

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo 3844/2018

**NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1264/3**

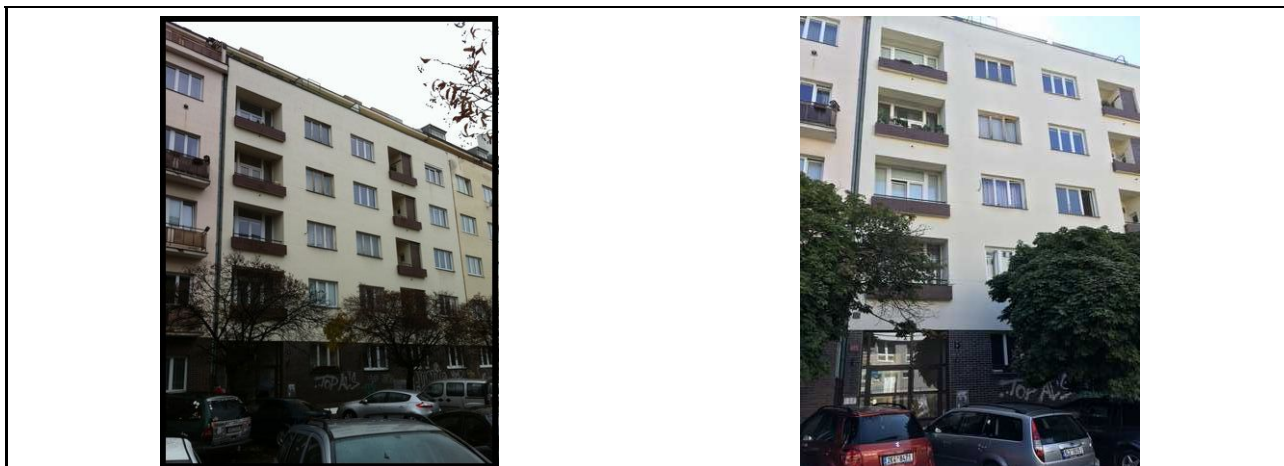
Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice  
Adresa nemovité věci: Sportovní 1264/6, 100 00 Praha 10  
Vlastníci stavby: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní  
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 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****2 400 000 Kč**

Stav ke dni : 15.7.2018

Datum místního šetření: 15.7.2018

Počet stran: 11 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

**V Praze, dne 20.7.2018**

**Ing. Dagmar Marvanová**

### NÁLEZ

**Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1264/3 v objektu čp. 1264/6, ulice Sportovní, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1942/2, 1954/1, 1955, 1942/5, 1942/4 a 1942/3 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 věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

#### 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. 9251 ze dne 17.7.2018  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2018  
pasport bytu  
vymezení jednotek v budově

### **Celkový popis**

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 0 o velikosti 32.70 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě bytových domů při ulici Sportovní v bloku mezi Vršovickou a drážním tělesem (Praha - Benešov). Jedná se o zástavbu bytovými domy, v sousedství škola Přípotoční a stadion Bohemians s fotbalovým hřištěm. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská a Vršovická, nákupní centrum Eden čtyři stanice tramvají. Zastávka tramvaje Bohemians 120 m v ulici Vršovická, v blízkosti Vršovické nádraží. Dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší metro stanice I.P. Pavlova nebo Náměstí Míru. V dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o lokalitu navazující na centrum obce.

Objekt je zděné konstrukce podsklepený s šesti nadzemními podlažími s výtahem, zastřešený rovnou střechou (ustupující terasy) a sedlovou střechou krytou taškovou krytinou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní zdvojená a a částečně plastová na chodbách plastová, vstupní vrata prosklená plastová s nadsvětlíkem, dveře z průjezdu dřevěné prosklené (nové), vrata do prostoru dvora rovněž plastová prosklená izolačním sklem s nadsvětlíkem (otevíratelné čipem), schody z travertinových desek, podlahy chodeb a podest z dlažby. Podlaha průjezdu z dřevěné špalíkové dlažby. Na mezipodestách hasicí přístroje. Fasáda v dobrém stavu (nová), do úrovně prvního podlaží obklad z kabřince. Dvorní část zeleň se zpevněnou plochou z betonu. Stavebně technický stav objektu výborně udržovaný. Objekt byl postaven v šedesátých letech.

