

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo 3845/2018

### NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 740/1

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice  
Adresa nemovité věci: Vladivostocká 740/3, 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**

**5 066 000 Kč**

Stav ke dni : 15.7.2018

Datum místního šetření: 5.8.2018

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 9.8.2018

Ing. Dagmar Marvanová

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

O ceně - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 740/1 v objektu čp. 740/3, ulice Vladivostocká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1846/2 - 1846/6 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 prodejkách 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. 11897 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 4 + 1 o velikosti 85.80 m<sup>2</sup>. Objekt je situovaný v ulici Vladivostocká svým průčelím k areálu Eden. Objekt je posledním domem v řadové zástavbě bytových domů. Vladivostocká je kolmá na hlavní ulici Vršovická, kde se nachází stanice tramvaje. V blízkém okolí se nachází nákupní středisko Eden a sportovní středisko s kulturním Eden. 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 podsklepený se sedmi nadzemními podlažními s výtahem. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovým krovem se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu původní v relativně zachovalém stavu do úrovně druhého podlaží s obklady, vstupní dveře hliníkové částečně prosklené s nadsvětlíkem. Zádveří uzavřeno původními prosklenými lítacími dveřmi a stěny zádveří jsou obloženy černými skleněnými obklady. Schody teracové, podlahy teraco. Okna původní dřevěná špaletová a plastová, na chodbách plastová. Na každém mezipodlaží hydrant nebo hasící přístroj. Objekt je udržovaný postavený v roce 1958. V budově je 86 bytových jednotek a 9 nebytových prostorů.

## **OBSAH**

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

1. Bytová jednotka č. 740/1
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemky parc.č. 1846/2 - 1846/6

### **Obsah tržního ocenění majetku**

1. Výnosová hodnota
  - 1.1. Bytová jednotka č. 740/1
2. Porovnávací hodnota
  - 2.1. Bytová jednotka 740/1

## **OCENĚNÍ**

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

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.740/1  
Adresa předmětu ocenění: Vladivostocká 740/3  
100 00 Praha 10  
LV: 11897  
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 spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce 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:

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

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

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

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	0,01
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

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

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

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

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. 740/1

#### 1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží podsklepeného zděného objektu se sedmi nadzemními podlažími s výtahem. Bytová jednotka sestává ze čtyř pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny s WC dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav čtyři pokoje, hala, koupelna s WC, kuchyň a předsíň. Bytová jednotka je řešena jako bezbariérová. Okna - v kuchyni a ve dvou pokojích dřevěná špaletová, v koupelně a dvou pokojích plastová. Dveře do dvou pokojů dřevěné rámové z 1/3 prosklené do dřevěné zárubně, pokoj hladké dýhované z 1/3 prosklené do ocelové zárubně, do kuchyně pouze dřevěná zárubeň, do koupelny hladké do ocelové zárubně. Vstupní dveře hladké do dřevěné zárubně z interiéru polstrované koženkou. Podlahy v pokojích a hale plovoucí laminátové, v koupelně, předsíni a kuchyni dlažba. Koupelna vybavena umyvadlem, WC mísou pro těl. postižené, sprcha zároveň s podlahou s vyspádováním a na stěně sedátko, obklady stěn do výšky dveří. Kuchyň vybavena standardní linkou s nerez dřezem plynovým sporákem (2005) a digestoří. Obklad u kuchyňské linky keramický. Vytápění ústřední crittallové. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje menší stavební úpravy. Stěna mezi předsíní a pokojem s projevující se vlhkostí přecházející do plísně.

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

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
 Poloha objektu: Praha 21

Stáří stavby: 60 let  
 Celková rekonstrukce provedena v roce: 2005  
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 53 366,- Kč/m<sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	9,30 *	1,00 =	9,30 m <sup>2</sup>
pokoj:	8,60 *	1,00 =	8,60 m <sup>2</sup>
pokoj:	18,40 *	1,00 =	18,40 m <sup>2</sup>
pokoj:	19,20 *	1,00 =	19,20 m <sup>2</sup>
pokoj:	9,80 *	1,00 =	9,80 m <sup>2</sup>
předsíň:	15,90 *	1,00 =	15,90 m <sup>2</sup>
koupelna s WC:	4,60 *	1,00 =	4,60 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>85,80 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: Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoje jih a kuchyň sever a pokoj východ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna s WC stavebně upravena pro tělesně postižené	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - centrální vytápění cirtallové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Významně snižující cenu - projevující se vlhkost stěny přecházející do plísně	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 13 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (13 + 15) = \mathbf{0,860}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,860 = \mathbf{0,702}$$

