupnost dobrá - stanice autobusu v ulici Moskevská nebo Francouzská - autobus, tramvaj. Nejbližší metro Náměstí Míru. Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům v kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený s pěti nadzemními podlažími bez výťahu. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda zdobená lokálně oprýskávající se římsou s narušenou omítkou v oblasti soklu, vstupní dveře hliníkové ze dvou třetin prosklené (drátěné sklo) s nadsvětlíkem. Stropní konstrukce vstupní části valená klenba. Schody kamenné místy prošlapané, podlahy původní dlažba. Na mezipodestách původní prosklená jednoduchá dřevěná okna. Objekt je běžně udržovaný, postavený ve dvacátých letech. V objektu je devět bytových jednotek a čtyři nebytové.

## 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.353/6

- 1.1. Pozemek parc.č. 191
- 1.2. Oceňovaný byt
- 2. Předsín a WC
- 2.1. Pozemek parc.č. 191
- 2.2. Oceňovaný byt

## Obsah tržního ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Bytová jednotka č. 353/6

## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.353/6  
 Adresa předmětu ocenění: Charkovská 353/13  
 100 00 Praha 10  
 LV: 13527  
 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 Praha 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	0,02
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

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

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

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

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

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

### 1. Bytová jednotka č.353/6

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží podsklepeného pětipodlažního zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje a kuchyně a společné předsíně, společného WC mimo byt - dle prohlášení vlastníka. Okna dřevěná špaletová, v předsíni dřevěné jednoduché. Dveře do pokoje původní dvoukřídlé dřevěné rámové do dřevěné zárubně, vstupní dveře z předsíně do kuchyně a vstupní do předsíně původní dřevěné rámové do dřevěné zárubně, dveře na WC dřevěné rámové do dřevěné zárubně otevíravé na klíč. Podlaha ve společné předsíni PVC, v kuchyni lino na prkna a v pokoji původní prkenná podlaha. Kuchyň vybavena kachlovými kamny a v parapetní stěně původní vestavěná skříňka. Koupelna chybí a WC mimo byt. V předsíni stopy po zatékání. Vytápění chybí. Stavebně technický stav vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

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

### **1.1. Pozemek parc.č. 191**

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny 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	191	264	8 450,00	2 230 800,-
Cenová mapa - celkem		264		<b>2 230 800,-</b>

**Pozemek parc.č. 191 - zjištěná cena** = **2 230 800,- Kč**

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

1.1. Pozemek parc.č. 191 = 2 230 800,-Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = **2 230 800,- Kč**

### **1.2. byt**

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

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	97 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1966
Základní cena ZC (příloha č. 27):	53 366,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
kuchyň:	15,30 * 1,00 = 15,30 m <sup>2</sup>
pokoj:	19,20 * 1,00 = 19,20 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:	<b>34,50 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 -	IV	0,10

zděná		
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 jih do ulice Charkovské a kuchyň sever	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - WC mimo byt (chodba) společné s bytovou jednotkou č. 353/5	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na tuhá paliva - kachlová kamna	I	-0,10
9. Kriterium jinde neuvedené: Významně snižující cenu - chybí kuchyň	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 97 let:

$$s = 1 - 0,005 * 97 = \mathbf{0,515}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,600 = \mathbf{0,296}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,080}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 53\,366,- \text{ Kč/m}^2 * 0,296 = 15\,796,34 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 34,50 \text{ m}^2 * 15\,796,34 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,080 = 623\,885,93 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 623 885,93 Kč**

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 230 800,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 345 / 6 751

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,230\,800,- \text{ Kč} * 345 / 6\,751 = 114\,001,78 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 114 001,78 Kč

**Bytová jednotka č.353/6 - zjištěná cena = 737 887,71 Kč**

### 2. Předsíň a WC

Stavebně technický stav vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 2.1. Pozemek parc.č. 191

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny 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	191	264	8 450,00	2 230 800,-
Cenová mapa - celkem		264		<b>2 230 800,-</b>

**Pozemek parc.č. 191 - zjištěná cena** = **2 230 800,- Kč**

### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

2.1. Pozemek parc.č. 191 = 2 230 800,-Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = **2 230 800,- Kč**

## 2.2. byt

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	97 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1966
Základní cena ZC (příloha č. 27):	53 366,- Kč/m <sup>2</sup>

### Podlahové plochy bytu

#### koeficient dle typu podlahové plochy

předsíň:	2,50 * 1,00 =	2,50 m <sup>2</sup>
WC:	1,50 * 1,00 =	1,50 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		<b>4,00 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: 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 - sever	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - WC mimo byt (chodba) společné s bytovou jednotkou č. 353/5	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na tuhá paliva	I	-0,10
9. Kriterium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - chybí vytápění	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad	IV	0,65



provedení rozsáhlejších stavebních úprav)  
Koeficient pro stáří 97 let:

$$s = 1 - 0,005 * 97 = \mathbf{0,515}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,600 = \mathbf{0,316}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,080}$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 53\,366,- \text{ Kč/m}^2 * 0,316 = 16\,863,66 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 4,00 \text{ m}^2 * 16\,863,66 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,080 = 77\,222,07 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **77 222,07 Kč**

