

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4066/2020

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1303/20 v objektu čp. 1303/30, ulice Bělocerkevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1437/3 na katastrálním území Vršovice.

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1303/200

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice
Adresa: Bělocerkevská 1303/30, 100 00 Praha 10

VLASTNICKÉ ÚDAJE:

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 12285, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 12285, podíl 1 / 1

OBJEDNAVATEL: Městská část Praha 10

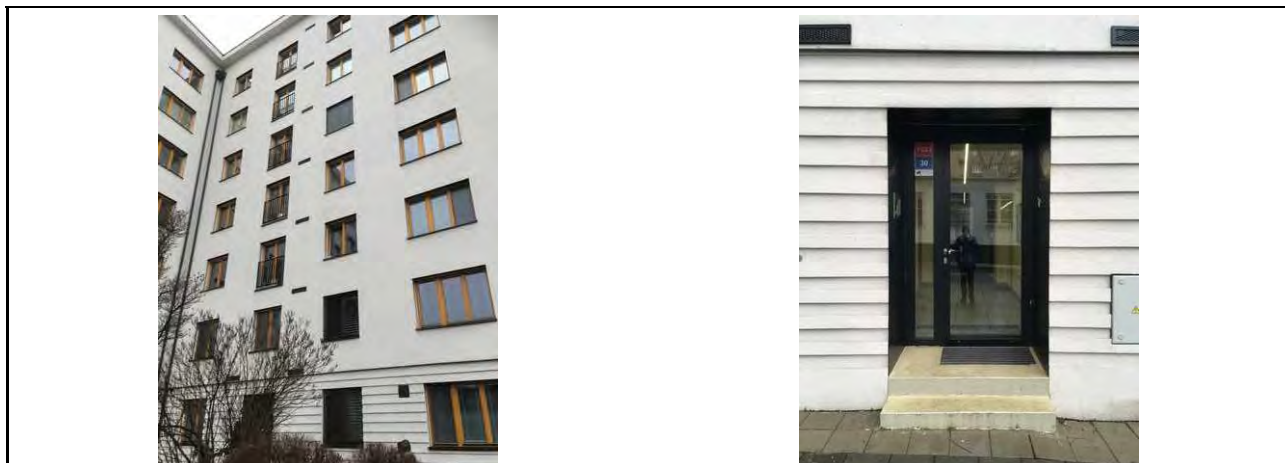
Adresa: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

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.
(ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

3 889 000 Kč

Stav ke dni: 20.1.2020

Počet stran: 13 stran

Datum místního šetření: 1.3.2020

Počet příloh: 4

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 6.3.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1303/20 v objektu čp. 1303/30, ulice Bělocerkevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1437/3 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. 12285 ze dne 2.1.2020
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2020

Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č. 12285 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 2 + 1 o velikosti 52.80 m² dle prohlášení vlastníka. Objekt je situovaný v ulici Bělocerkevská, oddělený od komunikace zelení s přístupovým chodníkem. Jedná se o blok bytových domů v blízkosti areálu Fakultní nemocnice a frekventované křižovatky Bělocerkevská - Ruská. Lokalita má dobrou dostupnost prostředky MHD - tramvaj Vršovická a autobusová linka v ulici Bělocerkevská a 28. pluku. Nejbližší metro Flora nebo Náměstí Jiřího z Poděbrad. Občanská vybavenost dobrá, drobné prodejny 28. Pluku a před domem prodejna potravin. Nejbližší obchodní centrum Eden - stanice autobusem. Bytový dům je podsklepený s osmi nadzemními podlažními, nově zateplený, zastřešený rovnou střechou s výtahem. Vstupní dveře hliníkové prosklené, vstup na čip. Okna plastová, nová fasáda, Klempířské prvky nové z pozinkovaného plechu. Zádveří uzavřeno novými hliníkovými prosklenými dveřmi. Schody teracové, podlahy chodeb a mezipodest teracové dlažby. Na mezipodestách hasící přístroj, prosvětlení chodby plastovými okny s francouzskými dveřmi plastovými umožňující vstup na balkony. Bytový dům je z šedesátých let a jeho stavebně technický stav je udržovaný po revitalizaci. V budově je 65 bytových jednotek a 3 nebytové prostory.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1303/20
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky 1437/3

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Výnosová hodnota**
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1303/20
- 2. Porovnávací hodnota**
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1303/20

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1303/20
Adresa předmětu ocenění: Bělocerkevská 1303/30
100 00 Praha 10
LV: 12285
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: Vlivy zvyšující cenu - dům po revitalizaci	III	0,05
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Praha nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,340}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,110}$$

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:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,434}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,188}$$

