

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4065/2020

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č.699/8 v objektu čp. 699/74, ulice Vršovická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1846/2 na katastrálním území Vršovice.

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 699/8

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice
Adresa: Vršovická 699/74, 100 00 Praha 10

VLASTNICKÉ ÚDAJE:

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 11897, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 11897, podíl 1 / 1

OBJEDNAVATEL: Městská část Praha 10

Adresa: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

ZHOTOVITEL: Ing. Dagmar Marvanová

Adresa: Dačická 180, 109 00 Praha 10
IČ: telefon: 603211818 e-mail: Dmarv@volny.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Zjištění ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí. (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

6 715 000 Kč

Stav ke dni: 20.1.2020
Počet stran: 13 stran

Datum místního šetření: 20.1.2020
Počet příloh: 3
Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 21.1.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 699/8 v objektu čp. 699/74, ulice Vršovická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1846/2 na katastrálním území Vršovice.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 188/2019 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. 11897 ze dne 2.1.2020
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2020
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.11897 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 3 + 1 situovanou ve třetím nadzemním podlaží o velikosti 77.40 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný jako koncový dům bloku Jerevanská a Vladivostocká při ulici Vršovická. Jedná se o zástavbu bytovými domy. Průčelí domu se vstupem je situované do ulice Vršovická. Občanská vybavenost výborná v místě drobné prodejny - ulice Vršovická a v docházkové vzdálenosti nákupní centrum Eden. Zastávka tramvaje cca 20 m v ulici Vršovická, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru , nejbližší metro stanice Starostrašnická nebo Flora. 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 se sedmi nadzemními podlažími s výtahem, zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová, vstupní dveře hliníkové ze dvou třetin prosklené s nadsvětlíkem, vstupní část obložena skleněným obkladem a je uzavřena tzv. lítacími původními dveřmi prosklenými, schody teracové, podlahy teracové. Dům vybaven hydranty. Fasáda v dobrém stavu břizolitová. Stavebně technický stav objektu s pravidelnou údržbou. Objekt byl postaven v šedesátých letech 1958. V budově je 86 bytových jednotek a 9 nebytových prostor.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 699/8
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek 1846/2

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Výnosová hodnota**
 - 1.1. Bytová jednotka č. 699/8
- 2. Porovnávací hodnota**
 - 2.1. Bytová jednotka č. 699/8

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.699/8
Adresa předmětu ocenění: Vršovická 699/74
100 00 Praha 10
LV: 11897
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice
Počet obyvatel: 1 308 632

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 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:

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

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

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

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

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

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

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

1. Bytová jednotka č. 699/8

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží podsklepeného zděného objektu se sedmi, nadzemními podlažními s výtahem. Bytová jednotka sestává ze tří pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC a spíže - dle prohlášení vlastníka. Okna plastová se žaluziemi. Dveře vstupní původní hladké do dřevěné zárubně z interiéru polstrované koženkou. Dveře interiérové dřevěné rámové do dřevěných zárubní, dveře do koupelny a kuchyně plastové zatahovací lamely. Jeden z pokojů (obývací) je otevřen do prostoru předsíně. Podlahy ve dvou pokojích prkenné, v obývacím parkety vyžadující repasi, v předsíni, v koupelně, WC a kuchyni

dlažba a ve spíži teraco. Koupelna vybavena vanou a kulatým keramickým umyvadlem v desce, obklady do úrovně dveří (cca. 2005) a proveden je polystyrenový podhled. WC samostatné vybavené mísou se zavěšenou nádržkou, obklady provedeny z polystyrenových pásků odstínů imitace dřeva. Kuchyň vybavena pouze nerez dřezem ve zbytku linky, proveden obklad stěny k lince (dva typy). Vytápění crittallové. Bytová jednotka vyžaduje drobné stavební úpravy a opravy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	62 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	66 506,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

předsíň:	11,10 *	1,00 =	11,10 m ²
koupelna:	2,50 *	1,00 =	2,50 m ²
pokoj:	23,50 *	1,00 =	23,50 m ²
pokoj:	13,60 *	1,00 =	13,60 m ²
pokoj:	17,90 *	1,00 =	17,90 m ²
kuchyň:	7,20 *	1,00 =	7,20 m ²
spíž:	0,70 *	1,00 =	0,70 m ²
WC:	0,90 *	1,00 =	0,90 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>77,40 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: 2. - 4. NP s výtahem - 3.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obytl. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - kuchyň sever, dva pokoje západ, jeden pokoj sever	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna s vanou a umyvadlem, samostatné WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Podlahové nebo velkoplošné stěnové vytápění apod. - crittallové - stěnové	V	0,10
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu - žaluzie vnitřní	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,02** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 62 let:

$$s = 1 - 0,005 * 62 = \mathbf{0,690}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,710 = \mathbf{0,736}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

