ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ
číslo 3924/2019

NEMOVITÁ VĚC:	**Bytová jednotka č. 1413/28**
Katastrální údaje :	Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice
Adresa nemovité věci:	Taškentská 1413/8, 100 00 Praha 10

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

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:	**Pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí (ocenění stávajícího stavu)**

OBVYKLÁ CENA	**3 495 000 Kč**

Stav ke dni : 2.3.2019 Datum místního šetření: 2.3.2019

Počet stran: 12 stran Počet příloh: 2 Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 5.3.2019 **Ing. Dagmar Marvanová**

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1413/28 v objektu čp. 1413/8, ulice Taškentská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1873/25 - 1873/28 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 vystihujíc 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 snížená 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. 9878 ze dne 27.2.2019

skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2019
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 56.80 m^2 včetně sklepa 2.0 m^2 + lodžie 10.40 m^2 k užívání ze společných částí domu dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v oblasti zastavěné panelovou výstavbou kolmou na ulici Vršovická při ulici Taškentská. Jedná se o zástavbu bytových domů, administrativní budovy, včetně Městského úřadu Prahy 10, komplex objektu Koohi-nor. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, nákupní centrum Eden stanice tramvají. Zastávka tramvaje v ulici Vršovická, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru , nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. V dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách.
Objekt je panelovým zatepleným domem, podsklepený s dvanácti nadzemními podlažími s dvěma novými výtahy, zastřešený rovnou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová, vstupní dveře hliníkové v prosklené stěně a plochou pro zvonky otevíravé pomocí čipu. Vstup do objektu je předsazenými schody na ochoz, který je v celé šířce objektu. Zádveří tvoří hala s podlahou z keramické dlažby a dvěma výtahy. Provedeny jsou keramické obklady stěn. Schody betonové s finální vrstvou z PVC, podlahy chodeb PVC . Fasáda nová včetně zateplení .Stavebně technický stav objektu v dobrém stavu udržovaný po revitalizaci. Objekt byl postaven v roce 1972. V budově je 120 bytových jednotek a 9 nebytových prostor.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1413/28
   1.1. Oceňovaný byt
   1.2. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
   1.1. Bytová jednotka č. 1413/28
2. Porovnávací hodnota
   2.1. Bytová jednotka č. 1413/28

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1413/28
Adresa předmětu ocenění:	Taškentská 1413/8 100 00 Praha 10
LV:	9878
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice

Počet obyvatel: 1 294 513

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. 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:

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

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

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

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: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí - koohinor, administrativní	V	-0,10

budovy, drážní těleso		
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

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,930}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **1,190**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,986**

1. Bytová jednotka č. 1413/28

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v jedenáctém nadzemním podlaží dvanáctipodlažního podsklepeného panelového zatepleného domu s dvěma výtahy. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně, komory, koupelny, WC, spíže a dvou lodžií. K bytové jednotce patří sklep. Okna plastová, dveře do pokojů hladké ze dvou třetin prosklené do ocelové zárubně, dveře do komory chybí pouze ocelová zárubeň, dveře do koupelny, WC hladké umakartové do ocelové zárubně, do spíže hladké do ocelové zárubně a dveře mezi pokojem a kuchyní dvoukřídlé ze dvou třetin prosklené do ocelového jádra. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Veškeré dveře původní. Dveře plastové francouzské do lodžií. (V jedné z tabulí prasklinka). Podlahy v předsíni, komoře, koupelně, WC, spíži, pokoji a kuchyni lino a v pokoji PVC imitace korku. Podlahy lodžií z dlažby. Hygienické zázemí prefabrikovaným umakartovým jádrem - koupelna vybavena vanou a umyvadlem částečně umístěným nad vanou (osazené na pohyblivé páce), WC samostatné s mísou kombi a chybí zde dvířka do technického prostoru. Kuchyň vybavena umakartovou linkou povrchově upravenou dřevěným obkladem s plastovým dřezem plynovým sporákem a digestoří (původní) , proveden je částečně obklad k lince ze starších keramických obkladů. V předsíni původní vestavěná skříň . Vytápění ústřední, v koupelně původní infrazářič. 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: 47 let
Základní cena ZC (příloha č. 27): 53 366,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu	**koeficient dle typu podlahové plochy**	
kuchyň:	9,20 * 1,00 =	9,20 m^2
předsíň:	6,00 * 1,00 =	6,00 m^2
koupelna:	2,60 * 1,00 =	2,60 m^2
WC:	1,0 * 1,00 =	1,00 m^2
pokoj:	18,50 * 1,00 =	18,50 m^2
pokoj:	14,30 * 1,00 =	14,30 m^2
komora v bytě:	2,30 * 1,00 =	2,30 m^2
spíž:	0,90 * 1,00 =	0,90 m^2
sklep:	2,00 * 0,80 =	1,60 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:		56,40 m^2