## **OBSAH**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Bytová jednotka č. 1264/3
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemky

### **Obsah tržního ocenění majetku**

- 1. Výnosová hodnota**
  - 1.1. Bytová jednotka č. 1264/3
- 2. Porovnávací hodnota**
  - 2.1. Bytová jednotka č. 1264/3

## **OCENĚNÍ**

### **Ocenění prováděné podle cenového předpisu**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1264/3  
Adresa předmětu ocenění: Sportovní 1264/6  
100 00 Praha 10

LV: 9251  
 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: Vlivy zvyšující cenu - dům v dobrém stavu	III	0,05
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,340}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,110}$$

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

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{1,070}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,434}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,188}$$

### **1. Bytová jednotka č. 1264/3**

#### **1.1. byt**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží podsklepeného bytového domu s šesti nadzemními podlažními. Objekt je zděné konstrukce s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně, koupelny a WC, komory mimo byt dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - předsíň, komora s kuchyňskou skříňkou (bez rozvodů), koupelna s WC a pokoj, komora mimo byt. Okno v pokoji dřevěné zdvojené. Dveře do pokoje prosklené do ocelové zárubně, dveře do koupelny s WC hladké do ocelové zárubně, do komory pouze ocelová zárubeň. Vstupní dveře původní hladké do ocelové zárubně. Podlaha v pokoji parkety vyžadující renovaci, v koupelně starší dlažba a v předsíni původní dlažba, v komoře jekor. Koupelna vybavena vyzděným sprchovým koutem s vypádanou podlahou z dlažby, jejíž příčka odděluje WC mísu se zavěšenou nádržkou, umyvadlo nahrazuje plastový dřez. Obklady stěn jsou nahrazeny omyvatelnou tapetou. Kuchyň chybí a je nahrazena skříňkou v komoře ve které nejsou provedeny rozvody. Vytápění ústřední (litinový radiátor) s ohřevem vody. Bytová jednotka vyžaduje stavební úpravy a modernizaci.

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

Typ objektu:

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu: Praha 21  
 Stáří stavby: 58 let  
 Celková rekonstrukce provedena v roce: 1984  
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 53 366,- Kč/m<sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	10,00 *	1,00 =	10,00 m <sup>2</sup>
koupelna:	1,40 *	1,00 =	1,40 m <sup>2</sup>
WC:	1,20 *	1,00 =	1,20 m <sup>2</sup>
pokoj:	18,30 *	1,00 =	18,30 m <sup>2</sup>
komora mimo byt:	1,80 *	0,80 =	1,44 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			32,34 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: 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 - 1.NP s výtahem (zvýšené)	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - východ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna s WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - komora mimo byt	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové – ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Významně snižující cenu - chybí kuchyň - v komoře (původně předsíni) nahrazuje pouze skříňka	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 34 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (34 + 15) = \mathbf{0,755}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,755 = \mathbf{0,635}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I<sub>T</sub> = 1,110**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,070**

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 53\,366,- \text{ Kč/m}^2 * 0,635 = 33\,887,41 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_p = 32,34 \text{ m}^2 * 33\,887,41 \text{ Kč/m}^2 * 1,110 * 1,070 = 1\,301\,622,81 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **1 301 622,81 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemky

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2018 mapový list č. 60.

#### Ocenění

#### Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1942/2	313	6 800,00	2 128 400,-
zastavěná plocha a nádvoří	1954/1	353	6 800,00	2 400 400,-
zastavěná plocha a nádvoří	1955	264	6 800,00	1 795 200,-
ostatní plocha	1942/5	52	6 800,00	353 600,-
ostatní plocha	1942/4	42	6 800,00	285 600,-
ostatní plocha	1942/3	12	6 800,00	81 600,-
Cenová mapa - celkem		1 036		<b>7 044 800,-</b>

**Pozemky - zjištěná cena** = **7 044 800,- Kč**

#### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky = 7 044 800,-Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = **7 044 800,- Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu** = **1 301 622,81 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 7 044 800,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 327 / 41 747

Hodnota spoluvlastnického podílu:

7 044 800,- Kč \* 327 / 41 747 = 55 181,20 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 55 181,20 Kč

**Bytová jednotka č. 1264/3 - zjištěná cena** = **1 356 804,01 Kč**

### **Tržní ocenění majetku**

#### 1. Výnosová hodnota

##### 1.1. Bytová jednotka č. 1264/3

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	1.NP - 1+0	33	2 128	5 800	69 600	4,50

**Celkový výnos za rok:****69 600**

<b>Výpočet hodnoty výnosovým způsobem</b>			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	33
Reprodukční cena	RC	Kč	0
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	2 128
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	69 600
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	66 120
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	350
Pojištění		Kč/rok	500
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 850
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	59 270
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	1 317 111
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	70 000
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>1 247 111</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Bytová jednotka č. 1264/3

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	32,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej bytu 1+kk 29 m2</b>
<b>Lokalita:</b>	ulice Na spojce, Praha 10 - část obce Vršovice
<b>Popis:</b>	Byt 1+kk v 1.patře o velikosti 28,7 m2 včetně sklepní kóje 1,7 m2. Jednotka bude připravena ve standardu White Wall, který Vám umožní si ji dokončit podle Vašich představ. Součástí dodávky nejsou pouze nášlapné vrstvy podlahy, interiérové dveře, sanita, obklady a dlažba.
	Nárožní činžovní dům, jehož vznik se datuje do období vlády Františka Josefa I, patří mezi secesní perly Vršovic. Svůj název nese podle dominanty čtvrti, kostela sv. Václava na nedalekém náměstí Svatopluka Čecha. Secesní prvky zdobí celý dům, včetně dvorní fasády s balkony na konzolách.
	Převážná většina občanské vybavenosti je pak soustředěna v nákupním centru Eden, přibližně 900m od domu. Procházku v oblíbené Grébovce můžete zakončit příjemně stráveným večerem v jedné z místních restaurací.



