

# **ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ**

## **číslo 5313-7/19**

**NEMOVITÁ VĚC:** byt v osobním vlastnictví č.491/7 v domě čp.491 včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc.č..566/4

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Hloubětín  
Adresa nemovité věci: Krylovecká 491/6, 198 00 Praha  
9-Hloubětín

**OBJEDNAVATEL:** Pohoda Praha s.r.o., RČ/IČO: 45281645, Ing. Václav Valečka

Adresa objednavatele: Semanského 580, 104 00 Praha 10-Uhřetěves

**ZHOTOVITEL :** Pavel Schaller

Adresa zhotovitele: U Lesa 179, 251 01 Říčany - Pacov

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Stanovení obvyklé ceny v souladu se zákonem č. 26/2000 Sb. v platném znění.  
(ocení stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**4 050 000 Kč**

Stav ke dni : 11.1.2019

Datum místního šetření: 11.1.2019

Za přítomnosti: znalce

Počet stran: 13 stran

Počet příloh: 1

Počet vyhotovení: 2

**V Říčanech, dne 24.1.2019**

**Pavel Schaller**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny podle zákona č.151/1997 Sb..

### Základní pojmy a metody ocenění

Stanovení administrativní ceny orovnávací metodou podle vyhl.457/2017 Sb..

Stanovení obvyklé ceny podle zákona č.151/1997 Sb..

Ocenění je provedeno pro předmět volný,neobsazený, nepronajatý.

### Přehled podkladů

Výpis z Katastru nemovitostí.

Snímek pozemkové mapy.

Cenová mapa pozemků.

Informace na Stavebním úřadě.

Prohlídka za přítomnosti majitele.

Informace od majitele bytu.

Číslo jednotky 491/7

Typ jednotky: jednotka vymezená podle občanského zákoníku

Způsob využití: byt

Vymezena v: budově č. p. 491, 492, 493, která je součástí pozemku p. č. 566/4

Katastrální území: Hloubětín [731234]

Číslo LV: 6837

Podíl na

společných částech: 873/21307

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo Podíl

Vracovský Lubomír, Krylovecká 491/6, Hloubětín, 19800 Praha 9

Parcelní číslo: 566/4

Obec: Praha [554782]

Katastrální území: Hloubětín [731234]

Číslo LV: 6734

Výměra [m<sup>2</sup>]: 693

Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

Mapový list: DKM

Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK

Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným: Hloubětín [490059]; č. p. 491, 492, 493; bytový dům

Stavba stojí na pozemku: p. č. 566/4

Stavební objekt: č. p. 491, č. p. 492, č. p. 493

Ulice: Krylovecká

Adresní místa: Krylovecká 491/6, Krylovecká 492/4, Krylovecká 493/2

Katastr: Hloubětín

Parcela: 566/4

Adresa: Krylovecká 493/2, Hloubětín, 19800 Praha 9, Krylovecká 492/4, Hloubětín, 19800 Praha 9, Krylovecká 491/6, Hloubětín, 19800 Praha 9

Cena 2019:  
 Mapový list 49  
 Cena 3000 Kč/m<sup>2</sup>  
 Skupina 3146

| 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): | <input checked="" type="checkbox"/> MHD                                | <input type="checkbox"/> železnice  | <input type="checkbox"/> autobus                                    |   |  |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | <input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.             | <input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.                              |   |   |  |
| Poloha v obci:                           | širší centrum - sídlištní zástavba                                     |   |   |   |  |
| Přístup k pozemku                        | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace                | <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace                            |   |   |  |

### Celkový popis

Jedná se o byt v osobním vlastnictví 4+1 ve čtvrtém nadzemním podlaží čtyřpodlažního domu bez výtahu.

Dům je panelový bez zateplené fasády z roku 1980. V roce 2015 byla vyměněna původní okna za plastová, vyměněny stoupačky a střešní krytina. Přístup z veřejné komunikace, parkování možné před domem na veřejném prostranství.