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

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 53 366,- Kč/m<sup>2</sup> \* 0,702 = 37 462,93 Kč/m<sup>2</sup>  
 CB<sub>P</sub> = PP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 85,80 m<sup>2</sup> \* 37 462,93 Kč/m<sup>2</sup> \* 1,060 \* 1,070 = 3 645 681,06 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 645 681,06 Kč**

**Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**

**1.2. Pozemky parc.č. 1846/2 - 1846/6**

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	1846/4	178	5 120,00	911 360,-
zastavěná plocha a nádvoří	1846/3	180	5 120,00	921 600,-
zastavěná plocha a nádvoří	1846/2	447	5 120,00	2 288 640,-
zastavěná plocha a nádvoří	1846/5	178	5 120,00	911 360,-
zastavěná plocha a nádvoří	1846/6	297	5 120,00	1 520 640,-
Cenová mapa - celkem		1 280		<b>6 553 600,-</b>

**Pozemky parc.č. 1846/2 - 1846/6 - zjištěná cena = 6 553 600,- Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. Pozemky parc.č. 1846/2 - 1846/6 = 6 553 600,-Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 6 553 600,- Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 3 645 681,06 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 6 553 600,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 858 / 61 269

Hodnota spoluvlastnického podílu:

6 553 600,- Kč \* 858 / 61 269 = 91 775,43 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 91 775,43 Kč

**Bytová jednotka č. 740/1 - zjištěná cena = 3 737 456,49 Kč**

**Tržní ocenění majetku**

**1. Výnosová hodnota**

**1.1. Bytová jednotka č. 740/1**

**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 - 4+1	86	2 378	17 000	204 000	4,50

**Celkový výnos za rok:****204 000**

<b>Výpočet hodnoty výnosovým způsobem</b>			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	86
Reprodukční cena	RC	Kč	0
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> * ro k)	2 378
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	204 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	193 800
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	800
Pojištění		Kč/rok	1 800
Opravy a údržba		Kč/rok	4 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 200
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	7 800
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	186 000
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	4 133 333
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	30 000
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>4 103 333</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Bytová jednotka 740/1

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	85,80 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej bytu 4+1, 104m2</b>
<b>Lokalita:</b>	K louži, Vršovice, Praha
<b>Popis:</b>	Popis a vybavení nemovitosti
<p>Nabízíme k prodeji družstevní byt 4+1 o ploše 104m2, v 1. podlaží cihlového domu s výtahem, ulice K louži, Praha 10 - Vršovice. Dispozice: čtyři pokoje, velká koupelna s vanou a sprchovým koutem, kuchyň s obývacím pokojem, chodba a dvě komory. Byt se nachází v rohovém domě mimo hlavní ulici. Před domem je malý park. Ve všech pokojích jsou na podlahách parkety. V kuchyni, koupelně a na chodbě je dlažba. V celém bytě jsou nové dveře a plastová okna. Dům je ve velmi dobrém a udržovaném stavu. Fond oprav cca 1.000 Kč. V bytě je plyn (používaný jen na vaření), dálkový ohřev vody a dálkový přívod tepla. V loňském roce se v domě dělala nový výtah a kompletní rekonstrukce sklepů. K bytu náleží sklep 2m2. Možnost využívat společnou kočárkárnu/kolárnu a sušárnu. K domu náleží i dvůr, který je spojen se sousedními dvory a poskytuje klidné místo k relaxaci. Vynikající lokalita s</p>	

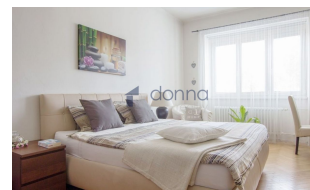


výbornou dopravní dostupností. PENB se připravuje, zatím je nemovitost zařazena do třídy energetické náročnosti G.

**Užitná plocha:** 104,00 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	0,83
K6 Vybavení	1,00
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej. el. aukcí	0,98
K9 Vlastnictví	1,05



Zdroj: [www.ceskereality.cz](http://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> ]
8 000 000	104,00	76 923	0,81	62 413

