

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3836/2018

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 723/1

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

Adresa nemovité věci: Jerevanská 723/6, 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: Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

1 846 000 Kč

Stav ke dni : 15.7.2018

Datum místního šetření: 6.8.2018

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 10.8.2018

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 723/1 v objektu čp. 723/6, ulice Jerevanská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1846/2 - 1846/6 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 věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

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. 11897 ze dne 17.7.2018
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2018
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 37.40 m² dle vymezení jednotek v budově. Objekt je situovaný v ulici Jerevanská v řadové zástavbě bytových domů, která 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 (Slavie). Občanská vybavenost výborná - nákupní centrum a malé obchody a služby v ulici Vršovické. 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 podlažními s výtahem. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovým krovem se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu původní břízlitová v relativně zachovaném stavu, vstupní dveře nové hliníkové ze dvou třetin prosklené. Schody teracové, podlahy teraco. Okna plastová a dřevěná špaletová. V prvním podlaží provedeny nové obklady stěn. Na každém mezipodlaží hydrant. Objekt je udržovaný postavený v roce 1958. V budově je 86 bytových jednotek a 9 nebytových prostorů.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 723/1
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky parc.č. 1846/2 - 1846/6

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 723/1

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.723/1
Adresa předmětu ocenění: Jerevanská 723/6
100 00 Praha 10
LV: 11897
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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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 Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,208}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00

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

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,280}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,060}$$

1. Bytová jednotka č. 723/1

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží podsklepeného zděného objektu se sedmi nadzemními podlažními s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, WC, předsíně, koupelny a spíže. Okna dřevěná špaletová. Dveře původní dřevěné rámové z jedné třetiny prosklené do dřevěných zárubní, do spíže dřevěné rámové do dřevěné zárubně a vstupní hladké do dřevěné zárubně. Podlahy v pokoji, předsíni, kuchyni PVC a v koupelně a WC dlažba, ve spíži jekor. Koupelna vybavena vanou a umyvadlo chybí, provedeny jsou obklady stěn různých typů. WC samostatné s mísou kombi a provedeny jsou obklady stěn staršího data. Kuchyň bez vybavení, provedeny jsou obklady k lince. V předsíni dřevěný obklad s věšákem. Okno pokoje má výšku parapetní zdi zároveň s úrovní chodníku. Bytová jednotka vyžaduje rekonstrukci, v celé bytové jednotce projevující se vlhkost stěn s plísní.

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/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu

podlahové plochy		
kuchyň:	8,60 * 1,00 =	8,60 m ²
pokoj:	21,00 * 1,00 =	21,00 m ²
předsíň:	3,80 * 1,00 =	3,80 m ²
koupelna:	2,50 * 1,00 =	2,50 m ²
WC:	0,80 * 1,00 =	0,80 m ²
spíž:	0,70 * 1,00 =	0,70 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		37,40 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Okna jen na sever nebo bez výhledu - kuchyň východ a pokoj západ - parapet v úrovni chodníku	I	-0,01
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: Dálkové, ústřední, etážové - centrální crittallové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Významně snižující cenu - vlhkost a plíseň v celé bytové jednotce	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

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

Koeficient pro stáří 60 let:

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

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,710 = \mathbf{0,438}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

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

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 53\,366,- \text{ Kč/m}^2 * 0,438 = 23\,374,31 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 37,40 \text{ m}^2 * 23\,374,31 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 926\,651,15 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 926 651,15 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky parc.č. 1846/2 - 1846/6

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	1846/4	178	5 120,00	911 360,-
zastavěná plocha a nádvoří	1846/3	180	5 120,00	921 600,-
zastavěná plocha a nádvoří	1846/2	447	5 120,00	2 288 640,-
zastavěná plocha a nádvoří	1846/5	178	5 120,00	911 360,-
zastavěná plocha a nádvoří	1846/6	297	5 120,00	1 520 640,-
Cenová mapa - celkem		1 280		6 553 600,-

Pozemky parc.č. 1846/2 - 1846/6 - zjištěná cena = **6 553 600,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc.č. 1846/2 - 1846/6 = 6 553 600,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **6 553 600,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **926 651,15 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 6 553 600,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 374 / 61 269

Hodnota spoluvlastnického podílu:

6 553 600,- Kč * 374 / 61 269 = 40 004,67 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 40 004,67 Kč

Bytová jednotka č. 723/1 - zjištěná cena = **966 655,82 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 723/1

Oceňovaná nemovitá věc
Užitná plocha: 37,40 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 1+1 36 m2
Lokalita:	ulice Novorossijská, Praha 10 - část obce Vršovice
Popis:	Krásný byt 1+1 o ploše 35,7 m2 ve 2. patře čtyř patrového domu s výtahem v dobře dostupné lokalitě Vršovice nedaleko Edenu.

