

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3838/2018

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1797/9

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Strašnice
Adresa nemovité věci: Ke Strašnické 1797/4, 100 00 Praha 10
Vlastníci stavby: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní
Vlastníci pozemku: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní

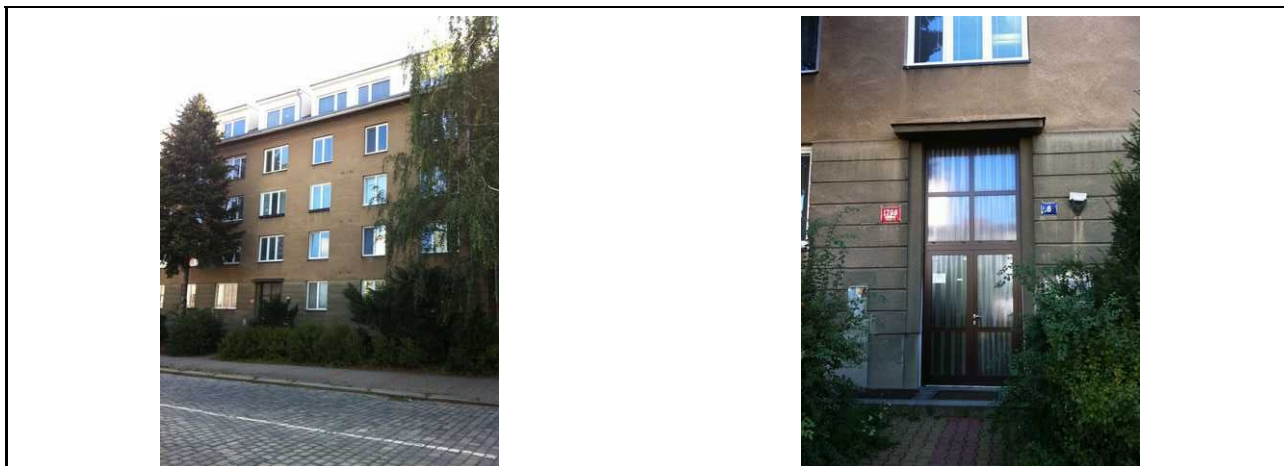
OBJEDNAVATEL: Městská část Praha 10

Adresa objednavatele: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

ZHOTOVITEL : Ing. Dagmar Marvanová

Adresa zhotovitele: Dačická 180, 109 00 Praha 10

ÚČEL OCENĚNÍ: Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí. (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

2 346 000 Kč

Stav ke dni : 15.7.2018 Datum místního šetření: 12.8.2018
Počet stran: 12 stran Počet příloh: 2 Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 17.8.2018

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1797/9 v objektu čp. 1797/4, ulice Ke Strašnické, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3118/50 a 3118/51 na katastrálním území Strašnice.

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 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 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. 16185 ze dne 17.7.2018
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2018
pasport bytu

vymezení jednotek v budově

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 36.00 m² + balkon o velikosti 1.80 m² ze společných částí domu k výhradnímu užívání a sklepní kóje o velikosti 3 m² ze společných částí domu k výhradnímu užívání - dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je řadovým domem situovaným v bloku bytových domů při ulici Ke Strašnické a Průběžné. Jedná se o frekventovanou oblast s provozem tramvaje v Průběžné. Průčelí domu se vstupem je situované do ulice Ke Strašnické. Občanská vybavenost dobrá v místě a v dobré docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Průběžná (v době ocenění převážně s ukončeným provozem), nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje v ulici Průběžná, autobus u metra Starostrašnická nebo Skalka, stanice tramvajů vlakové nádraží Praha hlavní nádraží - Benešov. Nejbližší metro Skalka nebo Starostrašnická. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Před domem bez možnosti zaparkování. Jedná se o okrajovou část obce.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažními bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu (nové). Okna dřevěná zdvojená a plastová, na chodbách dřevěná jednoduchá, vstupní dveře hliníkové prosklené dvoukřídlé s nadsvětlíkem otevíravé na čip. Zádveří s teracovými schody a teracovou dlažbou uzavřeno tzv. lítacími dveřmi v prosklené dřevěné stěně. Schody teracové, podlahy chodeb a mezipodestových prostor z teracové dlažby. Na mezipodestách hydranty nebo hasící přístroj. Fasáda domu v dobrém stavu břizolitová (lokálně opadává římsa). Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v roce 1953. V budově je dvacet jedna bytových jednotek a jeden nebytový prostor.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1797/9
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky parc.č. 3118/50 a 3118/51

