

ZNALCKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 833 - 33/2018

NEMOVITÁ VĚC: Družstevní podíl spojený s nájmem bytu č. 9

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice
Adresa nemovité věci: V Olšinách 1340/23, 100 00 Praha 10 -

Vršovice

Vlastník stavby: Bytové družstvo V olšinách 1340, V olšinách 1340/23, 100 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Bytové družstvo V olšinách 1340, V olšinách 1340/23, 100 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: Ing. Tomáš Zůza, Insolvenční řízení MSPH 79 INS 1578/2016,

Adresa objednavatele: Kodaňská 61/45, 110 00 Praha 10

ZHOTOVITEL : Ing. Jan Pokorný

Adresa zhotovitele: Na Chodovci 2543/32, 141 00 Praha 4
telefon: 602 747 768 e-mail: j.ps@seznam.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Insolvenční řízení (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

3 280 000 Kč

Stav ke dni : 27.4.2018

Datum místního šetření: 27.4.2018

Za přítomnosti: Lenky Podhrazské

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 3

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 1.6.2018

Ing. Jan Pokorný

NÁLEZ

Znalecký úkol

Objednatel požaduje vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně - družstevního podílu v Bytovém družstvu V olšínách 1340, spojený s právem nájmu družstevního bytu č. 9 v domě na adrese Praha 10, Vršovice, V olšínách 1340/23, postaveného na pozemku č.parc. 1668/2, včetně pozemku č.parc. 1668/2, v katastrálním území Vršovice, obec Praha, se všemi součástmi a s příslušenstvím.

Ocenění je požadováno zpracovat na družstevní podíl jako celek a dále samostatně ocenit ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 družstevního podílu.

Základní pojmy a metody ocenění

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem: *"Obvyklou cenou 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 trhu 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 se vyjadřuje hodnotou věci a určí se porovnáním."*

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika a přístupy:

- 1. Cena určená** - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu
- 2. Porovnávací způsob** – vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. V principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitých věcí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitých věcí.
- 3. Závěrečný odborný odhad obecné ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Přehled podkladů

a) podklady zapůjčené objednatelem znaleckého posudku:

- kopie výpisu z katastru nemovitostí z LV 14499, k.ú. Vršovice, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí a prokazující stav evidovaný k datu 11.4.2018 (viz příloha č. I)
- usnesení č.j.: MSPH 79 INS 1578/2016-A-10, které vydal Městský soud v Praze, dne 15.2.2016
- elektronická kopie „Stanovy bytového družstva V Olšínách 1340”
- změn předpisu úhrad platná od 1.3.2018 pro byt č. 9
- evidenční list pro výpočet úhrady za užívání bytu č. 9
- informace a údaje sdělené Annou Podhrázkou

b) podklady opatřené znalcem:

- skutečnosti zjištěné podepsaným znalcem při místním šetření dne 27.4.2018
- kopie katastrální mapy stažená z internetu (viz příloha č. II)
- dále uváděný cenový předpis a metodiky
- zákon 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.
- metodická příručka k zákonu č. 151/1997 Sb., vydaná autorským kolektivem vedeným Ing. Alenou Hallerovou, CSc., pod názvem Oceňování nemovitostí I - IV včetně dodatků oprav a změn
- publikace Úřední oceňování majetku 2018 od autorů Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc., Ing. Petra Poláka a Ing. Pavla Krejčíře, kterou vydalo CERM - akademické nakladatelství, s.r.o. Brno v prosinci 2017
- publikace Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc. a kol., Teorie oceňování nemovitostí, kterou vydalo CERM - akademické nakladatelství, s.r.o. Brno v březnu 2004
- fotodokumentace věci nemovité uložená v archivu
- internetová inzerce realitních firem

Žádné jiné podklady nebyly v době zpracování k dispozici.

Místopis

V bytě se nacházejí dva samostatné pokoje, kuchyň, předsíň a koupelna.

