

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4076/2020

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č.390/2 v objektu čp. 390/11 ulice Voděradská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 143 na katastrálním území Strašnice.

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 390/2

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Strašnice
Adresa: Voděradská 390/11, 100 00 Praha 10

VLASTNICKÉ ÚDAJE:

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 16817, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 16817, podíl 1 / 1

OBJEDNAVATEL: Městská část Praha 10

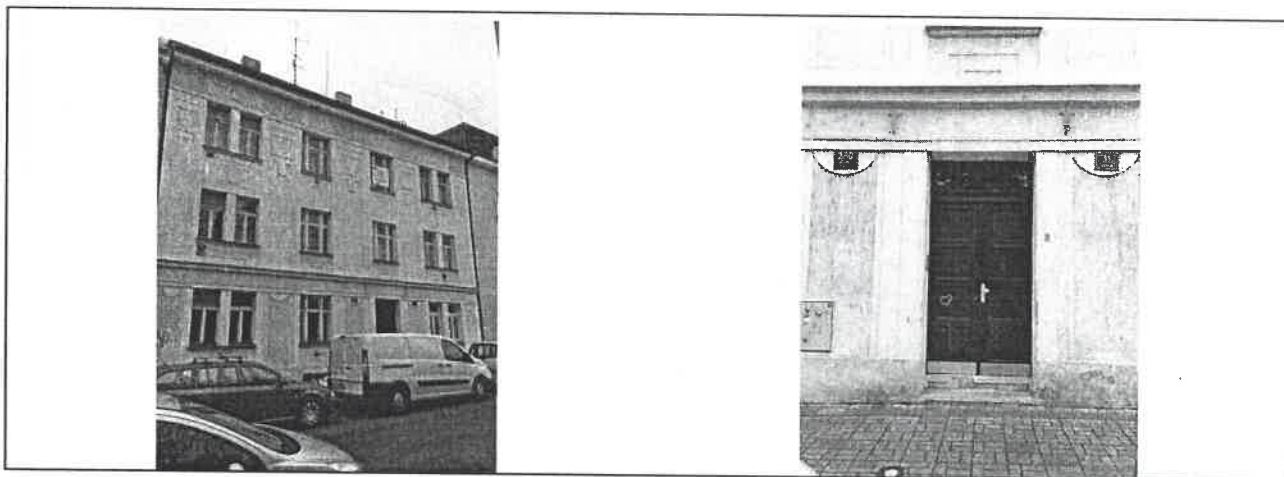
Adresa: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

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

3 778 000 Kč

Stav ke dni: 20.1.2020
Počet stran: 14 stran

Datum místního šetření: 26.1.2020
Počet příloh: 2
Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 28.1.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Obvyklá cena bytové jednotky č. 390/2 v objektu čp. 390/11, ulice Voděradská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 143 na katastrálním území Strašnice.

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 jednájí 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 věcné hodnoty

Věcná 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. 16817 ze dne 31.3.2020
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2020

Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.16817 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 46.50 m² dle vymezení jednotek umístěnou v prvním podlaží. Objekt je situovaný v ulici Voděradská v malém bloku bytových domů v řadové zástavbě. V blízkém okolí se nachází bytové domy, rodinné domy a střední škola Voděradská. Občanská vybavenost dobrá - nejbližší nákupní centrum Tesco Skalka a malé obchody a služby v ulici Průběžná. Dopravní dostupnost dobrá - stanice tramvaje v ulici Průběžná, stanice autobusu K rybníčkům. Nejbližší metro Starostrašnická nebo Skalka. Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený s třemi nadzemními podlažími bez výtahu. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovým krovem se střešní krytinou z tvarovaného pozinkovaného plechu a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu původní v relativně zachovaném stavu, vstupní dveře původní dřevěné s malým nadsvětlíkem ošetřené. Schody teracové, podlahy původní dlažba. Okna původní dřevěná špaletová a plastová. Stavebně technický stav odpovídá stáří se základní údržbou. Stáří objektu čtyřicátá léta.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 390/2
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č.143

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 390/2
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 390/2

