

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3922/2019

**NEMOVITÁ VĚC:** Bytová jednotka č. 1796/15

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Strašnice  
Adresa nemovité věci: Ke Strašnické 1796/6, 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

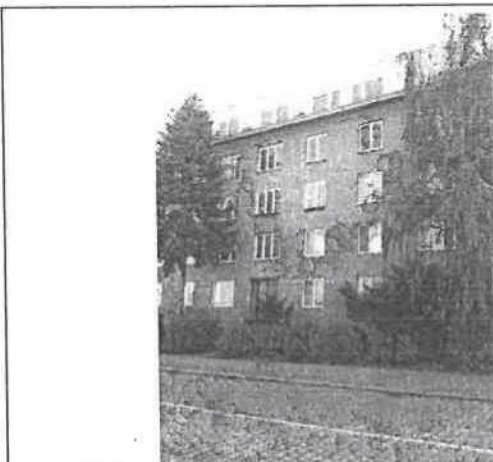
**OBJEDNAVATEL:** Městská část Praha 10

Adresa objednatele: 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.  
(ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**1 300 000 Kč**

Stav ke dni :

2.3.2019

Datum místního šetření:

16.3.2019

Počet stran: 11 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 19.3.2019

Ing. Dagmar Marvanová

## NÁLEZ

**Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1796/15 v objektu čp. 1796/6, ulice Ke Strašnické, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3118/49, 3118/112 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 přikládána 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 27.2.2019

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2019

pasport bytu

vymezení jednotek v budově

## Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 0 o velikosti 18.10 m<sup>2</sup> 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 tramvají 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 s pěti nadzemními podlažními včetně půdní vestavby s novým výtahem s nástupem na mezipodestách, zastřešený sedlovou střechou s arkýři a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu (nové). Okna dřevěná zdvojená na chodbách plastová, vstupní dveře plastové prosklené s nadsvětlíkem, zádveři s teracovými schody a teracovou dlažbou uzavřeno tzv. lítacími dveřmi v prosklené stěně. Schody teracové a do sklepa betonové, podlahy chodby a mezipodestových prostor teracové. Na mezipodestách hydranty. Fasáda domu v dobré stavu břízlitová. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v roce 1953.

## OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1796/15
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemky parc.č. 3118/49 a 3118/112

### Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
  - 1.1. Bytová jednotka č.1796/15
2. Porovnávací hodnota
  - 2.1. Bytová jednotka č. 1796/15

## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1796/15
Adresa předmětu ocenění:	Ke Strašnické 1796/6 100 00 Praha 10
LV:	16185
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
Počet obyvatel:	1 294 513

### 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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:

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

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

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

#### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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,	V	0,00

špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku		
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,000$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,280$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,060$$

### 1. Bytová jednotka č. 1796/15

#### 1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu s novým výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně, koupelny s WC. V pokoji v rohové části linka s dřezem. Okno dřevěné zdvojené se žaluziemi, dveře koupelny s WC hladké plné do ocelové zárubně, do pokoje hladké ze dvou třetin prosklené do ocelové zárubně. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokoji koberec na lino, v koupelně s WC dlažba a v předsíni lino. Koupelna vybavena umyvadlem, WC mísou s nádržkou umístěnou v technickém prostoru (technická dvířka původní), proveden obklad stěn a v rohové části je umístěn sprchový kout řešen vyspádovanou dlažbou do odtokového kanálku. (2001). V pokoji umístěna malá linka s nerez dřezem (2002), bez obkladu k lince. V předsíni vestavěná skříň. Vytápění ústřední (litinové těleso). Bytová jednotka vyžaduje stavební úpravy a opravy.