1. Bytová jednotka č. 1303/20

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v sedmém nadzemním podlaží podsklepeného sedmipodlažního zatepleného objektu s výtahem. Bytová jednotka je charakterizována jako 2 + 1 a sestává ze dvou pokojů, kuchyně, koupelny, WC, předsíně. Okna dřevěná s izolačním sklem systém euro. Dveře do obývacího pokoje a dveře mezi pokojem a kuchyní prosklené do ocelové zárubně, dveře mezi pokoji prosklené s chybějícím dílem prosklení, dveře z předsíně do kuchyně prosklené s vrchním sklem prasklým, dveře do koupelny a WC hladké do ocelové zárubně. Vstupní dveře hladké původní do ocelové zárubně. Podlahy v pokojích parkety vyžadující renovaci, v

kuchyni, předsíni na WC a koupelně lino. V předsíni původní vestavená skříň. Kuchyň s původní linkou s plastovým dřezem a nefunkčním plynovým sporákem bez digestoře s původními obklady k lince. V kuchyni spížíni původní skříň. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s nižším obkladem stěn, WC samostatné s mísou se zavěšenou nádržkou bez obkladů stěn. Vytápění ústřední, plechové radiátory. Objekt byl kolaudován v roce 1960. Bytová jednotka je v původním stavu k rekonstrukci. Objekt jako celek je ve výborném stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	60 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	66 506,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Pokoj:	22,00 *	1,00 =	22,00 m ²
Pokoj:	13,00 *	1,00 =	13,00 m ²
Kuchyň:	8,50 *	1,00 =	8,50 m ²
Koupelna:	2,40 *	1,00 =	2,40 m ²
WC:	0,90 *	1,00 =	0,90 m ²
Předsíň:	6,00 *	1,00 =	6,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>52,80 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná - bloky + zateplení	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: Ostatní podlaží nevyjmenované - 7.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - pokoj a kuchyň východ a pokoj západ	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana a 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 vytápění	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - známky zatékání v kuchyni - byt pod střešní rovinou,	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 60 let:

$$s = 1 - 0,005 * 60 = \mathbf{0,700}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum V_i) * V_{10} * 0,700 = \mathbf{0,478}$$

$$i = 1$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,110$

Index polohy pozemku $I_P = 1,070$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 66\,506,- \text{ Kč/m}^2 * 0,478 = 31\,789,87 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 52,80 \text{ m}^2 * 31\,789,87 \text{ Kč/m}^2 * 1,110 * 1,070 = 1\,993\,560,55 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 993 560,55 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky 1437/3

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2020 mapový list č. 61.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1437/3	634	6 310,00	4 000 540,-
Cenová mapa - celkem		634		4 000 540,-

Pozemky 1437/3 - zjištěná cena celkem = 4 000 540,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky 1437/3 = 4 000 540,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 4 000 540,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 993 560,55 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 000 540,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 528 / 34 096

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$4\,000\,540,- \text{ Kč} * 528 / 34\,096 = 61\,951,11 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 61 951,11 Kč

Bytová jednotka č. 1303/20 - zjištěná cena = 2 055 511,66 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1303/20

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	7.NP - 2+1	53	3 182	14 000	168 000	4,50
Celkový výnos za rok:						168 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	53
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	3 182
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	168 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	159 600
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	600
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 600
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	153 000
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	3 400 000
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	500 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 900 000

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1303/20

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	52,80 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 2+1, 55m2
Lokalita:	náměstí Svatopluka Čecha 1348, Vršovice, Praha
Popis:	Popis a vybavení nemovitosti
<p>Nabízím Vám k prodeji byt 2+1, 55 m2, OV, v cihlovém domě s výtahem v Praze 10 – Vršovicích. Nabízím Vám k prodeji byt 2+1 v OV v cihlovém domě s výtahem v Praze 10 – Vršovicích, na náměstí Svatopluka Čecha. Byt má výměru 55,09 m2. Dům má výbornou polohu, nachází se u parku s dětským hřištěm a nedaleko parku Grébovka. Nejbližší autobusová zastávka je cca 150 m (Slovinská), tramvajová zastávka cca 300 m (Čechovo náměstí), obchodní centrum Atrium Flora a stanice metra Flora (linka A) jsou odsud vzdálené cca 1,2 km. Byt se nachází ve 2. NP ze 7. Skládá se z obývacího pokoje (22,08 m2), pokoje (13,84 m2), kuchyně (9,90 m2),</p>	

koupelny se sprchovým koutem (2,16 m²), samostatného WC (0,92 m²) a chodby (4,91 m²). K bytu náleží zděná sklepní kóje (1,28 m²). Byt je po kompletní rekonstrukci (nová kuchyňská linka, nová dlažba, nové obklady, nové podlahové krytiny, nové interiérové dveře a obložkové zárubně, nové rozvody vody, odpadu a elektřiny). Součástí kuchyňské linky je vestavěná mikrovlnná trouba, digestoř, sklokeramická varná deska a trouba. Po dohodě je možné zanechat i myčku Bosch, lednici Samsung a pračku se sušičkou Electrolux. Všechny spotřebiče jsou stále v záruční době. Okna jsou plastová, dvojskla, s roletami typu Den a Noc. V obývacím pokoji je přípojka na internet UPC. Ohřev vody a topení je řešeno dálkově. Dům je po částečné rekonstrukci (nová střecha, nové stoupačky, nový výtah). V okolí je veškerá občanská vybavenost. Byt lze hradit hypotečním úvěrem, který pro Vás rádi vyřídíme. Pro bližší informace, případně sjednání schůzky, mě prosím neváhejte kontaktovat.