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

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 66\,506,- \text{ Kč/m}^2 * 0,736 = 48\,948,42 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 77,40 \text{ m}^2 * 48\,948,42 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,070 = 4\,297\,038,86 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{4\,297\,038,86 \text{ Kč}}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek 1846/2

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2020 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	1846/2	1 280	6 820,00	8 729 600,-
Cenová mapa - celkem		1 280		<u>8 729 600,-</u>

$$\text{Pozemek 1846/2 - zjištěná cena celkem} = \mathbf{8\,729\,600,- \text{ Kč}}$$

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

$$1.2. \text{ Pozemek 1846/2} = \mathbf{8\,729\,600,- \text{ Kč}}$$

$$\text{Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:} = \mathbf{8\,729\,600,- \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu} = \mathbf{4\,297\,038,86 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 8 729 600,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 774 / 61 269

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$8\,729\,600,- \text{ Kč} * 774 / 61\,269 = 110\,279,43 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + \mathbf{110\,279,43 \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 699/8 - zjištěná cena} = \mathbf{4\,407\,318,29 \text{ Kč}}$$

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 699/8

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	3.NP - 3+1	77	2 713	17 500	210 000	4,50
Celkový výnos za rok:						210 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	77
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	2 713
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	210 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	199 500
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	700
Pojištění		Kč/rok	2 000
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	7 200
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	192 300
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	4 273 333
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	50 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	4 223 333

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 699/8

Oceňovaná nemovitá věc
Užitná plocha: 77,40 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

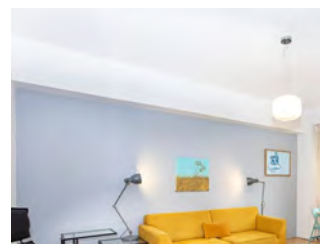
Název:	Prodej bytu 3+1 72 m²
Lokalita:	Jerevanská, Praha 10 - Vršovice
Popis:	Exkluzivně nabízíme k prodeji, velmi pěkný a světlý byt 3+1 o ploše 72,3 m ² v 5. patře cihlového domu s výtahem, v žádané a výborně dostupné lokalitě. V roce 2016 byt prošel kompletní rekonstrukcí. Byt je tvořen 2 neprůchozími pokoji, obývacím pokojem se vstupem do kuchyně, kde se nachází kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči – plynová varná deska, el. trouba, myčka, samostatně stojící lednice s mrazákem. V koupelně s oknem je sprchový kout, částečně oddělené WC

a úložný prostor. V rámci rekonstrukce byly použity kvalitní materiály - armatury Grohe, sanita Villeroy & Boch, svítidla Philips. Podlahy jsou dřevěné, parkety, dlažba a na chodbě teraco. Okna jsou plastová, nové rozvody elektřiny, topení dálkové – podlahové. K bytu náleží sklep v suterénu domu. Dům je ve velmi dobrém stavu – plastová okna, nový výtah a interiéry. Orientace bytu V, Z. Veškerá infrastruktura v místě, v blízkosti NC Eden, ZŠ, MŠ, dětská a sportovní hřiště, plavecký bazén. Vynikající dostupnost, zastávka tram 1 min. chůzí od domu, tram 5 min. k metru Strašnická, 11 min. k metru Náměstí Míru a 20 min. přímo na Václavské náměstí. Nedaleko je i OC Atrium Flora (kino IMAX), jedinečná lokalita Vinohrady kde je spousta restaurací, divadlo atd. a autem jste do 10 min. i v OC Chodov Westfield. Bezproblémové parkování, před domem nejsou zóny. Osobní vlastnictví, lze financovat hypotékou, kterou Vám rádi vyřídíme.

Užitná plocha: 72,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,98
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,01
K6 Vybavení	0,98
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]
6 900 000	72,00	95 833	0,90	86 250

Název: Prodej bytu 3+1 71 m²

Lokalita: Vladivostocká, Praha 10 - Vršovice

Popis: Nabízíme prostorný investiční byt 3+1 ve Vršovicích, kde pokoje jsou velké a všechny samostatně přístupné z chodby bytu, stejně jako i kuchyně a koupelna + samostatné WC. Byt má okna na tři světové strany.