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.390/2
 Adresa předmětu ocenění: Voděradská 390/11
 100 00 Praha 10
 LV: 16817
 Kraj: Hlavní město Praha
 Okres: Hlavní město Praha
 Obec: Praha
 Katastrální území: Strašnice
 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: 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:

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

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

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

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: 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 - tramvaj a autobus Průběžná, metro Starostrašnická nebo vzdálenější Skalka	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: Vlivy zvyšující cenu - naproti domu škola Voděradská	III	0,01

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

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

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

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

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

1. Bytová jednotka č. 390/2

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží podsklepeného třípodlažního zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, WC, předsíně, koupelny a spíže - dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - pokoj, kuchyň, předsíň, WC s malým umyvadlem a koupelna pouze se sprchou. Okna dřevěná špaletová ošetřená a na WC dřevěné jednoduché (do světlíku). Vstupní dveře dřevěné rámové do dřevěných zárubní dvoukřídlé. Dveře do kuchyně

dřevěné rámové prosklené dvěma okénky z nichž jedno chybí, dveře do pokoje dřevěné rámové částečně prosklené dvěma okénky z nichž je jedno prasklé, dveře do koupelny a WC dřevěné rámové plně pouze s dveřní zástrčkou bez venkovní kliky. Podlaha v pokoji plovoucí laminátová bez olištování, podlaha v kuchyni, předsíni PVC, na WC a koupelně dlažba. Koupelna vybavena pouze sprchovou vaničkou s výškou obkladů 2100 mm. WC samostatné s mísou se zavěšenou nádržkou, malé umyvadlo a pod stropem zavěšený boiler. Kuchyň se standardní linkou s nerez dřezem, plynovým sporákem a digestoří. Lince chybí troje dvířka, proveden je keramický obklad k lince. Vytápění lokální WAW (2ks) a ohřev vody boilerem umístěným na WC. Stavebně technický stav bytové jednotky je dobrý a vyžaduje drobné opravy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 10
Stáří stavby:	75 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2010
Základní cena ZC (příloha č. 27):	60 124,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	18,10 *	1,00 =	18,10 m ²
pokoj:	16,10 *	1,00 =	16,10 m ²
předsíň:	9,60 *	1,00 =	9,60 m ²
koupelna:	1,0 *	1,00 =	1,00 m ²
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
spíž:	0,70 *	1,00 =	0,70 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			46,50 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: 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 - 1.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - jihovýchod	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - sprcha a samostatné WC s malým umyvadlem	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 2 ks	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 10 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (10 + 15) = \mathbf{0,875}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,875 = \mathbf{0,910}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

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

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 60\,124,- \text{ Kč/m}^2 * 0,910 = 54\,712,84 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 46,50 \text{ m}^2 * 54\,712,84 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,010 = 2\,723\,763,84 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 723 763,84 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č.143

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny 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	143	358	5 120,00	1 832 960,-
Cenová mapa - celkem		358		<u>1 832 960,-</u>

Pozemek parc.č.143 - zjištěná cena celkem = 1 832 960,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č.143 = 1 832 960,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1 832 960,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 2 723 763,84 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 832 960,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 465 / 4 964

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 832 960,- Kč * 465 / 4 964 = 171 701,53 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 171 701,53 Kč

Bytová jednotka č. 390/2 - zjištěná cena = 2 895 465,37 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 390/2

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	2+1 - 1.NP	47	3 226	12 500	150 000	4,50
Celkový výnos za rok:						150 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	47
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	3 226
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	150 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	142 500
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	500
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	6 500
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	136 000
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	3 022 222
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	10 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 012 222

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 390/2

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	46,50 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 1+1 39 m2
Lokalita:	Ke Strašnické, Praha 10 - Strašnice
Popis:	Hledáte byt, ve kterém bude již vše hotové, do kterého se nastěhuje a jen si pověsíte záclony a připevníme obrázky?
	Už hledat nemusíte!
	Světlý byt 1+1/ komora, 39 m2, který se nachází v 1. patře cihlového domu Praha 10 - Strašnice. Vše nové po kompletní rekonstrukci v roce 2019. Kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči - Nadstandartní plynová deska, digestoř, zděná koupelna s

