

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3669/2017

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 776/28,

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

Adresa nemovité věci: Vršovická 776/41, 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 ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

2 643 000 Kč

Datum místního šetření: 20.8.2017

Stav ke dni :

1.7.2017

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 25.8.2017

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (těž tržní) bytové jednotky č. 776/28 v objektu čp. 776/41, ulice Vršovická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1184/3 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. 11829 ze dne 3.8.2017
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	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
 Poloha v obci: okrajová část - bytové domy zděné

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 46.20 m² + balkon 1.0 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný jako rohový dům při ulici Vršovická a Minská. Jedná se o zástavbu bytovými domy. Průčelí domu se vstupy je situované do ulice Vršovická. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská a Vršovická, nákupní centrum Eden tři stanice tramvaj. Zastávka tramvaje cca 30 m v ulici Vršovická, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. V dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce podsklepený pětipodlažní bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová na chodbách dřevěná jednoduchá, vstupní dveře původní s prosklenými oválnými okénky, chodbové tzv. lítačky původní, schody kamenné, podlahy teracové. Fasáda v dobrém stavu. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v padesátých letech. V budově je 35 bytových jednotek a 9 nebytových prostor.

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. 776/28
 - 1.1. Pozemek parc.č. 1184/3

1.2. Oceňovaný byt

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 776/28

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 776/28

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.776/28
Adresa předmětu ocenění: Vršovická 776/41
100 00 Praha 10
LV: 11829
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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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,	I	1,05

zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

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	0,01
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: Vlivy snižující cenu - v blízkosti frekventované křižovatky Vršovická - Moskevská a při frekventované Vršovické	I	-0,10

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,970}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,019}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,970}$$

1. Bytová jednotka č. 776/28

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží (zvýšené) pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, WC, koupelny a balkonku přístupného z předsíně. Okna dřevěná špaletová na WC dřevěné jednoduché. Dveře vstupní původní dřevěné dvoukřídlé do dřevěné zárubně ošetřené, dveře do pokoje a a kuchyně dřevěné rámové prosklené do dřevěných zárubní, na balkon dveře původní ze dvou třetin prosklené vyžadující renovaci, na WC , do koupelny a spíže dřevěné rámové do dřevěných zárubní. Podlahy v pokoji parkety s kobercovou krytinou, v kuchyni a předsíni PVC imitace dlažby neodborně položené, v koupelně a na WC dlažba a ve spíži teraco . Koupelna vybavena sprchou (2009) a umyvadlem a pod stropní konstrukcí zavěšený boiler a provedeny jsou keramické obklady stěn(2002). WC samostatná mísa s nádržkou (2002) a s nižším obkladem. Kuchyň vybavena zbývajícími částmi linky, plynovým sporákem, digestoří (starší) a dřezem, provedeny nejsou obklady k lince. Vytápění plynovým topidlem WAW - jedno topidlo na celou bytovou jednotku a chybí , ohřev vody el. boilerem umístěným pod stropní konstrukcí v koupelně (2002). Bytová jednotka vyžaduje menší stavební úpravy a opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemek parc.č. 1184/3

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	1184/3	1 002,00	10 000,00	10 020 000,-
Cenová mapa - celkem		1 002,00		10 020 000,-

Pozemek parc.č. 1184/3 - zjištěná cena = 10 020 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemek parc.č. 1184/3 = 10 020 000,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 10 020 000,- 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:	2 002
Základní cena ZC (příloha č. 27):	50 277,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
předsín:	7,40 * 1,00 = 7,40 m ²
koupelna:	2,70 * 1,00 = 2,70 m ²
WC:	1,00 * 1,00 = 1,00 m ²

spíž:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	24,10 * 1,00 =	24,10 m ²
kuchyň:	10 * 1,00 =	10,00 m ²
balkon:	1,0 * 0,17 =	0,17 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>46,37 m²</u>

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: 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 bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoj jih do ulice Vršovická a kuchyň sever do dvorní části	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - sprcha, umyvadlo, WC samostatné,	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - balkon	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - plynové lokální (WAW těleso chybí)	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - chybí topidlo WAW, vedení plynu po povrchu stěny	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 15 let po celkové rekonstrukci:
 $s = 1 - 0,005 * (15 + 15) = \mathbf{0,850}$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,850 = \mathbf{0,730}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,970}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 50\,277,- \text{ Kč/m}^2 * 0,730 = 36\,702,21 \text{ Kč/m}^2$

$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 46,37 \text{ m}^2 * 36\,702,21 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,970 = 1\,650\,825,03 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 650 825,03 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 10 020 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 462 / 28 083

Hodnota spoluvlastnického podílu:

10 020 000,- Kč * 462 / 28 083 = 164 841,36 Kč
 Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 164 841,36 Kč

Bytová jednotka č. 776/28 - zjištěná cena

= **1 815 666,39 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 776/28

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.NP	46	2 597	10 000	120 000	4,50
Celkový výnos za rok:						120 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	46
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	2 597
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	120 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	114 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	600
Pojištění		Kč/rok	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	10 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	2 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	13 600
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	100 400
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 231 111

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 776/28

Oceňovaná nemovitá věc
Užitná plocha: 46,20 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 1+1 46 m²
Lokalita:	Na Spojce, Praha 10 - Vršovice

