

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3756/2018

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 662/62

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice

Adresa nemovité věci: Gruzínská 662/12, 100 00 Praha 10

Vlastníci stavby: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, 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 tržní ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí (ocenění stávajícího stavu)

**OBVYKLÁ CENA****3 180 000 Kč**

Stav ke dni : 30.1.2018

Datum místního šetření: 20.1.2018

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 26.1.2018

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 662/62 v objektu čp. 662/12, ulice Gruzínská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1392/2, 1392/1, 1393/4, 1395/1, 1396/1, 1393/7, 1395/2 a 1397/1 na katastrálním území Vršovice.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 457/2017 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. 8641 ze dne 29.1.2018
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2018

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	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

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

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 53.70 m². Objekt je situovaný v ulici Gruzínská, která je kolmá na hlavní komunikaci Vršovická a je spojkou mezi ulicemi Bajkalskou a Vršovickou. Objekt je řadovým domem v bytové zástavbě. V blízkém okolí v docházkové vzdálenosti se nachází nákupní středisko Eden a sportovní a kulturní středisko Slavie. Občanská vybavenost výborná - nákupní středisko a drobné prodejny v ulici Vršovická a Kubánské náměstí. V dobrém dosahu je Vinohradská fakultní nemocnice. Dopravní dostupnost - stanice tramvaje Vršovická a

autobus Bělocerkevská. Nejbližší metro Starostrašnická (tři stanice i Vršovická, kde se nachází stanice tramvaje. Občanská vybavenost dobrá, dopravní dostupnost dobrá. Nejbližší metro Starostrašnická (tři stanice), nebo Flora (tři stanice autobusem). Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná (662/12) je podsklepený se sedmi nadzemními podlažními s výtahem. Objekt je zděné konstrukce, zateplený s novou fasádou a soklem ze soklových pásků. Zastřešení sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Schody teracové, stěny v oblasti schodišťových ramen natřeny latexem, podlahy teracové, okna plastová. Vstupní dveře plastové prosklené s malým nadsvětlíkem, vstupy na balkony plastovými prosklenými dveřmi a okno plastové.

Objekt je jedním ze šesti funkčně spojených objektů postavených v šedesátých letech. Dům je po revitalizaci.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 662/62
 - 1.1. Pozemky
 - 1.2. Oceňovaný byt

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 662/62
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 662/62

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 662/62
Adresa předmětu ocenění: Gruzínská 662/12
100 00 Praha 10
LV: 8641
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice
Počet obyvatel: 1 280 508

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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 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 stavba stejného vlastníka, 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: Katastrální území obce Praha nebo Brna	I	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

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

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

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

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

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	0,01
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: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,070}$$

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

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

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

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

1. Bytová jednotka č. 662/62

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží sedmipodlažního (včetně podkrovní) podsklepeného zděného zatepleného objektu (žel.bet.vyzděná konstrukce) s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, koupelny s WC, spíže, kuchyně a předsíně. Okna plastová, okno v koupelně do světlíku původní dřevěné, dveře do pokojů a kuchyně prosklené do dřevěné zárubně, do spíže hladké s otevíráním na klíč do dřevěné zárubně, dveře do koupelny s WC dýhované do dřevěné zárubně novější. Vstupní dveře hladké do dřevěné zárubně. Podlaha v pokoji parkety v dobrém stavu, v pokoji prkenná podlaha, v kuchyni a spíži lino, v předsíni a koupelně s WC dlažba. V koupelně vana, umyvadlo a WC mísa kombi, provedeny jsou ker. obklady stěn. V kuchyni původní obklady, linka s nerez dřezem původní a plynový sporák. Stavební technický stav bytové jednotky vyžaduje kromě koupelny s WC rozsáhlejší stavební úpravy. Objekt jako celek udržovaný.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemky

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2018 mapový list č. 61.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1393/4	166	5 120,00	849 920,-
zastavěná plocha a nádvoří	1392/1	232	5 120,00	1 187 840,-
zastavěná plocha a nádvoří	1392/2	266	5 120,00	1 361 920,-
ostatní plocha	1393/7	132	5 120,00	675 840,-
ostatní plocha	1395/2	65	5 120,00	332 800,-
zastavěná plocha a nádvoří	1395/1	235	5 120,00	1 203 200,-
zastavěná plocha a nádvoří	1396/1	229	5 120,00	1 172 480,-
zastavěná plocha a nádvoří	1397/1	535	5 120,00	2 739 200,-
Cenová mapa - celkem		1 860		9 523 200,-

Pozemky - zjištěná cena = **9 523 200,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemky = 9 523 200,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **9 523 200,- Kč**

1.2. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha 21
Stáří stavby: 60 let
Základní cena ZC (příloha č. 27): 53 366,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

**koeficient dle typu
podlahové plochy**

pokoj:	23,00 * 1,00 =	23,00 m ²
pokoj:	12,30 * 1,00 =	12,30 m ²
předsíň:	4,30 * 1,00 =	4,30 m ²
Koupelna + WC:	3,10 * 1,00 =	3,10 m ²
kuchyň:	10,50 * 1,00 =	10,50 m ²
spíž:	0,50 * 1,00 =	0,50 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>53,70 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná + zateplení	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 - 1.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Okna jen na sever nebo bez výhledu - pokoj a kuchyň na východ do vnitrobloku a pokoj západ	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna s 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 - centrální vytápění TUV	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + **0,02** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 60 let:

$$s = 1 - 0,005 * 60 = \mathbf{0,700}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,720 = \mathbf{0,496}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku **I_P = 1,070**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 53\,366,- \text{ Kč/m}^2 * 0,496 = 26\,469,54 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 53,70 \text{ m}^2 * 26\,469,54 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,070 = 1\,612\,168,10 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 612 168,10 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 9 523 200,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 5 370 / 624 740
Hodnota spoluvlastnického podílu:
9 523 200,- Kč * 5 370 / 624 740 = 81 857,39 Kč
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 81 857,39 Kč

