

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6311-271-18

**NEMOVITÁ VĚC:** Bytová jednotka č. 93/12 v bytovém domě č.p. 93 na pozemku parc. č. 1225, spoluvlastnický podíl o velikosti 38/1000 na společných částech bytového domu č.p. 93 na pozemku parc. č. 1225 a spoluvlastnický podíl o velikosti 38/1000 na pozemku parc. č. 1225, vše na LV č. 4913 a LV č. 2412, k.ú. Strašnice

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Strašnice  
Adresa nemovité věci: Za Poštou 93/13, 100 00 Praha 10,  
Strašnice

**OBJEDNAVATEL:** JK Insolv, v.o.s. IS dlužníka Marek Taclík

Adresa objednavatele: Jana Nečase 1343/29, 616 00 Brno-Žabovřesky

**ZHOTOVITEL :** Ing. Milan Kroupa

Adresa zhotovitele: Stupno 227, 338 24 Břasy

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Odhad ceny obvyklé pro stanovení prodejní ceny pro účely zpeněžení formou přímého prodeje, výběrového řízení, veřejné dobrovolné dražby (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**2 600 000 Kč**

Stav ke dni : 31.10.2018  
Za přítomnosti: znalce

Datum místního šetření: 31.10.2018

Posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 4 přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 vyhotovení zůstává v archivu znalce.

**V Praze, dne 2.11.2018**

**Výtisk č. 1**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Vypracovat aktualizaci znaleckého posudku č. 6055-15-18 se stanovením ceny obvyklé v místě a čase nemovité věci - bytová jednotka č. 93/12 v bytovém domě č.p. 93 na pozemku parc. č. 1225, spoluvlastnický podíl o velikosti 38/1000 na společných částech bytového domu č.p. 93 na pozemku parc. č. 1225 a spoluvlastnický podíl o velikosti 38/1000 na pozemku parc. č. 1225, vše na LV č. 4913 a LV č. 2412, k.ú. Strašnice, obec Praha, okres hlavní město Praha.

Ocenění je vypracováno na žádost objednatele a bude použito jako podklad za účelem stanovení prodejní ceny pro zpeněžení v insolvenčním řízení.

### Základní pojmy a metody ocenění

**Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.**

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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 trhu 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.

V zákonu o oceňování majetku je tato cena nazvána cenou obvyklou. Zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Zjištění administrativní ceny
- Metoda zjištění věcné hodnoty
- Metoda výnosová
- Metoda porovnávací

Pro zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku byly použity tyto metody:

**Zjištění administrativní ceny:** základem zjištění administrativní ceny je Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. 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. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014Sb, č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. porovnávacím způsobem dle indexu cenového porovnání, vytvořeného z parametrů kupních smluv srovnatelných bytů v okolí Ministerstvem financí České republiky.

Cena bytu zahrnuje i příslušný podíl na ceně příslušenství stavby.

**Metoda porovnávací:** je založena na porovnání bytů na základě srovnání s jinými byty obdobného charakteru a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů v místě a okolí. Vzhledem k dostatečné nabídce srovnatelných bytů je tato metoda nejobjektivnější a použita jako hlavní.

## **Přehled podkladů**

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 4913, k.ú. Strašnice, obec Praha, okres hlavní město Praha ze dne 31.10.2018
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 2412, k.ú. Strašnice, obec Praha, okres hlavní město Praha pořízený dálkovým nahlížením do KN
- snímek katastrální mapy k.ú. Strašnice, obec Praha pořízený dálkovým nahlížením do KN
- cenová mapa stavebních pozemků pro Prahu pro rok 2018
- územní plán hlavního města Prahy
- znalecký posudek č. 6055-15-18 ze dne 30.1.2018
- skutečnosti zjištěné od objednatele
- skutečnosti a informace zjištěné při místním šetření od paní Růžičkové
- výměry zjištěné při místním šetření
- nabídky inzerce prodeje realitních serverů a databáze znalců

## **Vlastnické a evidenční údaje**

Dle výpisu listu vlastnictví č. 4913, k.ú. Strašnice, obec Praha ze dne 20.12.2017