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č.1797/9
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1797/9

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1797/9
Adresa předmětu ocenění:	Ke Strašnické 1797/4 100 00 Praha 10
LV:	16869
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha

Katastrální území: Strašnice
Počet obyvatel: 1 280 508

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
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 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:

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

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	I	0,04

zástavba		
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: 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

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,010}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,293}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,071}$$

1. Bytová jednotka č. 1797/9

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží podsklepeného zděného objektu s w čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny, WC a spíže. Okna dřevěná zdvojená, dveře na balkon dřevěné prosklené zdvojené. Dveře do spíže, WC a koupelny hladké plně do ocelové zárubně, do kuchyně prosklené do ocelové zárubně, dveře pokoje prosklené dvoukřídlé do ocelové zárubně. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokoji a předsíni parkety vyžadující renovaci, v kuchyni, WC, koupelně a spíži původní dlažba. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s původním obkladem stěn. WC samostatné s mísou s nádržkou umístěnou v technickém prostoru, bez obkladu stěn pouze nízký soklík. Kuchyň vybavena umakartovou linkou s plastovým dřezem a plynovým sporákem s původním obkladem stěn k lince. Vytápění ústřední s litinovými radiátory. Bytová jednotka je v původním stavu vyžadující stavební úpravy a modernizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 10
Stáří stavby:	65 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	44 536,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu

podlahové plochy			
kuchyň:	8,90 *	1,00 =	8,90 m ²
předsín:	4,0 *	1,00 =	4,00 m ²
koupelna:	2,50 *	1,00 =	2,50 m ²
WC:	1,20 *	1,00 =	1,20 m ²
pokoj:	17,80 *	1,00 =	17,80 m ²
spíž:	1,60 *	1,00 =	1,60 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			36,00 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 - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - pokoj a kuchyň severovýchod	III	0,03
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 - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - balkon a sklep k užívání	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - modernizace	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 65 let:

$$s = 1 - 0,005 * 65 = \mathbf{0,675}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,675 = \mathbf{0,620}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,010}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 44\,536,- \text{ Kč/m}^2 * 0,620 = 27\,612,32 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 36,00 \text{ m}^2 * 27\,612,32 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,010 = 1\,064\,222,99 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 064 222,99 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky parc.č. 3118/50 a 3118/51

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2018 mapový list č. 74.

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	3118/50	391	3 420,00	1 337 220,-
zastavěná plocha a nádvoří	3118/51	121	3 420,00	413 820,-
Cenová mapa - celkem		512		1 751 040,-

Pozemky parc.č. 3118/50 a 3118/51 - zjištěná cena = 1 751 040,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc.č. 3118/50 a 3118/51 = 1 751 040,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1 751 040,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 064 222,99 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 751 040,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 360 / 14 557

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 751 040,- Kč * 360 / 14 557 = 43 303,87 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 43 303,87 Kč

Bytová jednotka č. 1797/9 - zjištěná cena = 1 107 526,86 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č.1797/9

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	4.NP - 1+1	36	3 000	9 000	108 000	4,50
Celkový výnos za rok:						108 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	36
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	3 000
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	108 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %

Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	102 600
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	1 200
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 300
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	96 300
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	2 140 000
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	15 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 125 000