Bytová jednotka č. 662/62 - zjištěná cena

= **1 694 025,49 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 662/62

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 - 2 + 1	54	2 235	10 000	120 000	4,50
Celkový výnos za rok:						120 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	54
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * ro k)	2 235
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	120 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	114 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	600
Pojištění		Kč/rok	800
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	7 400
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	106 600
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	2 368 889
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	15 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 353 889

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 662/62

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	53,70 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 2+1 54 m²			
Lokalita:	Na Louži, Praha 10 - Vršovice			
Popis:	Exklusivně nabízíme k prodeji byt s dispozicí 2+1, který se nachází ve druhém nadzemním podlaží zrekonstruovaného činžovního domu s výtahem v ulici Na Louži, v Praze 10.			
	Celý dům prošel kompletní rekonstrukcí, v rámci které byla udělána nová fasáda včetně zateplení, nová plastová okna v celém domě, nový vstup do domu na čipy, proběhla výměna rozvodu IS v domě s tím, že v letošním roce bude dodělán výtah a malba ve společných prostorách. Velikost bytu je 54 m ² a náleží k němu sklep. Byt je možné bez většího technického zásahu předělat na 3+kk. Jednotka je v původním stavu a jsou zde plastová okna dělána v rámci rekonstrukce domu. Orientace celého bytu je na západ do ulice. Byt se nachází v lokalitě činžovních domů s plnou občanskou vybaveností a pohodlnou dostupností do centra.			
Užitná plocha:	54,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita			1,00	
K2 Typ stavby			1,00	
K3 Stavebně technický stav			0,98	
K4 Výtah			1,00	
K5 Velikost			0,99	
K6 Vybavení			0,98	
K7 Zdroj nabídky			0,95	
K8 Prodej el. aukcí			0,95	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 790 000	54,00	70 185	0,86	60 225



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej bytu 2+1 58 m²			
Lokalita:	Vladivostocká, Praha 10 - Vršovice			
Popis:	Prodej bytu 2+1/sklep, 56 m ² + cca 2 m ² , 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 m ²), k které jsou samostatné vstupy do pokojů (21,65 a 14,23 m ²), kuchyně (7,38 m ²), 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. Koupi			

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	0,98
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,92
K6 Vybavení	0,97
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. aukcí	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]
3 800 000	58,00	65 517	0,79	51 711

Název: Prodej bytu 2+1 52 m²

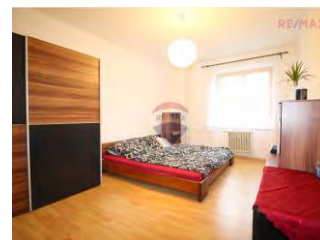
Lokalita: Bělocerkevská, Praha 10 - Vršovice

Popis: Nabízíme k prodeji byt 2+1, 51,50m² se sklepem, v OV v žádané lokalitě Prahy 10 - Vršovice. Byt se nachází v prvním patře (2.NP) renovovaného a zatepleného cihlového domu s výtahem. Byt se skládá z předsíně s vestavěnou skříní, samostatné kuchyně s oknem, prostorného obývacího pokoje a prostornou ložnicí, dále koupelna po rekonstrukci s vanou, WC je samostatně. Byt prošel částečnou rekonstrukcí (nová dřevěná okna, nové rozvody elektřiny, nová koupelna a wc, nová kuchyně) na podlahách je plovoucí podlaha a dlažba. Měsíční náklady (4.300,-Kč/měs.). Výborná občanská vybavenost a dostupnost MHD, kousek od velkého nákupního centra EDEN. Možnost financování hypotékou, kterou Vám rádi zařídíme (podrobné informace u makléře nabídky). Prohlídky možné ihned, které vřele doporučuji!

Užitná plocha: 52,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,03
K6 Vybavení	0,95
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. aukcí	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]
4 300 000	52,00	82 692	0,79	65 722

Minimální jednotková porovnávací cena

51 711 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

59 219 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena	65 722 Kč/m ²
---------------------------------------	--------------------------

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	59 219 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	53,70 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 180 060 Kč
REKAPITULACE OCENĚNÍ	

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:
--

1. Bytová jednotka č. 662/62	1 694 025,50 Kč
1.1. Pozemky	81 857,39 Kč
1.2. Oceňovaný byt	1 612 168,10 Kč
	= 1 694 025,50 Kč

Výsledná cena - celkem: **1 694 025,50 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 694 030,- Kč**

slovy: Jedenmilionšestsetdevadesátčtyřtisíctřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
1 694 030 Kč
slovy: Jedenmilionšestsetdevadesátčtyřtisíctřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 662/62	2 353 888,90 Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 662/62	3 180 060,- Kč

Porovnávací hodnota	3 180 060 Kč
Výnosová hodnota	2 353 889 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny
--

Zjištění tržní ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění, porovnávací a výnosové metody.

Obvyklá cena
3 180 000 Kč
slovy: Třimilionyjednoosmdesát tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.3

Závěr

Tržní cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, cenových map, konzultace s realitními makléři. Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení, vybavenost, standard, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 26.1.2018

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. 3756/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3756/2018.