

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3664/2017

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 807/25,

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

Adresa nemovité věci: Vladivostocká 807/5, 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: Zjištění ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

3 140 000 Kč

Datum místního šetření: 16.8.2017

Stav ke dni :

31.7.2017

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 16.8.2017

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 807/25 v objektu čp. 807/5, ulice Vladivostocká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1846/9 - 1846/13, 1839/2 na katastrálním území Vršovice.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 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. 9289 ze dne 20.9.2017
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2017

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

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

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 2 o velikosti 52.70 m². Objekt je situovaný v ulici Vladivostocká svým průčelím k areálu Eden. Objekt je ve střední části řadové zástavby bytových domů. Vladivostocká je kolmá na hlavní ulici Vršovická, kde se nachází stanice tramvaje. V blízkém okolí se nachází nákupní středisko Eden a sportovní středisko s kulturním Eden. Občanská vybavenost výborná - nákupní centrum a malé obchody a služby v ulici Vršovické, nákupní centrum Eden. Dopravní dostupnost dobrá - stanice tramvaje v ulici Vršovická. Nejbližší metro Starostrašnická (čtyři stanice). Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený se sedmi nadzemními podlažími s výtahem. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovým krovem se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu původní v relativně zachovalém stavu do úrovně druhého podlaží s obklady, vstupní dveře plastové prosklené s nadsvětlíkem. Schody teracové, podlahy teraco. Zádveří uzavřeno lítacími prosklenými dveřmi v prosklené stěně. Výtah nový. Okna plastová a dřevěná špaletová, na chodbách plastová. Na každém mezipodlaží hydrant nebo hasící přístroj. Objekt je udržovaný postavený v roce 1958.

V budově je 85 bytových jednotek a 1 nebytová jednotka.

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. 807/25

- 1.1. Pozemky parc.č. 1846/9 - 1846/13, 1839/2
 1.2. Oceňovaný byt

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

- 1.1. Bytová jednotka č. 807/25

2. Porovnávací hodnota

- 2.1. Bytová jednotka č. 807/25

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.807/25
 Adresa předmětu ocenění: Vladivostocká 807/5
 100 00 Praha 10
 LV: 9289
 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, 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:

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

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: Okrajové části obce	III	-0,05
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

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

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

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,049}$$

1. Bytová jednotka č. 807/25

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v sedmém nadzemním podlaží podsklepeného sedmipodlažního zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, WC, předsíně, koupelny a spíže dle prohlášení vlastníka. Místnosti jsou samostatně přístupné z předsíně. Okna dřevěná špaletová, dveře do pokojů původní dřevěné rámové z jedné třetiny prosklené do dřevěných zárubní, dveře do koupelny, spíže a WC rámové původní do dřevěných zárubní, do kuchyně chybí dveřní křídlo - pouze zárubeň. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokoji parkety (vyžadující renovaci), ve druhém pokoji lino, v kuchyni, předsíni a spíži, koupelně a WC teraco. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem (odhadem osmdesátá léta) s obkladem stěn. WC samostatné mísa s nádržkou bez obkladů stěn pouze se soklem. Kuchyň vybavena plynovým sporákem (2003) a deskou s nerez dřezem s obkladem stěny k lince (kombinace ve stáří). Vytápění ústřední cittallové. Bytová jednotka je v původním udržovaném stavu. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje stavební úpravy a modernizaci.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemky parc.č. 1846/9 - 1846/13, 1839/2

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2017 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	1846/9	264,00	5 120,00	1 351 680,-
zastavěná plocha a nádvoří	1846/10	184,00	5 120,00	942 080,-
zastavěná plocha a nádvoří	1846/11	188,00	5 120,00	962 560,-
zastavěná plocha a nádvoří	1846/12	188,00	5 120,00	962 560,-
zastavěná plocha a nádvoří	1846/13	329,00	5 120,00	1 684 480,-
zastavěná plocha a nádvoří	1839/2	33,00	5 120,00	168 960,-
Cenová mapa - celkem		1 186,00		6 072 320,-

Pozemky parc.č. 1846/9 - 1846/13, 1839/2 - zjištěná cena = 6 072 320,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemky parc.č. 1846/9 - 1846/13, 1839/2 = 6 072 320,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 6 072 320,- Kč

1.2. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha 21
Stáří stavby: 59 let
Základní cena ZC (příloha č. 27): 50 277,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
kuchyň:	6,11 * 1,00 = 6,11 m ²

pokoj:	19,39 * 1,00 =	19,39 m ²
pokoj:	15,00 * 1,00 =	15,00 m ²
předsíň:	5,46 * 1,00 =	5,46 m ²
koupelna:	5,00 * 1,00 =	5,00 m ²
WC:	1,0 * 1,00 =	1,00 m ²
spíž:	0,74 * 1,00 =	0,74 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>52,70 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 7.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - pokoje a kuchyň jih do ulice Vladivostocké	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna a 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: Podlahové nebo velkoplošné stěnové vytápění apod. - centrální vytápění cirtallové	V	0,10
9. Kriterium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - modernizace	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,03** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 59 let:

$$s = 1 - 0,005 * 59 = \mathbf{0,705}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,735 = \mathbf{0,712}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku **I_P = 0,990**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 50\,277,- \text{ Kč/m}^2 * 0,712 = 35\,797,22 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 52,70 \text{ m}^2 * 35\,797,22 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 0,990 = 1\,979\,707,26 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,979\,707,26 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 6 072 320,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 527 / 60 540

