

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3658/2017

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1307/18,

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

Adresa nemovité věci: Na Louži 1307/21, 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

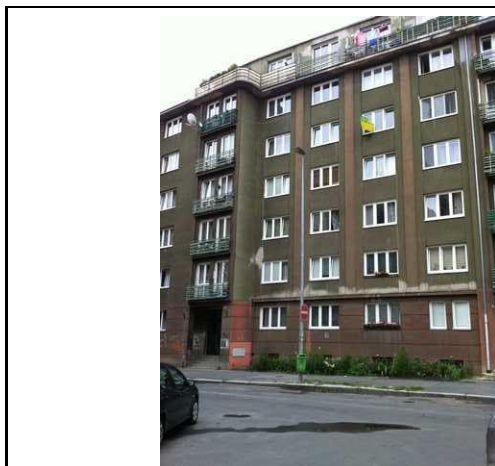
OBJEDNAVATEL: Městská část Praha 10

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.
(ocení stávajícího stavu)**



OBVYKLÁ CENA

2 993 000 Kč

Datum místního šetření: 2.8.2017

Stav ke dni :

31.7.2017

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 19.8.2017

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (těž tržní) bytové jednotky č. 1307/18 v objektu čp. 1307/21, ulice Na Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1913, 1912/2 a 1911 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. 11880 ze dne 11.8.2017

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 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):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input 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 2 + 1 o velikosti 52.00 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě bytových domů při ulici Na Louži. Jedná se o zástavbu bytovými domy. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská a Vršovická, nákupní centrum Eden tři stanice tramvají. Zastávka tramvaje 280 m v ulici Vršovická a autobus v ulici Moskevská 240 m, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejblíže 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 dvěma podlažími, se sedmi nadzemními podlažími s výtahem, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová, vstupní dveře hliníkové dvoukřídlé prosklené v částečně prosklené stěně s nadsvětlíkem, chodbové uzavírací zádveři tzv. litačky původní prosklené, schody teracové, podlahy teracové dlažby. Fasáda břizolitová, sokl dodatečně ošetřen starším nátěrem v úrovni prvního podlaží. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v šedesátých letech. V budově je 67 bytových jednotek a 1 nebytový 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. 1307/18
 - 1.1. Pozemek parc.č. 1913, 1912/2 a 1911

1.2. Oceňovaný byt

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka 1307/18

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1307/18

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1307/18
Adresa předmětu ocenění: Na Louži 1307/21
100 00 Praha 10
LV: 11880
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice
Počet obyvatel: 1 267 449

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby,	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:

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

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,180}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,124}$$

1. Bytová jednotka č. 1307/18

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v šestém nadzemním podlaží sedmipodlažního podsklepeného dvěma podlažími zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, předsíně, koupelny, WC, kuchyně. Okna plastová. Dveře vstupní hladké do ocelové zárubně z interiéru polstrované koženkou. Dveře do koupelny a na WC hladké do ocelové zárubně, dveře do pokoje původní prosklené do ocelové zárubně a do druhého pokoje dvoukřídlé prosklené do ocelové zárubně, dveřní křídlo do kuchyně chybí. Podlaha v předsíni, koupelně a WC teracová dlažba, v kuchyni dlažba v pokojích lino. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s nižšími obklady stěn, WC samostatné mísa s nádržkou bez obkladu stěn, pouze soklík. Kuchyň vybavena linkou (1970), dřez nerez, plynový sporák (2008), obklad k lince původní. V kuchyni spíží skříň a v předsíni původní vestavěné skříňě polepené tapetou Vytápění ústřední. Bytová jednotka je převážně v původním stavu vyžadující stavební úpravy a modernizaci.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemek parc.č. 1913, 1912/2 a 1911

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	1913	219,00	6 800,00	1 489 200,-
zastavěná plocha a nádvoří	1912/2	223,00	6 800,00	1 516 400,-
zastavěná plocha a nádvoří	1911	226,00	6 800,00	1 536 800,-
Cenová mapa - celkem		668,00		4 542 400,-

Pozemek parc.č. 1913, 1912/2 a 1911 - zjištěná cena = **4 542 400,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemek parc.č. 1913, 1912/2 a 1911 = 4 542 400,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **4 542 400,- Kč**

1.2. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha 21
 Stáří stavby: 57 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 50 277,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsín:	7,50 *	1,00 =	7,50 m ²
koupelna:	2,40 *	1,00 =	2,40 m ²
WC:	1,10 *	1,00 =	1,10 m ²
pokoj:	21,50 *	1,00 =	21,50 m ²
pokoj:	12,50 *	1,00 =	12,50 m ²
kuchyň:	7,00 *	1,00 =	7,00 m ²

Započítaná podlahová plocha bytu:

52,00 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: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 6.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - východ a západ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana , umyvadlo, samostatné WC	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 - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené: Bez vlivu na cenu - modernizace	III	0,00
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 57 let:

$$s = 1 - 0,005 * 57 = \mathbf{0,715}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,725 = \mathbf{0,504}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,060**

Index polohy pozemku **I_P = 1,060**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 50 277,- Kč/m² * 0,504 = 25 339,61 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 52,00 m² * 25 339,61 Kč/m² * 1,060 * 1,060 = 1 480 522,46 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 480 522,46 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 542 400,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 520 / 33 609

Hodnota spoluvlastnického podílu:

4 542 400,- Kč * 520 / 33 609 = 70 280,22 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 70 280,22 Kč

Bytová jednotka č. 1307/18 - zjištěná cena = 1 550 802,68 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka 1307/18