Dům je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci, elektro a plynovod. Vytápění teplovodní litinovými radiátory z dálkového plynovodu. Teplá voda rovněž dálkovým rozvodem. V kuchyni je elektrický sporák. Stavební vybavení a jejich technický stav odpovídá stáří bytu.

|                      |              |       |                |
|----------------------|--------------|-------|----------------|
| Půdorysná dispozice: | kuchyň       | 11,38 | m <sup>2</sup> |
|                      | pokoj        | 20,44 |                |
|                      | pokoj        | 12,01 |                |
|                      | pokoj        | 12,05 |                |
|                      | pokoj        | 8,99  |                |
|                      | předsíň      | 12,73 |                |
|                      | koupelna     | 2,90  |                |
|                      | WC           | 1,01  |                |
|                      | WC           | 1,27  |                |
|                      | balkon       | 3,50  |                |
|                      | sklepní kóje | 2,00  |                |

Podlahová plocha bytu bez balkonu a sklepní kóje je 82,78 m<sup>2</sup>

K bytu patří kuchyňská linka se sporákem, vestavěné skříně 5 dílů. Zařízení koupelny a dvou WC.

### Silné stránky

Dobrá dostupnost MHD včetně metra, obchodního centra, možnost parkování.

### Slabé stránky

Dům je bez výtahu. Nezateplená fasáda, původní vybavení bytu.

## RIZIKA

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

|    |  |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí           |
| NE | Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)     |
| NE | Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací        |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

|    |  |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
|----|--|

### Ostatní rizika: nejsou

|    |                               |
|----|-------------------------------|
| NE | Nemovitá věc není pronajímána |
|----|-------------------------------|

## OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Byt č.491/7
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemek parc.č.566/4

### Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
  - 1.1. Byt č.491/7

## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Název předmětu ocenění:  | byt v osobním vlastnictví č.491/7 v domě čp.491 včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc.č..566/4 |
| Adresa předmětu ocenění: | Krylovecká 491/6<br>198 00 Praha 9-Hloubětín   |
| LV:                      | 6837   |
| Kraj:                    | Hlavní město Praha   |
| Okres:                   | Hlavní město Praha   |
| Obec:                    | Praha  |
| Katastrální území:       | Hloubětín  |
| Počet obyvatel:          | 1 294 513  |

### 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 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

| <b>Název znaku</b>   | <b>č.</b> | <b>P<sub>i</sub></b> |
|--|-----------|----------------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce  | II        | 0,00                 |
| 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,208}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

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 částečně dostupná občanská vybavenost obce                  | II        | -0,01                |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti                                   | VI        | 0,00                 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce                                     | II        | -0,01                |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná –   | III       | 0,04                 |

|   |    |      |
|---|----|------|
| možnost komerčního využití  |    |      |
| 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 |

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,305}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,080}$$

## 1. Byt č.491/7

### 1.1. byt

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Typ objektu:                      | Bytový prostor § 38 porovnávací metoda |
| Poloha objektu:                   | Praha 9                                |
| Stáří stavby:                     | 39 let                                 |
| Základní cena ZC (příloha č. 27): | 48 579,- Kč/m <sup>2</sup>             |

| Podlahové plochy bytu             | koeficient dle typu<br>podlahové plochy |        |                            |
|-----------------------------------|---|--------|----------------------------|
| obytné místnosti:                 | 82,78 *                                 | 1,00 = | 82,78 m <sup>2</sup>       |
| balko:                            | 3,50 *                                  | 0,20 = | 0,70 m <sup>2</sup>        |
| sklepní kóje:                     | 2 *                                     | 0,10 = | 0,20 m <sup>2</sup>        |
| Započítaná podlahová plocha bytu: |   |        | <u>83,68 m<sup>2</sup></u> |

#### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

| Název znaku   | č.  | V <sub>i</sub> |
|---|-----|----------------|
| 1. Typ stavby: Budova - panelová, nezateplená   | II  | -0,05          |
| 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  | II  | 0,00           |
| 5. Orientace obytn. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled   | II  | 0,00           |
| 6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardního provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem | IV  | 0,05           |
| 7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)         | III | 0,00           |

|   |     |      |
|---|-----|------|
| 8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové  | III | 0,00 |
| 9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu   | III | 0,00 |
| 10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou –<br>(předpoklad provedení menších stavebních úprav) | III | 0,85 |

Koeficient pro stáří 39 let:

$$s = 1 - 0,005 * 39 = \mathbf{0,805}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,805 = \mathbf{0,677}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

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

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 48\,579,- \text{ Kč/m}^2 * 0,677 = 32\,887,98 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 83,68 \text{ m}^2 * 32\,887,98 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,080 = 2\,972\,231,46 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 972 231,46 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemek parc.č.566/4

### 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 | 566/4          | 693                      | 3 000,00                        | 2 079 000,-        |
| Cenová mapa - celkem       |                | 693                      |                                 | <b>2 079 000,-</b> |

**Pozemek parc.č.566/4 - zjištěná cena celkem = 2 079 000,- Kč**

#### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č.566/4 = 2 079 000,-Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 2 079 000,- Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 2 972 231,46 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 2 079 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 873 / 21 307

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$2\,079\,000,- \text{ Kč} * 873 / 21\,307 = 85\,181,72 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 85 181,72 Kč

**Byt č.491/7 - zjištěná cena = 3 057 413,18 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Byt č.491/7

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 87,30 m<sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

**Název:** Byt 4+1  
**Lokalita:** Hloubětín  
**Popis:** Prodej bytu 4+1 87 m<sup>2</sup>  
ulice Kukelská, Praha 9 - část obce Hloubětín  
4 990 000 Kč

C

ÚSPORNÁ

Exkluzivně nabízíme k prodeji světlý byt 4+1 o výměře 87,2 m<sup>2</sup>, který se nachází v 6. patře kompletně zrekonstruovaného panelového domu. Pokoje (10,3 m<sup>2</sup>+13,2 m<sup>2</sup>+10,5 m<sup>2</sup>) jsou neprůchozí, z obývacího pokoje (21,3 m<sup>2</sup>) orientovaného na JZ je vstup na zasklenou lodžii (6,8 m<sup>2</sup>). Byt má zděné jádro (WC samostatné) a plastová okna, jinak je v původním udržovaném stavu. Na podlahách PVC, dlažba. K bytu dále náleží šatna (1,9 m<sup>2</sup>), komora (0,8 m<sup>2</sup>) a sklepní kóje. Dům je zateplen, s novou střechou, má vlastní plynovou kotelnu a disponuje dvěma osobními a dvěma nákladními výtahy. Nově je dokončena rekonstrukce a úprava vstupních prostor v přízemí. V okolí je veškerá občanská vybavenost.

Byt je v družstevním vlastnictví se splacenou anuitou, převod do osobního vlastnictví je možný ihned. Cena je konečná, neplatí se daň z nabytí.

Celková cena: 4 990 000 Kč za nemovitost

Poznámka k ceně: včetně provize a právního servisu

ID zakázky: 156673

Aktualizace: 22.01.2019

Stavba: Panelová

Stav objektu: Před rekonstrukcí

Vlastnictví: Osobní

Podlaží: 7. podlaží z celkem 12

Užitná plocha: 87 m<sup>2</sup>

Plocha podlahová: 87 m<sup>2</sup>

Lodžie:

Sklep:

Energetická náročnost budovy: Třída C - Úsporná

Vybavení:

Výtah: ano

Užitná plocha: 87,00 m<sup>2</sup>



**Použité koeficienty:**

|  |      |
|--|------|
| K1 Redukce pramene ceny - inzerovaná cena                  | 0,88 |
| K2 Velikosti objektu                                       | 1,00 |
| K3 Poloha  | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení, zateplení, výtah | 0,80 |
| K5 Celkový stav  | 1,00 |
| K6 Vliv pozemku  | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění                              | 1,00 |