Hodnota spoluvlastnického podílu:

6 072 320,- Kč * 527 / 60 540 = 52 859,48 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 52 859,48 Kč

Bytová jednotka č. 807/25 - zjištěná cena

= 2 032 566,74 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 807/25

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	7.NP	53	2 163	9 500	114 000	4,50
Celkový výnos za rok:						114 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	53
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * ro k)	2 163
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	114 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	108 300
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	700
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	22 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	2 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	26 200
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	82 100
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 824 444

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 807/25

Oceňovaná nemovitá věc
Užitná plocha: 52,70 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Prodej bytu 2+1 56 m ²

Lokalita: Žitomířská, Praha 10 - Vrřovice
Popis: Nabízíme k prodeji byt 2+1, 56 m², OV, Praha 10 - Vrřovice, ul. Žitomířská. Byt se nachází ve 3.NP cihlového domu s výtahem. Kuchyňský kout je umístěn v předsíni, koupelna s vanou, v obou ložnicích nová špaletová okna, na podlaže zrepasované parkety, plovoucí podlahy a dlažba. Orientace SZ. K bytu náleží sklep. Nízké provozní náklady.

Dobrá dopravní dostupnost, v okolí veřkerá občanská vybavenost.

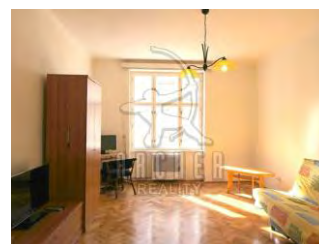
Na tuto nemovitost Vám pomůžeme zajistit financování s nízkou úrokovou sazbou.

Doporučujeme prohlídku. Energetická třída není stanovena = "G"

Užitná plocha: 56,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	0,98
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,95
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,94
K6 Vybavení	0,98
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]
4 100 000	56,00	73 214	0,81	59 651

Název: Prodej bytu 2+1 55 m²

Lokalita: Kubánské náměstí, Praha 10 - Vrřovice

Popis: Nabízíme k prodeji byt 2+1, 55 m², v osobním vlastnictví, na Kubánském náměstí, Praha 10. Byt se nachází v prvním patře cihlového domu s výtahem. Bytová jednotka je situována do dvora, na jižní stranu. V bytě jsou původní parkety. Hned před domem je zastávka tramvají, autobusů a v těsné blízkosti také metro A – Strařnice. Byt je možné financovat hypotékou, s kterou Vám rádi pomůžeme. Energetická třída G je uvedena dočasně, vzhledem k novele zákona č.406/2000Sb. o hospodaření s energií. Po dodání energetického štítku bude uvedena skutečná energetická třída této nemovitosti.

Užitná plocha: 55,00 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	0,96
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]
3 850 000	55,00	70 000	0,86	60 061

Název: Prodej bytu 2+1, 54m²
Lokalita: Ruská Vršovice, Praha
Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Exkluzivně: k prodeji nabízíme prostorný, částečně zrekonstruovaný byt 2 + 1, který se nachází ve 2. podlaží cihlového domu v žádané lokalitě Vršovic. Plocha bytu činí 53,6 m². Výměry bytu: obývací pokoj 20,3 m², ložnice 16,9 m², kuchyně 11,3 m², koupelna 3,1 m², spíž 1 m², WC 1 m². Byt prošel částečnou rekonstrukcí - nová koupelna se sprchovým koutem, WC zvlášť, elektřina v mědi, rozvody vody, kuchyňská linka, plastová okna. V pokoji vestavěná skříň. Ložnice rozdělena příčkou na jídelnu a pokoj. V bytě komora a ve výstavně sklep. Vytápění je zajištěno WAWkami a ohřev vody bojlerem. Na podlahách PVC a parkety. Dům ve velmi dobrém stavu. Výborná dostupnost i občanská vybavenost v okolí - bus, tram, metro v docházkové vzdálenosti, restaurace obchody, Flora, centrum Eden. Osobní vlastnictví, lze financovat hypotékou, kterou vám rádi pomůžeme vyřídit. Energetická náročnost E. Vhodný též na investici. + daň z nabytí nemovitých věcí

Užitná plocha: 54,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	0,98
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,92
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,97
K6 Vybavení	0,90
K7 Redukce pramenu 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]
4 264 000	54,00	78 963	0,75	59 044

Minimální jednotková porovnávací cena	59 044 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	59 585 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	60 061 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	59 585 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	52,70 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 140 130 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 807/25	2 032 566,70 Kč
1.1. Pozemky parc.č. 1846/9 - 1846/13, 1839/2	52 859,48 Kč
1.2. Oceňovaný byt	1 979 707,26 Kč
	<hr/>
	= 2 032 566,70 Kč

Výsledná cena - celkem:

2 032 566,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

2 032 570,- Kč

slovy: Dvamilionyřicetdvatisícpětsedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 032 570 Kč

slovy: Dvamilionyřicetdvatisícpětsedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 807/25

1 824 444,40 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 807/25

3 140 130,- Kč

Porovnávací hodnota

3 140 130 Kč

Výnosová hodnota

1 824 444 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Obvyklá cena

3 140 000 Kč

slovy: Třimilionyjednostočtyřicettisíc 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, dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 16.8.2017

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. 3664/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3664/2017.