Nedaleko se nachází tramvajová zastávka Průběžná, stanice metra „A“ Strašnická je v docházkové vzdálenosti cca 5 minut. V okolí domu se nachází veškerá občanská vybavenost

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna		☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):			☒ MHD		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):			☒ železnice		
Poloha v obci:			☐ autobus		
			☐ dálnice/silnice I. tř.		
			☐ silnice II.,III.tř.		
Přístup k pozemku			širší centrum - smíšená zástavba		
			☒ zpevněná komunikace		
			☐ nezpevněná komunikace		

Celkový popis

Bytový dům je řadová vnitřní zděná stavba, umístěná v zástavbě obdobných bytových domů v ulici V Olšínách 23, východně od centra města. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě včetně plynu. Parkování je možné na silnici před domem. Přístup do domu je ze zpevněné asfaltové komunikaci. V místě je veškerá občanská vybavenost a MHD.

Jedná se o řadový podsklepený bytový dům, s jedním podzemním a čtyřmi nadzemními podlažími, bez výtahu, s plochou střechou nad obdélníkovým půdorysem.

Klady nemovité věci:

- nedaleko od centra

Zápory nemovité věci:

- družstevní vlastnictví, zhoršený stavebně technický stav bytové jednotky

Model družstevního bydlení stojí na rozhraní mezi bydlením vlastnickým a nájemním. Dům je v katastru nemovitostí evidovaný jako jeden celek vlastněný družstvem, které pronajímá jednotlivé byty svým členům (byty nejsou v katastru zapsány samostatně). Členové družstva tedy nevlastní své byty přímo, tzn. nejsou evidováni coby vlastníci bytů, své byty "vlastní" nepřímo tak, že mají členský podíl na družstvu, s nímž je spojeno právo na pronájem bytu. Členem družstva může být vždy jen jeden nájemník bytu, výjimkou jsou manželé.

Použité metody ocenění:

1. Cena zjištěná dle cenového předpisu
2. Cena zjištěná cenovým porovnáním

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu
--

1. Byt č. 9
 - 1.1. Pozemek
 - 1.2. Oceňovaný byt

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Družstevní podíl spojený s nájmem bytu č. 9
 Adresa předmětu ocenění: V Olšinách 1340/23
 100 00 Praha 10 - Vršovice
 LV: 14499
 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	0,03
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: Negativní - družstevní vlastnictví	I	-0,02
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: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,463}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,010}$$

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: Střed obce – centrum obce	I	0,03
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	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nejsou	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,140}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,668}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,151}$$

1. Byt č. 9

Konstrukčně je dům postaven následujícím způsobem:

Základy jsou pasové, svislé konstrukce jsou zděné, stropy jsou s rovným podhledem.

Střecha je plochá, nebyla zpřístupněna, předpokládá se standardní krytina.

Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu.

Vnější povrchy tvoří omítka.

Elektroinstalace je 220/380V, bleskosvod je proveden.

Vnitřní vodovod je běžného provedení s rozvodem studené i teplé vody, vnitřní kanalizace je od

všech zařizovacích předmětů.

Výtah v domě není, v době prohlídky probíhala výstavba.

Konstrukční řešení bytu je následující:

Úpravu vnitřních povrchů tvoří omítky.

Vnitřní keramické obklady v bytě jsou v místě kuchyně a v koupelně.

Okna jsou plastová.

Dveře jsou dřevěné.

Vytápění a ohřev vody je centrální.

Povrchy podlah tvoří keramická dlažba a PVC.

Dům pochází pravděpodobně ze sedmdesátých let minulého století, stáří objektu ke dni ocenění je uvažováno 53 let. Byt vyžaduje provedení stavebních prací a modernizaci.

Použití ocenění dle platného oceňovacího předpisu není v tomto případě vhodné, oceňuje se přímo bytová jednotka, ale bez spoluvlastnického podílu na pozemku a na společných částech domu a tak opravdu slouží jen jako první přiblížení ke stanovení obvyklé tržní ceny nemovitostí.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Praha 21

Stáří stavby:

61 let

Základní cena ZC (příloha č. 27):

