

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3665/2017

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 353/4,

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

Adresa nemovité věci: Charkovská 353/13, 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: Pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí. (ocenění stávajícího stavu)

**OBVYKLÁ CENA****2 800 000 Kč**

Datum místního šetření: 29.7.2017

Stav ke dni :

31.7.2017

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 31.7.2017

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 353/4 v objektu čp. 353/13, ulice Charkovská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 191 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 známy 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. 13527 ze dne 3.8.2017
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2017
cenová mapa ČR 1/2017

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky: veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> telefon	Přípojky: veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> telefon

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

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 3 + 1 umístěnou ve druhém nadzemním podlaží o velikosti 72.50 m² dle vymezení jednotek v budově. Objekt je situovaný v ulici Charkovská v zástavbě řadových bytových domů. V blízkém okolí se nachází Heroldovy sady a zástavby bloků s bytovými domy. Občanská vybavenost dobrá - v ulici Moskevská a Francouzská malé obchody a služby. Nákupní centrum Eden nebo Flora. Dopravní dostupnost dobrá - stanice autobusu v ulici Moskevská nebo Francouzská - autobus, tramvaj. Nejbližší metro Náměstí Míru. Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné. Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený s pěti nadzemními podlažními bez výtahu. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda zdobená lokálně oprýskávající se římsou s narušenou omítkou v oblasti soklu, vstupní dveře hliníkové ze dvou třetin prosklené (drátěné sklo) s nadsvětlíkem. Stropní konstrukce vstupní části valená klenba. Schody kamenné místy prošlapané, podlahy původní dlažba. Na mezipodestách původní prosklená jednoduchá dřevěná okna. Objekt je běžně udržovaný, postavený ve dvacátých letech. V objektu je devět bytových jednotek a čtyři nebytové.

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 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:

- Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č.353/4

- 1.1. Pozemek parc.č. 191
- 1.2. Oceňovaný byt

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

- 1.1. Bytová jednotka č. 353/4

2. Porovnávací hodnota

- 2.1. Bytová jednotka č. 353/4

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.353/4
 Adresa předmětu ocenění: Charkovská 353/13
 100 00 Praha 10
 LV: 13527
 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 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:

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

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

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

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	0,02
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

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

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,134}$$

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

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

1. Bytová jednotka č.353/4

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží podsklepeného pětipodlažního zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze tří pokojů, kuchyně, předsíně a WC - dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - tři pokoje, kuchyň s koupelnou, předsíň, WC mimo byt. Okna dřevěná špaletová, v předsíni dřevěné jednoduché, okno mezi předsíní a kuchyní dřevěné jednoduché. Dveře mezi pokoji dřevěné rámové dvoukřídlé do dřevěné zárubně, do pokoje z předsíně původní dřevěné rámové do dřevěné zárubně, dveře do pokoje z kuchyně chybí pouze dřevěná zárubeň polepená tapetou a dveře do kuchyně hladké s koženkou. Vstupní dveře původní dřevěné rámové do dřevěné zárubně. Dveře na toaletu dřevěné rámové do dřevěné zárubně otevíravé na klíč. Podlaha v předsíni původní dlažba, v kuchyni dlažba a v rohové části kuchyně, která je oddělena dřevotřískovou příčkou novější dlažba, v pokoji u kuchyně popraskaná betonová stěrka a ve dvou pokojích původní prkenná podlaha. Jeden z pokojů vybaven kachlovými kamny a v parapetní stěně původní vestavěná skříňka. Koupelna umístěná v kuchyni s vanou a umyvadlem, provedeny jsou obklady stěn a nad vanou je umístěn boiler. Kuchyň bez vybavení pouze obklad k lince a baterie, WC mimo byt. Stěny kuchyně jsou obloženy palubkami. Stropní konstrukce v předsíni je klenba. Vytápění - kachlová kamna a WAW v jednom z pokojů. V předsíni a kuchyni stopy po zatékání, podlaha v pokoji s bet. stěrkou narušená a v rohové části na stěně projevující se plíseň, drobné trhlinky stěn, lokálně opadaná omítka. Stavebně technický stav vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemek parc.č. 191

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny 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	191	264,00	8 450,00	2 230 800,-
Cenová mapa - celkem		264,00		2 230 800,-

Pozemek parc.č. 191 - zjištěná cena = **2 230 800,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemek parc.č. 191 = 2 230 800,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **2 230 800,- Kč**

1.2. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha 21
Stáří stavby: 96 let
Celková rekonstrukce provedena v roce: 1 966
Základní cena ZC (příloha č. 27): 50 277,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu

	podlahové plochy		
kuchyň:	13,20 *	1,00 =	13,20 m ²
pokoj:	15,30 *	1,00 =	15,30 m ²
pokoj:	21,00 *	1,00 =	21,00 m ²
pokoj:	19,00 *	1,00 =	19,00 m ²
předsíň:	2,50 *	1,00 =	2,50 m ²
WC mimo byt:	1,50 *	1,00 =	1,50 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			72,50 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: 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 obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - dva pokoje jih do ulice Charkovské a pokoj sever, kuchyň přes předsíň na severní stranu	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - WC mimo byt (chodba) , koupelna v kuchyni	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - kachlová kamna a WAW v jednom z pokojů	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené: Významně snižující cenu - chybí kuchyň, koupelna v rohové části kuchyně, chybí topidla WAW, WC mimo byt	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + **0,01** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 96 let:

$$s = 1 - 0,005 * 96 = \mathbf{0,520}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,610 = \mathbf{0,373}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 1,080**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 50\,277,- \text{ Kč/m}^2 * 0,373 = 18\,753,32 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 72,50 \text{ m}^2 * 18\,753,32 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,080 = 1\,468\,384,96 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 468 384,96 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 230 800,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 725 / 6 751