Vzhledem k prostoru a světlu to může být byt pro rodinu, ale vzhledem k lokalitě u Edenu je to zároveň ideální místo i pro pronajímání.

Jedná se o lukrativní lokalitu v blízkosti MHD a obchodního centra Eden, je zde perfektní občanská vybavenost.

Byt lze zrekonstruovat na 4kk nebo na dvakrát 2kk. Pokud máte zájem o prohlídku, neváhejte napsat email s případnými dotazy a ráda Vám odpovím a nemovitost ukážu. Doporučuji prohlídku pro představu o velikosti prostor.

Užitná plocha: 71,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	1,00
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,01
K6 Vybavení	0,99
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]
6 940 000	71,00	97 746	0,93	90 904

Název: Prodej bytu 3+1 77 m²**Lokalita:** Charkovská, Praha 10 - Vršovice

Popis: Naše společnost Vám ve výhradním zastoupení majitele nabízí ke koupi prostorově velkorysý cihlový byt s dnes znovu žádanou dispozicí 3+1 (samostatná kuchyň s jídelnou). Zrekonstruovaný byt se nachází na rohu ulic Charkovská a Černomořská v přímé blízkosti Havlíčkových sadů. Dispozice: Obývací pokoj (20,7m²) a ložnice se střešními okny (19,5 m²) mají okna do klidné ulice Černomořská. Kuchyň (11 m²) a 2. ložnice (17,5 m²) mají okna do dvora se zelení. V obývacím pokoji a ložnici jsou zachovány rekonstruované dubové parkety. V předsíni, koupelně, WC a kuchyni je dlažba. Veškerá dřevěná špaletová okna jsou nová (výměna před 2 lety), s vnějším izolačním dvojsklem. Střešní okna Velux jsou vybavená stíněním. Ohřev teplé vody a vytápění zajišťuje vlastní plynový kotel. K bytu patří sklepní kóje v suterénu domu. Dům je nyní bez výtahu, jeho výstavba je plánována na jaro 2021 společně s výstavbou půdních bytů a rekonstrukcí společných prostor a fasády. V plánu rovněž pronájem části sklepních prostorů s výnosem pro všechny vlastníky bytů. Do pár minut chůze najdeme dětská hřiště, zahradní restauraci, sportoviště, potraviny-večerka (70m), Montessori školka (80m), mateřská škola (600m), tenisové kurty a zimní stadion Hasa (400m), gymnázium Přípotoční (700m) a Poliklinika Vršovice (650m). Výbornou dopravní dostupnost zajišťuje tramvajová zastávka Ruská (150m). Doporučujeme prohlídku.

Lze financovat Hypoúvěrem Modré pyramidy např. s použitím vlastních zdrojů 1 467 360,- Kč a měsíční splátkou 23 467,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.

Užitná plocha: 77,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,97
K4 Výtah	1,01
K5 Velikost	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

K6 Vybavení			0,98	
K7 Zdroj nabídky			0,95	
K8 Prodej el. aukcí			0,98	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
7 190 000	77,00	93 377	0,89	83 106

Minimální jednotková porovnávací cena	83 106 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	86 753 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	90 904 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	86 753 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	77,40 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	6 714 682 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 699/8	4 407 318,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	4 297 038,86 Kč
1.2. Pozemek 1846/2	110 279,43 Kč
	<hr/>
	= 4 407 318,- Kč

Výsledná cena - celkem: 4 407 318,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 4 407 320,- Kč

slovy: Čtyřimilionyčtyřístasedmtisícťřístadvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

4 407 320 Kč

slovy: Čtyřimilionyčtyřístasedmtisícťřístadvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 699/8 4 223 333,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 699/8 6 714 682,- Kč

Porovnávací hodnota

6 714 682 Kč

Výnosová hodnota

4 223 333 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu 188/2019 Sb. platného ke dni ocenění, výnosovou metodou a porovnávací metodou.

Obvyklá cena

6 715 000 Kč

slovy: Šestmilionůsedmsetpatnácttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.10

Závěr

Obvyklá cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, odborné literatury, konzultace s realitními makléři, vlastní databáze. Zohledněn byl stavebně technický stav, vybavení, standard, dopravní spojení, lokalita a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 21.1.2020

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: 603211818
e-mail: Dmarv@volny.cz

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. 4065/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4065/2020.