

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo 3668/2017

### NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 373/8,

Katastrální údaje : Kraj Hl.m. Praha, okres Hl.m. Praha, obec Praha, k.ú. Vinohrady

Adresa nemovité věci: Voroněžská 373/13, 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

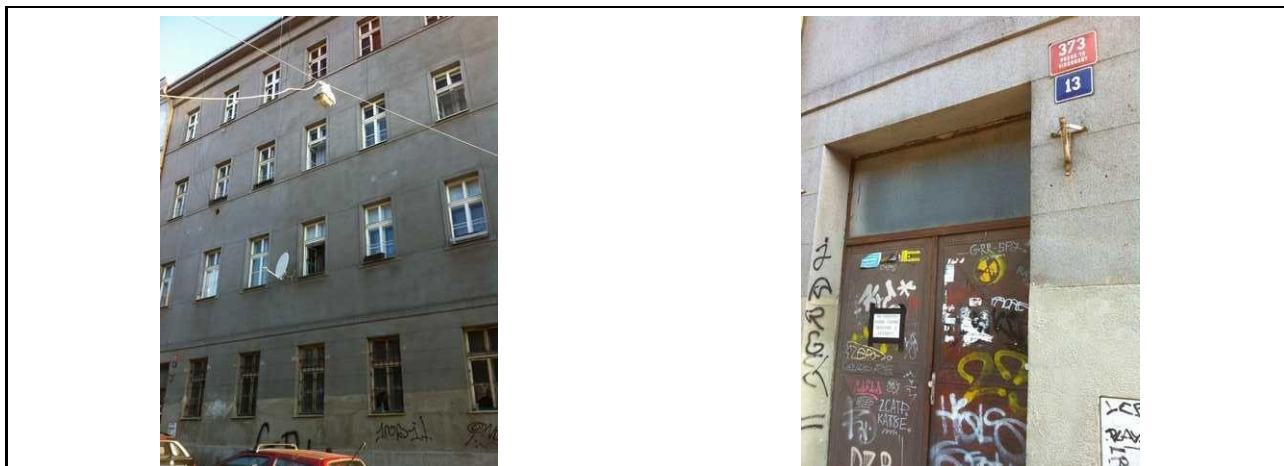
### OBJEDNAVATEL: Městská část Praha 10

Adresa objednavatele: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

### ZHOTOVITEL : Ing. Dagmar Marvanová

Adresa zhotovitele: Dačická 180, 109 00 Praha 10

### ÚČEL OCENĚNÍ: Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**1 360 000 Kč**

Datum místního šetření: 5.8.2017

Stav ke dni :

31.7.2017

Počet stran: 11 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 9.8.2017

Ing. Dagmar Marvanová

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 373/8 v objektu čp. 373/13, ulice Voroněžská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1569 na katastrálním území Vinohrady.

## **Základní pojmy a metody ocenění**

### **Ocenění podle cenového předpisu**

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 443/2016 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- vzhledem k stavebně technickému stavu nepoužita**

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. 13120 ze dne 4.8.2017  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2017  
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):  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 + 0 o velikosti 28.40 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Voroněžská. Jedná se o zástavbu bytových domů. Občanská vybavenost dobrá v místě drobné prodejny - ulice Francouzská a náměstí Náměstí Míru, nejbližší nákupní centrum Flora. Zastávka tramvaje cca 150 metrů v ulici Francouzská, dopravní dostupnost výborná - tramvaj k metru Náměstí Míru. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o lokalitu přímo navazující na centrum.

Objekt je zděné konstrukce s pěti nadzemními podlažními bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s dvěma arkýři s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová v prvním podlaží s mřížemi, na chodbách okna dřevěná zdvojená, vstupní dveře plechové dvoukřídlé s nadsvětlíkem (sedmdesátá léta) vstup do objektu záďveřím uzavřeným lítacími původními částečně prosklenými dveřmi, schody teracové na chodbách dlažby. Na mezipodestách do čtvrtého podlaží jsou situovány hyg. zázemí. Fasáda průčelí v dobrém stavu, soklová část opravená neošetřena nátěrem. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven ve čtyřicátých letech. Bytový dům obsahuje 10 bytových jednotek a 3 nebytové prostory.