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 230 800,- Kč * 725 / 6 751 = 239 568,95 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 239 568,95 Kč

Bytová jednotka č.353/4 - zjištěná cena = **1 707 953,91 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 353/4

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	73	1 821	11 000	132 000	4,50
Celkový výnos za rok:						132 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	73
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	1 821
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	132 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	125 400
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	600
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	15 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	2 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	19 100
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	106 300
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	2 362 222
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	150 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 212 222

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 353/4

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	72,50 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 3+1 75 m²			
Lokalita:	Vladivostocká, Praha 10 - Vršovice			
Popis:	Jedná se o prodej velmi dobře dispozičně řešeného bytu (OV) 3+1 s komorou a sklepem, který je umístěn ve zvýšeném přízemí cihlového domu cca 3m nad úroveň chodníku. Nachází se ve velmi žádané lokalitě pražských Vršovic, ulici Vladivostocká, Praha 10 - Vršovice. Byt prošel částečnou rekonstrukcí a jistě zaujme mladou rodinu s dětmi, která má zájem byt okamžitě užívat, bez nutnosti větší investice. V místě je vynikající občanská i dopravní dostupnost a velmi dobré sportovní i kulturní vyžití (areál Slavia).			
Užitná plocha:	75,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita			1,02	
K2 Typ stavby			1,00	
K3 Stavebně technický stav			0,75	
K4 Výtah			0,97	
K5 Velikost			0,97	
K6 Vybavení			0,80	
K7 Redukce pramenu ceny			0,95	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 750 000	75,00	63 333	0,55	34 646



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej bytu 3+1 74 m²			
Lokalita:	Vršovická, Praha 10 - Vršovice			
Popis:	Světlý prostorný udržovaný byt v os. vl. vedený jako 3+1, ale splňující funkci 4+1 díky obytné hale využívané jako jídelna. Byt má příjemnou dispozici téměř čtvercového půdorysu, je situovaný na 4. p. (5. nadz. podlaží)rekonstruovaného činž. domu s novým výtahem. Dům je skeletový, vyzděný, zděné jádro.			
	Vchod do bytu vede do zádveří na které navazuje obývací hala. Z haly je přístup do 3 samostatných neprůchozích pokojů, do kuchyně a soc. zzařízení (samostatné WC, koupelna s vanou).			
	Byt je velmi vzdušný a teplý, (obvodové stěny zazepleny, stropy o výšce 3m). Okna pokojů jsou orientována do klidného vnitrobloku se vzrostlou zelení s volným výhledem, kuchyně a soc. zařízení orientováno na sever do ul. Vršovická.			
	Byt je částečně rekonstruovaný: plastová okna, stoupačky, vodoměry, příprava pro myčku, zateplení obvodových stěn, skříň na míru v ložnici, topení podlahové centrální. K bytu náleží sklep v suterénu domu.			

Kabelová TV, internet UPC, vlastní sat. parabola, možnost pevné tel. linky O2.

Dům je situován mezi ulicemi Vršovická, Vladivostocká a Jerevanská, Kišiněvská. V místě je kompletní občanská vybavenost.

zdravotnictví, lékárna, školy, školky, gymnázium, pošta, OC Eden, banky, TESCO, TipSport Aréna, plavecký bazén, atletický stadion, lední

a těl. hala SK Slavia a další sportoviště – vše do 300m.

Rychlé dopravní spojení do centra, 5 min. na metro A, bus. tram. Železniční stanice Praha-Vršovice cca 800m.

Energetický štítek zatím není vyhotoven a proto uvedená skupina G není odpovídající.

Dispozice bytu poskytuje možnost na několik variant rekonstrukce podle vlastních představ. Skvělé místo na rodinné bydlení, případně výhodná investice, doporučujeme!

S vyřízením hypotéčního úvěru vám rádi pomůžeme.

Užitná plocha: 74,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,02
K2 Typ stavby	1,02
K3 Stavebně technický stav	0,75
K4 Výtah	0,97
K5 Velikost	0,98
K6 Vybavení	0,80
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]
4 630 000	74,00	62 568	0,56	35 272

Název: Prodej bytu 3+1 71 m²

Lokalita: Žitomířská, Praha 10 - Vršovice

Popis: Zajímavá nabídka bytu v klidné části Vršovic. Vstupní hala, koupelna, toaleta je zvlášť, kuchyň a dvě samostatné ložnice. Byt je v původním stavu, při rekonstrukci se dá rozdělit na 2+kk a 1+kk. Karma, topení plynové etážové také pro ohřev vody, dřevěné podlahy, dřevěné lakované dveře, dřevěná dvojitá lakovaná okna. Velmi zajímavá investice. Více info v kanceláři.

Užitná plocha: 71,00 m²

Porovnávací hodnota	2 849 975 Kč
Výnosová hodnota	2 212 222 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

<p>Obvyklá cena 2 800 000 Kč slovy: Dvamilionyosmsettisíc 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, posouzena lokalita, dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 31.7.2017

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. 3665/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3665/2017.