

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3662/2017

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1268/11,

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

Adresa nemovité věci: Kubánské náměstí 1268/9, 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

3 450 000 Kč

Datum místního šetření: 29.7.2017

Stav ke dni :

31.7.2017

Počet stran: 11 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 1.7.2017

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (těž tržní) bytové jednotky č. 1268/11 v objektu čp. 1268/9, Kubánské náměstí, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1625/10, 1625/11, 1625/12 a 1625/14 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 přikládána 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. 9164 ze dne 3.8.2017

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2017

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 type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace
veř. / vl. <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" 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: okrajová část - bytové domy zděné

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 62.40 m². Objekt je situovaný svým průčelím na Kubánském náměstí ve smíšené zástavbě bytových domů, administrativní budovy, která uzavírá Kubánské náměstí, gymnásium, pojišťovna, hotel. Vršovická ohraničuje náměstí a je zde stanice tramvaje směřující do centra a nebo k nejbližší stanici metra Starostrašnická, autobus stanice v ulici Ruské. Občanská vybavenost dobrá na Kubánském náměstí a Vršovické ulici drobné prodejny a služby. Dvě stanice tramvajů nákupní centru Eden a v docházkové vzdálenosti areál Slávie.

Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě jako podsklepený s šesti nadzemními podlažími s novějším výtahem zastřešený sedlovou střechou. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Vnější omítky nové, provedena výměna oken za plastová. Vstupní dveře ocelové prosklené s nadsvětlíkem dvoukřídlé. Schody teracové, podlahy vstupní části a chodeb teracové. Okna na chodbách plastová a jsou zde umístěny hasící přístroje. V prvním podlaží jsou umístěny nebytové prostory. Dům je udržovaný.

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: nejsou

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1268/11

1.1. Pozemky

1.2. Oceňovaný byt

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1268/11

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1268/11

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1268/11
Adresa předmětu ocenění: Kubánské náměstí 1268/9
100 00 Praha 10
LV: 9164
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	0,01
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,061}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,010}$$

Index polohy

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

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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: Okrajové části obce	III	-0,05
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	0,00
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,000}$$

1. Bytová jednotka č. 1268/11

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží podsklepeného šestipodlažního (+ zastřešení sedlovým krovem) zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, WC, předsíně, koupelny a komory. Okna plastová se žaluziemi, dveře do koupelny, WC, komory dřevěné rámové plné do ocelových zárubní původní a do pokojů a

kuchyňě ze dvou třetin prosklené (všechny dveře ošetřené). Vstupní dveře z interiéru polstrované koženkou. Podlahy v pokojích, kuchyni a předsíni PVC imitace dřeva, v koupelně a WC dlažba v komoře původní dlažba. Koupelna vybavena sprchovým koutem a umyvadlem a je zde připojení na pračku, WC samostatné s mísou kombi a provedeny jsou keramické obklady stěn. Kuchyň vybavena novou linkou s plynovým sporákem, digestoří a dřezem. V předsíni a pokoji nová vestavěná skříň. Vytápění ústřední s ohřevem vody. Bytová jednotka je po rekonstrukci. Objekt byl kolaudován v padesátých letech. Objekt jako celek je udržovaný.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemky

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2017 mapový list č. 61.

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	1625/10	244,00	5 120,00	1 249 280,-
zastavěná plocha a nádvoří	1625/11	248,00	5 120,00	1 269 760,-
zastavěná plocha a nádvoří	1625/12	249,00	5 120,00	1 274 880,-
zastavěná plocha a nádvoří	1625/14	287,00	5 120,00	1 469 440,-
Cenová mapa - celkem		1 028,00		5 263 360,-

Pozemky - zjištěná cena = **5 263 360,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemky = **5 263 360,-Kč**

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **5 263 360,- Kč**

1.2. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	60 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2 015
Základní cena ZC (příloha č. 27):	50 277,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Předsíň:	12,70 *	1,00 =	12,70 m ²
koupelna:	2,60 *	1,00 =	2,60 m ²
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
komora:	1,40 *	1,00 =	1,40 m ²
Kuchyň:	9,00 *	1,00 =	9,00 m ²
pokoj:	17,10 *	1,00 =	17,10 m ²
pokoj:	18,60 *	1,00 =	18,60 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			62,40 m²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	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 - 5.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - jih - náměstí	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	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	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Mírně zvyšující cenu - vestavěné skříně a žaluzie	IV	0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 2 roky po celkové rekonstrukci:

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

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,915 = \mathbf{1,043}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,010}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 50\,277,- \text{ Kč/m}^2 * 1,043 = 52\,438,91 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 62,40 \text{ m}^2 * 52\,438,91 \text{ Kč/m}^2 * 1,010 * 0,990 = 3\,271\,860,77 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{3\,271\,860,77 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 5 263 360,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 6 240 / 320 900

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$5\,263\,360,- \text{ Kč} * 6\,240 / 320\,900 = 102\,347,67 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + \mathbf{102\,347,67 \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1268/11 - zjištěná cena} = \mathbf{3\,374\,208,44 \text{ Kč}}$$

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1268/11

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	5.NP	62	2 404	12 500	150 000	4,50
Celkový výnos za rok:						150 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	62
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	2 404
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	150 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	142 500
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	700
Pojištění		Kč/rok	2 000
Opravy a údržba		Kč/rok	26 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	2 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	30 700
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	111 800
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 484 444

