

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4059/2020

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č.800/4 v objektu čp. 800/47, ulice Vršovická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1190 na katastrálním území Vršovice.

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 800/4

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice
Adresa: Vršovická 800/47, 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

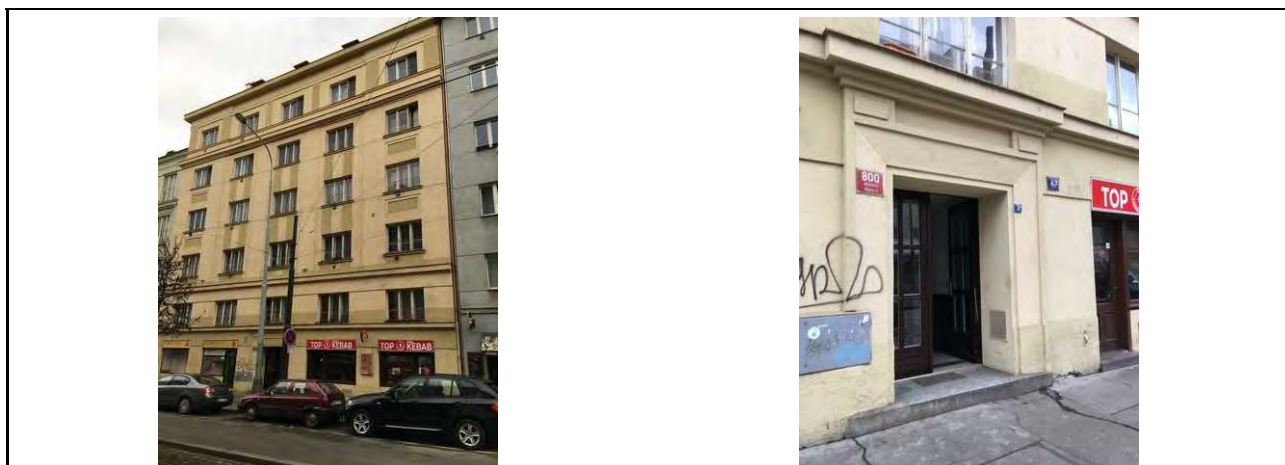
OBJEDNAVATEL: Městská část Praha 10

Adresa: 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 obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí.
(ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

3 012 000 Kč

Stav ke dni: 20.1.2020
Počet stran: 13 stran

Datum místního šetření: 2.2.2020
Počet příloh: 2 Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 4.2.2020

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 800/4 v objektu čp. 800/47, ulice Vršovická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1190 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 věčné hodnoty

Věčná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Přehled podkladů

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11909 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.11909 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 1 + 1 o velikosti 38.60 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný při ulici Vršovická . Jedná se o zástavbu bytovými domy. Průčelí domu se vstupem je situované do ulice Vršovická. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská a Vršovická, nákupní centrum Eden tři stanice tramvají. Zastávka tramvaje cca 30 m 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 zděné konstrukce podsklepený s šesti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová, na mezipodestách prosklené jednoduché dveře s nadsvětlíkem dvoukřídlé zajišťující vstup na lodžie, vstupní dveře dřevěné prosklené. Zádveří oddělené tzv. lítačkami s prosklením, schody kamenné, podlahy teracové. Fasáda v dobrém stavu. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Osazeny jsou hasící přístroje. Objekt byl postaven v roce 1927. V budově je 22 bytových jednotek a 2 nebytové prostory - bistro kebab a prodejna.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č.800/4
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 1190

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 800/4

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.800/4
Adresa předmětu ocenění: Vršovická 800/47
100 00 Praha 10
LV: 11909
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 Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním 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.800/4

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží podsklepeného zděného bytového domu s šesti nadzemními podlažními bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, WC, koupelny a spíže. Okna dřevěná špaletová původní a v koupelně jednoduché dřevěné do světlíku. Dveře vstupní původní dřevěné rámové do dřevěné zárubně, dveře do kuchyně a koupelny dřevěné rámové ze dvou třetin prosklené, dveře na WC a spíže dřevěné rámové do dřevěných zárubní otevíravé na klíč a dveře do pokoje dřevěné rámové do dřevěné zárubně. Podlaha na WC, koupelně a spíži původní dlažba, v kuchyni a pokoji dožitá lino, v

pokoji lino, v předsíni dlažba lokálně chybějící a narušená. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem a je zde umístěna karma (1987). WC samostatné - mísa se zavěšenou nádržkou bez obkladů stěn. Kuchyň je vybavena plechovým dřezem a plynovým sporákem ve špatném stavu bez kuchyňské linky. Okolí sporáku místo obkladu plech. Vytápění WAW 2ks kuchyň a pokoj. Vedení rozvodu plynu po povrchu stěn, trhlínky ve stěnách a v oblasti topného tělesa WAW plíseň. V předsíni vestavěná skříň původní. Bytová jednotka vyžaduje rekonstrukci

