ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4034/2020

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č.1264/3 v objektu čp. 1264/6, ulice Sportovní, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1954/1,1942/3, 1942/5, 1942/4 a 1942/3 na katastrálním území Vršovice.

NEMOVITÁ VĚC:	**Bytová jednotka č. 1264/3**
Katastrální údaje :	Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice
Adresa:	Sportovní 1264/6, 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:	**Pro stanovení tržní ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí (ocenění stávajícího stavu)**

OBVYKLÁ CENA	**2 913 000 Kč**

Stav ke dni:	20.1.2020	Datum místního šetření:	19.1.2020
Počet stran:	14 stran	Počet příloh: 6	Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 22.1.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1264/3 v objektu čp. 1264/6, ulice Sportovní, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1954/1, 1942/3, 1942/4, 1942/5 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 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. 9251 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.9251 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 + 0 o velikosti 32.70 m^2 dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě bytových domů při ulici Sportovní v bloku mezi Vršovickou a drážním tělesem (Praha - Benešov). Jedná se o zástavbu bytovými domy, v sousedství škola Přípotoční a stadion Bohemians s fotbalovým hřištěm. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská a Vršovická, nákupní centrum Eden čtyři stanice tramvají. Zastávka tramvaje Bohemians 120 m v ulici Vršovická , v blízkosti Vršovické nádraží. Dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru , nejbližší metro stanice I.P. Pavlova nebo Náměstí Míru . V dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o lokalitu navazující na centrum obce.
Objekt je zděné konstrukce podsklepený s šesti nadzemními podlažími s výtahem, zastřešený rovnou střechou (ustupující terasy) a sedlovou střechou krytou taškovou krytinou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní zdvojená a a částečně plastová na chodbách plastová, vstupní vrata prosklená plastová s nadsvětlíkem, dveře z průjezdu dřevěné prosklené (nové), vrata do prostoru dvora rovněž plastová prosklená izolačním sklem s nadsvětlíkem (otevíratelné čipem), schody z travertinových desek, podlahy chodeb a podest z dlažby. Podlaha průjezdu z dřevěné špalíkové dlažby. Na mezipodestách hasící přístroje.Fasáda v dobrém stavu (nová), do úrovně prvního podlaží obklad z kabřince. Dvorní část zeleň se zpevněnou plochou z betonu. Stavebně technický stav objektu výborně udržovaný. Objekt byl postaven v šedesátých letech.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1264/3
   1.1. Oceňovaný byt
   1.2. Pozemky parc.č. 1954/1, 1942/3,1942/4 a 1942/5

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
   1.1. Bytová jednotka č. 1264/3
2. Porovnávací hodnota
   2.1. Bytová jednotka č. 1264/3

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1264/3
Adresa předmětu ocenění:	Sportovní 1264/6 100 00 Praha 10
LV:	9251
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 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: Vlivy zvyšující cenu - dům v dobrém stavu	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 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 $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}340}$

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

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

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

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1{,}070}$

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

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

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

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

1. Bytová jednotka č. 1264/3

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží podsklepeného bytového domu s šesti nadzemními podlažími. Objekt je zděné konstrukce s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně, koupelny a WC, komory mimo byt dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - předsíň, komora s kuchyňskou skříňkou (bez rozvodů), koupelna s WC a pokoj, komora mimo byt. Okno v pokoji dřevěné zdvojené . Dveře do pokoje prosklené do ocelové zárubně, dveře do koupelny s WC hladké do ocelové zárubně, do komory pouze ocelová zárubeň. Vstupní dveře původní hladké do ocelové zárubně. Podlaha v pokoji parkety vyžadující repasi, v koupelně

starší dlažba a v předsíni původní dlažba, v komoře jekor. Koupelna vybavena vyzděným sprchovým koutem s vyspádovanou podlahou z dlažby, jejíž příčka odděluje WC mísu se zavěšenou nádržkou, umyvadlo nahrazuje plastový dřez. Obklady stěn jsou nahrazeny omyvatelnou tapetou. Kuchyň chybí a je nahrazena skříňkou v komoře ve které nejsou provedeny rozvody. Vytápění ústřední (litinový radiátor) s ohřevem vody. Bytová jednotka vyžaduje stavební úpravy a modernizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	60 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1984
Základní cena ZC (příloha č. 27):	66 506,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu		**koeficient dle typu podlahové plochy**	
předsíň:	10,00 *	1,00 =	10,00 m^2
koupelna:	1,40 *	1,00 =	1,40 m^2
WC:	1,20 *	1,00 =	1,20 m^2
pokoj:	18,30 *	1,00 =	18,30 m^2
komora mimo byt:	1,80 *	0,80 =	1,44 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:			32,34 m^2