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1268/11

Oceňovaná nemovitá věc
Užitná plocha: 62,40 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 2+1 57 m²
Lokalita:	Jerevanská, Praha 10 – Vršovice
Popis:	Nabízíme prodej bytu 2+1 v osobním vlastnictví o výměře 57 m ² , který se nachází v 2. NP cihlového domu s výtahem. Byt sestává z chodby, velké předsíně, dvou pokojů, kuchyně s jídelním koutem, koupelny, WC a sklepa a je před kompletní rekonstrukcí. Podlahy kombinace dlažby a parket. Dům je v udržovaném stavu, nová plastová okna, nové rozvody. Vytápění je ústřední plynové. Měsíční poplatky bytu se pohybují kolem 4.900,- Kč/měs. V okolí je kompletní občanská vybavenost (nákupní centrum EDEN, sportovní areály - fotbal, hokej, plavecký stadion, restaurace, lékař, pošta) a dopravní dostupnost - 100 m tramvajová zastávka.

Užitná plocha: 57,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	0,95
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	1,10
K4 výtah	1,00
K5 Velikost	1,05
K6 Vybavení	1,05
K7 Redukce pramenu ceny	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 500 000	57,00	61 404	1,09	67 207

Název: Prodej bytu 2+1 63 m²

Lokalita: Kubánské náměstí, Praha 10 – Vršovice

Popis: Nabízíme k prodeji byt v osobním vlastnictví o velikosti 2+1 s přísl. (sklepní kóje 1,30m² v 1.PP) o celkové podlahové ploše 62,10m², v 6.NP/6NP domu z r. 1957 před rekonstrukcí a s původním výtahem, ul. Kubánské náměstí Praha 10 - Vršovice. V bytě po rekonstrukci (r. 2006), vč rozvodů elektřiny, je předsíň (12,90m²), dva pokoje (18,50m² a 16,70m²), kuchyň (9,20m²) s kuchyňskou linkou na míru a spotřebiči (plynový sporák s el. troubou zn. Mora, myčka nádobí zn. Candy a lednice s mrazákem zn. Electrolux), koupelna (2,50m²) s vanou, wc (1,00m²) a komora (1,30m²) s instalací pro automatickou pračku, plastová okna s orientací na V, podlahy PVC v předsíni a kuchyni, dlažba v koupelně, wc a komoře, v pokojích parkety (před renovací). Měsíční poplatky 4.800,-Kč + el. a plyn. Byt se nachází v lokalitě s velmi dobrou dostupností MHD (zastávka tram č. 6 a 24 přímo před domem) a s veškerou občan. vybaveností (v sousedství je MŠ a ZŠ). Parkování ve vnitrobloku se zelení a v okolí domu. Byt je volný po dohodě. Při financování hypotékou od Hypoteční banky sleva až 300.000 Kč. Hypotéku zdarma vyřídíme.

Užitná plocha: 63,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,98
K4 výtah	1,00
K5 Velikost	0,99
K6 Vybavení	0,93
K7 Redukce pramenu ceny	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 890 000	63,00	61 746	0,86	52 927

Název: Prodej bytu 2+1 60 m²

Lokalita: Krasnojarská, Praha 10 – Vršovice

Popis: Nabízíme byt v osobním vlastnictví o velikosti 2+1, 60m², který se nachází v 5. podlaží cihlového domu v lokalitě Praha 10 - Vršovice, ul. Krasnojarská. Možnost financování hypotečním úvěrem. Byt je v udržovaném stavu. K bytu patří sklepní

koje. Dům po částečné rekonstrukci. Zastávka MHD je kousek od domu. V okolí je veškerá občanská vybavenost. Dobré dopravní spojení.

Užitná plocha: 60,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	1,02
K4 výtah	1,00
K5 Velikost	1,04
K6 Vybavení	1,00
K7 Redukce pramenu ceny	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 760 000	60,00	46 000	1,01	46 357

Minimální jednotková porovnávací cena	46 357 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	55 497 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	67 207 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	55 497 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	62,40 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 463 013 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1268/11	3 374 208,40 Kč
1.1. Pozemky	102 347,67 Kč
1.2. Oceňovaný byt	3 271 860,77 Kč
	<hr/>
	= 3 374 208,40 Kč

Výsledná cena - celkem: **3 374 208,40 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 374 210,- Kč**

slovy: Třimilionytrístasedmdesátčtyřitisícdvěstědeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

3 374 210 Kč

slovy: Třimilionytrístasedmdesátčtyřitisícdvěstědeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1268/11	2 484 444,40 Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 1268/11	3 463 013,- Kč

Porovnávací hodnota	3 463 013 Kč
Výnosová hodnota	2 484 444 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle platného cenového předpisu, porovnávací a výnosovou metodou.

<p>Obvyklá cena 3 450 000 Kč slovy: Třimilionyčtyřistapadesáttisíc Kč</p>

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.8.1

Závěr

Obvyklá cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, konzultace s realitními makléři. Zohledněn byl stavebně technický stav jednotky, posouzena lokalita, dostupnost a celkový pohled na nemovitost.
V Praze 1.7.2017

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. 3662/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3662/2017.