

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo 3835/2018

### NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1160/6

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

Adresa nemovité věci: Jerevanská 1160/16, 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: Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**3 993 000 Kč**

Stav ke dni : 15.7.2018

Datum místního šetření: 11.8.2018

Počet stran: 11 stran

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 2

**V Praze, dne 14.8.2018**

**Ing. Dagmar Marvanová**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1160/6 v objektu čp. 1160/16, ulice Jerevanská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1415/1 a 1403/5 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. 8684 ze dne 17.7.2018  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2018

## **Celkový popis**

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 2 o velikosti 57.40 m<sup>2</sup>. K bytové jednotce patří balkon o velikosti 2.0 m<sup>2</sup> k výhradnímu užívání ze společných částí domu. Objekt je situovaný v ulici Jerevanská v řadové zástavbě bytových domů, která je kolmá na hlavní ulici Vršovická, kde se nachází stanice tramvaje. V blízkém okolí v docházkové vzdálenosti se nachází nákupní středisko Eden a sportovní středisko s kulturním Eden (Slavie). Občanská vybavenost výborná - nákupní centrum a malé obchody a služby v ulici Vršovické. Dopravní dostupnost dobrá - stanice tramvaje v ulici Vršovická. Nejbližší metro Starostrašnická (čtyři stanice). Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je zděné konstrukce, podsklepený s šesti nadzemními podlažními s novým výtahem. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovým krovem se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu původní v relativně zachovaném stavu břizolitová se soklem z obkladu kabřinec, vstupní dveře nové hliníkové částečně prosklené. Zádveří uzavřeno původními prosklenými lítacími dveřmi. Schody teracové, stěny u schodišťových ramen natřeny latexem, podlahy teraco, podlaha zádveří původní dlažba. Okna plastová. Na každém mezipodlaží hydrant nebo hasící přístroj. Objekt je běžně udržovaný postavený v roce 1958.

## **OBSAH**

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

1. Bytová jednotka č. 1160/6
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemky

### **Obsah tržního ocenění majetku**

1. Výnosová hodnota
  - 1.1. Bytová jednotka č. 1160/6
2. Porovnávací hodnota
  - 2.1. Bytová jednotka č. 1160/6

## **OCENĚNÍ**

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

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1160/6
Adresa předmětu ocenění:	Jerevanská 1160/16 100 00 Praha 10
LV:	8684
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	1,15
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,280}$$

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

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

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	0,01
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,070}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,370}$$

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. 1160/6

#### 1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží podsklepeného zděného objektu s šesti nadzemními podlažními s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, WC, předsíň, koupelny a balkonu. Okna plastová, dveře na balkon plastové prosklené. Dveře do koupelny, WC a mezi pokojem a kuchyní původní rámové do ocelových zárubní, dveře do pokojů a kuchyně prosklené do ocelových zárubní (kuchyňské dveře spodní prosklená část prasklá). Vstupní dveře původní dřevěné rámové do ocelové zárubně. Podlahy v koupelně, WC, kuchyni a předsíni lino, v pokojích parkety vyžadující renovaci. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem v části s původním obkladem stěn, WC samostatné kombi bez obkladů stěn (pouze soklík). Kuchyň vybavena původní linkou s plastovým dřezem a plynovým sporákem, obklady k lince původní. V rohové části původní spízní skříň. V předsíni vestavěné původní skříň. Bytová jednotka vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

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

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	60 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	53 366,- Kč/m <sup>2</sup>

#### **Podlahové plochy bytu**

**koeficient dle typu  
podlahové plochy**

kuchyň:	10,50 * 1,00 =	10,50 m <sup>2</sup>
pokoj:	15,45 * 1,00 =	15,45 m <sup>2</sup>
pokoj:	16,50 * 1,00 =	16,50 m <sup>2</sup>
předsíň:	10,80 * 1,00 =	10,80 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,80 * 1,00 =	2,80 m <sup>2</sup>
WC:	1,35 * 1,00 =	1,35 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>57,40 m<sup>2</sup></u>

