

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3661/2017

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1796/27,

Katastrální údaje : Kraj Hl.m. Praha, okres Hl.m. Praha, obec Praha, k.ú. Strašnice

Adresa nemovité věci: Ke Strašnické 1796/6, 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

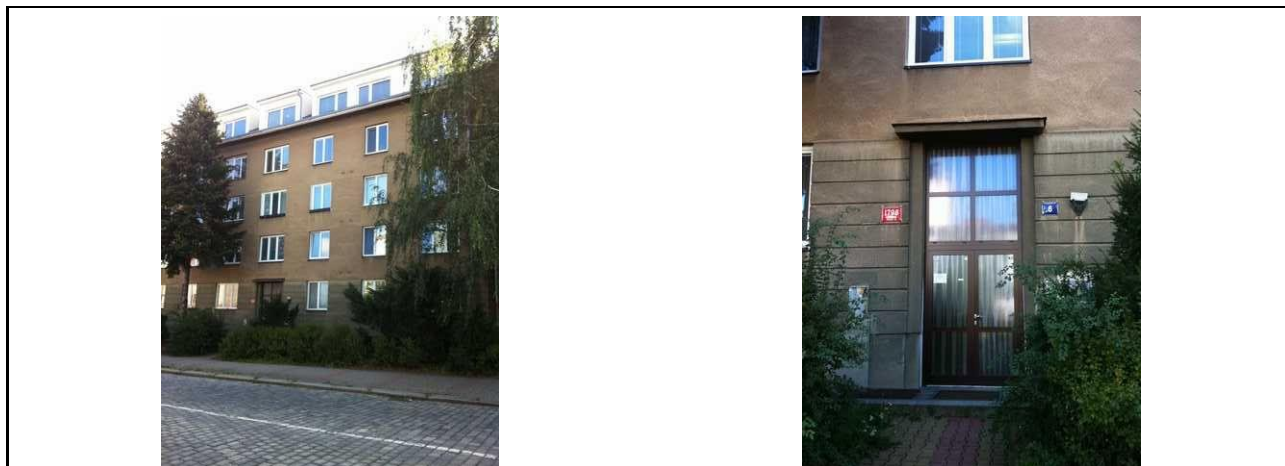
OBJEDNAVATEL: Městská část Praha 10

Adresa objednavatele: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

ZHOTOVITEL : Ing. Dagmar Marvanová

Adresa zhotovitele: Dačická 180, 109 00 Praha 10

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



OBVYKLÁ CENA

2 396 000 Kč

Datum místního šetření: 29.8.2017

Stav ke dni :

31.7.2017

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 5.9.2017

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1796/27 v objektu čp. 1796/6, ulice Ke Strašnické, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3118/49,3118/112 na katastrálním území Strašnice.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 443/2016 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 přikládána 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. 16185 ze dne 12.9.2017

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2017

pasport bytu

vymezení jednotek v budově

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> telefon	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - bytové domy zděné		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 48.40 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je řadovým domem situovaným v bloku bytových domů při ulici Ke Strašnické a Průběžné. Jedná se o frekventovanou oblast s provozem tramvaje v Průběžné. Průčelí domu se vstupem je situované do ulice Ke Strašnické. Občanská vybavenost dobrá v místě a v dobré docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Průběžná (v době ocenění převážně s ukončeným provozem), nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje v ulici Průběžná, autobus u metra Starostrašnická nebo Skalka, stanice tramvajů vlakové nádraží Praha hlavní nádraží - Benešov. Nejbližší metro Skalka nebo Starostrašnická. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Před domem bez možnosti zaparkování. Jedná se o okrajovou část obce.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažními včetně půdní vestavby s novým výtahem s nástupem na mezipodestách, zastřešený sedlovou střechou s arkýři a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu (nové). Okna dřevěná zdvojená na chodbách plastová, vstupní dveře plastové prosklené s nadsvětlíkem, zádveří s teracovými schody a teracovou dlažbou uzavřeno tzv. lítacími dveřmi v prosklené stěně. Schody teracové a do sklepa betonové, podlahy chodby a mezipodestových prostor teracové. Na mezipodestách hydranty. Fasáda domu v dobré stavu břizolitová. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v roce 1953.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí	<input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
<input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)	<input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
<input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	<input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
<input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	<input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území	<input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území
--	--

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Ostatní rizika: nejsou

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1796/27
 - 1.1. Pozemky parc.č. 3118/49 a 3118/112
 - 1.2. Oceňovaný byt

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

- 1.1. Bytová jednotka č.1796/27

2. Porovnávací hodnota

- 2.1. Bytová jednotka č. 1796/27

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1796/27
Adresa předmětu ocenění:	Ke Strašnické 1796/6 100 00 Praha 10
LV:	16185
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
Počet obyvatel:	1 267 449