Popis: Exkluzivně nabízíme k prodeji byt v OV, 1+1, 46 m², cihla, Praha 10 - Vršovice, ul. Na Spojece, 3. patro čtyřpatrového domu bez výtahu. Byt má dvojitá dřevěná špaletová okna, na podlahách PVC, v pokoji parkety, koupelna vybavena sprchou, umyvadle a WC. Vytápění lokální plynové WAW, ohřev vody elektrickým bojlerem. V bytě je kuchyňská linka se sporákem. Byt je průběžně udržován po částečných úpravách. Budova je umístěna na rohu ulic Oblouková a Na Spojece ve velmi klidné lokalitě poblíž nám. Svatopluka Čecha a Heroldových sadů. Vyhledávaná lokalita z důvodu snadné dopravní dostupnosti a veškeré občanské vybavenosti. Ke spojení lze využít tramvají i autobusů s návazností na metro. Byt lze financovat hypotékou.

Užitná plocha: 46,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	0,99
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,93
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,95
K7 Redukce pramene 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]
3 535 000	46,00	76 848	0,83	63 855

Název: Prodej bytu 1+1 43 m²

Lokalita: Ukrajinská, Praha 10 - Vršovice

Popis: Nabízíme Vám exkluzivně prodej bytu 1+1, 43m², ve Vršovicích. Byt se nachází v 1. podlaží čtyřpatrového cihlového domu, ve velmi žádané lokalitě s dobrou dostupností. Byt se skládá z předsíně, ze které vede vstup do kuchyně, dále pak z obývací místnosti, koupelny s WC a spíže. Byt prošel kompletní rekonstrukcí v roce 2015, nové podlahy, rozvody, koupelna, plastové okno a nový plynový kotel. Dům je ve velmi dobrém stavu. Osobní vlastnictví, lze financovat hypotečním úvěrem, který Vám rádi zařídíme. Byt je vhodný i jako investice k následnému pronájmu. Pro více informací a prohlídku bytu kontaktujte, prosím, makléře.

Užitná plocha: 43,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	0,99
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,07
K6 Vybavení	0,90
K7 Redukce pramene 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]
2 990 000	43,00	69 535	0,82	56 680

Název: Prodej bytu 1+1, 45m²

Lokalita: Kodaňská 1007 Vršovice, Praha - Vršovice

Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Exkluzivně nabízíme prodej velmi příjemného a tichého bytu 1+1 (nebo 2+kk dle využití). Byt je po rekonstrukci z r. 2012 - elektroinstalace, rozvody, odpady, koupelny, krytiny, nová dřevěná okna s žaluziemi. Na podlahách laminátové plovoucí podlahy, v prostorné předsíni s velkým oknem a v koupelně dlažba. Rekonstruovaná koupelna disponuje sprchovým koutem a závěsnou toaletou a umyvadlem. Ohřev vody pomocí zánovního velkokapacitního bojleru Vytápění prostřednictvím nízkoenergetických WAW (plynové topení) Mora. Součástí bytu malá kuchyňská linka a plynový sporák s troubou. Byt je prostorný, čistý, vysoké stropy zajišťují komfortní, nestísněné bydlení. Okna vedoucí do zahrady (nikoli do ulice Kodaňská) zajišťují klid i v Pražské čtvrti. Část kolem Kodaňské ulice je díky obchodům a kvalitním kavárnám i občanské vybavenosti velmi oblíbená, zároveň je to téměř na hranici MČ Vinohrad. Součástí bytu sklepní kóje. Možnost společného užívání lodžie na stejném podlaží. Byt se nachází ve zvýšeném přízemí, díky poloze však velmi vysoko nad terénem. Měsíční náklady cca 1800 Kč + elektrika a plyn. PENB není v současné době k dispozici, uvádíme tedy energetickou třídu G. Hypoteční financování zajistíme. Cena zveřejněna je vychozí pro podání nabídek.

Užitná plocha: 45,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	0,98
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,02
K6 Vybavení	0,90
K7 Redukce pramene ceny	0,95

Zdroj: www.ceskereality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 990 000	45,00	66 444	0,77	51 108

Minimální jednotková porovnávací cena	51 108 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	57 214 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	63 855 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	57 214 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	46,20 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 643 287 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Bytová jednotka č. 776/28	1 815 666,40 Kč
1.1. Pozemek parc.č. 1184/3	164 841,36 Kč
1.2. Oceňovaný byt	1 650 825,03 Kč
	<hr/>
	= 1 815 666,40 Kč

Výsledná cena - celkem:

1 815 666,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 815 670,- Kč

slovy: Jedenmilionosmsetpatnácttisícšestsetsedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 815 670 Kč

slovy: Jedenmilionosmsetpatnácttisícšestsetsedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 776/28

2 231 111,10 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 776/28

2 643 287,- Kč

Porovnávací hodnota

2 643 287 Kč

Výnosová hodnota

2 231 111 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Obvyklá cena

2 643 000 Kč

slovy: Dvamilionyšestsetčtyřicettřítisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.8.1

Závěr

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

V Praze 25.8.2017

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. 3669/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3669/2017.