Byt po kompletní rekonstrukci - kuchyně, koupelna s vanou, WC samostatně, laminátová podlaha, nové el. rozvody. Vytápění a ohřev vody dálkově. K bytu náleží sklep.

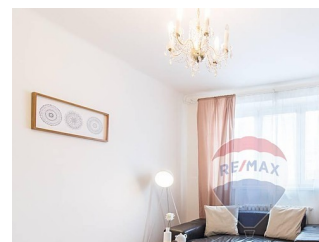
Dům je v dobrém stavu. Byt se nachází v oblíbené lokalitě Vršovice s veškerou občanskou vybaveností v bezprostředním okolí (OC EDEN cca 400 m) a vynikajícím dopravním spojením (mnoho linek TRAM i BUS - metro A Želivského 3 minuty).

Osobní vlastnictví, lze financovat hypotékou. Nízké měsíční poplatky. Ukazatel energetické náročnosti: G* (PENB není k dispozici. Pokud bude dodán, bude údaj aktualizován).

Užitná plocha: 36,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,75
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,04
K6 Vybavení	0,78
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej elektronickou aukcí	0,98
K9 Podlaží	0,90



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]
3 852 000	36,00	107 000	0,51	54 546

Název: Prodej bytu 1+1 33 m²

Lokalita: ulice Na spojce, Praha - část obce Vršovice

Popis: Dovolujeme si Vám nabídnout nový atelier 1+1, 33 m², v osobním vlastnictví, ve sníženém přízemí zrekonstruovaného secesního domu u Vršovického náměstí, s výhledem do nově opraveného dvora.

Dispozice: předsiň, samostatné WC, koupelna, 2 pokoje (zatím není hlavní prostor přepažen dělicí příčkou, není problém upravit)

V současné době se dokončuje kompletní rekonstrukce domu - hotové jsou už nové centrální rozvody (plyn, elektřina, voda, odpady), přední a zadní fasáda, nový výtah, vnitřní prostory domu (na podlahách chodeb nové dobové teraso, které bude i ve sníženém přízemí). Předpokládáné ukončení celkové rekonstrukce domu je podzim 2018.

Vlastní jednotka je ve stavu "white walls", tj. po instalaci nových euroken, s novými rozvody elektřiky, topení, vody a odpadů, bílé vyštukované zdi, nová betonová podlaha, připravená na položení dlažby, plovoucí podlahy atp. Nové vchodové dveře

jsou ve výrobě a jsou součástí kupní ceny.

Nový majitel si tak může finální design provést podle svých představ, neboť jednotka se za uvedenou kupní cenu nabízí ve stavu

- před dokončením finálních povrchů (podlahy, obklady)
- před instalací zařizovacích předmětů (koupelna, WC, kuchyňská linka)
- před instalací radiátorů a kotle (nové rozvody jsou připraveny)
- bez interiérových dveří

Velkou výhodou je nízký fond oprav (u nově kompletně zrekonstruovaných domů to bývá 5-10 Kč/m²).

V domě je zavedeno UPC (TV, Internet).

Aktuálně se nabízejí ve stejném podlaží další dvě menší jednotky o dispozici 1+kk.

Výborná občanská vybavenost a dopravní dostupnost do centra (tramvajová zastávka 2 minuty od domu), přičemž na metro A „náměstí Míru“ ev. Metro C „I.P.Pavlova“ se dostanete tramvají do 8-10 minut. Odpočítat a nalézt zklidnění od běžných denních starostí můžete v nedaleké Grébovce (Havlíčkových sadech), které se nacházejí na jižní straně pražských Královských Vinohrad (od domu cca 5 minut klidnou chůzí). Jelikož není zatím známa energetická třída PENB, v souladu s novelou zákona 406/2000 uvádíme nejhorší energetickou třídu, tedy G.

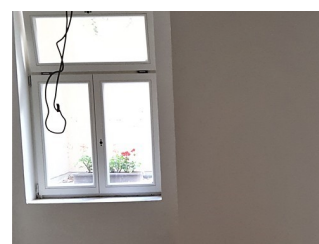
Nemovitost je vhodná jako zajímavá investice pro komerční využití, případně i k bydlení.

V případě zájmu Vám zdarma pomůžeme zajistit výhodnou hypotéku.