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 10
Stáří stavby:	66 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	44 536,- Kč/m <sup>2</sup>

#### **Podlahové plochy bytu**

	<b>koeficient dle typu podlahové plochy</b>	
předsíň:	1,70 * 1,00 =	1,70 m <sup>2</sup>
koupelna s WC:	2,10 * 1,00 =	2,10 m <sup>2</sup>
pokoj:	14,30 * 1,00 =	14,30 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>18,10 m<sup>2</sup></u>

## Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	$V_i$
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: 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: 2. - 4. NP s výtahem - 3.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoj jihovýchod	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - sprcha, umyvadlo, WC	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	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + **0,05** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 66 let:

$$s = 1 - 0,005 * 66 = \mathbf{0,670}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,720 = \mathbf{0,524}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,000}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 44\,536,- \text{ Kč/m}^2 * 0,524 = 23\,336,86 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 18,10 \text{ m}^2 * 23\,336,86 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,000 = 447\,741,- \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 447 741,- Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemky parc.č. 3118/49 a 3118/112

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2019 mapový list č. 74.

### Ocenění

#### Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
-------	----------------	--------------------------	---------------------------------	-----------

zastavěná plocha a nádvoří	3118/49	391	3 420,00	1 337 220,-
zastavěná plocha a nádvoří	3118/112	121	3 420,00	413 820,-
Cenová mapa - celkem		512		<b>1 751 040,-</b>

**Pozemky parc.č. 3118/49 a 3118/112 - zjištěná cena celkem = 1 751 040,- Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. Pozemky parc.č. 3118/49 a 3118/112 = 1 751 040,-Kč

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

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 447 741,- Kč**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku**

Zjištěná cena pozemku: 1 751 040,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 181 / 13 626

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 751 040,- Kč \* 181 / 13 626 = 23 259,82 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 23 259,82 Kč

**Bytová jednotka č. 1796/15 - zjištěná cena = 471 000,82 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Výnosová hodnota

#### 1.1. Bytová jednotka č.1796/15

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	3.NP	18	4 641	7 000	84 000	4,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>84 000</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	18
Reprodukční cena	RC	Kč	0
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	4 641
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	84 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	79 800
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	400
Pojištění		Kč/rok	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 200
Ostatní náklady		Kč/rok	0

Náklady celkem	V	Kč/rok	5 600
<b>Čisté roční nájemné</b>	$N=Nh-V$	Kč/rok	74 200
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	1 648 889
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	90 000
<b>Výnosová hodnota</b>	<b><math>C_v</math></b>	<b>Kč</b>	<b>1 558 889</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Bytová jednotka č. 1796/15

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	18,10 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovitě věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej bytu 1+kk, garsoniery, 24m2</b>			
<b>Lokalita:</b>	Kralická, Strašnice, Praha			
<b>Popis:</b>	Popis a vybavení nemovitosti			
	<p>Světlý byt 1+kk o výměře 22m2 se nachází ve 2.patře menšího domu s výhledem do zeleného vnitrobloku. Jednotka má plastová okna, samostatnou toaletu a koupelnu. K bytu náleží i sklepní kóje s výměrou 2,1m2.</p> <p>Jednotka má velmi nízké náklady na topení a ohřev vody díky vlastnímu bojleru a waw.</p> <p>Díky veřejnému parkovišti se dá pohodlně zaparkovat přímo před objektem.</p> <p>Metro Strašnická je od domu vzdáleno 4 minuty.</p> <p>Předpokládaný termín nastěhování je jeden měsíc v návaznosti na dohodě se stávajícím majitelem.</p>			
<b>Užitná plocha:</b>	22,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Lokalita			1,00	
K2 Typ stavby			1,00	
K3 Stavebně technický stav			0,90	
K4 Výtah			1,00	
K5 Velikost			0,83	
K6 Vybavení			0,98	
K7 Zdroj nabídky			0,95	
K8 Prodej el. dražbou			0,98	
	<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>
	[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	<b><math>K_c</math></b>
	2 650 000	22,00	120 455	0,68
				<b>Upravená j. cena</b>
				[Kč/m <sup>2</sup> ]
				<b>81 909</b>



Zdroj: [www.ceskereality.cz](http://www.ceskereality.cz)

<b>Název:</b>	<b>Prodej bytu 1+kk 36 m2</b>
<b>Lokalita:</b>	ulice Za poštou, Praha 10 - část obce Strašnice
<b>Popis:</b>	Vynikající investiční příležitost a nebo počáteční bydlení v širším centru Prahy.