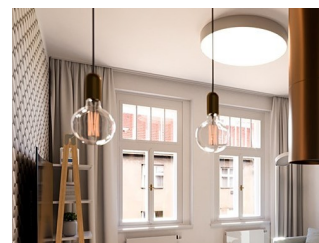
Od centra dělí obyvatele rezidence cca 280 m vzdálená stanice tramvaje Bohemians a 200 m ke stanici tramvaje a autobusu Čechovo náměstí.

Vizualizace bytu/domu/společných prostor nemusí odpovídat skutečnosti. Průkaz energetické náročnosti je k dispozici v kanceláři.

**Užitná plocha:** 29,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,89
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,10
K6 Vybavení	0,90
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. aukcí	0,98



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> ]
3 074 000	29,00	106 000	0,82	86 952

**Název: Prodej bytu 1+kk 35 m<sup>2</sup>**

**Lokalita:** ulice Holandská, Praha 10 - část obce Vršovice

**Popis:** Dovolujeme si nabídnout k prodeji garsonieru po kompletní rekonstrukci. Byt je umístěn v 1.patře domu. Disponuje velkým obývacím pokojem s kuchyňským koutem, koupelnou s vanou se sprchovou zástěnou a podlahovým topením, místností pro kotel a pračku, šatnou a prostornou chodbou, která umožňuje instalaci vestavěných skříní. Obývací pokoj je orientován do klidné ulice Holandská. Součástí vybavení bytu jsou i bezpečnostní dveře. V současné době se rekonstruuje společné prostory domu a je budován výtah. Byt se nachází v bezprostřední blízkosti ulice Moskevská, kde je zastávka tramvaje a velké množství obchodů. Nejbližší zastávka metra je Náměstí Míru - 3 zastávky tramvajů.

**Užitná plocha:** 35,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,92
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,91
K6 Vybavení	0,90
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. aukcí	0,98



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> ]
3 300 000	35,00	94 286	0,70	66 141

**Název: Prodej bytu 1+kk 30 m<sup>2</sup>**

**Lokalita:** ulice K louži, Praha 10 - část obce Vršovice  
**Popis:** Prodej velmi hezkého bytu 1+kk 30m<sup>2</sup>, v Praze 10-Vršovicích. Byt ve 4. patře cihlového domu s výtahem sestává z před síně, koupelny se sprchovým koutem a WC a pokoje s kuchyňským koutem. Okna vedou do klidné ulice. Byt prošel celkovou rekonstrukcí na podlahách dlažba a plovoucí podlaha. Vestavěné patro na spaní, pod nímž jsou dva úložné prostory a kuchyň vybavená sklokeramickou varnou deskou, odsávačem par, lednicí s mrazákem a myčkou nádobí. Kuchyně oddělená barovým pultem v němž jsou další úložné prostory. Koupelna se sprchovým koutem, umývadlem, a WC. Topení dálkové. Výborná dopravní dostupnost a občanská vybavenost.

Nyní je bydlen nájemníkem, volné od 1.8.2018

**Užitná plocha:** 30,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,91
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,06
K6 Vybavení	0,88
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. aukcí	0,98



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> ]
2 730 000	30,00	91 000	0,79	71 915

Minimální jednotková porovnávací cena	66 141 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	75 003 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	86 952 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	75 003 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	32,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 400 096 Kč</b>

### REKAPITULACE OCENĚNÍ

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1264/3	1 356 804,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 301 622,81 Kč
1.2. Pozemky	55 181,20 Kč
	<hr/>
	= 1 356 804,- Kč

**Výsledná cena - celkem:** **1 356 804,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **1 356 800,- Kč**

slovy: Jedenmiliontřístapadesátšesttisícsmset Kč

## Cena zjištěná dle cenového předpisu

**1 356 800 Kč**

slovy: Jedenmiliontřístapadesátšesttisícsmset Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1264/3

1 247 111,10 Kč

#### 2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1264/3

2 400 096,- Kč

**Porovnávací hodnota**

**2 400 096 Kč**

**Výnosová hodnota**

**1 247 111 Kč**

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

## Obvyklá cena

**2 400 000 Kč**

slovy: Dvamilionyčtyřistisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.8

### Závěr

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

V Praze 20.7.2018

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. 3844/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3844/2018.