

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3834/2018

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1008/21

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

Adresa nemovité věci: Holandská 1008/13, 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 (ocení stávajícího stavu)**OBVYKLÁ CENA****2 980 000 Kč**

Stav ke dni : 15.7.2018

Datum místního šetření: 29.7.2018

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 31.7.2018

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1008/21 v objektu čp. 1008/13, ulice Holandská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 539 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. 11546 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 situovanou ve čtvrtém nadzemním podlaží o velikosti 48.40 m² dle vymezení jednotek v budově. Jedná se o rohový bytový dům situovaný v řadové zástavbě při ulici Holandská a Žitomířská. Jedná se o lokalitu bytových domů. Občanská vybavenost dobrá v místě drobné prodejny - ulice Moskevská, Žitomířská a Kodaňská. Nákupní centrum Eden čtyři stanice tramvajů. Zastávka tramvaje cca 50 metrů, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra. Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s novými klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová a plastová, vstupní dveře ocelové prosklené drátěným sklem s nadsvětlíkem, zádveří uzavírají lité původní prosklené dveře, schody teracové, podlahy teracové. Stěny zádveří obloženy skleněnými obklady. Z každého mezipodlaží je vstup na balkon původními prosklenými jednoduchými dveřmi s nadsvětlíkem. Na chodbách provedeny nové rozvody plynu z mědi vedené po povrchu stěn. Fasáda průčelí v dobrém stavu. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v padesátých letech. Bytový dům obsahuje 29 bytových jednotek a 2 nebytové jednotky.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1008/21
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 539

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1008/21
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1008/21

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1008/21
Adresa předmětu ocenění: Holandská 1008/13
100 00 Praha 10
LV: 11546
Kraj: Hlavní město Praha

Okres: Hlavní město Praha
 Obec: Praha
 Katastrální území: Vršovice
 Počet obyvatel: 1 280 508

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce 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:

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

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	I	1,00

celku		
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

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

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. 1008/21

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží podsklepeného zděného objektu s pěti nadzemními podlažními bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně, kuchyně, koupelny, spíže a WC. Okna dřevěná špaletová neudržovaná na WC jednoduché. Dveře do koupelny dřevěné rámové do dřevěné zárubně, WC a spíže dřevěné rámové do dřevěných zárubní pouze se zámkem, dveře do pokoje z chodbičky dřevěné rámové bez kliky, do kuchyně částečně prosklené dřevěné původní do dřevěných zárubní, dveře mezi pokojem a kuchyní dřevěné rámové plné do dřevěných zárubní. Vstupní dveře dřevěné rámové do dřevěné zárubně. Podlahy v pokoji parkety vyžadující repasi, v kuchyni a předsíni lino (v předsíni vlnitá podlaha), ve spíži původní dlažba, v koupelně a WC dlažba (novější). V předsíni keramický obklad k vývodu vody. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, nižší ker. obklad stěn (2010) a je zde zavěšen el. boiler. WC samostatné s nižším obkladem stěn WC mísa se zavěšenou nádržkou. Kuchyň vybavena plynovým sporákem bez linky se starším obkladem stěny. Vytápění WAW 1 ks v pokoji. Ohřev el. boilerem umístěným v koupelně nad vanou. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu: Praha 21
 Stáří stavby: 68 let
 Celková rekonstrukce provedena v roce: 1975
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 53 366,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	14,80 *	1,00 =	14,80 m ²
koupelna:	2,10 *	1,00 =	2,10 m ²
WC:	1,30 *	1,00 =	1,30 m ²
pokoj:	23,90 *	1,00 =	23,90 m ²
předsíň:	5,50 *	1,00 =	5,50 m ²
spíž:	0,80 *	1,00 =	0,80 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			48,40 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 - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - pokoj jih a kuchyň východ	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana a umyvadlo, WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW - 1ks v pokoji	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

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

Koeficient pro stavby 43 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (43 + 15) = \mathbf{0,710}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,740 = \mathbf{0,515}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

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

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 53\,366,- \text{ Kč/m}^2 * 0,515 = 27\,483,49 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_p = 48,40 \text{ m}^2 * 27\,483,49 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,070 = 1\,508\,713,88 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 508 713,88 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 539

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	539	405	8 470,00	3 430 350,-
Cenová mapa - celkem		405		3 430 350,-

Pozemek parc.č. 539 - zjištěná cena = **3 430 350,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 539 = 3 430 350,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **3 430 350,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **1 508 713,88 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 430 350,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 484 / 12 612

Hodnota spoluvlastnického podílu:

3 430 350,- Kč * 484 / 12 612 = 131 643,63 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 131 643,63 Kč