53 366,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	9,26 *	1,00 =	9,26 m ²
pokoj 1:	20,11 *	1,00 =	20,11 m ²
pokoj 2:	12,89 *	1,00 =	12,89 m ²
předsín:	5,06 *	1,00 =	5,06 m ²
koupelna:	1,95 *	1,00 =	1,95 m ²
WC:	0,85 *	1,00 =	0,85 m ²
spíž:	0,45 *	1,00 =	0,45 m ²
sklepní kóje:	1,26 *	0,10 =	0,13 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			50,70 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	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 - v době prohlídky probíhala výstavba výtahu	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní	II	-0,01

vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje		
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 61 let:

$$s = 1 - 0,005 * 61 = \mathbf{0,695}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,695 = \mathbf{0,691}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,010}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,140}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 53\,366,- \text{ Kč/m}^2 * 0,691 = 36\,875,91 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 50,70 \text{ m}^2 * 36\,875,91 \text{ Kč/m}^2 * 1,010 * 1,140 = 2\,152\,667,38 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 152 667,38 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

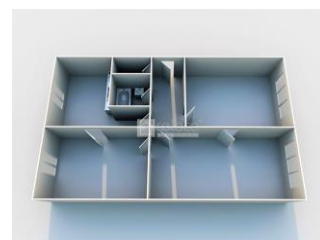
Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	50,57 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 3+1 73 m²
Lokalita:	Michelangelo, Praha 10 - Strašnice

Zděný, po částečné rekonstrukci (podlahy a malba), v pěší dostupnosti metra Skalka. Dispozice: obývací pokoj (21 m²), ložnice (19 m²), pokoj (17 m²), kuchyň, koupelna, toaleta a sklep. Všechny pokoje uzamykatelné, lze využít i na pronájem více osobám. Zvýšené přízemí. Dům má novou střechu a stoupačky. Před domem bezproblémové parkování, za domem příroda (park). Výborná občanská vybavenost, dopravní dostupnost a přitom klidné prostředí. 5 minut chůze OC Skalka, 8 minut chůze škola V Rybníčkách.

Užitná plocha:	73,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny		0,95
K2 Velikosti objektu		1,00
K3 Poloha		1,00
K4 Provedení a vybavení		1,00



K5 Celkový stav - částečná rekonstrukce	0,97	Zdroj: www.sreality.cz		
K6 Vliv pozemku	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - osobní vlastnictví	0,95			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 190 000	73,00	57 397	0,88	50 247

Název: Prodej bytu 2+1 53 m2
Lokalita: U Hranic, Praha - Strašnice

Byt 2+1, 53 m2, který se nachází ve 3. patře cihlového domu v Praze 10 - Strašnice. Byt je po rekonstrukci - Nová koupelna s vanou, WC zvlášť, nové jádro, stoupačky v plastu, nové rozvody vody v plastu, nové rozvody elektřiny v mědi, nová plastová okna, žaluzie, příprava na kuchyňskou linku, nové interiérové dveře, na podlahách parkety po repasi a nová dlažba. Orientace oken na J. K bytu náleží sklep. Dům je po rekonstrukci - Nová fasáda, nová střecha, nová plastová okna, stoupačky v plastu, nové vchodové dveře, zvonky a schránky, úprava společných prostor. Volné ihned. Výborná dopravní dostupnost - 8 min. chůze na metro A zast. Strašnická. Byt je v OV - možné financovat pomocí hypotečního úvěru.

Užitná plocha:	53,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	0,95			
K2 Velikosti objektu	1,00			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	1,00			
K5 Celkový stav - po rekonstrukci	0,95			
K6 Vliv pozemku	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - osobní vlastnictví	0,95			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 590 000	53,00	86 604	0,86	74 252



Zdroj: www.sreality.cz

Název: Prodej bytu 2+1 55 m2
Lokalita: ulice Na hroudě, Praha 10 - část obce Strašnice

Byt 2+1 v osobním vlastnictví, po kompletní rekonstrukci, s velmi příjemnou atmosférou, nacházející se ve 3. patře cihlového domu s výtahem, v Praze 10 - Strašnicích, nedaleko stanice metra A.

