

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3667/2017

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 366/2,

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

Adresa nemovité věci: Moskevská 366/23, 100 00 Praha 10

Vlastníci stavby: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní

část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní

Vlastníci pozemku: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní

část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: Městská část Praha 10

Adresa objednavatele: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

ZHOTOVITEL : Ing. Dagmar Marvanová

Adresa zhotovitele: Dačická 180, 109 00 Praha 10

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

1 644 000 Kč

Datum místního šetření: 5.8.2017

Stav ke dni :

31.7.2017

Počet stran: 11 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 7.8.2017

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 366/2 v objektu čp. 366/23, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 555 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. 11899 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: 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 32.20 m² s WC na chodbě o velikosti 1.50 m² společně s bytovou jednotkou č. 366/3 dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě jako rohový dům při ulici Moskevská a Holandská. Jedná se o zástavbu bytových domů. Občanská vybavenost dobrá v místě drobné prodejny - ulice Moskevská, nákupní centrum Eden čtyři stanice tramvají. Zastávka tramvaje cca 20 metrů, autobus v ulici Kodaňská, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. V sousedství Heroldovy sady.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová, okna na chodbách dřevěná jednoduchá zasklená izolačním sklem. Vstupní dveře dřevěné s prosklením a nadsvětlíkem, schody kamenné, podlahy teracové a původní dlažby. Zádveří uzavřeno lítacími prosklenými původními dveřmi. Fasáda v dobrém stavu se soklem z travertinu. Stropní konstrukce vstupní části a chodeb klenby. Stavebně technický stav objektu je udržovaný. Objekt byl postaven v polovině třicátých let. Bytový dům obsahuje 11 bytových jednotek a 2 nebytové prostory. V přízemí objektu nebytové prostory rekonstruované.

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. 366/2
 - 1.1. Pozemek parc.č. 555
 - 1.2. Oceňovaný byt

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Výnosová hodnota**
 - 1.1. Bytová jednotka č. 366/2
- 2. Porovnávací hodnota**
 - 2.1. Bytová jednotka č. 366/2

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.366/2
 Adresa předmětu ocenění: Moskevská 366/23
 100 00 Praha 10
 LV: 11899
 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	0,02
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	V	1,00

velikosti nad 5000 obyvatel

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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,071}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,157}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,102}$$

1. Bytová jednotka č. 366/2

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží čtyřpodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně a WC mimo byt dle prohlášení vlastníka. Okna dřevěná špaletová, dveře do pokoje dřevěné rámové do dřevěných zárubní a vstupní dřevěné rámové dvoukřídlé do dřevěné zárubně z exteriéru pobité dřevotřískou. Podlahy v pokoji a kuchyni parkety s PVC. V kuchyni v rohové části novější keramický obklad a plynový sporák bez linky a na druhé straně umyvadlo s obkladem stěny. Koupelna chybí, WC samostatné mimo byt. Vytápění v kuchyni chybí v pokoji WAW, které chybí. Rozvod plynu po povrchu stěn při podlaze. Pod umyvadlem chybí omítka na stěnách trhlínky. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje stavební úpravy, modernizaci a opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemek parc.č. 555

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	555	362,00	10 000,00	3 620 000,-
Cenová mapa - celkem		362,00		3 620 000,-

Pozemek parc.č. 555 - zjištěná cena = 3 620 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemek parc.č. 555 = 3 620 000,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 3 620 000,- Kč

1.2. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha 21
Stáří stavby: 92 let
Celková rekonstrukce provedena v roce: 1 990
Základní cena ZC (příloha č. 27): 50 277,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
kuchyň:	12,20 * 1,00 = 12,20 m ²
pokoj:	20,00 * 1,00 = 20,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	32,20 m²

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 - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - jih	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - umyvadlo v kuchyni, WC mimo byt společně s jednotkou 366/3	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na tuhá paliva - bez topidla WAW, kuchyň možné lokální vytápění na pevná	I	-0,10
9. Kriterium jině neuvedené: Mírně snižující cenu - chybí topení, vedení plynu po povrchu stěny při podlaze	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85
Koefficient pro stavby 27 let po celkové rekonstrukci: $s = 1 - 0,005 * (27 + 15) = \mathbf{0,790}$		

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,790 = \mathbf{0,544}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,020}$

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

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 50\,277,- \text{ Kč/m}^2 * 0,544 = 27\,350,69 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 32,20 \text{ m}^2 * 27\,350,69 \text{ Kč/m}^2 * 1,020 * 1,080 = 970\,170,55 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 970 170,55 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 620 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 322 / 8 309

