

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3837/2018

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 829/23

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

Adresa nemovité věci: K Louži 829/10, 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

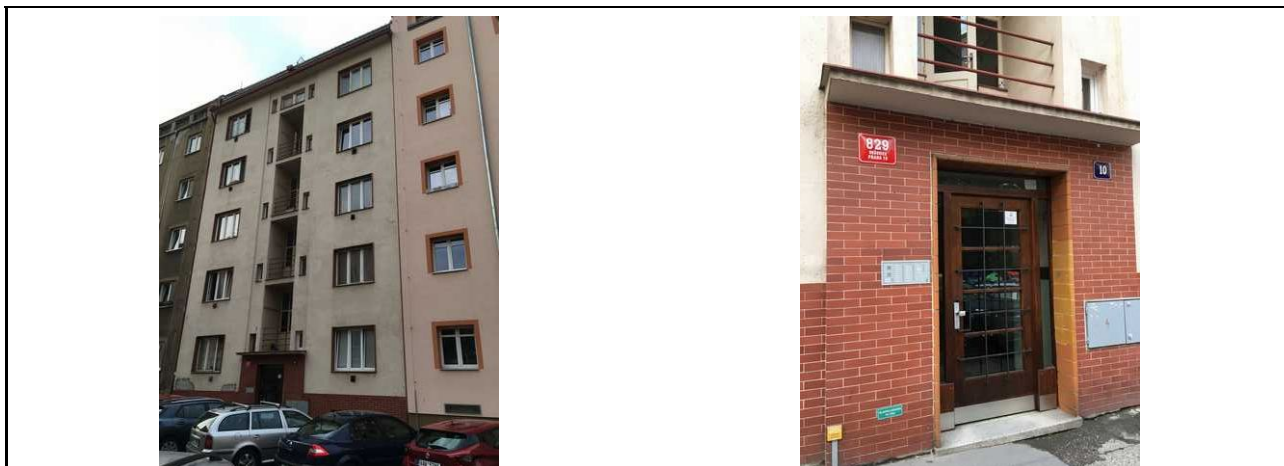
OBJEDNAVATEL: Městská část Praha 10

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

2 756 000 Kč

Stav ke dni : 15.7.2018

Datum místního šetření: 5.8.2018

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 7.8.2018

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 829/23 v objektu čp. 829/10, ulice K Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2176 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. 11884 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 39.80 m² + terasa 8.90 m², která není započítána do podlahové plochy bytové jednotky - jedná se o **výlučné oprávnění užívat terasu** dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě bytových domů při ulici K Louži. Jedná se o zástavbu bytovými domy. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská a Vršovická, nákupní centrum Eden tři stanice tramvají. Zastávka tramvaje 300 m v ulici Vršovická a autobus v ulici Moskevská, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejblíže metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. V dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra. Objekt je zděné konstrukce podsklepený šestipodlažní bez výtahu, zastřešený rovnou střechou s živičnou krytinou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová a dřevěná zdvojená, vstupy do lodžii částečně jednoduchými prosklenými dveřmi v prosklené stěně, vstupní dveře dřevěné nové prosklené. Soklová část a vstupní část obložena pásky, schody teracové, podlahy dlažby. Na chodbách (mezipodesta) jsou umístěny hasící přístroje nebo hydrant. Fasáda v dobrém stavu u soklové části viditelně opravena. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v roce 1935.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 829/23
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 2176

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 829/23
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 829/23

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 829/23
Adresa předmětu ocenění: K Louži 829/10
100 00 Praha 10
LV: 11884

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 Praha 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,280}$$