Byt má celkovou plochu 55 m2 a svou dobře řešenou dispozicí i lokalitou zaručuje komfortní bydlení s rychlým spojením do centra i směrem z Prahy. Byt sestává z ložnice, obývacího pokoje, kuchyně, předsíně, samostatné toalety a koupelny s vanou. K bytu náleží též sklepní kóje v suterénu domu a balkon v mezipatře.

Kompletní rekonstrukce bytu proběhla v r. 2018: nová dlažba, renovované parkety, nové obklady. Okna plastová s orientací na jih, nové stylové dveře, elektřika, stoupačky v plastu.

V místě je veškerá občanská vybavenost: školka, škola, OC Eden, koupaliště, stadion, rozsáhlé relaxační a sportovní centrum Park Gutovka. Vynikající dopravní spojení, zastávka tramvaje 2 minuty pěšky, stanice metra A-Strašnická 5 minut. Autem velmi rychle a pohodlně na městský okruh či ven z Prahy. Parkování u domu, bez modrých zón!

K dispozici ihned. PENB-C.

Užitná plocha:

55,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny

0,95

K2 Velikosti objektu

1,00

K3 Poloha

1,00

K4 Provedení a vybavení

1,00

K5 Celkový stav - po rekonstrukci

0,95

K6 Vliv pozemku

1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - osobní vlastnictví

0,95

Cena

[Kč]

4 750 000

Užitná plocha

[m²]

55.00

Jedn. cena

Kč/m²

86 364

Celkový koef.

K_C

0.86

Upravená j. cena

[Kč/m²]

74 046

Zdroj: www.sreality.cz



Zdroj: www.sreality.cz

Název: Prodej bytu 2+kk
Lokalita: V Olšínách, Praha - Strašnice

Prodej bytu 2+kk bez realitky

V Olšínách, Praha - Strašnice

3.240.000 Kč

Popis

Nová cena!! (Sleva 250 000,- Kč z původní ceny 3 490 000,- Kč, z důvodu odjezdu do zahraničí).

Nabízím k prodeji byt 2+kk v DV o výměře 54,2 m² v ulici V Olšínách - Praha Strašnice. Byt se nachází v 2.NP (ze 4) cihlového (zatepleného) domu z počátku 30.let minulého století. Skládá se ze dvou pokojů o vel. 22 m² a 18,5 m², předsině 7,5 m², koupelny 4,10 m², samostatného WC 1,1 m², komory 1 m² a sklepní kóje. Výška stropů je 3,35 m.

Byt je v původním stavu - před rekonstrukcí, nová jsou okna (plastová) a vchodové dveře. V bytě je přípojka plynu, elektřina 230 V a studená voda (nové stoupačky). V každém z pokojů je samostatný komín. V největším pokoji jsou na podlaze parkety, v dalších částech bytu PVC.

Součet měsíčního příspěvku na údržbu, opravu a správu a měsíční zálohy na služby činí 2 271,- Kč (na 1 osobu).

Přímo naproti domu se nachází tramvajová zastávka Průběžná. Stanice metra A Strašnická je vzdálena 1 stanicí tramvaje a 3 minuty chůze. Vlaková zastávka Strašnice je vzdálena 1 stanicí tramvaje a cca 4 minuty chůze.

V okolí bytu je veškerá občanská vybavenost - škola, školka, supermarket a dětské hřiště Gutovka. Nedaleko je zimní stadion Eden, plavecký bazén, koupaliště a sportovní hala.

Veškeré právní služby pomohu zajistit.

Užitná plocha: 54,20 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - inzerce		0,95		
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		1,00		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - družstevní vlastnictví		1,00		
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 240 000	54,20	59 779	0,95	56 790



Zdroj: Neuvedeno

Název: Prodej bytu 2+kk/T
Lokalita: Praha 10, V olšínách

Prodej bytu 2+kk/T, 44 m², ulice V Olšínách, Praha 10 – Strašnice.