**Název:** Prodej bytu 4+kk, 107m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Přípotoční 1528, Vršovice, Praha

**Popis:** Popis a vybavení nemovitosti

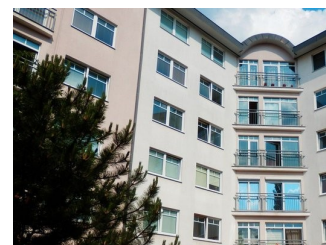
Nabízíme k prodeji krásný, slunný byt 4+kk v osobním vlastnictví o celkové ploše 107 m<sup>2</sup> na atraktivní adrese Přípotoční ulice, Praha 10 – Vršovice. Byt se nachází ve 3. NP bytového domu s výtahem, z roku 2006. Přináleží k němu sklepní koje o velikosti 6,4 m<sup>2</sup>, která se nachází na stejném podlaží. Dispozice: obývací pokoj - 29,9 m<sup>2</sup>, s plně vybavenou kuchyňskou linkou, 3 neprůchozí pokoje - 22 m<sup>2</sup>; 13,6 m<sup>2</sup>; 11,7 m<sup>2</sup>, 3 toalety, 2 koupelny. Součástí jednoho z pokojů je koupelna - 4,3 m<sup>2</sup> se sprchovým koutem, toaletou a šatna -3,6 m<sup>2</sup>. Druhá koupelna - 4,6 m<sup>2</sup> s vanou a toaletou se nachází na konci chodby. V bytě je ještě samostatný třetí záchod. Podlahy jsou plovoucí, v koupelně vyhřívaná dlažba. Parkování je zajištěno na pozemku patřícím k domu a je zajištěno závorou. V blízkosti se nachází park, hřiště a jiná občanská vybavenost. Doporučujeme prohlídku. Možnost financování hypotečním úvěrem, který vyřídíme. Pro více informací nás kontaktujte

**Pozemek:** 107,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 107,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,85
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,85
K6 Vybavení	0,92
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej. el. aukcí	0,98
K9 Vlastnictví	1,00



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

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
------	---------------	------------	---------------	------------------

[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
8 990 000	107,00	84 019	0,62	51 994

**Název:** Prodej bytu 4+kk 69 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** ulice U vršovického nádraží, Praha 10 - část obce Vršovice

**Popis:** Nabízíme k prodeji byt 4+kk/sklep, 69 m<sup>2</sup>, DV, Praha 10 - Vršovice, ul. U vršovického nádraží. Byt se nachází ve zvýšeném přízemí cihlového domu. Momentálně prochází kompletní rekonstrukcí, v plánu je v něm vybudovat: obývací pokoj s kuchyní ( 23m<sup>2</sup> ) se zabudovanou kuchyňskou linkou, dětský pokoj (9m<sup>2</sup>), ložnici s vlastní koupelnou (21m<sup>2</sup> ), pracovnu (8m<sup>2</sup>), další toaleta se sprchou (3,5m<sup>2</sup> ), vstupní hala (4,5m<sup>2</sup>). Dispozice bytu a zařízení je navrženo architektem tak, aby byl maximálně využitý každý prostor. Do oken jsou objednána nová dřevěná eurookna s bezpečnostními skly a interiér je řešen ve vysokém standardu (dřevěné parkety, designové dveře, vestavěný nábytek, apod.). Nyní je příležitost pro budoucí kupujícího určit si a vybrat z řady variant. Sklep o velikosti 23,9 m<sup>2</sup> s oknem do vnitrobloku se též rekonstruuje. Do bytu je zaveden plyn, budou provedeny veškeré nové rozvody i vody a elektřiny.

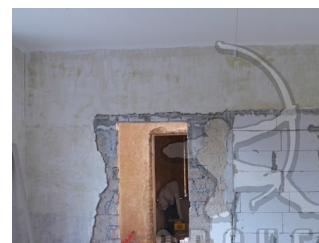
Veškerá občanská vybavenost - škola, školka, obchody v bezprostřední blízkosti.

Doporučujeme prohlídku. Energetická třída není stanovena = "G"

**Užitná plocha:** 69,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,85
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,24
K6 Vybavení	0,90
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej. el. aukcí	0,98
K9 Vlastnictví	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
4 900 000	69,00	71 014	0,88	62 716

Minimální jednotková porovnávací cena	51 994 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	59 041 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	62 716 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	59 041 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	85,80 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>5 065 718 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Bytová jednotka č. 740/1	3 737 456,50 Kč
1.1. Oceňovaný byt	3 645 681,06 Kč
1.2. Pozemky parc.č. 1846/2 - 1846/6	91 775,43 Kč
	<hr/>
	= 3 737 456,50 Kč

**Výsledná cena - celkem:** **3 737 456,50 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **3 737 460,- Kč**

slovy: Třímilionysedmsetřicetsedmtisícčtyřistašedesát Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu****3 737 460 Kč**

slovy: Třímilionysedmsetřicetsedmtisícčtyřistašedesát Kč

**Rekapitulace tržního ocenění majetku****1. Výnosová hodnota**

1.1. Bytová jednotka č. 740/1 4 103 333,30 Kč

**2. Porovnávací hodnota**

2.1. Bytová jednotka 740/1 5 065 718,- Kč

**Porovnávací hodnota****5 065 718 Kč****Výnosová hodnota****4 103 333 Kč****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****5 066 000 Kč**

slovy: Pětmilionůšedesátšesttisíc 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 bytové jednotky a domu, vybavení, standard, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 9.8.2018

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. 3845/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3845/2018.