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$3\,620\,000,- \text{ Kč} * 322 / 8\,309 = 140\,286,44 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 140 286,44 Kč

Bytová jednotka č. 366/2 - zjištěná cena = 1 110 456,99 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 366/2

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	2.NP	32	2 050	5 500	66 000	4,50
Celkový výnos za rok:						66 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	32
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	2 050
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	66 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	62 700
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	500
Pojištění		Kč/rok	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	11 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	2 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	14 500
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	48 200
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	1 071 111
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	50 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 021 111

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 366/2

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	32,20 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 1+1 37 m2
Lokalita:	U Slavie, Praha 10 - Vršovice
Popis:	Ve výhradním zastoupení klienta Vám nabízíme pěkný byt v osobním vlastnictví o dispozicích 1+1 a výměře 37 m2 přímo naproti obchodnímu centru Eden. Byt se nachází v částečně zrekonstruovaném cihlovém domě ze 70.let kde proběhla kompletní výměna oken a výtahu. Zálohy na bydlení kromě elektřiny jsou 3 600 Kč. Byt je v současnosti obsazen nájemníky do konce září a je v původním stavu.
Užitná plocha:	37,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,04
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,98
K4 Výtah	0,97
K5 Velikost	0,87
K6 Vybavení	0,85
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]
2 750 000	37,00	74 324	0,69	51 620

Název: Prodej bytu 1+1, 43m²
Lokalita: Praha - Vršovice
Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Nabízíme k prodeji menší byt 1+1 situovaný v 2.patře cihlového domu. Byt je orientován do klidného vnitrobloku. Byt má 2 průchozí pokoje. V obývacím pokoji jsou položeny dubové parkety, v kuchyni je plovoucí podlaha a v ostatních částech je lino a dlažba. V obývacím pokoji jsou dvě třídílná okna což zaručuje dostatek světla do bytu. Koupelna je vybavena sprchovým koutem a teplá voda je zajištěna el. bojlerem. Vytápění zajišťují plynové kamna WAW. Pro moderní bydlení je potřeba byt rekonstruovat. Dům je svojí lokací na výborném místě, v okolí je dostatek tram. a bus. zastávek a kompletní občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti. Byt bude volný od 1.8.2017. Prohlídky po domluvě .

Užitná plocha: 43,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,03
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,99
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,75
K6 Vybavení	0,85
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]
3 300 000	43,00	76 744	0,62	47 394

Název: byt 1+kk, 36 m², cihla, osobní

Lokalita: Praha 10 - Vršovice

Popis: Nabízíme k prodeji nadstandardní byt 1+kk v Jakutské ulici ve Vršovicích. Byt je situován v prvním patře s výhledem do klidné zahrady, kterou je také možné využívat k relaxaci nebo grilování. V roce 2015 prošel byt kompletní rekonstrukcí, byl vybaven plastovými okny, kuchyní na míru s vestavěnými spotřebiči Electrolux, koupelna a WC byly obloženy italskými obklady. Na podlaze je plovoucí podlaha, v koupelně a WC je dlažba. SVJ nemá žádný úvěr. V okolí se nachází veškerá občanská vybavenost, metro je vzdáleno 2 stanice tramvaj. Byt je možné využít pro bydlení,

nebo i jako investici s ročním zhodnocením 7,23 % p.a.

Užitná plocha: 36,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokality	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,85
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,89
K6 Vybavení	0,85
K7 Redukce pramene ceny	0,95



Zdroj: www.reality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 190 000	36,00	88 611	0,61	54 130

Minimální jednotková porovnávací cena	47 394 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	51 048 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	54 130 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	51 048 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	32,20 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 643 746 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 366/2	1 110 457,- Kč
1.1. Pozemek parc.č. 555	140 286,44 Kč
1.2. Oceňovaný byt	970 170,55 Kč
	<hr/>
	= 1 110 457,- Kč

Výsledná cena - celkem: 1 110 457,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 110 460,- Kč

slovy: Jedenmilionjednostodesettisícčtyřistašedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 110 460 Kč

slovy: Jedenmilionjednostodesettisícčtyřistašedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 366/2	1 021 111,10 Kč
-------------------------------	-----------------

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 366/2

1 643 746,- Kč

Porovnávací hodnota	1 643 746 Kč
Výnosová hodnota	1 021 111 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Obvyklá cena

1 644 000 Kč

slovy: Jedenmilionšestsetčtyřicetčtyřitisíc 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. Zohledněn byl stavebně technický stav, vybavení, posouzena lokalita, dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 7.8.2017

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. 3667/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3667/2017.