

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3676/2017

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 706/1

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

Adresa nemovité věci: Ruská 706/72, 100 00 Praha 10

Vlastník stavby: Magda Škvarková, Jaselská 165, 280 02 Kolín, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Magda Škvarková, Jaselská 165, 280 02 Kolín, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: REXIM reality, s.r.o.

Adresa objednavatele: Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10

ZHOTOVITEL : Ing. Dagmar Marvanová

Adresa zhotovitele: Dačická 180, 109 00 Praha 10

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro účely elektronické aukce (ocenění stávajícího stavu)**OBVYKLÁ CENA****4 000 000 Kč**

Datum místního šetření: 11.8.2017

Stav ke dni :

11.8.2017

Za přítomnosti: pana ing. Kříže

Počet stran: 13 stran

Počet příloh: 6

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 17.8.2017

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 706/1 v objektu čp. 706/72, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 730 na katastrálním území Vršovice.

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

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. 13633 ze dne 15.8.2017
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 checked="" 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	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<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 + 1 o velikosti 57.40 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep o velikosti 4.0 m² k užívání. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Ruská. Jedná se o zástavbu bytových domů. V blízkém sousedství se nachází Justiční palác Na Míčankách, Heroldovy sady, frekventovaná Ruská ulice, bytové domy a zástavba činžovními vilami. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Kodaňská a 28. pluku, nejbližší nákupní centrum Flora. V blízkosti se nachází areál Fakultní nemocnice Vinohradská. Zastávka tramvaje Moskevská, Francouzská, autobus v ulici Ruská, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený dvěma podzemními podlažními a s pěti nadzemními podlažními bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Klempířské prvky po výměně. Vstup do objektu je zajištěn předsazeným venkovním schodištěm. Okna původní dřevěná špaletová a plastová, vstupní dveře původní dřevěné prosklené malými okénky, schody kamenné, podlaha teracová. Na mezipodestách dřevěná jednoduchá okna a jsou zde osazeny hasící přístroje. Fasáda domu v dobrém stavu. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v padesátých letech.

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
--	--

území
Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou
Ostatní rizika: nejsou

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 706/1
 - 1.1. Pozemek parc.č. 730
 - 1.2. Oceňovaný byt

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Výnosová hodnota**
 - 1.1. Bytová jednotka č. 706/1
- 2. Porovnávací hodnota**
 - 2.1. Bytová jednotka č. 706/1

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.706/1
Adresa předmětu ocenění:	Ruská 706/72 100 00 Praha 10
LV:	13633
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
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 _i
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 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: 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:

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
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

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

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

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,145$$

1. Bytová jednotka č. 706/1

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním podzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného (2.PP) zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny, komory, WC - dle prohlášení vlastníka. Dle skutečného stavu - provedena byla totální rekonstrukce včetně dispozičních změn a jednotka je řešena - dva pokoje, kuchyň, komora - technická místnost, předsíň, WC a koupelna. Okno do předsíně a kuchyně (do světlíku) plastové v pokojích dřevěná špaletová renovovaná, dveře hladké do plastových zárubní, mezi předsíní a pokojem dveřní otvor. Vstupní dveře hladké s bezpečnostním zámkem. Podlahy v předsíní, pokojích a kuchyni plovoucí a v technické místnosti, WC a koupelně dlažba. Koupelna vybavena umyvadlem ve skřínce a vanou s keramickými obklady do úrovně sádrokartonového podhledu. WC samostatné s mísou geberit a umyvadlem s obklady stěn do úrovně dveří. Kuchyň vybavena linkou se zabudovanými spotřebiči (dřez, myčka, sporák s digestoří). V bytové jednotce jsou provedeny podhledy ze sádrokartonových desek s osvětlením. Vytápění etážové s elektrokotlem v kombinaci s ohřevem vody s umístěním v technické místnosti. V technické místnosti napojení na pračku. Okna pokojů s výhledem do velkého dvorního traktu se zelení v úrovni prvního podlaží a je zde plocha oplocené terasy (možné využití pro posezení) přes kterou je zajištěn přístup vrátky a k zadnímu vstupu do domu. Stavebně technický stav bytové jednotky : bytová jednotka prošla v roce 2015 totální rekonstrukcí, včetně dispozičních změn. Vzhledem k osazení objektu do terénu zadní stěna (WC, předsíň) je v kontaktu se zemí. V rámci rekonstrukce bylo proto provedeno odvětrání (stěna- vzduchová mezera a sádrokarton).