### RIZIKA

#### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí           | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)     | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací        | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

#### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

#### Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

#### Ostatní rizika:

- Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

### OBSAH

## Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 373/8
  - 1.1. Pozemek parc.č. 1569
  - 1.2. Oceňovaný byt

## Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
  - 1.1. Bytová jednotka č. 373/8

## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.373/8
Adresa předmětu ocenění:	Voroněžská 373/13 100 00 Praha 10
LV:	13120
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vinohrady
Počet obyvatel:	1 267 449

### 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. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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 jednotka 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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00

9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,113}$$

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

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

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,202}$$

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. 373/8

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně, koupelny s WC. Okna (arkýřová) dřevěná špaletová, vstupní dveře hladké poškozené s provisorní opravou do ocelové zárubně, dveře do pokoje hladké ze dvou třetin prosklené do ocelové zárubně a do koupelny s WC pouze dveřní otvor se se zárubní. Podlaha v pokoji, předsíni lino a v koupelně s WC betonová mazanina s linem. Koupelna vybavena vanou, umyvadlem a WC mísou kombi z roku 2002, v koupelně je umístěna karma (2002). Obklady stěn částečné a různých typů. V koupelně na jedné ze stěn jsou vyvedeny rozvody k lince která zde byla původně osazena. Vytápění chybí v pokoji komínové těleso a ohřev vody karmou. Stěny pokoje jsou polepeny tapetou k odstranění. Stropní konstrukce arkýřů prohnuté. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje totální rekonstrukci.

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.1. Pozemek parc.č. 1569

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vinohrady a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2017 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	1659	356,00	8 450,00	3 008 200,-
Cenová mapa - celkem		356,00		<b>3 008 200,-</b>

**Pozemek parc.č. 1569 - zjištěná cena = 3 008 200,- Kč**

#### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemek parc.č. 1569 = 3 008 200,-Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 3 008 200,- Kč**

#### 1.2. byt

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
Poloha objektu: Praha 2  
Stáří stavby: 77 let  
Celková rekonstrukce provedena v roce: 1 970  
Základní cena ZC (příloha č. 27): 64 920,- Kč/m<sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsín:	3,70 *	1,00 =	3,70 m <sup>2</sup>
koupelna s WC:	6,30 *	1,00 =	6,30 m <sup>2</sup>
pokoj:	18,40 *	1,00 =	18,40 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			<b>28,40 m<sup>2</sup></b>

#### Výpočet indexu cenového porovnání

## Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 1. PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu - 5.NP bez výtahu	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - jih - okny v arkýři	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana , WC mísa a umyvadlo	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 tuhá paliva - v pokoji komínové těleso, vytápění chybí	I	-0,10
9. Kriterium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - chybí kuchyň	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stavby 47 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (47 + 15) = \mathbf{0,690}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,690 = \mathbf{0,237}$$

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  $ZCU = ZC * I_V = 64\,920,- \text{ Kč/m}^2 * 0,237 = 15\,386,04 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 28,40 \text{ m}^2 * 15\,386,04 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,080 = 500\,235,86 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 500 235,86 Kč**

## Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 008 200,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 284 / 6 644

Hodnota spoluvlastnického podílu:

3 008 200,- Kč \* 284 / 6 644 = 128 586,51 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 128 586,51 Kč

**Bytová jednotka č. 373/8 - zjištěná cena = 628 822,37 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Bytová jednotka č. 373/8

Oceňovaná nemovitá věc

**Užitná plocha:** 28,40 m<sup>2</sup>

**Srovnatelné nemovité věci:**

**Název:** Prodej bytu 1+kk, garsoniery, 30m2  
**Lokalita:** Moravská, Praha 2 - Praha - Vinohrady  
**Popis:** Popis a vybavení nemovitosti

Exkluzivně si vám dovoluujeme nabídnout garsonieru (1+kk) v atraktivní lokalitě Prahy 2, na Vinohradech, s panoramatickým výhledem na Prahu. Byt se nachází v posledním, pátém patře cihlového domu po rekonstrukci. Byt sestává z předsíně, pokoje s kuchyňským koutem a koupelny, společné s wc. V bytě jsou plovoucí podlahy, plastová okna, vytápění je ústřední elektrickým kotlem, ohřev teplé vody je řešen bojlerem. Do bytu lze zavést plyn (je v domě a dříve byl zaveden i v bytě). Součástí bytu je sklep v suterenu domu. Dům ve velmi dobrém stavu má nový výtah (2017) a na střeše nově vybudovanou (2017) velkou terasu cca 50m2, kterou mohou užívat všichni nájemníci domu (grilování, opalování...). Bydlení v centru Vinohrad nebo investiční příležitost. Více informací po telefonu. Doporučujeme!