Zdroj: Neuvedeno

| Cena      | Užitná plocha     | Jedn. cena        | Celkový koef. | Upravená j. cena     |
|-----------|-------------------|-------------------|---------------|----------------------|
| [Kč]      | [m <sup>2</sup> ] | Kč/m <sup>2</sup> | Kc            | [Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 4 990 000 | 87,00             | 57 356            | 0,70          | <b>40 149</b>        |

**Název:** byt 3+1**Lokalita:** Hloubětín**Popis:** Prodej bytu 3+1 62 m2  
ulice Poděbradská, Praha 9 - část obce Hloubětín  
4 050 000 Kč

G

**MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ**

Udržovaný byt v osobním vlastnictví v okrajové části Prahy - Hloubětín. Byt se nachází ve 4. patře cihlového domu, který prošel rekonstrukcí střechy, stoupaček a jsou zde nová plastová okna. Do patra Vás pohodlně vyveze nový výtah. V bytě proběhly tyto úpravy: kuchyňská linka (přípojka na myčku), nově položená dlažba v kuchyni a chodbě. Potěší Vás i pěkná koupelna s novými obklady. Majitelka užívá sklep a balkon v mezipatře, ze kterého je klidný výhled do zeleně. V blízkosti veškerá MHD - metro, bus, tramvaj. Přijďte se podívat na tento útulný byt, rád Vás provedu a sdělím více informací, zdraví Vás David Jelínek.

Celková cena: 4 050 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu

Poznámka k ceně: + daň z nabytí nemovitých věcí

ID zakázky: 608270

Aktualizace: Dnes Inzerát byl dnes topován

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Vlastnictví: Osobní

Umístění objektu: Klidná část obce

Podlaží: 5. podlaží z celkem 6

Užitná plocha: 62 m2

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední dálkové

Odpad: Veřejná kanalizace

Telekomunikace: Internet, Kabelová televize

Elektřina: 230V

Doprava: Vlák, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná

Vybavení: Částečně

Výtah: ano

**Užitná plocha:** 62,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|  |      |
|--|------|
| K1 Redukce pramene ceny - inzerovaná cena        | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu                             | 1,00 |
| K3 Poloha  | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - po rekonstrukci, výtah | 0,85 |
| K5 Celkový stav                                  | 1,00 |
| K6 Vliv pozemku                                  | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění                    | 1,00 |



Zdroj: Neuvedeno

| Cena      | Užitná plocha     | Jedn. cena        | Celkový koef. | Upravená j. cena     |
|-----------|-------------------|-------------------|---------------|----------------------|
| [Kč]      | [m <sup>2</sup> ] | Kč/m <sup>2</sup> | Kc            | [Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 4 050 000 | 62,00             | 65 323            | 0,77          | 50 299               |

**Název:** byt 3+1**Lokalita:** Hloubětín**Popis:** Prodej bytu 3+1 78 m<sup>2</sup>  
ulice Rochovská, Praha 9 - část obce Hloubětín  
4 700 000 Kč

C

ÚSPORNÁ

Nabízíme k prodeji byt 3+1 se zaskleným balkonem, který se nachází v 1.nadzemním podlaží. Dům je po celkové rekonstrukci, zateplený, stoupačky, plastová okna, střecha, vchod a schránky. Po vchodu do bytu je velmi prostorná chodba, ze které se dále vchází do všech místností bytu, do koupelny a na samostatné WC. Místnosti nejsou průchozí. Kuchyně prošla kompletní rekonstrukcí včetně elektriny, vody a odpadů. Je zde dostatek místa i na jídelní stůl. Ostatní pokoje jsou v původním udržovaném stavu. Jádru je původní a tak je byt připraven na rekonstrukci podle představ nového majitele. Z obývacího pokoje se vejde na prosklený balkon. K bytu patří sklepní koje, největší v domě. Před domem je dostatečné množství parkovacích míst. Vzhledem k tomu, že byt je na konci domu u málo frekventované silnice, je zde klid. Za domem je hřiště a dále pak rodinné domy a zeleň. Stanice MHD a metra jsou v docházkové vzdálenosti. V blízkosti jsou nákupní centra a veškeré služby. V případě zájmu zajistíme financování nemovitosti.

Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N80370.

Celková cena: 4 700 000 Kč za nemovitost

Poznámka k ceně: Cena včetně provize, právního a finančního servisu

ID zakázky: N80370

Aktualizace: 11.01.2019

Stavba: Panelová

Stav objektu: Dobrý

Vlastnictví: Osobní

Umístění objektu: Klidná část obce

Podlaží: 1. podlaží z celkem 9 včetně 1 podzemního

Užitná plocha: 78 m<sup>2</sup>

Plocha podlahová: 78 m<sup>2</sup>  
 Balkón:  
 Sklep:  
 Parkování: 30  
 Voda: Dálkový vodovod  
 Topení: Ústřední dálkové  
 Odpad: Veřejná kanalizace  
 Telekomunikace: Kabelová televize  
 Elektřina: 230V  
 Doprava: Vlák, Silnice, MHD, Autobus  
 Energetická náročnost budovy: Třída C - Úsporná  
 Výtah: ano

**Užitná plocha:** 78,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|  |      |
|--|------|
| K1 Redukce pramene ceny - inzerovaná cena        | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu                             | 1,00 |
| K3 Poloha  | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - po rekonstrukci, výtah | 0,90 |
| K5 Celkový stav                                  | 1,00 |
| K6 Vliv pozemku                                  | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění                    | 1,00 |



Zdroj: Neuvedeno

| <b>Cena</b><br>[Kč] | <b>Užitná plocha</b><br>[m <sup>2</sup> ] | <b>Jedn. cena</b><br>Kč/m <sup>2</sup> | <b>Celkový koef.</b><br>Kc | <b>Upravená j. cena</b><br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|---------------------|---|--|----------------------------|---|
| 4 700 000           | 78,00                                     | 60 256                                 | 0,81                       | <b>48 807</b>                                   |

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 40 149 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 46 418 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 50 299 Kč/m <sup>2</sup> |

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| Průměrná jednotková cena                      | <b>46 418 Kč/m<sup>2</sup></b> |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 87,30 m <sup>2</sup>           |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>           | <b>4 052 291 Kč</b>            |

**REKAPITULACE OCENĚNÍ**

**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| 1. Byt č.491/7            | 3 057 413,20 Kč   |
| 1.1. Oceňovaný byt        | 2 972 231,46 Kč   |
| 1.2. Pozemek parc.č.566/4 | 85 181,72 Kč      |
|                           | <hr/>             |
|                           | = 3 057 413,20 Kč |

**Výsledná cena - celkem: 3 057 413,20 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 057 410,- Kč**

slovy: Třimilionypadesátsedmtisícčtyřistadeset Kč

## Cena zjištěná dle cenového předpisu

**3 057 410 Kč**

slovy: Třimilionypadesátsedmtisícčtyřistadeset Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Byt č.491/7

4 052 291,40 Kč

**Porovnávací hodnota**

**4 052 291 Kč**

## Obvyklá cena

**4 050 000 Kč**

slovy: Čtyřimilionypadesáttisíc Kč

**Závěr Byt není zatížen žádnými břemeny.**

V Říčanech 24.1.2019

Pavel Schaller  
U Lesa 179  
251 01 Říčany - Pacov

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Znalecká doložka:</b> | Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze dne 18.12.1978 číslo jednací Spr 579/78 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí. |
|--------------------------|--|

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5313-7/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1/19.