Jedinečná příležitost koupit si byt 1+kk, 33m<sup>2</sup> + 3m<sup>2</sup> sklep v oblíbené lokalitě Strašnice.

Byt se nachází ve 3. patře cihlového domu bez výtahu v klidné ulici za Poštou. Na metro linky "A" Strašnická je to 5 minut chůze. V centru Prahy jste metrem do 10 minut nebo můžete využít výborného tramvajového spojení za nákupy nebo zábavou na Floru nebo do oblíbených vinohradských restaurací a kaváren. V bezprostředním okolí je veškerá občanská vybavenost.

Byt je ve velmi dobře udržovaném stavu, má vstupní chodbu ze které je vstup do komory, samostatného WC, koupelny s vanou, umyvadlem a pračkou a do hlavní obytné místnosti. Obytná místnost o velikosti 22m<sup>2</sup> je vybavena kuchyňskou linkou, jídelním stolem a prostorem pro obývací pokoj se spaním.

Topení a ohřev vody je zajištěn elektrickou energií.

Neváhejte a domluvte si prohlídku ještě dnes!

**Užitná plocha:** 33,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,95
K4 Výtah	1,01
K5 Velikost	0,75
K6 Vybavení	0,94
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. dražbou	0,98



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 998 000	33,00	90 848	0,63	57 234

**Název:** Prodej bytu 1+kk 26 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** ulice 28. pluku, Praha 10 - část obce Vršovice

**Popis:** Byt s výhledem do parku o dispozici 1+kk. Jednotka se nachází v prvním patře cihlového domu a má velikost 25,6m<sup>2</sup> dále k ní náleží prostorná sklepní kóje o výměře 3,8m<sup>2</sup>.

Dům je po rozsáhlé rekonstrukci zahrnující nové zateplení, společné prostory, výtah, okna i dveře, nové stoupačky a střechu. Velmi nízké náklady na topení díky vlastnímu bojleru a waw.

Stanice metra A - Želivského je vzdálená jednu stanicí autobusem, který stává přímo před domem. Nedaleko domu pohodlně zaparkujete své auto.

**Užitná plocha:** 25,60 m<sup>2</sup>



<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>1 298 349 Kč</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>1 558 889 Kč</b>

**Komentář ke stanovení výsledné ceny**

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

**Obvyklá cena****1 300 000 Kč**

slovy: Jedenmiliontřístatisíc Kč

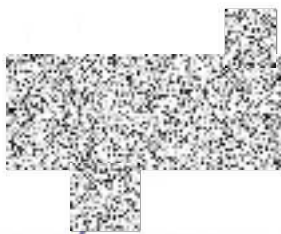
zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.17

**Závěr**

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

V Praze 19.3.2019

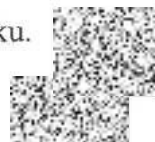
Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10



<b>Znalecká doložka:</b>	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. 3922/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3922/2019.



## Informace o jednotce

Číslo jednotky	1796/15
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1796
Katastrální území:	<a href="#">Strašnice [731943]</a>
Číslo LV:	<a href="#">16185</a>
Podíl na společných částech:	181/13626