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1797/9

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	36,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 1+1 31 m²
Lokalita:	ulice Černokostelecká, Praha
Popis:	Exkluzivně Vám nabízíme byt 1+1 v cihlovém domě ve Strašnicích. Bytová jednotka je vybavena kuchyňskou linkou upravenou dle dispozic bytu. Pokoj je prostorný, s vysokými stropy, lze zde vybudovat patro na spaní. Koupelna po rekonstrukci, nové keramické obklady, nové sanitární zařízení. Prostor pro pračku. ECO elektrický bojler na ohřev vody je též nový. Vytápění novými, úspornými Waffkami. Plastová okna vybavena žaluziemi a sítí proti hmyzu jsou orientována na východ, směrem do parčíku před domem. Bezpečnostní vstupní dveře Sherlock s třibodovým zamykáním a ochranou proti vysazení. Bytová jednotka se nachází ve třetím patře cihlového domu, který prošel rekonstrukcí, nová střecha, plastová okna, stupačky, zateplení, fasáda. K bytu náleží prostorná, zděná sklepní koje. Společný dvůr ve vnitrobloku. Přímo před domem se nachází tramvajová i autobusová zastávka. Stanice metra Strašnická a Skalka 5 minut od domu. Nízké poplatky a provozní náklady, 1.600,- Kč FO, 500,- Kč záloha na plyn a 500,- Kč záloha na elektřinu. Možnost přenechání hlídaného parkovacího místa 3 minuty od domu. Nejsou zde modré zóny. Doporučuji prohlídku.
Užitná plocha:	31,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,95
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,16



Zdroj: www.sreality.cz

K6 Vybavení			0,95	
K7 Redukce pramene ceny			0,95	
K8 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]
2 590 000	31,00	83 548	0,97	81 431

Název:	Prodej bytu 1+1 44 m²			
Lokalita:	ulice Kralická, Praha 10 - část obce Strašnice			
Popis:	Byt v osobním vlastnictví o podlahové ploše 44 m ² a dispozici 1+1 je umístěn v přízemí (parapet okna je cca. 2m nad terénem) cihlového domu ve Strašnicích. V nedávné době proběhla v bytě kompletní rekonstrukce. Moderní, velkorysá kuchyňská linka na míru, plastová okna, plovoucí podlahy, vestavná skříň ve vstupní chodbě, koupelna s velkoformátovými odklady a plastovou vanou, samostatná toaleta. V docházkové vzdálenosti je k dispozici kompletní občanská vybavenost. Zastávka metra je vzdálena pět minut chůze, tramvaj včetně nočních linek, pouze dvě minuty. Byt je k dispozici ihned.			
Užitná plocha:	44,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita			1,00	
K2 Typ stavby			1,00	
K3 Stavebně technický stav			0,92	
K4 Výtah			0,99	
K5 Velikost			0,82	
K6 Vybavení			0,97	
K7 Redukce pramene ceny			0,95	
K8 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]
3 599 000	44,00	81 795	0,67	55 168



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej bytu 1+1, 38m²			
Lokalita:	Strašnice, Praha			
Popis:	Popis a vybavení nemovitosti			
	Předmětem řízeného přímého prodeje je bytová jednotka 1+1 č. 93/12 a to včetně součástí a spoluvlastnického podílu 38/1000 na společných částech bytového domu č.p. 93 na pozemku parcely č. 1225.			
	Bytová jednotka 1+1 č. 93/12 je umístěna ve 2. nadzemním patře a má celkovou podlahovou plochu 38m ² . Byt má zděné jádro a prošel částečnou rekonstrukcí před 9 roky. Dveře jsou původní, podlahy tvoří keramická dlažba i plovoucí podlahy, v pokoji je na jedné stěně poškozená omítka. Z kuchyně vede přístup na balkon. Okna z pokoje směřují do vnitrobloku. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a WC s nádržkou. Vytápění bytu je etážové plynovým kotlem, který je také v koupelně. K bytu patří sklepní kóje o velikosti 1,5m ² .			