Užitná plocha: 33,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,75
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,13
K6 Vybavení	0,87
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej elektronickou aukcí	0,98
K9 Podlaží	1,00



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]
2 272 000	33,00	68 848	0,69	47 261

Název: Prodej bytu 1+1 43 m²

Lokalita: ulice Ruská, Praha 10 - část obce Vršovice
Popis: Prodám nemovitost, celková plocha je 43 m2 včetně sklepu 5,5 m2, byt 1+1, 37,3 m2, zvýšené přízemí, po kompletní rekonstrukci 20.6.2018 v luxusní vyhledávané lokalitě na hranici Vinohrad a Vršovic. Byt má novou koupelnu, podlahy, kuchyňskou linku, nové stěny a nový strop s výškou cca 3,5 m2, byt je cihlový. Byt má hezký výhled do klidného dvora, kde rostou ovocné stromy. Můžete sem zavolat kamarády a udělat grilovačku. Na zahrádce je nový stůl s lavičkou kde můžete pít čaj nebo kávu každý den. Barak prošel uvnitř kompletní rekonstrukcí. Nová fasáda cihlového baráku se bude dělat od do 30,10,2018.

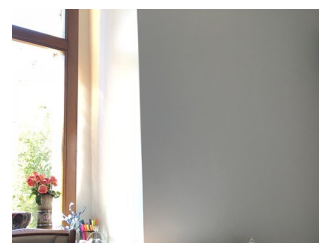
Výborná dopravní dostupnost, metro flora pěšky 7 min, do centra, stanice metra Muzeum cca 13 min. Dá se dostat kamkoliv po Praze během 30 min, jezdí autobusy ze zastávky Na mičankách, pěšky 2 min nebo na tramvaji ze zastávky Slavia, pěšky 7 min.

Byt je výborný na investici a vhodný jak pro mladý pár, tak i pro bydlení starší generace. Doporučuji prohlídku.

Užitná plocha: 37,30 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,75
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,78
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej elektronickou aukcí	0,98
K9 Podlaží	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]
3 790 000	37,30	101 609	0,52	52 573

Název: Prodej bytu 2+kk, 41m2
Lokalita: Košická, Vršovice, Praha
Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Exkluzivně nabízíme zrekonstruovaný byt 2+kk o výměře 40,5m2 ve velmi atraktivní, žádané lokalitě. Byt se nachází ve 2.patře cihlového domu s výtahem.

Orientace bytu je do klidného dvora. Úložný prostor zajišťuje skříň v předsíni, komora v bytě a nový zděný sklep v suterénu domu.

Na podlahách je nová laminátová plovoucí podlaha a dlažba. V bytě zůstává kuchyňská linka se sklokeramickou deskou, elektrickou troubou, ledničkou s mrazákem a mikrovlnnou troubou. Vstup do bytu je zabezpečen bezpečnostními dveřmi.

Vlastní plynové vytápění a ohřev teplé vody.

V okolí je veškerá občanská vybavenost. V bezprostřední blízkosti domu jsou Heroldovy sady, Havlíčkovy sady a Grébovka. Zastávka tramvaje je minutu pěšky od domu. Tramvají se pohodlně dostanete (5 min.) na Náměstí Míru nebo I. P. Pavlova (7 min.).

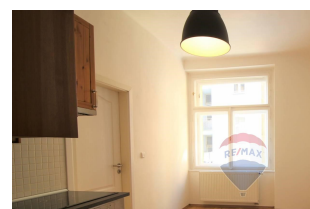
Byt je vhodný i jako investice k následnému pronájmu a to díky jeho výbornému umístění.

Pozemek: 41,00 m²

Užitná plocha: 41,50 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	0,99
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,75
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,90
K6 Vybavení	0,80
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej elektronickou aukcí	0,98
K9 Podlaží	0,90



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]
3 990 000	41,50	96 145	0,45	43 067

Minimální jednotková porovnávací cena	43 067 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	49 362 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	54 546 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	49 362 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	37,40 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 846 139 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 723/1	966 655,80 Kč
1.1. Oceňovaný byt	926 651,15 Kč
1.2. Pozemky parc.č. 1846/2 - 1846/6	40 004,67 Kč
	<hr/>
	= 966 655,80 Kč

Výsledná cena - celkem: **966 655,80 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **966 660,- Kč**

slovy: Devětsetšedesátšesttisícšestsetšedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

966 660 Kč

slovy: Devětsetšedesátšesttisícšestsetšedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 723/1

1 846 139,- Kč

Porovnávací hodnota

1 846 139 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění a porovnávací metodou. Vzhledem ke stavebně technickému, který výrazně ovlivňuje vlhkost bytu s plísní není použita výnosová metoda.

Obvyklá cena

1 846 000 Kč

slovy: Jedenmilionosmsetčtyřicetšesttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.9

Závěr

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

V Praze 10.8.2018

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. 3836/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3836/2018.