vanou, WC společné, nové dveře, do pokoje dvoukřídlé dveře, bezpečnostní plastová okna, nové rozvody elektřiny v mědi, nové rozvody vody v plastu, nové štuky. Na podlahách plovoucí podlaha, velkoformátová dlažba a PVC. Orientace bytu na jihozápad. K bytu přísluší sklep a společná oplocená zahrada. Dům - nová střecha, nový výtah, elektřina v mědi, stoupačky v plastu, plastová okna na chodbách, nové vchodové dveře, schránky a zvonky. Veškerá občanská vybavenost do místě. Výborná dopravní dostupnost Bus - zast. Nádraží Strašnice před domem, Tram - zast. Nádraží Strašnice 100m, Metro A - zast. Skalka nebo Strašnická cca 10 min., ČD vlak - zast. Nádraží Strašnice 5 min. OV - možnost financovat hypotečním úvěrem, kteří vám rádi zdarma vyřídíme. Volné ihned. Volejte pro více informací.

Užitná plocha: 39,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,97
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,99
K6 Vybavení	0,98
K7 Podlaží	0,99
K8 Balkon, lodžie	1,00
K9 dispozice	1,00
K10 Zdroj nabídky	0,95
K11 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 990 000	39,00	102 308	0,87	89 008

Název: Prodej bytu 2+kk, 47m²
Lokalita: Průběžná, Strašnice, Praha
Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Prodej bytu 2+kk, 47 m², ulice Průběžná, Praha 10 – Strašnice.

Jedná se o byt, který se nachází ve 2. patře cihlového domu s novou fasádou bez výtahu. Pokoje v bytě jsou průchozí. Obývací pokoj (26 m²) je orientován na severovýchod do ulice, kuchyň (13,3 m²) je pak na jihozápad a orientována do klidného dvora ve vnitrobloku, který je pod uzamčením a k dispozici všem rezidentům. Prostorná koupelna (4,4 m²) je s vanou a WC dohromady. K bytu náleží sklep v suterénu domu, Součástí bytu také komora.

Na podlahách jsou položeny parkety a dlažba. V kuchyni je vestavěné patro na spaní. Topení plynové WAW, v koupelně bojler 80 l. K bytu je vstup přes pavlač, kde jsou 3 byty.

Dům se nachází v atraktivní lokalitě, před domem je park Gutovka, kde je k dispozici lanové centrum, skatepark, dětské hřiště, minigolf a restaurace. Dále v těsné blízkosti základní a mateřské škola, lékárna a několik kaváren a restaurací.

400 metrů od domu se nachází stanice metra „A“ Strašnická, přímo před domem je pak tramvajová a autobusová zastávka Průběžná.

Pozemek: 47,00 m²

Užitná plocha: 47,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,99
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,98
K7 Podlaží	0,99
K8 Balkon, lodžie	0,99
K9 dispozice	0,99
K10 Zdroj nabídky	0,95
K11 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.ceskereality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 740 000	47,00	79 574	0,88	70 025

Název: Prodej bytu 2+kk 50 m²

Lokalita: Černokostelecká, Praha 10 - Strašnice

Popis: Nabízíme k prodeji velmi příjemný, slunný byt 2+kk, 50 m² se sklepem (5 m²), se společnou prostornou zahradou, osobní vlastnictví, žádaná lokalita Praha 10 - Strašnice, ul. Černokostelecká. Světlý, útulný byt po částečné rekonstrukci se nachází v 2.NP (z 5NP) cihlového domu s novým výtahem. Dispozičně nabízí vstupní předsíň, prostorný kuchyňský kout vč. el. spotřebičů (s plynovým sporákem, el. troubou, myčkou, lednicí s mrazákem, digestoří, pračkou), obývací pokoj, ložnici. Zděná koupelna s vanou, oddělené WC. Byt je po částečné rekonstrukci (plastová okna, nové rozvody vody/ odpadu, rozvody topení v mědi). Plovoucí podlaha v pokojích (obývací pokoj, ložnice), dlažba (předsíň, kuchyňský kout, koupelna/WC). Vytápění a ohřev vody zajišťuje vlastní, udržovaný plynový kotel. V pokojích radiátory. Byt situovaný na S (obývací pokoj, ložnice) a na Z (ložnice). Součástí oken jsou interierové rolety. Bezpečnostní dveře. Dům po revitalizaci (střecha, plastová okna, společné prostory, výtah), výhledové v plánu fasáda domu. K bytu náleží sklep (cca 5 m²). Nízké provozní náklady (fond oprav a 1690,-/ měsíc předplacen do konce roku 2021). Fungující SVJ. Součástí domu je společná útulná oplocená zahrada pro odpočinek a společná setkání. Velmi žádaná lokalita, vynikající dopravní dostupnost (metro A Strašnická, Želivského, Skalka), tram stanice před domem, v okolí veškerá občanská vybavenost (nákupní možnosti, školka, škola, lékař, pošta, restaurace). Velmi dobré dopravní spojení do centra (metro, tram). Relax vyžití v blízkých parcích (Malešický park, Gutovka), volné parkování před domem. Vhodné i jako investiční příležitost k pronájmu.