### oddíl A - vlastnické právo:

Marek Taclík, Za poštou 93/13, Strašnice, 100 00 Praha 10, RČ: 730509/2938

### oddíl B - nemovitosti :

#### JEDNOTKA

- bytová jednotka č. 93/12 nacházející se v bytovém domě Strašnice č.p. 93 na pozemku parc. č. 1225 (LV č. 2412)
- spoluvlastnický podíl ve výši 38/1000 pro bytovou jednotku č. 93/12 na společných částech bytového domu Strašnice č.p. 93 na pozemku parc. č. 1225 (LV č. 2412)
- spoluvlastnický podíl ve výši 38/1000 pro bytovou jednotku č. 93/12 na pozemku parc. č. 1225 (LV č. 2412)

## **Celkový popis**

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 93/12 o celkové podlahové ploše cca 38 m<sup>2</sup>, která se nachází ve 2.NP bytového domu č.p. 93, a to včetně součástí a spoluvlastnického podílu na společných částech bytového domu č.p. 93 na pozemku parc.č. 1225 a spoluvlastnického podílu na pozemku parc.č. 1225.

Bytový dům č.p. 93 je řadový zděný objekt, má 1 PP, 4 NP a půdní nástavbu a nachází se v ulici Za Poštou, Strašnice - Praha 10.

Okolí tvoří typická zástavba bytových domů, podobného stáří. Dopravní dostupnost na MHD je velmi dobrá, cca 400 metrů od stanice metra A Strašnická, tramvajová zastávka cca 50 metrů. Parkování je možné v ulici u domu a je vzhledem ke své kapacitě velmi omezené, dopravní dostupnost vozidlem velmi dobrá.

Dle Územního plánu hlavního města Prahy se pozemek nachází ve funkčním využití ploch OV - všeobecně obytné.

Stáří objektu nebylo sděleno, dle odborného posouzení znalce je odhadnuto na 80 roků.

Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovod, kanalizaci a plyn. Stavebně technický stav bytového domu je dobrý, odpovídá stáří a prováděné údržbě. V domě byly před 9 roky provedeny nové rozvody, vyměněna okna za plastová a provedena oprava vnější fasády s nátěrem.

## **Dokumentace a skutečnost**

Vzhledem k tomu, že znalci byla umožněna prohlídka bytové jednotky, bylo vycházeno pro stanovení ceny obvyklé z dostupných informací při prohlídce bytové jednotky a bytového domu, z

hodnot naměřených při místním šetření a dále ze skutečností při prohlídce vnitřních i vnějších společných prostor bytového domu a okolí. Současně byl posouzen stavebně technický stav jednotlivých dostupných konstrukčních prvků, charakter jejich údržby a stanovena jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení.

Znalci nebyla předložena projektová dokumentace ani dokumentace skutečného stavu, či podklady o přestavbách nemovitosti, sdělena byla pouze ústní informace o provedené rekonstrukci koupelny s WC.

## OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 93/12
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemek

### Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
  - 1.1. Bytová jednotka č. 93/12

## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 93/12  
Adresa předmětu ocenění: Za Poštou 93/13  
100 00 Praha 10, Strašnice  
LV: 4913  
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 <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,449}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

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: 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	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy

č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,536$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,060$

### 1. Bytová jednotka č. 93/12

#### 1.1. byt

Bytová jednotka č. 93/12 je byt 1+1, umístěný ve 3.NP a má celkovou podlahovou plochu 38,0 m<sup>2</sup>:

kuchyň	10,50 m <sup>2</sup>
pokoj	18,35 m <sup>2</sup>
předsín	3,75 m <sup>2</sup>
koupelna s WC	5,25 m <sup>2</sup>
balkon	3,50 m <sup>2</sup>
sklep	1,50 m <sup>2</sup>

Zděný dům, udržovaný, opravená fasáda. Byt po částečné rekonstrukci před 9 roky: koupelna s WC, kuchyňská linka, podlahy. Z kuchyně přístup na balkon, okna plastová do vnitrobloku. Byt má zděné jádro, v koupelně sprchovací kout, umyvadlo a WC s nádržkou. Dveře původní dřevěné, podlahy v plovoucí a keramická dlažba, vytápění etážové plynovým kotlem umístěným v koupelně, který slouží i pro ohřev TUV. K bytu patří sklep, dům bez výtahu. Stáří domu je odhadnuto na 80 roků.

Stavebně technický stav dobrý, odpovídá provedené částečné rekonstrukci a prováděné údržbě.

V pokoji na stěně sousedící s koupelnou je poškozená omítka.

K vlastnictví jednotky patří spoluvlastnický podíl o velikosti 38/1000 na společných částech budovy a pozemku.