## 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.

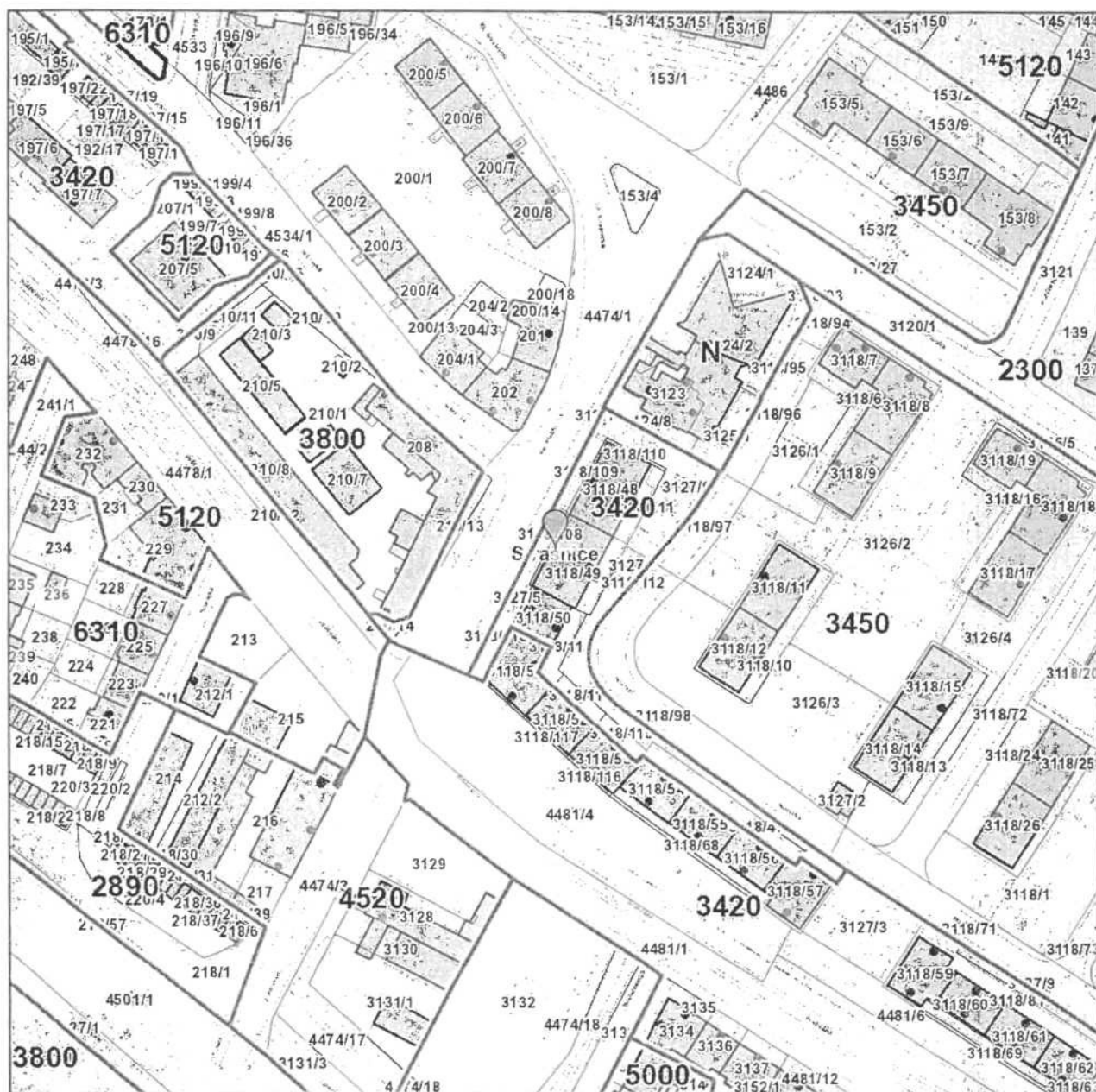
## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti doplněn cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště PrahaŽ](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 27.02.2019 08:00:00.



<b>Katastrální území</b>	
Název:	Strašnice
<b>Parcela</b>	
Číslo parcely:	3118/49
<b>Cena 2019</b>	
Mapový list:	61
Cena:	3420 Kč/m <sup>2</sup>
Skupina:	4294

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:

2000: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 | 2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 | 2012: 1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: 1.1.14-30.4.14, 1.5.14-14.1.15 | 2015: 15.1.15-14.1.16 | 2016: 15.1.16-31.12.16 | 2017: 1.1.17-31.12.17 | 2018: 1.1.18-31.12.18 | 2019: od 1.1.19