Pozemek: 55,00 m²

Užitná plocha: 55,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,90
K7 balkon, lodžie	1,00
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]
5 600 000	55,00	101 818	0,75	76 364

Název: Prodej bytu 2+1, 51m²

Lokalita: 28. pluku, Vršovice, Praha

Popis: Popis a vybavení nemovitosti

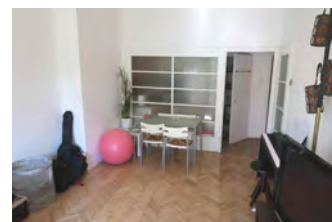
Prodej hezkého bytu v cihlovém domě v atraktivní lokalitě Pražských Vršovic se skvělou dostupností do centra. Byt se skládá z před síně, dvou pokojů (ložnice, obývací prostor) a kuchyňského koutu. V koupelně je vana a wc. Koupelna byla rekonstruována před cca 15lety. Plastová okna. Byt je situován do travnatého vnitrobloku. Plánují se v domě opravy, které uvedou dům do skvělého stavu. Umístěn v přízemí, nad suterénním bytem. Dálkové vytápění. Skvělá dopravní dostupnost, bus, tram, metro. OC Eden.

Pozemek: 51,00 m²


Užitná plocha: 51,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,95
K4 Výtah	1,00



K5 Velikost		1,00	Zdroj: www.ceskereality.cz	
K6 Vybavení		0,95		
K7 balkon, lodžie		1,00		
K8 Zdroj nabídky		0,95		
K9 Prodej el. aukcí		0,98		
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 360 000	51,00	85 490	0,84	71 812

Název:	Prodej bytu 2+1 60 m²			
Lokalita:	Jakutská, Praha 10 - Vršovice			
Popis:	V exkluzivním zastoupení nabízíme byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1 a celkové výměře 60 m ² ve 3. patře cihlového domu v pražských Vršovicích. Byt se nachází 5 minut chůze od zastávky tramvaje - Kubánské náměstí. Byt prošel 4 roky nazpět kompletní rekonstrukcí. Okna všech tří místností jsou orientována směrem na jih. K bytu náleží sklep o výměře cca 1,5 m ² . Objekt je ve velmi dobrém stavu, výtah zde není. V okolí objektu kompletní občanská vybavenost. Obchodní centrum Eden 10 min chůze od objektu, Fakultní nemocnice Královské Vinohrady 3 min chůze. Doprava do centra bezproblémová, 3 minuty od domu zastávka tramvaje Kubánské náměstí, 2 minuty zastávka autobusu Volyňská. Poplatky za byt činí cca 3.800,- Kč měsíčně bez energií. Topení zajištěno dálkově. Pro bližší info a/nebo prohlídku mě neváhejte kontaktovat. Zajištění financování a rekonstrukce na míru je u nás samozřejmostí.			
Užitná plocha:	60,00 m ²			
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 balkon, lodžie		1,00		
K8 Zdroj nabídky		0,95		
K9 Prodej el. aukcí		0,98		
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
5 200 000	60,00	86 667	0,84	72 800



Zdroj: www.sreality.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	71 812 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	73 659 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	76 364 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	73 659 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	52,80 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 889 195 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1303/20	2 055 512,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 993 560,55 Kč
1.2. Pozemky 1437/3	61 951,11 Kč
	<hr/>
	= 2 055 512,- Kč

Výsledná cena - celkem: 2 055 512,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 055 510,- Kč

slovy: Dvamilionypadesátpěttisícpětsetdeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 055 510 Kč

slovy: Dvamilionypadesátpěttisícpětsetdeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 1303/20	2 900 000,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 1303/20	3 889 195,- Kč

Porovnávací hodnota	3 889 195 Kč
Výnosová hodnota	2 900 000 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Obvyklá cena

3 889 000 Kč

slovy: Třimilionyosmsetosmdesátdevěttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.10

Závěr

Obvyklá cena nemovitosti - bytové jednotky 1303/20 je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, vlastní databáze, konzultace s realitními makléři, cenových map. Zohledněn byl stavebně technický stav bytové jednotky a domu jako celku, vybavení, standard, podlaží, výtah, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 6.3.2020

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. 4066/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4066/2020.