

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3752/2018

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 710/5,

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

Adresa nemovité věci: Ruská 710/80, 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 tržní ceny pro účely prodeje elektronickou aukcí (ocení stávajícího stavu)

**OBVYKLÁ CENA****4 000 000 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 20.1.2018

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 710/5 v objektu čp. 710/80, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 738 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 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. 11707 ze dne 29.1.2018
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2018
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<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: širší centrum - smíšená zástavba

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 74.40 m² + 2 x balkon o velikosti 12.20 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě bloku bytových domů při ulici Ruská. V blízkém sousedství se nachází Justiční palác Na Míčankách, Heroldovy sady, frekventovaná Ruská ulice, bytové domy a zástavba činžovními vilami. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Kodaňská a 28. pluku, nejbližší nákupní centrum Flora. V blízkosti se nachází areál Fakultní nemocnice Vinohradská. Zastávka tramvaje Moskevská, Francouzská, autobus v ulici Ruská, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený dvěma podzemními podlažními a se čtyřmi nadzemními podlažními bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Vstup do objektu je zajištěn venkovním schodištěm ohraničeným terasovitými opěrnými zdmi. Okna původní dřevěná špaletová, vstupní dveře původní dřevěné prosklené malými okénky, schody kamenné, podlaha teracová. Na mezipodestách dřevěná jednoduchá okna a jsou zde osazeny hasící přístroje. Fasáda domu v dobrém stavu do úrovně prvního podlaží z lícového zdiva. Stavebně technický stav objektu s pravidelnou údržbou. Objekt byl postaven v padesátých letech. V budově je 10 bytových jednotek a jedna nebytová jednotka.

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. 710/5
 - 1.1. Pozemek parc.č. 738
 - 1.2. Oceňovaný byt

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 710/5
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 710/5

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.710/5
Adresa předmětu ocenění: Ruská 710/80
100 00 Praha 10
LV: 11707
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 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: Katastrální území obce Prahy 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:

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

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

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

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	0,01
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

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

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

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

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

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

1. Bytová jednotka č. 710/5

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém podlaží čtyřpodlažního podsklepeného (2.PP) zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, spíže, WC a dvou balkonů. Pokoje jsou průchozí a vstup do koupelny z pokoje i předsíně. V zadním pokoji provedeno rozdělení - příčka do poloviny pokoje. Okna dřevěná špaletová původní, dveře na balkony dřevěné dvojitě prosklené, dveře do koupelny, spíže a WC hladké do ocelových zárubní, z pokoje do koupelny a do kuchyně pouze dveřní otvor, dveře do pokoje a mezi pokoji hladké ze dvou třetin prosklené do ocelové zárubně. Vstupní dveře původní dřevěné rámové do dřevěných zárubní dvoukřídlé. Podlahy v předsíni a pokojích parkety vyžadující renovaci, v kuchyni lino a v lodžii betonová mazanina, balkon dlažba, na WC, v koupelně a spíži dlažba. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s obklady stěn (v kombinaci a různého stáří). V koupelně je umístěna karma (1997), WC kombi s nižšími obklady stěn. Kuchyň bez vybavení pouze volně stojící plynový sporák (2012) s obkladem stěn k lince, který v části chybí. Vytápění lokální WAW (1997). Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje stavební úpravy a opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemek parc.č. 738

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2018 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	738	323	8 470,00	2 735 810,-
Cenová mapa - celkem		323		2 735 810,-

Pozemek parc.č. 738 - zjištěná cena = **2 735 810,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemek parc.č. 738 = 2 735 810,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **2 735 810,- Kč**

1.2. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha 21
Stáří stavby: 68 let
Základní cena ZC (příloha č. 27): 53 366,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyň:	11,80 * 1,00 =	11,80 m ²
předsín:	12,60 * 1,00 =	12,60 m ²
koupelna:	4,60 * 1,00 =	4,60 m ²
WC:	1,10 * 1,00 =	1,10 m ²

pokoj:	23,10 * 1,00 =	23,10 m ²
pokoj:	20,20 * 1,00 =	20,20 m ²
spíž:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
balkon 2 x:	12,20 * 0,17 =	2,07 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>76,47 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: 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 - 2.NP bez výtahu,	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - kuchyň a předsíň sever a dva pokoje jih	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo, WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - balkon 2x	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené: Významně snižující cenu - bez kuchyňské linky, dveře do koupelny prasklé a z pokoje pouze otvor, vedení plynu po povrchu stěn	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,05** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 68 let:

$$s = 1 - 0,005 * 68 = \mathbf{0,660}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,710 = \mathbf{0,585}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

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

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 53\,366,- \text{ Kč/m}^2 * 0,585 = 31\,219,11 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 76,47 \text{ m}^2 * 31\,219,11 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,070 = 2\,707\,704,40 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 707 704,40 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 735 810,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 744 / 7 819
Hodnota spoluvlastnického podílu:
2 735 810,- Kč * 744 / 7 819 = 260 320,07 Kč
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 260 320,07 Kč

Bytová jednotka č. 710/5 - zjištěná cena

= **2 968 024,47 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 710/5

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 - 2+1	81	2 236	15 000	180 000	4,50
Celkový výnos za rok:						180 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	81
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * ro k)	2 236
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	180 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	171 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	700
Pojištění		Kč/rok	1 200
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	7 900
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	163 100
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	3 624 444
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	80 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 544 444