Bytová jednotka č. 1008/21 - zjištěná cena = **1 640 357,51 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1008/21

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory	1+1, 4.NP	48	2 975	12 000	144 000	4,50
Celkový výnos za rok:						144 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	48

Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * ro k)	2 975
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	144 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	136 800
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	600
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	6 300
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	130 500
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	2 900 000
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	150 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 750 000

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1008/21

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	48,40 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

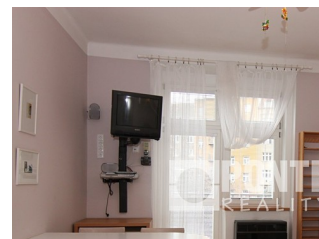
Název:	Prodej bytu 1+1 47 m2
Lokalita:	ulice Tolstého, Praha - část obce Vršovice
Popis:	Ihned bydlet můžete v pěkném zrekonstruovaném bytě 1+1, zařízeném jako 2+kk o výměře 47 m2 v atraktivní lokalitě v pražských Vršovicích. Byt v osobním vlastnictví ve druhém patře domu s výtahem sestává z obytné kuchyně, 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	0,80
K4 Výtah	0,99
K5 Velikost	1,03
K6 Vybavení	0,90
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	0,68	62 390

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.

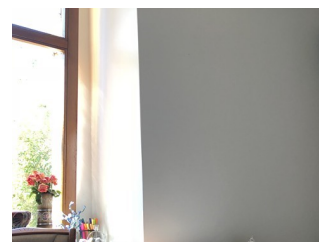
Výborná dopravní dostupnost, metro flora pěšky 7 min, do centra, stanice metra Muzeum cca 13 min. Dá se dostat kamkoliv po Praze během 30 min, jezdí autobusy ze zastávky Na mičankách, pěšky 2 min nebo na tramvaji ze zastávky Slavia, pěšky 7 min.

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

Užitná plocha: 43,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,80
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,20
K6 Vybavení	0,85
K7 Zdroj nabídky	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

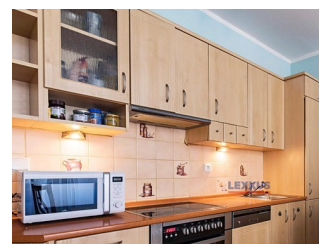
K8 Prodej el. aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 790 000	43,00	88 140	0,76	66 960

Název: Prodej bytu 2+kk 48 m²
Lokalita: ulice Holandská, Praha 10 - část obce Vršovice
Popis: Historický činžovní dům se nachází v klidné jednosměrné ulici v bezprostřední blízkosti Vršovického náměstí a Heroldových sadů. V okolí nalezneme veškerou občanskou vybavenost - potraviny, restaurace, školy i školky. Dopravní spojení s centrem města zajišťuje několik tramvajových linek ze zastávky Vršovické náměstí. Byt se nachází ve zvýšeném přízemí udržovaného činžovního domu. V bytě je prostorná vstupní chodba s úložnými prostory, obývací pokoj s kuchyňským koutem, samostatná ložnice a koupelna se sprchovým koutem a toaletou. Byt prošel v roce 2007 kompletní rekonstrukcí, v rámci které byly instalovány nové rozvody vody, elektřiny a topení. Dále položena dubová parketová podlaha v kombinaci s dlažbou, rekonstruovány koupelny a vyměněny veškeré interiérové dveře. Byt je v dobrém udržovaném stavu, součástí prodejní ceny je kuchyňská linka včetně spotřebičů a vestavné skříně, vytápění je řešeno samostatným elektrickým kotlem. Byt je v současné době pronajatý do 31. 12. 2018.

Užitná plocha: 48,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,95
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]
3 350 000	48,00	69 792	0,80	55 555

Minimální jednotková porovnávací cena	55 555 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	61 635 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	66 960 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	61 635 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	48,40 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 983 134 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1008/21	1 640 357,50 Kč
-------------------------------	-----------------

1.1. Oceňovaný byt
1.2. Pozemek parc.č. 539

1 508 713,88 Kč
131 643,63 Kč
= 1 640 357,50 Kč

Výsledná cena - celkem:

1 640 357,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 640 360,- Kč

slovy: Jedenmilionšestsetčtyřicettisícťřistašedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 640 360 Kč

slovy: Jedenmilionšestsetčtyřicettisícťřistašedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1008/21

2 750 000,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1008/21

2 983 134,- Kč

Porovnávací hodnota

2 983 134 Kč

Výnosová hodnota

2 750 000 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Obvyklá cena

2 980 000 Kč

slovy: Dvamilionydevětsetosmdesáttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.8

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, vybavení, standard, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 31.7.2018

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. 3834/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3834/2018.