Doporučujeme prohlídku Třída G - Mimořádně nehospodárná – Energetický štítek budovy (PENB) nebyl dodán.

Užitná plocha: 50,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,97
K4 Výtah	0,99
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,98
K7 Podlaží	0,99
K8 Balkon, lodžie	1,00
K9 dispozice	0,99
K10 Zdroj nabídky	0,95
K11 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 600 000	50,00	92 000	0,86	79 120

Název: Prodej bytu 2+kk 50 m²
Lokalita: Škvorecká, Praha 10 - Strašnice
Popis: 3D prohlídka bytu zde: <http://bit.ly/skvorecka>

Ve výhradním zastoupení majitele si Vám dovoluujeme nabídnout designový byt 2+kk z roku 2012 na prodej. Jednotka se nachází v 5. patře a je z ní krásný výhled na východní a západní světovou stranu. Kvalitní dřevěná okna, jsou vybavena předokenními roletami. V domě je nový výtah. V bytě se nachází bezpočet vestavěných skříní na míru a velmi praktická "americká půda". (Plocha půdy je cca 8m² a není započtena v celkové podlahové ploše bytu). Kuchyňská linka je vybavena kvalitními vestavěnými spotřebiči: myčka, lednice, mrazák, trouba, plynový sporák. V koupelně se střešním oknem je umístěná vana, umyvadlo s toaletní skříňkou, pračka a sušička. Toaleta je samostatná. Ohřev vody a vytápění bytu zajišťuje samostatný plynový kotel. Veškerá občanská vybavenost v okolí. Zastávka tramvaje 1 min od domu. Volné parkování před domem s dostatkem parkovacích míst. Doporučujeme prohlídku! Pro více informací neváhejte kontaktovat realitního makléře.

Užitná plocha: 50,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,97
K4 Výtah	0,99
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,99
K7 Podlaží	0,99
K8 Balkon, lodžie	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

K9 dispozice			0,99	
K10 Zdroj nabídky			0,95	
K11 Prodej el. aukcí			0,98	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 990 000	50,00	99 800	0,87	86 826

Minimální jednotková porovnávací cena	70 025 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	81 245 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	89 008 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	81 245 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	46,50 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 777 893 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 390/2	2 895 465,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 723 763,84 Kč
1.2. Pozemek parc.č.143	171 701,53 Kč
	<hr/>
	= 2 895 465,- Kč

Výsledná cena - celkem: **2 895 465,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 895 470,- Kč**

slovy: Dvamilionyosmsetdevadesátpěttisícčtyřistasedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 895 470 Kč

slovy: Dvamilionyosmsetdevadesátpěttisícčtyřistasedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 390/2	3 012 222,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 390/2	3 777 893,- Kč

Porovnávací hodnota	3 777 893 Kč
Výnosová hodnota	3 012 222 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Obvyklá cena

3 778 000 Kč

slovy: Třimilionysedmsetsedmdesátosmtisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.11

Závěr

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

V Praze 28.1.2020

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. 4076/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4076/2020.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	390/2
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 390
Katastrální území:	<u>Strašnice [731943]</u>
Číslo LV:	<u>16817</u>
Podíl na společných částech:	465/4964