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 230 800,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 345 / 6 751

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$2\,230\,800,- \text{ Kč} * 345 / 6\,751 = 114\,001,78 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

$$+ \quad 114\,001,78 \text{ Kč}$$

**Předsíň a WC - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

$$= \quad \mathbf{191\,223,85 \text{ Kč}}$$

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

$$* \quad \mathbf{345 / 665}$$

**Předsíň a WC - zjištěná cena** = **99 206,36 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Bytová jednotka č. 353/6

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	34,50 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej bytu 1+1 36 m2</b>
<b>Lokalita:</b>	Na Louži, Praha 10 - Vršovice
<b>Popis:</b>	Byt 1+1 36 m2 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!!!
<b>Užitná plocha:</b>	36,00 m <sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,01
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Výtah	0,98
K5 Velikost	0,96
K6 Vybavení	0,92
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> ]
2 600 000	36,00	72 222	0,71	51 282

**Název: Prodej prostorného bytu 1+1 s balkonem, ve Vršovicích****Lokalita:** Praha 10, Vršovice, U Slavie**Popis:** Prodej prostorného bytu 1+1 s balkonem, ve Vršovicích

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, sprechovým 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	1,02
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,80
K4 Výtah	0,98
K5 Velikost	0,88
K6 Vybavení	0,80
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> ]
2 995 000	36,00	83 194	0,51	42 270

<b>Název:</b>	<b>byt 1+kk, 33 m2, cihla, osobní</b>			
<b>Lokalita:</b>	K louži, Praha 10 - Vršovice			
<b>Popis:</b>	Exkluzivní prodej bytu 1+kk o výměře 33m2 v osobním vlastnictví ve 4. patře cihlového domu s výtahem, Praha 10 – Vršovice. Dům je po rekonstrukci - střeška, stoupačky, fasáda. V bytě je obývací pokoj s kuchyňským koutem a velkým noplastovým oknem, koupelna s vanou, umývadlem, místem na pračku a oknem do světlíku, samostatné WC s oknem do světlíku. V pokoji je plovoucí podlaha, v chodbě a koupelně je na podlaze dlažba. Topení je ústřední. Měsíční poplatky cca 3200Kč vč. FO (750Kč) + elektřina. Parkování na ulici bez modrých zón. Tichá, klidná a jednosměrná ulice. Veškerá občanská vybavenost - nákupní centrum Eden, Tesco. Skvělá dopravní dostupnost, v blízkosti tramvajová zastávka Čechovo náměstí a Koh-i-Noor - 10min do centra.			
<b>Užitná plocha:</b>	33,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Lokalita			1,01	
K2 Typ stavby			1,00	
K3 Stavebně technický stav			0,80	
K4 Výtah			0,98	
K5 Velikost			1,05	
K6 Vybavení			0,80	
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> ]
2 600 000	33,00	78 788	0,60	<b>47 296</b>



Zdroj: www.reality.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	42 270 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	46 949 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	51 282 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	<b>46 949 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	34,50 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 619 741 Kč</b>
<b>REKAPITULACE OCENĚNÍ</b>	

<b>Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:</b>	
1. Bytová jednotka č.353/6	737 887,70 Kč
1.1. Pozemek parc.č. 191	114 001,78 Kč
1.2. Oceňovaný byt	623 885,93 Kč
	<hr/>
	= 737 887,70 Kč
2. Předsín a WC	99 206,40 Kč
2.1. Pozemek parc.č. 191	59 143,78 Kč
2.2. Oceňovaný byt	40 062,58 Kč
	<hr/>
	= 99 206,40 Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**837 094,10 Kč**

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

**837 090,- Kč**

slovy: Osmsetřicetsedmtisícdevadesát Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**837 090 Kč**

slovy: Osmsetřicetsedmtisícdevadesát Kč

**Rekapitulace tržního ocenění majetku**

**1. Porovnávací hodnota**

1.1. Bytová jednotka č. 353/6

1 619 741,- Kč

**Porovnávací hodnota**

**1 619 741 Kč**

**Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Zjištění tržní ceny nemovitosti je provedeno dle cenové vyhlášky platné ke dni ocenění a porovnávací metodou. Metoda výnosová nebyla vzhledem ke špatnému stavu použita.

**Obvyklá cena**

**1 620 000 Kč**

slovy: Jedenmilionšestsetdvacet tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.3

**Závěr**

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

V Praze 19.1.2018

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. 3749/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3749/2018.