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. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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 jednotka 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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí	V	1,00

velikosti nad 5000 obyvatel

9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, 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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,113}$$

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

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

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: Okrajové části obce	III	-0,05
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: Vlivy snižující cenu - dům v blízkosti velmi frekventované křižovatky Průběžná V Korytech Ke Strašnické	I	-0,05

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,940}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T * I_P = 1,046}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,996$

1. Bytová jednotka č. 1796/27

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu s novým výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny, WC a spíže. Okna dřevěná zdvojená, dveře do spíže, WC a koupelny hladké plné do ocelové zárubně, do kuchyně prosklené do ocelové zárubně (spodní část prosklení rozbitá), dveře pokoje prosklené dvoukřídlé do ocelové zárubně, vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokoji parkety vyžadující renovaci, v kuchyni původní dlažba, v koupelně, předsíni a WC lino, spíži lino na původní dlažbu. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou (umyvadlo odpojené) s obkladem stěn (část obkladů odstraněna), WC samostatné s mísou s nádržkou umístěnou v technickém prostoru, bez obkladu stěn pouze nízký soklík. Kuchyň vybavena původní linkou s nerez dřezem a plynovým sporákem(2002) s obkladem stěn. V předsíni původní vestavěná skříň. Vytápění ústřední. V předsíni a kuchyni stopy po zatékání, omítky ve zhoršeném stavu. Bytová jednotka vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemky parc.č. 3118/49 a 3118/112

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2017 mapový list č. 74.

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	3118/49	391,00	3 420,00	1 337 220,-
zastavěná plocha a nádvoří	3118/112	121,00	3 420,00	413 820,-
Cenová mapa - celkem		512,00		1 751 040,-

Pozemky parc.č. 3118/49 a 3118/112 - zjištěná cena = 1 751 040,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemky parc.č. 3118/49 a 3118/112 = 1 751 040,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1 751 040,- Kč

1.2. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha 10
Stáří stavby: 64 let
Základní cena ZC (příloha č. 27): 44 536,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyň:	9,00 * 1,00 =	9,00 m ²
předsíň:	14,00 * 1,00 =	14,00 m ²

koupelna:	2,50 * 1,00 =	2,50 m ²
WC:	1,10 * 1,00 =	1,10 m ²
pokoj:	20,20 * 1,00 =	20,20 m ²
spíž:	1,60 * 1,00 =	1,60 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>48,40 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 - 4.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoj severozápad a kuchyň jihovýchod	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo, WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
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 pro stáří 64 let:

$$s = 1 - 0,005 * 64 = \mathbf{0,680}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,680 = \mathbf{0,495}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,940}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 44\,536,- \text{ Kč/m}^2 * 0,495 = 22\,045,32 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 48,40 \text{ m}^2 * 22\,045,32 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 0,940 = 1\,063\,152,31 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 063 152,31 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 751 040,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 484 / 13 626

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 751 040,- Kč * 484 / 13 626 = 62 197,52 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 62 197,52 Kč

Bytová jednotka č. 1796/27 - zjištěná cena = 1 125 349,83 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č.1796/27

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	4.NP	48	2 355	9 500	114 000	4,50
Celkový výnos za rok:						114 000	

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)	2 355
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	114 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	108 300
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	0
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	12 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	2 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	15 500
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	92 800
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	2 062 222
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	20 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 042 222

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1796/27

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	48,40 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 1+1 49 m2
Lokalita:	Praha 10 - Strašnice
Popis:	Exkluzivně nabízíme byt v osobním vlastnictví v ulici na Třebešíně v části Praha 10 Strašnice o výměře 49 m2. Byt se nachází v 1.patře cihlového domu a dispozičně

nabízí vstupní chodbu s kuchyňkou, WC, koupelnu a samostatný pokoj. V okolí je veškerá občanská vybavenost.

V bytě jsou v současné době již dlouhodobě nájemníci. Je tak velmi vhodný na investici, ať již na krátkodobé pronájmy či dlouhodobě. Byt je možné financovat hypotečním úvěrem či úvěrem ze stavebního spoření, který Vám naše společnost v případě zájmu pomůže vyřídit.

Užitná plocha: 49,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,95
K4 Výtah	1,01
K5 Velikost	0,99
K6 Vybavení	0,95
K7 Redukce pramene ceny	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]
2 863 350	49,00	58 436	0,86	50 097