Velikost pokojů:
 kuchyně 10,50m²
 pokoj 18,35m²
 předsíň 3,75m²
 koupelna s WC 5,25m²
 balkón 3,50m²

Bytový dům č.p. 93 je řadový zděný objekt a stárí se odhaduje na 80 roků. V domě se nenachází výtah. Je napojen na elektro, veřejný vodovod, kanalizaci a plyn. V domě byly před 9 roky provedeny nové rozvody, vyměněna okna za nová plastová a došlo i k opravě vnější fasády s nátěrem. Okolí tvoří typická zástavba bytových domů podobného stáří. Dopravní dostupnost je velmi dobrá. Vzdálenost od stanice metra linky A je cca 400m a vzdálenost od zastávky tramvaje je cca 50m. Parkování je možné v ulici u domu a je vzhledem ke své kapacitě velmi omezené.

Městská čtvrť Strašnice ž byla k Praze připojena v roce 1922 a leží na pravém břehu Vltavy, ve východní části města. Sousedí, mimo jiné, se stále více atraktivním Žižkovem a Vršovicemi. V bezprostřední blízkosti této čtvrti se nachází též Královské Vinohrady. Dostupnost z centra města je skvělá nejen autem, ale též MHD – Strašnice jsou navíc efektivně propojené s městem díky zelené lince metra A. Ve Strašnicích, budete mít na dosah ruky veškerou občanskou vybavenost. Veřejností populární areály jsou např. areál Gutovka nebo plavecký bazén sportovního klubu Slavia.

Řízený přímý prodej s předkládáním cenových nabídek do 26.9.2018 15:00.

Užitná plocha: 38,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	1,00
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,95
K6 Vybavení	1,00
K7 Redukce pramene ceny	1,00
K8 Prodej el. aukcí	1,00



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]
2 499 000	38,00	65 763	0,95	62 475

Název: Prodej bytu 2+kk 43 m²

Lokalita: ulice Krátká, Praha 10 - část obce Strašnice

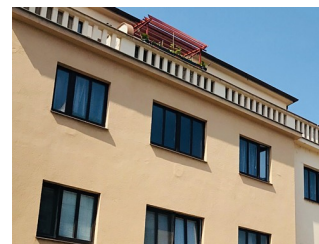
Popis: Dovolujeme si Vám nabídnout pěkný byt 2+kk o velikosti 43,2m². Byt se nachází v 1.patře (2.NP) udržovaného bytového domu ve skvělé lokalitě Prahy 10 - Strašnice. Byt je v dobrém technickém stavu a prošel částečnou rekonstrukcí. V blízkosti je veškerá občanská vybavenost. Metro Strašnická stejně jako stanice autobusu a tramvají je jen pár minut pěšky.

Byt je velmi vhodný i jako investice k pronájmu. Bližší info Vám podá makléř.

Užitná plocha: 43,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,95
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,84
K6 Vybavení	0,95
K7 Redukce pramene ceny	0,95
K8 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]
3 750 000	43,00	87 209	0,71	61 551

Minimální jednotková porovnávací cena	55 168 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	65 156 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	81 431 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	65 156 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	36,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 345 616 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1797/9	1 107 526,90 Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 064 222,99 Kč
1.2. Pozemky parc.č. 3118/50 a 3118/51	43 303,87 Kč
	<hr/>
	= 1 107 526,90 Kč

Výsledná cena - celkem: **1 107 526,90 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 107 530,- Kč**

slovy: Jedenmilionjednostosedmtisícpětsetřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 107 530 Kč

slovy: Jedenmilionjednostosedmtisícpětsetřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č.1797/9	2 125 000,- Kč
-------------------------------	----------------

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1797/9

2 345 616,- Kč

Porovnávací hodnota	2 345 616 Kč
Výnosová hodnota	2 125 000 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Obvyklá cena

2 346 000 Kč

slovy: Dvamilionytřistačtyřicetšesttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.9

Závěr

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

V Praze 17.8.2018

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. 3838/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3838/2018.