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

11

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,370$$

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

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

1. Bytová jednotka č. 829/23

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v šestém nadzemním podlaží podsklepeného zděného objektu se šesti nadzemními podlažními bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, komory, koupelny s WC a terasy k výlučnému užívání - dle vymezení jednotky. Skutečný stav - pokoj, kuchyň, předsíň, koupelna s WC, dvě malé spíže a terasa k výlučnému užívání. V pokoji okna dřevěná špaletová s dvojitými dveřmi ze dvou třetin prosklenými zajišťující vstup na terasu, v kuchyni okno dřevěné špaletové, v koupelně jednoduché do světlíku. Dveře vstupní hladké do ocelové zárubně z interiéru polstrované koženkou, dveře do pokoje, koupelny s WC a kuchyně hladké z jedné třetiny prosklené do ocelové zárubně (u kuchyňských chybí sklo), dveře do spíží hladké do ocelové zárubně otevíravé na klíč. Podlaha v pokoji, v kuchyni, spížích a předsíni PVC (v předsíni lokálně vlnité), v koupelně s WC dlažba, na terase dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, WC mísou kombi a el. boilerem (2007), provedeny jsou keramické obklady stěn. Kuchyň vybavena pouze volně stojícím plynovým sporákem s provedenými obklady k lince. Vytápění WAW (2007), vedení plynu po povrchu stěn. V bytové jednotce byly provedeny stavební úpravy 2007. Bytová jednotka vyžaduje menší stavební úpravy a modernizaci. V koupelně nad boilerem stopy po zatečení pravděpodobně střešní rovinou - jedná se o podstřešní byt.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	84 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2007
Základní cena ZC (příloha č. 27):	53 366,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
předsín:	5,10 * 1,00 =	5,10 m ²
koupelna s WC:	3,20 * 1,00 =	3,20 m ²
pokoj:	15,40 * 1,00 =	15,40 m ²
komora:	0,60 * 1,00 =	0,60 m ²
Kuchyň:	15,50 * 1,00 =	15,50 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		39,80 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: 1. PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu - 6.NP bez výtahu	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - jih s výhledem na střechy okolních objektů a do dvorní části	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana , umyvadlo, WC mísa	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Nadstandardní vybavení (např.krb, sauna) nebo terasa nebo zimní zahrada - terasa - výlučné oprávnění užívání	IV	0,04
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - stopy po zatečení v koupelně (podstřešní byt)	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 11 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (11 + 15) = \mathbf{0,870}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,870 = \mathbf{0,747}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,060}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,070}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 53\,366,- \text{ Kč/m}^2 * 0,747 = 39\,864,40 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 39,80 \text{ m}^2 * 39\,864,40 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,070 = 1\,799\,525,26 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 799 525,26 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 2176

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	2176	186	6 800,00	1 264 800,-
Cenová mapa - celkem		186		1 264 800,-

Pozemek parc.č. 2176 - zjištěná cena = 1 264 800,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 2176 = 1 264 800,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1 264 800,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 799 525,26 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 264 800,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 398 / 8 490

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,264\,800,- \text{ Kč} * 398 / 8\,490 = 59\,292,16 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 59 292,16 Kč

Bytová jednotka č. 829/23 - zjištěná cena = 1 858 817,42 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 829/23

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	6.NP - 1+1	40	3 317	11 000	132 000	4,50
Celkový výnos za rok:						132 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	40
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * ro k)	3 317
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	132 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	125 400
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	500
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 200
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 200
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	119 200
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	2 648 889
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	20 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 628 889

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 829/23

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	39,80 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 1+1 47 m²
Lokalita:	ulice Tolstého, Praha - část obce Vršovice
Popis:	Ihned bydlet můžete v pěkném zrekonstruovaném bytě 1+1, zařízeném jako 2+kk o výměře 47 m ² v atraktivní lokalitě v pražských Vršovicích. Byt v osobním vlastnictví ve druhém patře domu s výtahem sestává z obytné kuchyně, ložnice, předsíně, koupelny s rohovou vanou a samostatného WC, součástí je dále balkón s výhledem do tichého vnitrobloku se zelení a suterénní sklepní kóje. Prodává se jako zařízený s veškerým vybavením, tj. kuchyňskou linkou se spotřebiči, nábytkem zhotoveným na míru, včetně prostorné vestavěné skříně, dětské patrové palandy i např. domácího kina. Celková rekonstrukce se uskutečnila v roce 2001, nově byly instalovány rozvody elektřiny i plynu, vyměněna jsou okna i podlahy. Vytápění lokální plynové (moderní WAW), ohřev vody boilerem, v současné době není nutná žádná zásadní investice.
	Cihlový dům z roku 1932 má novou střechu a novou fasádu s částečným zateplením, proběhla i oprava společných prostor a repasování výtahu. Energetický průkaz

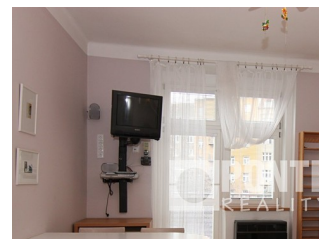
(PENB) se zpracovává, prozatím uvádíme dle zákona kategorií G.