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 710/5

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	74,40 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 2+1 73 m²			
Lokalita:	Na Louži, Praha 10 - Vršovice			
Popis:	Dovoluji si Vám nabídnout prodej prostorného bytu 2+1 o velikosti 73 m ² v ulici Na louži, Praha 10 - Vršovice. K bytu náleží malý balkón a sklep. Byt je po částečné rekonstrukci , zbylá část bytu je určená k rekonstrukci. Byt se v osobním vlastnictví a nachází ve 3.NP cihlového domu s výtahem. Dům prochází rekonstrukcí, která není zohledněna v PENB - rekonstrukce zadní fasáda, výtah, stoupačky, rozvody. V příštím roce je v plánu oprava přední části fasády domu, zateplení střechy (překlad proběhl v roce 2009) a vnitřní prostory.			
	V místě je veškerá občanská vybavenost.			
	Výborná dostupnost do centra.			
	150 m tramvajová zastávka Koh-i-nor tram 6,7,22			
	150 m tramvajová zastávka Bohemians - tram 5,7,11,13.			
Užitná plocha:	73,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita			1,00	
K2 Typ stavby			1,00	
K3 Stavebně technický stav			0,87	
K4 Výtah			0,98	
K5 Velikost			1,09	
K6 Vybavení			0,95	
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]
4 890 000	73,00	66 986	0,80	53 374



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej bytu 2+1 72 m²			
Lokalita:	Kubánské náměstí, Praha 10 - Vršovice			
Popis:	Nabízíme Vám k prodeji byt na Kubánském náměstí, o dispozici 2+1 s plochou 71,8 m ² . Byt je prostorný, atypicky řešený, určený ke změně dispozice . V 1. a 2. pokoji jsou původní kvalitní parkety, v kuchyni nová podlaha. Orientace bytu je na jih a východ, díky čemuž je byt hezky slunný. Byt se nachází ve 2. patře cihlového domu s výtahem. Dům je v původním stavu, přičemž je plánovaná jeho rekonstrukce. K bytu patří sklep v suterénu domu. Ve vnitrobloku je možnost parkování, zeleň a dětské hřiště. V blízkosti je Plavecký stadion SK Slavia Praha, mnoho restaurací, MŠ a ZŠ. V okolí je veškerá občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti.			

V případě zájmu o koupi nemovitosti Vám zajistíme poradce v oblasti hypotečních úvěrů a stavebních spoření, a odborníka v oblasti oceňování nemovitostí a vyhotovení znaleckého posudku.

Užitná plocha: 72,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokality	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,85
K4 Výtah - výtah	0,98
K5 Velikost	1,11
K6 Vybavení - bez balkonu	1,05
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]
4 630 000	72,00	64 306	0,88	56 345

Název: Prodej bytu 2+1 70 m2 Jakutská, Praha Vršovice

Lokalita: Praha 10, Vršovice, Jakutská

Popis: Prodej bytu 2+1 70 m2 Jakutská, Praha Vršovice

Hledáte světlý a prostorný byt v klidné části centra Prahy s výbornou dostupností?

Nabízíme Vám velmi tichý byt 2+1 70 m2 s množstvím zeleně v okolí v atraktivní městské části Vršovic, jenž se nachází v pátém podlaží rekonstruovaného domu s výhledem ze všech oken do korun stromů. Po vstoupení vchodovými dveřmi se ocitnete ve velké předsíni s velkými vestavěnými úložnými prostory po obou stranách, ze které je vstup do rekonstruované koupelny se sprchovým koutem. Hned vedle koupelny se nachází oddělená toaleta, která sousedí s velkou komorou - dalším úložným prostorem. Z předsíni je možné vstoupit, jak přímo do velkého obývacího pokoje, tak i vzdálenějšími dveřmi přímo do kuchyně s dalšími vestavěnými úložnými prostory. Do kuchyně lze také vstoupit z obývacího pokoje s velkým francouzským oknem a dubovými parketami, jenž se nachází uprostřed bytu. Z obývacího pokoje se také vchází do neprůchozí ložnice s dubovými parketami. Mezi velké výhody patří nízké provozní náklady - energetická třída C a výborně fungující hospodaření SVJ, čehož je i udržovaný dům důkazem. Součástí bytu je i prostorná sklepní kóje. Veškerá občanská vybavenost v místě, včetně přímé dostupnosti MHD, metra Želivského, včetně školky, školy i gymnázia v bezprostřední blízkosti, tak i výbornou dostupností, jak do centra města, tak i na dálniční síť. Podrobné informace a prohlídku Vám zajistí realitní makléř pan Petr Miška

Užitná plocha: 70,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokality	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,80
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,14



Zdroj: www.reality.idnes.cz

K6 Vybavení - bez balkonu, vybavený			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]
4 490 000	70,00	64 143	0,81	51 739

Minimální jednotková porovnávací cena	51 739 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	53 819 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	56 345 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	53 819 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	74,40 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 004 134 Kč
REKAPITULACE OCENĚNÍ	

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 710/5	2 968 024,50 Kč
1.1. Pozemek parc.č. 738	260 320,07 Kč
1.2. Oceňovaný byt	2 707 704,40 Kč
	= 2 968 024,50 Kč

Výsledná cena - celkem: **2 968 024,50 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 968 020,- Kč**

slovy: Dvamilionydevětsetšedesátosmtisícdvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 968 020 Kč

slovy: Dvamilionydevětsetšedesátosmtisícdvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 710/5	3 544 444,40 Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 710/5	4 004 134,- Kč

Porovnávací hodnota	4 004 134 Kč
Výnosová hodnota	3 544 444 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Obvyklá cena

4 000 000 Kč

slovy: Čtyřimiliony 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, vlastní databáze, konzultace s realitními makléři. Zohledněn byl stavebně technický stav bytové jednotky i objektu, technologie provedení, standard, vybavení, dopravní spojení, lokalita a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 20.1.2018

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. 3752/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3752/2018.