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	93 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1970
Základní cena ZC (příloha č. 27):	66 506,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsín:	3,50 *	1,00 =	3,50 m ²
koupelna:	2,60 *	1,00 =	2,60 m ²
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	16,80 *	1,00 =	16,80 m ²
kuchyň:	13,90 *	1,00 =	13,90 m ²
spíž:	0,80 *	1,00 =	0,80 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>38,60 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: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Okna jen na sever nebo bez výhledu - sever do dvorní části	I	-0,01
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: Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW 2ks	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stavby 50 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (50 + 15) = \mathbf{0,675}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum V_i) * V_{10} * 0,675 = \mathbf{0,278}$$

$$i = 1$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = 1,070$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 66\,506,- \text{ Kč/m}^2 * 0,278 = 18\,488,67 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 38,60 \text{ m}^2 * 18\,488,67 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,070 = 809\,436,19 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 809 436,19 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 1190

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2020 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	1190	411	12 100,00	4 973 100,-
Cenová mapa - celkem		411		4 973 100,-

Pozemek parc.č. 1190 - zjištěná cena celkem = 4 973 100,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 1190 = 4 973 100,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 4 973 100,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 809 436,19 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 973 100,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 386 / 11 838

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$4\,973\,100,- \text{ Kč} * 386 / 11\,838 = 162\,157,17 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 162 157,17 Kč

Bytová jednotka č.800/4 - zjištěná cena = 971 593,36 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 800/4

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 38,60 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Prodej bytu 1+1 46 m²

Lokalita: 28. pluku, Praha 10 - Vršovice

Popis: Dovolujeme si vám nabídnout nadstandardní byt po nákladné a precizní rekonstrukci, která byla dokončena před třemi lety.

Kuchyně je vybavena prostornou německou kuchyňskou linkou v provedení vysoký lesk. Samozřejmostí jsou vestavná horkovzdušná i mikrovlnná trouba, indukční deska a nerezový dřez s kvalitní baterií. Součástí je také vestavěná pračka a samostatná úsporná (A+++)⁺ lednice s mrazničkou BOSCH. V kuchyňské lince je kompletní příprava na vestavnou myčku nádobí.

Z kuchyně je přímý vstup na balkon s výhledem do velmi klidného rozlehlého parku, kde zapomenete, že jste v širším centru Prahy.

Obývací pokoj je, stejně jako kuchyně, orientován severně, s výhledem do parku.

Prostorná koupelna je vybavena kvalitní vanou, toaleta se zabudovaným splachováním Geberit je doplněna bidetovou sprchou. V koupelně je také instalován větrák s regulací vlhkosti.

V prostorné předsíni je k dispozici velká šatní skříň se zrcadly.

Na podlahách je velkoformátová dlažba, v pokoji odolná laminátová podlaha.

Topení je krytalové, skryté ve stěnách a podlahách, v bytě tedy nejsou žádné radiátory.

Klid a bezpečí poskytují bezpečnostní vstupní dveře NEXT.

K bytu náleží sklepní kóje v suterénu domu o výměře 2 m².

Dům prošel částečnou revitalizací (vstup na čip, nové osvětlení, stoupačky, výtah a kompletní rekonstrukce střechy).

Výborná dopravní dostupnost a kompletní občanská vybavenost.

Parkování zdarma kdekoli před domem nebo v jeho okolí.

Při více zájemcích může být upřednostněna výhodnější nabídka.

Užitná plocha: 46,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Vybavení	0,90
K5 Výtah	0,99
K6 Velikost	1,00
K7 balkon, lodžie	0,99
K8 Zdroj nabídky	0,95
K9 Prodej el. aukcí	0,98

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 700 000	46,00	102 174	0,74	75 609

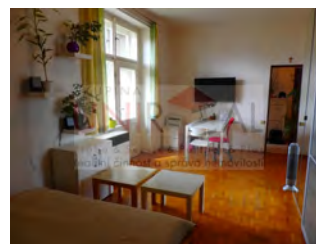
Název: Prodej bytu 1+1, 39m²
Lokalita: Ruská 707, Vršovice, Praha
Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Rádi bychom Vám nabídli ke koupi příjemnou bytovou jednotku o dispozici 1+1 a obytné ploše 35 m², která se nachází v 1. patře částečně rekonstruovaného cihlového domu s výtahem. Bytová jednotka je v dobrém stavu, skládá se z kuchyně a obytné místnosti, ze které je vstup do koupelny a na balkon, z kuchyně je vstup na toaletu. Všechna okna i balkon jsou do vnitrobloku, tudíž je jednotka velmi tichá. K bytové jednotce ještě náleží sklep v suterénu domu. Dům je cihlový po částečné rekonstrukci. Výborná dopravní dostupnost do centra, kompletní občanská vybavenost v okolí. Pro více informací volejte makléře