**Pozemek:** 31,00 m<sup>2</sup>

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

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	0,95
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,81
K4 Výtah	0,97
K5 Velikost	0,95
K6 Vybavení	0,80
K7 Redukce pramenu ceny	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> ]
3 070 000	30,00	102 333	0,54	55 148

**Název:** Prodej bytu 1+kk, garsoniery, 37m2  
**Lokalita:** Praha - Vinohrady  
**Popis:** Popis a vybavení nemovitosti

KPNreality Vám zprostředkuje koupi nového podkrovního mezonetového bytu na Praze 2. Byt je momentálně ve výstavbě. Nachází ve starším bytovém cihlovém domě s výtahem a malou zahradou ve vnitrobloku. Výtah je nový, dům je udržovaný a nová střecha. Samotný byt je koncipován jako mezonetový. Foto je pouze ilustrační a je z doby rekonstrukce. Dokončení a možnost nastěhování zhruba 9/2017, bude uzpřesněno dle postupu prací. Cena je včetně DPH. Makléře můžete volat kdykoliv 7 dní v týdnu. Vaše RK.

**Pozemek:** 37,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 37,00 m<sup>2</sup>



**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	0,95
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,80
K4 Výtah	0,97
K5 Velikost	0,77
K6 Vybavení	0,85
K7 Redukce pramenu ceny	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> ]
3 620 000	37,00	97 838	0,46	44 846

**Název: Prodej bytu 1+kk 42 m<sup>2</sup>****Lokalita:** Vinohradská, Praha 10 - Strašnice

**Popis:** Nabízíme k prodeji byt 1+kk s balkonem v osobním vlastnictví o celkové výměře 42m<sup>2</sup>, umístěné v 9. nadzemním podlaží bytového domu, ul. Vinohradská, Praha - Strašnice. Bytová jednotka orientovaná západním směrem, osloví kvalitním provedením a účelnou dispozicí: vstupní chodba, prostorný obývací pokoj volně navazující na kuchyňský kout, koupelna s vanou a toaletou, komora. Jako podlahová krytina je použit korek a dlažba. Součástí prodeje je veškeré, vkusné vybavení (zařízení nábytkem, kuchyňská linka se spotřebiči). Dům je zabezpečen kamerovým systémem s 24-hodinovou recepční službou. Lokalita širšího centra Prahy nabízí výbornou dopravní dostupnost (v pěší vzdálenosti linka metra A a zastávky tramvaje) s veškerou infrastrukturou služeb (MŠ, ZŠ, pošta, banky, nákupní možnosti). Ukazatel energetické náročnosti: G (probíhá vypracování PENB), bude doloženo. Možnost financování hypotečním úvěrem. Ohledně doplňujících informací, či zájmu o prohlídku mne neváhejte kontaktovat.

**Užitná plocha:** 42,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,10
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,81
K4 Výtah	0,97
K5 Velikost	0,70
K6 Vybavení	0,80
K7 Redukce pramenu ceny	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 990 000	42,00	95 000	0,46	43 680

Minimální jednotková porovnávací cena	43 680 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	47 891 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	55 148 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci **47 891 Kč/m<sup>2</sup>**

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	28,40 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 360 104 Kč</b>
<b>REKAPITULACE OCENĚNÍ</b>	

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 373/8	628 822,40 Kč
1.1. Pozemek parc.č. 1569	128 586,51 Kč
1.2. Oceňovaný byt	500 235,86 Kč
	= 628 822,40 Kč

**Výsledná cena - celkem:** **628 822,40 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **628 820,- Kč**

slovy: Šestsetdvacetosmtisícossmdvacet Kč

### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**628 820 Kč**

slovy: Šestsetdvacetosmtisícossmdvacet Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 373/8	1 360 104,- Kč
-------------------------------	----------------

**Porovnávací hodnota**

**1 360 104 Kč**

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle platného cenového předpisu a porovnávací metodou. Výnosová metoda vzhledem k nepronajmutelnosti s ohledem na stavebně technický stav není provedena.

### Obvyklá cena

**1 360 000 Kč**

slovy: Jedenmiliontřistašedesáttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.8.1

### Závěr

Obvyklá cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu a konzultace s realitními makléři. Zohledněn byl stavebně technický stav, posouzena lokalita a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 9.8.2017

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. 3668/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3668/2017.