### 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: 2. - 4. NP s výtahem - 3.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoje a kuchyň východ do dvorní části	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna a WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - balkon k užívání ze společných částí domu	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + **0,01** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 60 let:

$$s = 1 - 0,005 * 60 = \mathbf{0,700}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,710 = \mathbf{0,521}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

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

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 53\,366,- \text{ Kč/m}^2 * 0,521 = 27\,803,69 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 57,40 \text{ m}^2 * 27\,803,69 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,070 = 1\,810\,105,85 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,810\,105,85 \text{ Kč}}$$

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemky

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	1415/1	1 373	5 120,00	7 029 760,-
ostatní plocha	1403/5	289	5 120,00	1 479 680,-
Cenová mapa - celkem		1 662		<b>8 509 440,-</b>

**Pozemky - zjištěná cena** = **8 509 440,- Kč**

### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky = 8 509 440,-Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = **8 509 440,- Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu** = **1 810 105,85 Kč**

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 8 509 440,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 574 / 62 198

Hodnota spoluvlastnického podílu:

8 509 440,- Kč \* 574 / 62 198 = 78 530,15 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 78 530,15 Kč

**Bytová jednotka č. 1160/6 - zjištěná cena** = **1 888 636,- Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Výnosová hodnota

#### 1.1. Bytová jednotka č. 1160/6

#### 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+2	57	2 822	13 500	162 000	4,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>162 000</b>	

#### Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	57
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)	2 822
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	162 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	153 900

<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	600
Pojištění		Kč/rok	1 300
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 200
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 100
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	147 800
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	3 284 444
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	20 000
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>C<sub>v</sub></b>	<b>Kč</b>	<b>3 264 444</b>

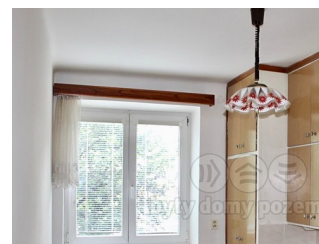
## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Bytová jednotka č. 1160/6

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	57,40 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej bytu 2+1 62 m<sup>2</sup></b>			
<b>Lokalita:</b>	ulice Bělocerkevská, Praha 10 - část obce Vršovice			
<b>Popis:</b>	Nabízím prodej bytu 2+1 o velikosti 62 m <sup>2</sup> ve druhém nadzemním podlaží zděného domu ve Vršovicích - Praha 10. Byt je po částečné rekonstrukci, orientovaný na severozápad. Byt se skládá z rozlehlé předsíně, dvou neprůchozích pokojů, kuchyně vybavené kuchyňskou linkou, koupelny a samostatného WC. Dům prošel rovněž rekonstrukcí, interier i fasáda . Lokalita je dobře dostupná MHD / autobus a tramvaj a nedaleko je nákupní centrum EDEN.			
<b>Užitná plocha:</b>	62,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Lokalita			1,00	
K2 Typ stavby			1,00	
K3 Stavebně technický stav			0,95	
K4 Výtah			1,00	
K5 Velikost			0,93	
K6 Vybavení			1,00	
K7 Zdroj nabídky			0,95	
K8 Prodej el. aukcí			0,98	
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	<b>K<sub>C</sub></b>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
5 550 000	62,00	89 516	0,82	<b>73 630</b>