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	**č.**	**V_i**
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená - panel + zateplení	III	0,00
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: Ostatní podlaží nevyjmenované - 11.NP s dvěma výtahy	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - západ a východ	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - koupelna a samostatné WC - umakartové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - sklep a 2 x lodžie k výhradnímu užívání	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu - chybí kuchyňská linka, zasklená lodžie a žaluzie	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 47 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 47 =$ **0,765**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}765 =$ **0,462**

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,930**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 53 366,- Kč/m^2 * 0,462 = 24 655,09 Kč/m^2
CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 56,40 m^2 * 24 655,09 Kč/m^2 * 1,060 * 0,930= 1 370 801,31 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 370 801,31 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2019 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	1873/25	328	3 420,00	1 121 760,-
zastavěná plocha a nádvoří	1873/26	351	3 420,00	1 200 420,-
zastavěná plocha a nádvoří	1873/27	355	3 420,00	1 214 100,-
zastavěná plocha a nádvoří	1873/28	337	3 420,00	1 152 540,-
Cenová mapa - celkem		1 371		**4 688 820,-**

Pozemky - zjištěná cena celkem = 4 688 820,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky	=	4 688 820,-Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	**=**	**4 688 820,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 370 801,31 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 688 820,- Kč
Spoluvlastnický podíl: 568 / 78 992
Hodnota spoluvlastnického podílu:
4 688 820,- Kč * 568 / 78 992 = 33 715,44 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	33 715,44 Kč
Bytová jednotka č. 1413/28 - zjištěná cena	**=**	**1 404 516,75 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1413/28

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	11.NP - 2+1/L, sklep	57	2 746	13 000	156 000	4,50
Celkový výnos za rok:					**156 000**	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m^2	57
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m^2	Nj	Kč/(m^{2*}rok)	2 746
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	156 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	148 200
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	500
Pojištění		Kč/rok	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 200
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	5 700
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	142 500
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	3 166 667
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	80 000
Výnosová hodnota	**Cv**	**Kč**	**3 086 667**

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1413/28

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	56,80 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**Prodej bytu 2+1 56 m2**
Lokalita:	ulice U Slavie, Praha - část obce Vršovice
Popis:	Praktická dispozice. Komora v bytě. Dobrá adresa. Předmětem prodeje je byt o dispozici 2+1, o výměře 53,19 m2 + balkon + sklep, který se nachází v prvním patře (2. NP ze šesti) zděného domu s výtahem v ul. U Slavie, Praha 10 Vršovice. Byt sestává z předsíně, koupelny s vanou, samostatné toalety, dále z praktické komory, dvou ložnic (jedna s balkonem) a samostatné kuchyně. K bytu navíc náleží sklepní kóje. Podlahy jsou kryté kombinací parket, PVC, resp. keramické dlažby v koupelně a na toaletě. Vytápění je ústřední, dálkové. Dále je k dispozici vysokorychlostní připojení k internetu a kabelová televize (UPC i O2). Technický stav bytu odpovídá svému stáří a velmi dobré udržovanosti. Samotný dům je - s výjimkou zateplení - po celkové rekonstrukci, která zahrnovala střechu, výtah, stoupací vedení, plastová

okna, balkony atp. Společenství vlastníků funguje a hospodaří velmi dobře, s přebytkem. Dům má dva vchody, z nichž jeden je bezbariérový. Parkování je v místě naprosto bezproblémové. Celkově se jedná o zajímavou příležitost ke koupi klasického, zděného bytu s dostatkem úložného prostoru, v dosahu všech služeb (nákupní centrum Eden přes ulici) a řadou možností sportovního nebo kulturního vyžití, který může sloužit k vlastnímu bydlení, stejně jako k dalšímu pronájmu (poptávka je v místě dlouhodobě stabilní). Více informací sdělí makléř.

Užitná plocha: 56,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	0,98
K3 Stavebně technický stav	0,98
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,98
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Balkon, lodžie	1,00
K9 Prodej elektronickou aukcí	0,98

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 135 000	56,00	73 839	0,88	**64 978**

Název: **Prodej bytu 2+1 60 m2**

Lokalita: ulice Jerevanská, Praha 10 - část obce Vršovice

Popis: Nabízíme velmi příjemný, klidný byt v centrální části Prahy 10, v docházkové vzdálenosti od NC Eden, výborná dopravní dostupnost do centra, v místě kompletní občanská vybavenost. Byt orientován do klidného pásu zeleně mezi domy. Dispozice: dva neprůchozí pokoje, kuchyně (varná deska, horkovzdušná trouba, myčka, lednice prostorná předsíň s vestavěnou skříní, koupelna, WC samostatně. Byt je po rekonstrukci - elektřina, podlahy, kuchyňská linka se spotřebiči, plastová okna, bezpečnostní dveře, etc. V roce 2019 generální oprava fasády včetně zateplení domu. Byt je ihned volný.