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	6.NP	52	2 538	11 000	132 000	4,50
Celkový výnos za rok:						132 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	52
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * ro k)	2 538
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	132 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	125 400
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	700
Pojištění		Kč/rok	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	15 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	2 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	18 700
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	106 700
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	2 371 111
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	20 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 351 111

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1307/18

Oceňovaná nemovitá věc
Užitná plocha: 52,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 2+1 54 m2
Lokalita:	Kubánské náměstí, Praha 10 - Vršovice
Popis:	Zprostředkujeme Vám prodej bytu 2+1, 54m2, OV, Kubánské nám. P10 Vršovice. Jedná se o byt v 1. patře cihlového domu. Dům prochází rekonstrukcí (hotové jsou rozvody, střecha, fasáda se bude dělat letos). Byt je před rekonstrukcí. Byt je

orientován do zeleného vnitrobloku na jih, takže je tichý a světlý. V domě je výtah. Pokoje jsou neprůchozí, z předsíně vstup do všech místností zvláště (dva pokoje - 18m² a 19m², kuchně, koupelny a zvláště WC. SVJ pronajímá komerční prostory, ze kterých plynou finance, dobrý ekonomický stav SVJ. Velmi doporučuji včasnou prohlídku. Ev. číslo: 23751.

Užitná plocha: 54,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,98
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,96
K6 Vybavení	0,99
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]
3 850 000	54,00	71 296	0,88	63 084

Název: Prodej bytu 2+1 55 m²

Lokalita: Kubánské náměstí, Praha 10 - Vršovice

Popis: Byt k prodeji v OV. 2+1, 55 m². 3.patro, udržovaného cihlového domu. Byt má okna na jih do zahrad. K domu patří rozsáhlý dvůr s upraveným dětským hřištěm. Koupelna s vanou, sklep, výtah. Byt je v dobrém stavu, původní dřevěné parkety. Veškerá občanská vybavenost, včetně MHD na místě. Nízké poplatky.

Lze financovat Hypoúvěrem Hypocentra Modré pyramidy např. s použitím vlastních zdrojů 793 100,- Kč a měsíční splátkou 11 605,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.

Užitná plocha: 55,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,92
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,94
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]
3 850 000	55,00	70 000	0,78	54 634

Název: Prodej bytu 2+1 58 m²

Lokalita: Vladivostocká, Praha 10 - Vršovice
Popis: Prodej bytu 2+1/sklep, 56 m² + cca 2 m², ul. Vladivostocká, Praha 10 – Vršovice. Jedná se o byt v osobním vlastnictví, který se nachází v 6NP cihlového domu s výtahem. Dům má celkem 7NP a stojí naproti stadionu fotbalového stadionu. Jeho výhodou jsou dva samostatné a neprůchozí pokoje a tím je ideální i jako investiční byt. Byt se skládá z předsíně (7,95 m²), k které jsou samostatné vstupy do pokojů (21,65 a 14,23 m²), kuchyně (7,38 m²), koupelny, WC a spíže. Byt je v původním stavu, na domě rekonstrukce proběhla výtahu r. 2015, střechy r. 2005, vodovodních stoupaček r. 2004, zvonky, dveře. Vybavení, které by v bytě mohlo zůstat (sedačka, kuchyňská linka, stůl - židle, myčka). Na podlaze položeny parkety a koberce. Topení ústřední ve stěnách a v podlahách. Okna jsou plastová a jejich orientace je na západ a jih. Vlastní sklep v suterénu domu. Parkování je možné před domem. K dispozici internet přes O2 nebo UPC a společná anténa. Ve vnitrobloku domu společná zahrada. V přízemí domu kočárkárna. SVJ je společenství 5ti vchodů, SVJ nemá žádné dluhy. Měsíční náklady, ty činí 4.273,- + elektřina. V těsné blízkosti domu jsou i základní služby (obchodní centrum, lékaři, kavárny, restaurace, obchody, nedaleko je mateřská školka a škola, sportovní vyžití). Dopravní dostupnost - autobusem či tramvaj na metro A nebo B. Ideální byt jako investice či pro pár. Koupí bytu je možné financovat z hypotečního úvěru, který Vám rádi vyřídíme. Třída energetické náročnosti nebyla dosud určena, z tohoto důvodu je udávána nejnižší možná. V případě zájmu o prohlídku této nemovitosti kontaktujte níže uvedeného makléře. Zaručujeme příjemné a profesionální jednání. Jsme tu pro Vás 7 dní v týdnu.

Užitná plocha: 58,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,97
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,90
K6 Vybavení	0,98
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]
3 920 000	58,00	67 586	0,81	54 931

Minimální jednotková porovnávací cena	54 634 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	57 550 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	63 084 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	57 550 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	52,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 992 600 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1307/18	1 550 802,70 Kč
1.1. Pozemek parc.č. 1913, 1912/2 a 1911	70 280,22 Kč
1.2. Oceňovaný byt	1 480 522,46 Kč
	<hr/>
	= 1 550 802,70 Kč

Výsledná cena - celkem: 1 550 802,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 550 800,- Kč

slovy: Jedenmilionpětsetpadesáttisícsmset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 550 800 Kč

slovy: Jedenmilionpětsetpadesáttisícsmset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka 1307/18 2 351 111,10 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1307/18 2 992 600,- Kč

Porovnávací hodnota 2 992 600 Kč

Výnosová hodnota 2 351 111 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Obvyklá cena

2 993 000 Kč

slovy: Dvamilionydevětsetdevadesáttřítisíc 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, posouzena lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 19.8.2017

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. 3658/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3658/2017.