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemek parc.č. 730

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice 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 ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	730	313,00	8 470,00	2 651 110,-
Cenová mapa - celkem		313,00		2 651 110,-

Pozemek parc.č. 730 - zjištěná cena = 2 651 110,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemek parc.č. 730 = 2 651 110,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **2 651 110,- Kč**

1.2. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha 21
 Stáří stavby: 67 let
 Celková rekonstrukce provedena v roce: 2 015
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 50 277,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	18,50 *	1,00 =	18,50 m ²
předsíň:	3,40 *	1,00 =	3,40 m ²
koupelna:	3,50 *	1,00 =	3,50 m ²
WC:	2,40 *	1,00 =	2,40 m ²
pokoj:	18,00 *	1,00 =	18,00 m ²
komora:	11,60 *	1,00 =	11,60 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			57,40 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 1. PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu - 1.PP bez výtahu, přístup k bytové jednotce je zajištěn schodiště s větším sklonem	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - sever WC a předsíň do světlíku a pokoje jih	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo ve skřínce, WC samostatné s umyvadlem	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - komora a sklep k užívání	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - etážové s elektrokotlem a ohřevem vody	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Významně zvyšující cenu - + provedeno odvětrání obvodové stěny ve styku s terénem (mezi obvodovou stěnou a sádkartonem odvětraná vzduchová mezera), + kuchyňská linka se spotřebiči, - kuchyň bez přirozeného prosvětlení	V	0,10
10. Stavebně - technický stav: Byt ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stavby 2 roky po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (2 + 15) = \mathbf{0,915}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{10} * 0,915 = \mathbf{1,105}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,060}$

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

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_v = 50\,277,- \text{ Kč/m}^2 * 1,105 = 55\,556,09 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 57,40 \text{ m}^2 * 55\,556,09 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,080 = 3\,650\,675,12 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{3\,650\,675,12 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 651 110,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 574 / 6 470

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$2\,651\,110,- \text{ Kč} * 574 / 6\,470 = 235\,198,94 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} \quad + \quad \underline{235\,198,94 \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 706/1 - zjištěná cena} = \mathbf{3\,885\,874,06 \text{ Kč}}$$

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 706/1

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	1.PP	57	2 509	12 000	144 000	4,50
Celkový výnos za rok:						144 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	57
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	2 509
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	144 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	136 800
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	500
Pojištění		Kč/rok	1 500

Opravy a údržba	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	2 000
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	134 800
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	C_v	Kč	2 995 556

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 706/1

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	57,40 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 2+1 54 m²			
Lokalita:	Ruská, Praha 10 - Vršovice			
Popis:	<p>Exkluzivně: k prodeji nabízíme prostorný, částečně zrekonstruovaný byt 2 + 1, který se nachází ve 2. podlaží cihlového domu v žádané lokalitě Vršovic. Plocha bytu činí 53,6 m². Výměry bytu: obývací pokoj 20,3 m², ložnice 16,9 m², kuchyně 11,3 m², koupelna 3,1 m², spíž 1 m², WC 1 m². Byt prošel částečnou rekonstrukcí - nová koupelna se sprchovým koutem, WC zvlášť, elektřina v mědi, rozvody vody, kuchyňská linka, plastová okna. V pokoji vestavěná skříň. Ložnice rozdělena příčkou na jídelnu a pokoj. V bytě komora a ve výstavbě sklep. Vytápění je zajištěno WAWkami a ohřev vody bojlerem. Na podlahách PVC a parkety. Dům ve velmi dobrém stavu. Výborná dostupnost i občanská vybavenost v okolí - bus, tram, metro v docházkové vzdálenosti, restaurace obchody, Flora, centrum Eden. Osobní vlastnictví, lze financovat hypotékou, kterou vám rádi pomůžeme vyřídit. Energetická náročnost E. Vhodný též na investici.</p> <p>Při kontaktu s RK prosím uvádějte evidenční číslo 50065187.</p>			
Užitná plocha:	54,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita			1,00	
K2 Typ stavby			1,00	
K3 Stavebně technický stav			1,00	
K4 Podlaží			0,97	
K5 Velikost			1,06	
K6 Vybavení			0,98	
K7 Zdroj nabídky			0,95	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
4 264 000	54,00	78 963	0,96	75 588



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej bytu 2+1 57 m²
Lokalita:	Žitomířská, Praha 10 - Vršovice

Popis:

Praha 10, Vršovice, Žitomířská

OV 2+1 57m², cihlový 3 patro výtah v prvorepublikovém domě.