Užitná plocha: 60,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,95
K6 Vybavení	0,90
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Balkon, lodžie	1,05
K9 Prodej elektronickou aukcí	0,98

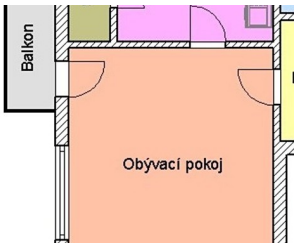
Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 240 000	60,00	70 667	0,75	**53 000**

Název: **Prodej bytu 2+1 58 m2**
Lokalita: ulice Karpatská, Praha 10 - část obce Vršovice
Popis: Exkluzivně nabízíme k prodeji byt v osobním vlastnictví s dispozicí 2+1/balkon, sklep, celková výměra 66,4 m2 (obytná plocha 58,7 m2) v lukrativní lokalitě Praha 10 - Vršovice. Jedná se o byt v původním stavu, vhodném k rekonstrukci, jehož standard je následující: podlahové krytiny tvořeny kombinací dlažby, parket, plovoucí podlahy a PVC, stěny jsou štukované s výmalbou, dřevěné zárubně a dveře, vstupní dveře s přídavným zámkem, původní kuchyňská linka s plynovým sporákem, v předsíni původní vestavěné skříně, v koupelně keramické umyvadlo, smaltovaná vana 160 cm, kombi WC. Koupelna i wc jsou prosvětlené a odvětrané okny. Byt je situován do 5. nadzemního podlaží z celkových sedmi podlaží klidného cihlového domu z počátku padesátých let. Na domě již byla rekonstruovaná střecha, plastová okna, vodovodní stoupačky včetně vodoměrů, na radiátorech poměrová měřidla spotřebovaného tepla, páteř elektroinstalace, páteř plynu, nový výtah, systém zvonků a též poštovní schránky jsou nové. V plánu oprav na příští rok je zahrnuta rekonstrukce společných částí domu, rekonstrukce balkónů a digitální, radiové měřiče spotřebovaného tepla. Veškerá občanská vybavenost v blízkém okolí domu, dopravní obslužnost zajištěna četnými tramvajovými a autobusovými spoji. Více informací v RK.

Užitná plocha: 58,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	0,98
K3 Stavebně technický stav	0,98
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,99
K6 Vybavení	0,98
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Balkon, lodžie	1,00
K9 Prodej elektronickou 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]
4 490 000	58,00	77 414	0,87	**67 350**

Název: **Prodej bytu 2+1 56 m2**
Lokalita: ulice Uzbecká, Praha 10 - část obce Vršovice
Popis: Exkluzivní nabídka prodeje bytu 2+1 se dvěma balkóny, ul.Uzbecká, Praha-Vršovice.

Byt v osobním vlastnictví o podlahové ploše 56m2 + 10m2 lodžie a 1,5m2 zděný sklep se nachází v 10.nadzemním podlaží revitalizovaného panelového domu.

V domě jsou nové stoupačky v plastu, nová střecha, plastová okna, nové výtahy, zateplení budovy, spol. prostory, vchodové dveře a schránky.

Obývací pokoj a kuchyň s balkonem 6,6m2 na severovýchod a ložnice s balkonem 3,3m2 na jihozápad.

TOP lokalita, pár kroků Nákupní centrum Eden, Bus i tramvaj před domem, tři zastávky tramvají na vlak.nádraží Vršovice a polikliniku, v blízkosti také školy a školky.

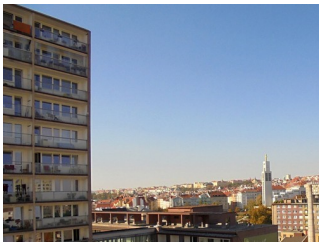
Nenechte si ujít tuto lákavou nabídku prodeje bytu v žádané lokalitě.

Domluvte si prohlídku.

Volejte kdykoliv!

Užitná plocha: 56,00 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: www.sreality.cz

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,99
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	1,00
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Balkon, lodžie	1,00
K9 Prodej elektronickou aukcí	0,98

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 699 000	56,00	66 054	0,92	**60 770**

Minimální jednotková porovnávací cena	53 000 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	61 525 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	67 350 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**61 525 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	56,80 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**3 494 620 Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1413/28		1 404 516,80 Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 370 801,31 Kč	
1.2. Pozemky	33 715,44 Kč	
	= 1 404 516,80 Kč	

Výsledná cena - celkem: 1 404 516,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 404 520,- Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistačtyřitisícpětsetdvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
1 404 520 Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistačtyřitisícpětsetdvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1413/28 — 3 086 666,70 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1413/28 — 3 494 620,- Kč

Porovnávací hodnota	**3 494 620 Kč**
Výnosová hodnota	**3 086 667 Kč**

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Obvyklá cena
3 495 000 Kč

slovy: Třimilionyčtyřistadevadesátpěttisíc Kč

zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.9.17

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. Zohledněna byla lokalita, stavebně technický stav, vybavení, standard, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 5.3.2019

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. 3924/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3924/2019.