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	**č.**	**V_i**
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP s výtahem (zvýšené)	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - východ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna s WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - komora mimo byt	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - chybí kuchyň - v komoře (původně předsíni) nahrazuje pouze skříňka	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 36 let po celkové rekonstrukci:

s = 1 - 0,005 * (36 + 15)= **0,745**

9

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{10} * 0{,}745 = \mathbf{0{,}659}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **1,110**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,070**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 66 506,- Kč/m^2 * 0,659 = 43 827,45 Kč/m^2
CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 32,34 m^2 * 43 827,45 Kč/m^2 * 1,110 * 1,070= 1 683 421,91 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 683 421,91 Kč

<u>Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích</u>

<u>1.2. Pozemky parc.č. 1954/1, 1942/3,1942/4 a 1942/5</u>

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	1954/1	930	6 800,00	6 324 000,-
ostatní plocha	1942/5	52	6 800,00	353 600,-
ostatní plocha	1942/4	42	6 800,00	285 600,-
ostatní plocha	1942/3	12	6 800,00	81 600,-
Cenová mapa - celkem		1 036		**7 044 800,-**

Pozemky parc.č. 1954/1, 1942/3,1942/4 a 1942/5 - zjištěná cena celkem = 7 044 800,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc.č. 1954/1, 1942/3,1942/4 a 1942/5 = 7 044 800,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 7 044 800,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 683 421,91 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 7 044 800,- Kč
Spoluvlastnický podíl: 327 / 41 747
Hodnota spoluvlastnického podílu:
7 044 800,- Kč * 327 / 41 747 = 55 181,20 Kč
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 55 181,20 Kč

Bytová jednotka č. 1264/3 - zjištěná cena = 1 738 603,11 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1264/3

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m²]	nájem [Kč/m²/rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	1.NP - 1+0	33	3 119	8 500	102 000	4,50
Celkový výnos za rok:						**102 000**	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m²	33
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m²	Nj	Kč/(m²*rok)	3 119
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	102 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	96 900
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	350
Pojištění		Kč/rok	500
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	5 350
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	91 550
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	2 034 444
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	70 000
Výnosová hodnota	**Cv**	**Kč**	**1 964 444**

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1264/3

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	32,70 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Prodej bytu 1+kk 34 m2**

Lokalita: Přípotoční, Praha 10 - Vršovice

Popis: Najděte s PSN svůj ideální domov. Nově přinášíme klidné bydlení uprostřed velkoměsta. Originální prostor atelieru s celkovou plochou 34,5 m2 včetně sklepní kóje 1,1 m2. Atelier se nachází v podlaží č. 1 a je orientovaný na východ s výhledem do ulice a možností využití vnitrobloku plného zeleně.

Projekt se nachází ve Vršovicích v blízkosti Nákupního centra Eden. V okolí je dostatečná infrastruktura zajištěná mnoha tramvajovými i autobusovými linkami.
V Přípotoční se nudit nebudete – jen pár metrů od domu jsou mnohá restaurační i sportovní zařízení, parky, školky, školy i úřady.
Projekt Přípotoční 35 je ukázkou řadové funkcionalistické meziválečné pražské zástavby, po rozsáhlé rekonstrukci, se zachováním jeho jedinečného minimalistického a nadčasového pojetí. Součástí objektu je také moderní výtah.

Jednotku prodává přímý majitel, neplatíte provizi.

Vizualizace atelieru, domu a společných prostor nemusí odpovídat skutečnosti, slouží pro dotvoření budoucí atmosféry.
Jednotka bude k dispozici ve standardu SHELL & CORE, který Vám umožní si jej dokončit zcela podle vlastních představ (zahrnuje hrubou stavbu bez vybavení). Objekt prochází rozsáhlou rekonstrukcí. Jednotky budou k předání na konci roku 2019.

Užitná plocha: 34,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,95
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,98
K7 Podlaží	1,00
K8 Zdroj nabídky	0,95
K9 Prodej el. aukcí	0,98
K10 Ateliér 1+kk	1,03

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 890 000	34,00	85 000	0,89	**75 650**

Název: **Prodej bytu 1+kk 27 m2**
Lokalita: Ruská, Praha 10 - Vršovice
Popis: Byt 1+kk - 27 m2, který se nachází ve 3.patře cihlového domu v Praze 10 - Vršovicích. V bytě jsou nové Waw a nová dřevěná okna, jinak je byt v původním stavu určený ke kompletní rekonstrukci. Bytu bude do dne předání kompletně vyklizen. Foto na vyžádání. Dům je po úpravách - nová dřevěná okna, nový výtah, stoupací vedení v plastu, elektřina v mědi, do budoucna se plánuje fasáda. Veškerá občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti. Výborná dopravní dostupnost - 5 min. Metro A, zast. Želivského. Velice nízké měsíční náklady. K bytu přísluší sklep v suterénu domu. OV - možnost financovat hypotečním úvěrem, který zdarma vyřídíme.
Užitná plocha: 27,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	1,00
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,01
K6 Vybavení	0,98
K7 Podlaží	0,99
K8 Zdroj nabídky	0,95
K9 Prodej el. aukcí	0,98
K10 Ateliér 1+kk	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 990 000	27,00	110 741	0,91	**100 774**