Bezprostřední okolí tradiční vršovické zástavby nabízí veškerou potřebnou infrastrukturu (obchody, školy, školky, restaurační zařízení, nedaleké obchodní a kulturní centrum Eden), v sousedství park s dětským hřištěm na náměstí Svatopluka Čecha, dobrou dostupnost zajišťuje mj. blízká tramvajová i autobusová zastávka MHD. Byt je volný, ihned k nastěhování.

Užitná plocha: 47,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,95
K4 Výtah	0,99
K5 Velikost	0,90
K6 Vybavení	0,93
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. aukcí	0,98



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]
4 290 000	47,00	91 277	0,73	66 895

Název: Prodej bytu 2+kk 47 m²

Lokalita: ulice Vršovická, Praha - část obce Vršovice

Popis: Nabízíme k prodeji byt o dispozici 2+kk, který se nachází v lokalitě Praha 10 – Ve Vršovicích, v ulici Vršovická.

Byt v osobním vlastnictví o ploše NOZ je 47,8 m² se nachází v 4NP domu.

Jednotka je v původním stavu před rekonstrukcí. K bytu patří sklep a balkon 2,1 m².

Lokalita je snadno dostupná pomocí tramvají a autobusů. Zároveň je z Vršovic výborná dostupnost do centra a na metro. Nachází se zde celá řada obchodů, hustá síť služeb a hojnost zelených ploch, jako jsou parky Grébovka, Heroldovy nebo Bezručovy sady.

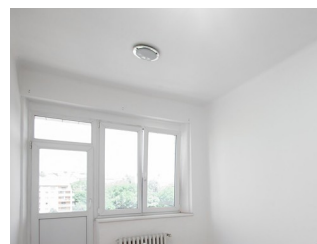
V tomto domě také nabízíme další byty 2kk a 2+1, 3kk a 3+1 ve stavu před rekonstrukcí k dispozici hned, a to přímo od vlastníka.

Přidán orientační plán bytu.

Užitná plocha: 47,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	1,00
K4 Výtah	0,99
K5 Velikost	0,88
K6 Vybavení	1,00
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. aukcí	0,98



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]
4 152 250	47,00	88 346	0,81	71 656

Název: Prodej bytu 2+kk 45 m2**Lokalita:** ulice Vršovická, Praha - část obce Vršovice**Popis:** Nabízíme k prodeji byt po rekonstrukci ve stavu shell and core o dispozici 2+kk, který se nachází v lokalitě Praha 10 – Ve Vršovících, v ulici Vršovická.

Byt v osobním vlastnictví o ploše NOZ je 45,5 m2 se nachází v 6NP domu.

K bytu patří sklep a balkon 5,7 m2.

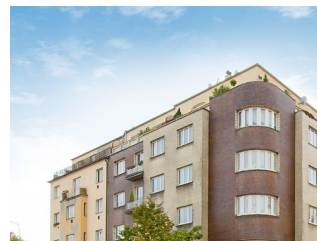
Lokalita je snadno dostupná pomocí tramvají a autobusů. Zároveň je z Vršovic výborná dostupnost do centra a na metro. Nachází se zde celá řada obchodů, hustá síť služeb a hojnost zelených ploch, jako jsou parky Grébovka, Heroldovy nebo Bezručovy sady.

V tomto domě také nabízíme další byty 2kk a 2+1, 3kk a 3+1 ve stavu před rekonstrukcí k dispozici hned, a to přímo od vlastníka.

Přidán orientační plán bytu.

Užitná plocha: 45,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Výtah	0,99
K5 Velikost	0,88
K6 Vybavení	0,98
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
------	---------------	------------	---------------	------------------

[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
4 351 500	45,00	96 700	0,72	69 177

Minimální jednotková porovnávací cena	66 895 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	69 243 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	71 656 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	69 243 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	39,80 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 755 871 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 829/23	1 858 817,40 Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 799 525,26 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 2176	59 292,16 Kč
	= 1 858 817,40 Kč

Výsledná cena - celkem: 1 858 817,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 858 820,- Kč

slovy: Jedenmilionosmsetpadesátosmtisícosmsetdvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 858 820 Kč

slovy: Jedenmilionosmsetpadesátosmtisícosmsetdvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 829/23	2 628 888,90 Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 829/23	2 755 871,- Kč

Porovnávací hodnota	2 755 871 Kč
Výnosová hodnota	2 628 889 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Obvyklá cena

2 756 000 Kč

slovy: Dvamilionysedmsetpadesátšesttisíc 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 a technologie provedení, vybavení, standard, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 7.8.2018

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. 3837/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3837/2018.