Užitná plocha: 39,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,93
K4 Vybavení	0,95
K5 Výtah	0,99
K6 Velikost	1,00
K7 balkon, lodžie	0,99
K8 Zdroj nabídky	0,95
K9 Prodej el. aukcí	0,98

Zdroj: www.ceskereality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 790 000	39,00	97 179	0,81	78 715

Název: Prodej bytu 1+1, 37 m²
Lokalita: Ruská, Praha 10 - Vršovice, okres Praha
Popis: Prodej hezké bytové jednotky 1+1/B, 35 m² + 2 m² balkon, 3 790 000,- Kč, Praha 10 - Vršovice

Rádi bychom Vám nabídli ke koupi příjemnou bytovou jednotku o dispozici 1+1 a obytné ploše 35 m², která se nachází v 1. patře částečně rekonstruovaného cihlového domu s výtahem. Bytová jednotka je v dobrém stavu, skládá se z kuchyně a obytné místnosti, ze které je vstup do koupelny a na balkon, z kuchyně je vstup na toaletu. Všechna okna i balkon jsou do vnitrobloku, tudíž je jednotka velmi tichá. K bytové jednotce ještě náleží sklep v suterénu domu. Dům je cihlový po částečné rekonstrukci. Výborná dopravní dostupnost do centra, kompletní občanská vybavenost v okolí. Pro více informací volejte makléře

<

Užitná plocha: 37,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,93
K4 Vybavení	0,95
K5 Výtah	0,95
K6 Velikost	1,00
K7 balkon, lodžie	0,99
K8 Zdroj nabídky	0,95
K9 Prodej el. aukcí	0,98



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]
3 790 000	37,00	102 432	0,77	78 873

Název: Prodej bytu 1+1 41 m²

Lokalita: Vršovice

Popis: Exkluzivně nabízíme ke koupi byt v osobním vlastnictví o dispozici 1+1 v 2. nadzemním podlaží cihlového domu na Praze 10 – Vršovice. Plocha bytu je 41m², plus menší balkon cca 2m². Byt je v původním, udržovaném stavu ke kompletní rekonstrukci. Na podlaze v bytě dřevěné parkety, PVC, případně koberec. V koupelně vana i WC. V kuchyni je původní kuchyňská linka. Byt je orientován na východ, do klidného vnitrobloku. Okna jsou už plastová. Vytápění v bytě je pomocí vlastního plynového kotle v bytě. Dům je v dobrém udržovaném stavu. Měsíční náklady jsou cca 1300Kč / měsíc + elektřina a plyn dle spotřeby. Velmi oblíbená a žádaná lokalita s veškerou občanskou vybaveností na dosah (pošta, nákupní možnosti, MHD, restaurace). Velmi vhodná lokalita pro investiční byt. Poslední dvě fotografie jsou vizualizace, jak by byt mohl vypadat po rekonstrukci. Doporučujeme prohlídku tohoto bytu! Osobní vlastnictví s možností financovat hypotečním úvěrem, který za Vás rádi vyřídíme. Ukazatel energetické náročnosti: G* (PENB není k dispozici. Pokud bude dodán, bude údaj aktualizován).

Při kontaktu s RK prosím uvádějte evidenční číslo 50069531.

Užitná plocha: 41,00 m²

Použité koeficienty:

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



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 900 000	41,00	95 122	0,83	78 951

Minimální jednotková porovnávací cena	75 609 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	78 037 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	78 951 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	78 037 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	38,60 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 012 228 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č.800/4	971 593,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	809 436,19 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 1190	162 157,17 Kč
	<hr/>
	= 971 593,- Kč

Výsledná cena - celkem: **971 593,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **971 590,- Kč**

slovy: Devětsetšedesátjedenatisícpětsetdevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

971 590 Kč

slovy: Devětsetšedesátjedenatisícpětsetdevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 800/4	3 012 228,- Kč
-------------------------------	----------------

Porovnávací hodnota **3 012 228 Kč**

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění 188/2019 Sb. a porovnávací metodou. Výnosová metoda nebyla použita. Bytová jednotka je ve stavu nepronajmutelnosti, nebo jenom za předpokladu vložení vyšších nákladů, které by neobjektivně ovlivnily stanovenou cenu.

Obvyklá cena

3 012 000 Kč

slovy: Třimilionydvánácttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.7

Závěr

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

V Praze 4.2.2020

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. 4059/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4059/2020.