Název: **Prodej bytu 1+kk 28 m2**
Lokalita: Ruská, Praha 10 - Vršovice
Popis: Nabízíme garsonku v přízemí cihlového domu v Ruské ul, naproti obvodnímu soudu. Okna jsou na jižní stranu, do vnitrobloku - zahrady. V bytě je WC a koupelna zvlášť, stavební úpravou by bylo možné mít kuchyňskou linku v předsíni. Okna jsou nová, dřevěná. byt má vysoké stropy - je možné zde mít vestavěné patro.V domě je výtah a k bytu patří sklep. Jelikož není známa energetická třída PENB, v souladu s novelou zákona 406/2000 uvádíme nejhorší energetickou třídu, tedy G. Cena včetně vybavení, provize a právního servisu.
Užitná plocha: 28,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	1,00
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,01
K6 Vybavení	0,98
K7 Podlaží	1,00
K8 Zdroj nabídky	0,95
K9 Prodej el. aukcí	0,98
K10 Ateliér 1+kk	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 850 000	28,00	101 786	0,92	**93 643**

Název: **Prodej bytu 1+kk 33 m2**
Lokalita: Přípotoční, Praha 10 - Vršovice
Popis: Najděte s PSN svůj ideální domov. Nově přinášíme klidné bydlení uprostřed velkoměsta. Originální prostor s celkovou plochou 32,9 m2 včetně sklepní kóje 0,7 m2 a možností využití vnitrobloku plného zeleně. Atelier se nachází v podlaží č.

1 a je orientovaný na západ.

Projekt se nachází ve Vršovicích v blízkosti Nákupního centra Eden. V okolí je dostatečná infrastruktura zajištěná mnoha tramvajovými i autobusovými linkami.
V Přípotoční se nudit nebudete – jen pár metrů od domu jsou mnohá restaurační i sportovní zařízení, parky, školky, školy i úřady.
Projekt Přípotoční 35 je ukázkou řadové funkcionalistické meziválečné pražské zástavby, po rozsáhlé rekonstrukci, se zachováním jeho jedinečného minimalistického a nadčasového pojetí. Součástí objektu je také moderní výtah.

Jednotku prodává přímý majitel, neplatíte provizi.

Vizualizace atelieru, domu a společných prostor nemusí odpovídat skutečnosti, slouží pro dotvoření budoucí atmosféry.
Jednotka bude k dispozici ve standardu SHELL & CORE, který Vám umožní si jej dokončit zcela podle vlastních představ (zahrnuje hrubou stavbu bez vybavení). Objekt prochází rozsáhlou rekonstrukcí. Jednotky budou k předání na konci roku 2019.

Užitná plocha: 33,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,95
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,96
K7 Podlaží	1,00
K8 Zdroj nabídky	0,95
K9 Prodej el. aukcí	0,98
K10 Ateliér 1+kk	1,03

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 270 000	33,00	99 091	0,87	**86 209**

Minimální jednotková porovnávací cena	75 650 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	89 069 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	100 774 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**89 069 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	32,70 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**2 912 556 Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1264/3	1 738 603,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 683 421,91 Kč
1.2. Pozemky parc.č. 1954/1, 1942/3,1942/4 a 1942/5	55 181,20 Kč
	= 1 738 603,- Kč

Výsledná cena - celkem: **1 738 603,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 738 600,- Kč**

slovy: Jedenmilionsedmsettřicetosmtisícšestset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
1 738 600 Kč

slovy: Jedenmilionsedmsettřicetosmtisícšestset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1264/3	1 964 444,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1264/3	2 912 556,- Kč

Porovnávací hodnota	**2 912 556 Kč**
Výnosová hodnota	**1 964 444 Kč**

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění tržní ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění, výnosovou metodou a porovnávací.

Obvyklá cena
2 913 000 Kč

slovy: Dvamilionydevětsettřinácttisíc Kč

zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.10.10

Závěr

Tržní cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, vlastní databáze, cenových map a konzultace s realitními makléři. Zohledněn byl stavebně technický stav bytové jednotky a domu, technologie provedení, vybavení, standard, dopravní dostupnost, lokalita a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 22.1.2020

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. 4034/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4034/2020.