Byt i dům po rekonstrukci.

Fond oprav s poplatky celkem 2.500,- Kč + energie. Dispozice: pokoj, ložnice, předsíň kde je umístěna kuchyň,

koupelna, samostatné WC. K bytu náleží sklep.

Pokoje jsou orientovány západně.

Kuchyňský kout : trouba, sklo keramická deska, lednice, myčka.

Byt je v dobrém stavu, nová dřevěná okna, repasované parkety.

Vytápění 2x plynové WAW. Zálohy na plyn 1.100,- Kč.

Ohřev vody el. bojler.

V místě kompletní občanská vybavenost.

Skvělá dopravní dostupnost, autobusy na metro, tramvaj, vlaková stanice.

V blízkosti Nákupní centrum Eden, plavecký a zimní stadión.

Heroldovy a Havlíčkovy sady. Parkování možné před domem.

Cena 4.100.000 ,- Kč + provize

Možná úhrada hypotékou. V případě Vašeho zájmu, Vám doporučíme Hypotečního poradce.

Pokud zprostředkovatel nemá grafickou část PENB k dispozici, je nutné uvést v souladu s platnou legislativou nejhorší třídu, tj. třídu G. Z tohoto důvodu se jedná o třídu G.

Pro jakékoliv další informace mě kontaktujte každý den 8:00-21:00 - i soboty, neděle a svátky 9:00-18:00.

Velmi ráda Vám zodpovím Vaše dotazy, volejte ve výše uvedených hodinách.

Realitní a právní servis je zajištěn.

Užitná plocha: 57,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	1,00
K4 Podlaží	0,96
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	1,00
K7 Zdroj nabídky	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 100 000	57,00	71 930	0,91	65 600

Název: Prodej bytu 2+1 58 m²

Lokalita: Bajkalská, Praha 10 - Vršovice

Popis: Nabízíme ke koupi prostorný a světlý byt 2+1, dva neprůchozí pokoje, kuchyně s jídelnou, komora, koupelna, oddělé wc. Z celého bytu výhled do zeleně. K bytu náleží sklepní koje 8m². Bytový dům po kompletní revitalizaci, střecha, zateplení, okna, stoupačky, společné prostory, vchodové dveře. Žádaná lokalita pražských Vršovíc. Kompletní občanská vybavenost, OC Eden, Tesco, sportovní areál, bazén, MŠ, ZŠ, zdravot. zařízení. Tram. 2min, metro "A" 10min. Výborné spojení do centra - 17min. Doporučujeme osobní návštěvu bytu.

Užitná plocha: 58,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	1,05
K4 Podlaží	0,96
K5 Velikost	0,99
K6 Vybavení	1,02
K7 Zdroj nabídky	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 099 000	58,00	70 672	0,97	68 339

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena

65 600 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

69 842 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena	75 588 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	69 842 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	57,40 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 008 931 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 706/1	3 885 874,10 Kč
1.1. Pozemek parc.č. 730	235 198,94 Kč
1.2. Oceňovaný byt	3 650 675,12 Kč
	= 3 885 874,10 Kč

Výsledná cena - celkem: **3 885 874,10 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 885 870,- Kč**

slovy: Třimilionyosmsetosmdesátpěttisícosmsetsedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 706/1	2 995 555,60 Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 706/1	4 008 931,- Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

3 885 870 Kč

slovy: Třimilionyosmsetosmdesátpěttisícosmsetsedmdesát Kč

Porovnávací hodnota	4 008 931 Kč
Výnosová hodnota	2 995 556 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny bytové jednotky č. 706/1, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku je provedeno dle platného cenového předpisu, výnosovou metodou a porovnávací metodou.

Obvyklá cena

4 000 000 Kč

slovy: Čtyřmiliony Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.9.1

Závěr

Obvyklá cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, vlastní databáze, odborné literatury a konzultace s realitními makléři. Zohledněn byl stavebně technický stav bytové jednotky a domu jako celku, posouzena byla lokalita s dostupností a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 17.8.2017

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3676/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3676/2017.