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

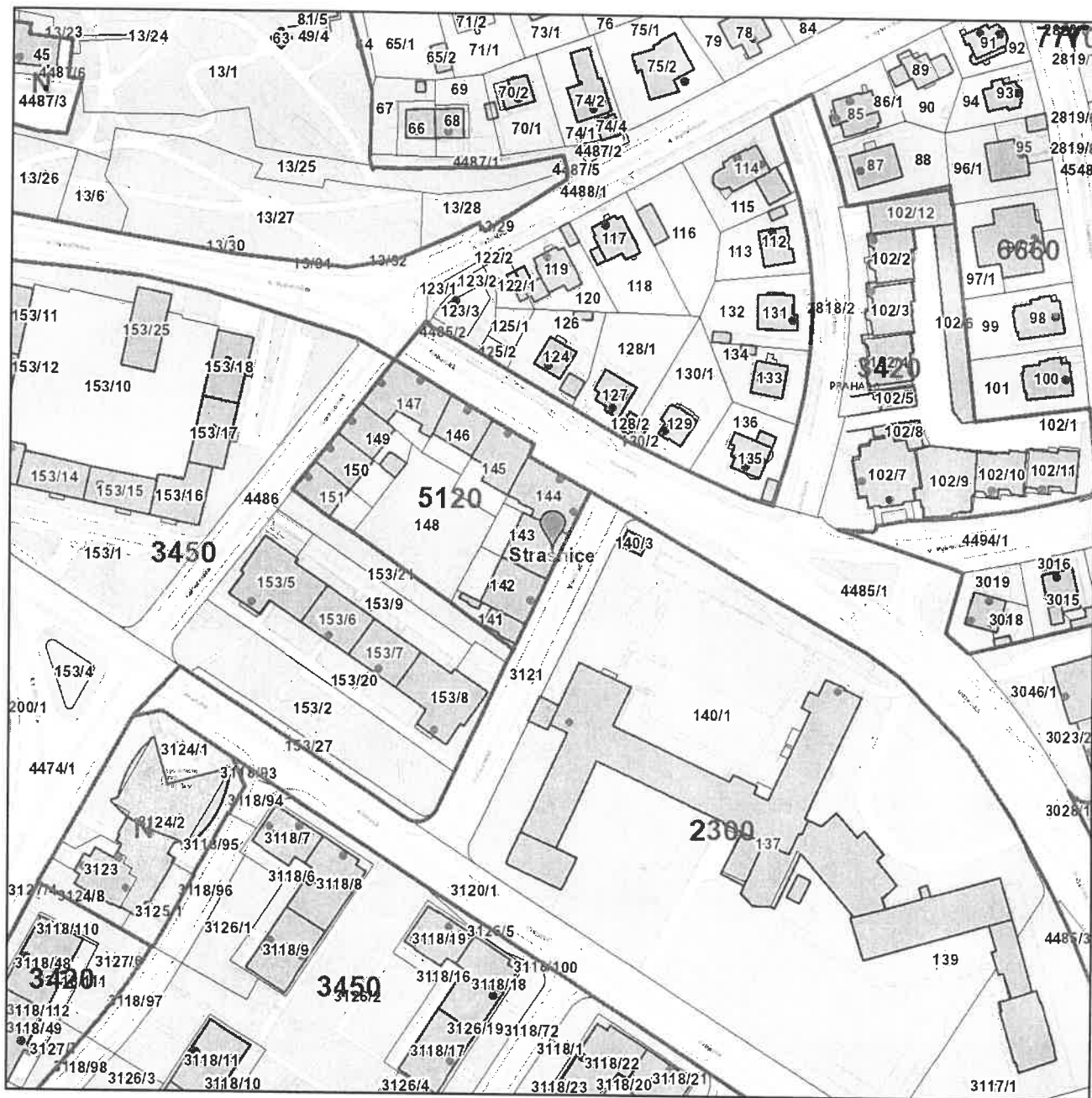
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 21.05.2020 11:00:00.

Hlavní město Praha

Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2020



Katastrální území	
Název:	Strašnice
Parcela	
Číslo parcely:	143
Cena 2020	
Mapový list:	61
Cena:	5120 Kč/m ²
Skupina:	4291

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

1.1.2020-

Vytisknuto dne: 21.5.2020