Typ nemovitosti:	Prodej - Byty
Cena	3 550 000 Kč za nemovitost
	cena je včetně provize RK a právních služeb
Adresa	Praha 10, V olšínách
Dispozice bytu	2+kk
Druh objektu	Cihlová
Celková podlahová plocha	44
Užitná plocha	58
Stav objektu	Velmi dobrý
Typ domu	Patrový
Číslo podlaží	4
Počet podlaží	4
Vlastnictví	Osobní
Terasa	14
PENB: Náročnost budovy	G - Mimořádně neehospodárná
PENB: Norma	vyhláška 148/2007 Sb.
Telekomunikace	Telefon, Internet
Topení	Ústřední plynové
Doprava	MHD, Silnice

Elektřina	230V
Voda	Dálkový vodovod
Plyn	Plynovod
Vybavenost	Škola, Zdravotnická zařízení, Školka, Pošta, Síť obchodů a služeb, Supermarket

Popis nemovitosti

Prodej bytu 2+kk/T, 44 m², ulice V Olšinách, Praha 10 – Strašnice. Jedná se o prodej bytu v osobním vlastnictví, který se nachází ve třetím patře cihlového domu bez výtahu. Byt prošel částečnou rekonstrukcí – nová koupelna, podlahy, plastová okna, stoupačky. V domě se chystá v roce 2017 rekonstrukce společných prostor. V bytě se nacházejí dva samostatné pokoje a kuchyňský kout je řešený na chodbě bytu. Byt je zařízený kuchyňskou linkou. Prostorná koupelna je s vanou. Do koupelny je vchod ze zadního pokoje. Na podlahách je položena plovoucí podlaha, parkety a dlažba. K bytu náleží velká terasa a dva sklepy v suterénu domu. Orientace na severozápad do ulice V Olšinách, za domem se nachází klidný park ve vnitrobloku. K dispozici internet. Přímo před domem se nachází tramvajová zastávka Průběžná, stanice metra „A“ Strašnická je v docházkové vzdálenosti cca 3 minuty. V okolí domu se nachází veškerá občanská vybavenost

Užitná plocha: 44,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - částečná rekonstrukce	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - osobní vlastnictví	0,95



Zdroj: Neuvedeno

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 550 000	44,00	80 682	0,86	69 175

Minimální jednotková porovnávací cena	50 247 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	64 902 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	74 252 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	64 902 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	50,57 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 282 094 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Byt č. 9	2 152 667,40 Kč
1.1. Pozemek	0,- Kč
1.2. Oceňovaný byt	2 152 667,38 Kč
	= 2 152 667,40 Kč

Výsledná cena - celkem:

2 152 667,40 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

3 282 094,- Kč

Porovnávací hodnota

3 282 094 Kč

Výsledné ceny

Na základě výše uvedených zjištění, s přihlédnutím k místním podmínkám, polohy nemovitosti a situace na trhu s nemovitostmi, stanovuji cenu obvyklou

Družstevního podílu v Bytovém družstvu V Olšinách 1340, se sídlem Praha 10, Vršovice, V Olšinách 1340/23, spojený s právem nájmu družstevního bytu č. 9 v domě na adrese Praha 10, Vršovice, V Olšinách 1340/23, v kat. území Vršovice v celkové výši:

3 280 000,-Kč

K požadavku určení obvyklé ceny ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 Družstevního podílu v Bytovém družstvu V Olšinách 1340, se sídlem Praha 10, Vršovice, V Olšinách 1340/23, spojený s právem nájmu družstevního bytu č. 9 lze pouze uvést, že se „spoluvlastnictvím Družstevního podílu v bytovém družstvu“, zákon nepočítá a nemůže tedy vzniknout právo nájmu družstevního bytu (neboť společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manželi).

Obvyklou cenu 1/2 Družstevního podílu v Bytovém družstvu V Olšinách 1340 nelze stanovit a vypořádání je možné provést až po prodeji tohoto podílu.

Cena zjištěná odpovídá vzhledem k lokalitě, umístění výše uvedené nemovitosti, ceně obvyklé/tržní - tedy takové ceně, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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.

V Praze 1.6.2018

Ing. Jan Pokorný
Na Chodovci 2543/32
141 00 Praha 4
telefon: 602 747 768
e-mail: j.ps@seznam.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 23.1.2007, č.j.: Spr 2091/2006 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 833 - 33/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 833.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

I. Výpis z katastru nemovitostí

II. Kopie katastrální mapy