Název: Prodej bytu 1+1 42 m²

Lokalita: Svojetická, Praha 10 - Strašnice

Popis: Exkluzivně Vám nabízíme prodej jedinečného moderního bytu ve 3 patře cihlového domu, 1+1, 42 m², + komora + sklep, v lukrativní části Strašnic, cca 3 min od metra Strašnická. Celý byt prošel v minulém roce kompletní velmi zdařilou rekonstrukcí. V celém bytě je nová elektroinstalace včetně revizí, nové dveře a zárubně, renovace parketových podlah, nové dlažby, nová kuchyňská linka včetně vestavěných spotřebičů (varná deska, horkovzdušná trouba, myčka), nové radiátory atd. Celý prostor je velmi zajímavě řešen, s využitím původních dispozic staršího cihlového domu. Díky zpracování architektů vznikly v obytném prostoru originální designově zajímavé prvky, jako vstavené niky, televizní stěna, atypický strop včetně osvětlení, nápadité umístění kuchyně do prostoru, samostatná šatna v předsíni atd. Důraz byl také kladen na využití úložného prostoru a v neposlední řadě i na pracovní zóny s pracovními stoly pro počítače. Koupelna je prostorná, s vanou, WC samostatné. K bytu náleží prostorná komora přímo v patře a sklep v přízemí domu. V mezipatře je k bytu také malý balkon, orientovaný do vnitrobloku. Celý dům prošel v minulém roce také kompletní rekonstrukcí, zejména byla udělána nová fasáda, včetně zateplení, což i výrazně snížilo náklady na topení. Dále pak renovace vchodů, schránek, elektronický domovní telefon atd. V domě není výtah, k domu náleží i menší zahrada ve dvoře a oplocená předzahrádka. Byt je svou polohou i stávajícím vybavením velmi vhodný pro mladý pár či jednotlivce, nebo jako investice pro pronájem. Jako investice má byt i další i zajímavý potenciál. Pro více informací a domluvení prohlídky volejte makléře.

Užitná plocha: 42,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	0,98
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,80
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,15
K6 Vybavení	0,75
K7 Redukce pramene ceny	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]
3 100 000	42,00	73 810	0,64	47 415

Název: Prodej bytu 1+1 40 m², Na Stezce, Praha - Praha 10**Lokalita:** Praha 10, Praha10, Na stezce**Popis:** Prodej bytu 1+1 40 m², Na Stezce, Praha - Praha 10

Nabízíme na prodej pěkný světlý byt 1+1 o celkové výměře 40 m² v ulici Na Stezce, Praha 10. Bytová jednotka je v osobním vlastnictví a nachází se v 7. NP z celkových 7 NP udržovaného cihlového domu s výtahem. Následuje podrobnější dispozice bytu. Dominantou bydlení je 1 velký pokoj, který je orientovaný na východ. V bytě se dále nachází kuchyň, koupelna s vanou, samostatné wc, předsíň. K bytu náleží praktická sklepní kóje (2,5 m²). Kuchyňská linka je účelně vybavena plynovým sporákem s troubou, lednicí. V předsíni je prostorná vestavná skříň a důmyslné úložné prostory. Příjemnou atmosféru v bytě dovoří kvalitní broušené parkety v pokoji. V kuchyni a ostatních místnostech je položeno PVC. Vchod do bytu je osazen bezpečnostními dveřmi. Dům je po rekonstrukci: má novou střechu, plastová okna, plastové stoupačky, výtah a vstupy do ulice a do vnitrobloku s parkovou úpravou. Byt se nachází v klidné jednosměrné ulici s parčíkem vedle domu. Skvělá dostupnost do centra, tramvajová zastávka minutu chůze od domu. Veškerá občanská vybavenost v místě, základní a mateřská škola, supermarket, parková zeleň, sportovní centra... Energetický štítek je vypracován, proto uvádíme v souladu s vyhláškou č. 78/2013 sb. energetickou třídu D. O další podrobnější informace nebo o prohlídku bytu kontaktujte realitního agenta. Případnou hypotéku Vám rádi zařídíme.

Užitná plocha: 40,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	0,98
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,75
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,21
K6 Vybavení	0,70
K7 Redukce pramene ceny	0,95



Zdroj: www.reality.idnes.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 450 000	40,00	86 250	0,59	51 010

Minimální jednotková porovnávací cena

47 415 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena	49 507 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	51 010 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	49 507 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	48,40 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 396 139 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1796/27	1 125 349,80 Kč
1.1. Pozemky parc.č. 3118/49 a 3118/112	62 197,52 Kč
1.2. Oceňovaný byt	1 063 152,31 Kč
	= 1 125 349,80 Kč

Výsledná cena - celkem: **1 125 349,80 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 125 350,- Kč**

slovy: Jedenmilionjednostodvacetpěttisícřístapadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 125 350 Kč

slovy: Jedenmilionjednostodvacetpěttisícřístapadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č.1796/27	2 042 222,20 Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 1796/27	2 396 139,- Kč

Porovnávací hodnota	2 396 139 Kč
Výnosová hodnota	2 042 222 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Obvyklá cena

2 396 000 Kč

slovy: Dvamilionytřístadevadesátšesttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.8.1

Závěr

Obvyklá cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, konzultace s realitními makléři. Zohledněn byl stavebně technický stav, posouzena lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 5.9.2017

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. 3661/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3661/2017.