Zdroj: www.sreality.cz

<b>Název:</b>	<b>Prodej bytu 2+1 62 m<sup>2</sup></b>			
<b>Lokalita:</b>	ulice náměstí Svatopluka Čecha, Praha 10 - část obce Vršovice			
<b>Popis:</b>	Nabízíme na prodej atypický byt 2+1 ve 2. nadzemním podlaží . Byt se nachází ve			



velmi zajímavé lokalitě pražských Vršovic, přímo v centru Vršovic, na náměstí Svatopluka Čecha. Byt má výměru 62 m<sup>2</sup> a sestává z před síně, koupelny, WC, obývacího pokoje se vstupem na balkon, kuchyně a ložnice. Kvůli své dispozici a umístění působí byt prostorným a světlým dojmem. Je možné i přetvořit na 3+kk. Bloky domů vytvářejí polouzavřený vnitroblok s krásnou klidovou zónou vhodnou například pro letní grilování s přáteli, zatímco děti tráví čas na soukromém hřišti uprostřed zeleně. Vršovice jsou oblíbenou a vyhledávanou lokalitou Prahy 10 díky umístění blízko centra města, s výbornou dopravní obslužností a občanskou vybaveností. V blízkosti je veškerá občanská vybavenost - nákupní centrum Eden, park Havlíčkovy sady a Heroldovy sady s dostatkem zeleně.

**Užitná plocha:** 59,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,96
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,97
K6 Vybavení	0,95
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.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> ]
4 999 000	59,00	84 729	0,82	<b>69 783</b>

**Název:** Prodej bytu 2+1 57 m<sup>2</sup>

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

**Popis:** Exklusivně vám nabízíme byt o dispozici 2+1, obytné ploše 57,3 m<sup>2</sup> v posledním 5. patře cihlového domu v Praze 10, část Vršovice. Byt je v udržovaném stavu. Před lety prošel částečnou rekonstrukcí, zejména koupelna a toaleta. V bytové jednotce jsou již vyměněná plastová okna. Celý dům je udržovaný, zrekonstruována byla elektroinstalace, plynové rozvody, výtah, vstupní dveře z obou stran do domu a interkom. Kuchyň je prostorná o velikosti 10,5 m<sup>2</sup> a umožňuje tak umístění velké kuchyňské linky i jídelního stolu s příslušenstvím, další dva obytné pokoje jsou o rozloze 15,5 a 16,5 m<sup>2</sup>, vstupní chodba má necelých 11 m<sup>2</sup>, koupelna 3 m<sup>2</sup> a samostatná toaleta 1,2 m<sup>2</sup>. V bytě jsou na podlahách koberce, linoleum a dlažba. Orientace oken na V. K bytu náleží sklep. Výborná dopravní dostupnost jak do centra města, tak na dálnici D1 a Jižní spojku. V bezprostředním okolí je veškerá občanská vybavenost. V těsné blízkosti obchodního centra Eden. Volné hned. Byt je v OV - možné financovat pomocí hypotečního úvěru.

**Užitná plocha:** 57,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	1,00
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	1,00



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

K7 Zdroj nabídky			0,95	
K8 Prodej el. aukcí			0,98	
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 998 000	57,00	70 140	0,93	<b>65 300</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	65 300 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	69 571 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	73 630 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	<b>69 571 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	57,40 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>3 993 375 Kč</b>
<b>REKAPITULACE OCENĚNÍ</b>	

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1160/6	1 888 636,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 810 105,85 Kč
1.2. Pozemky	78 530,15 Kč
	= 1 888 636,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 1 888 636,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 888 640,- Kč**

slovy: Jedenmilionosmsetosmdesátosmtisícšestsetčtyřicet Kč

### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**1 888 640 Kč**

slovy: Jedenmilionosmsetosmdesátosmtisícšestsetčtyřicet Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

<b>1. Výnosová hodnota</b>	
1.1. Bytová jednotka č. 1160/6	3 264 444,40 Kč
<b>2. Porovnávací hodnota</b>	
2.1. Bytová jednotka č. 1160/6	3 993 375,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>3 993 375 Kč</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>3 264 444 Kč</b>

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění,

výnosovou metodou a porovnávací metodou.

## Obvyklá cena

# 3 993 000 Kč

slovy: Třimilionydevětsetdevadesáttřítisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.9

### Závěr

Obvyklá 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 a technologie provedení, vybavení, standard, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 14.8.2018

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. 3835/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3835/2018.