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

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 10
Stáří stavby:	80 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2009
Základní cena ZC (příloha č. 27):	44 536,- Kč/m <sup>2</sup>

<b>Podlahové plochy bytu</b>	<b>koeficient dle typu podlahové plochy</b>		
pokoj:	18,35 *	1,00 =	18,35 m <sup>2</sup>
kuchyně:	10,50 *	1,00 =	10,50 m <sup>2</sup>
předsín:	3,75 *	1,00 =	3,75 m <sup>2</sup>
Koupelna s WC:	5,25 *	1,00 =	5,25 m <sup>2</sup>
balkon:	3,50 *	0,17 =	0,60 m <sup>2</sup>
sklep:	1,50 *	0,10 =	0,15 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>38,60 m<sup>2</sup></u>

#### **Výpočet indexu cenového porovnání**

Index vybavení

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>V<sub>i</sub></u>
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	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	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Okna jen na sever nebo bez výhledu	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 9 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (9 + 15) = \mathbf{0,880}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,880 = \mathbf{0,815}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,060}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_v = 44\,536,- \text{ Kč/m}^2 * 0,815 = 36\,296,84 \text{ Kč/m}^2$

$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 38,60 \text{ m}^2 * 36\,296,84 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 1\,485\,121,51 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 485 121,51 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemek

Jedná se o rovinný pozemek, který je z části zastavěný bytovým domem, část tvoří dvůr. Dle platné cenové mapy stavebních pozemků pro hl. m. Prahu pro rok 2018 je pozemek zařazený v mapovém listu 61, skupina 4238, kde cena stavebního pozemku je uvedena ve výši 8.470,- Kč/m<sup>2</sup>.

### 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	1225	335	8 470,00	2 837 450,-
Cenová mapa - celkem		335		<b>2 837 450,-</b>

**Pozemek - zjištěná cena = 2 837 450,- Kč**

## Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek = 2 837 450,-Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = **2 837 450,- Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu** = **1 485 121,51 Kč**

## Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 837 450,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 38 / 1 000

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 837 450,- Kč \* 38 / 1 000 = 107 823,10 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 107 823,10 Kč

**Bytová jednotka č. 93/12 - zjištěná cena** = **1 592 944,61 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Bytová jednotka č. 93/12

##### Oceňovaná nemovitá věc

Jedná se o odhad ceny obvyklé přímým porovnáním dle nabídkových cen prodeje bytů obdobného charakteru, o podlahové ploše okolo 38 m<sup>2</sup>, umístění v lokalitě Prahy 10, Strašnice, v blízkosti ulice Za Poštou, vybraných z nabídek prodeje realitního serveru srealty.cz a bezrealtyky.cz. Posouzením parametrů vztažených k oceňovanému bytu, byla vypočtena výsledná porovnávací hodnota předmětu ocenění, ve které se odráží zejména technický stav bytu i bytového domu, lokalita, s napojením na veškeré inženýrské sítě.

Oceňovaný byt a srovnávací byty-charakteristika a popis

název	prodejní cena Kč	umístění domu	disp.	podlah. plocha	podlaží	konstrukce	stav bytu	vybavení bytu, popis, rekonstrukce domu atd.	provize RK
<b>Oceňovaná BJ č. 93/12, Za Poštou, Praha 10</b>		<b>Strašnice</b>	<b>1+1</b>	<b>38</b>	<b>3</b>	<b>cihlová</b>	<b>dobrý</b>	<b>udržovaný, před 9 roky částečná rekonstrukce, plastová okna, jádro zděné, koupelna, etážové topená plynovým kotlem, balkon</b>	
Srovnávací byty									
Za Poštou, Praha 10	1 990 000	Strašnice	2+kk	37	1	cihlová	dobrý	prostor ve sníženém přízemí, vytápění lokální plynové a elektrické, sprcha, WC	ANO
Krátká, Praha 10	3 600 000	Strašnice	2+kk	43	2	cihlová	dobrý	byt po částečné rekonstrukci, udržovaný dům, ÚT dálkové	ANO
V olšinách, Praha 10	3 660 000	Strašnice	2+kk	55	4	cihlová	velmi dobrý	byt s terasou 12 m <sup>2</sup> , sklep, byt po částečné rekonstrukci, vytápění WAW, plynová karma, okna plastová	ANO



Kralická, Praha 10	3 499 000	Strašnice	1+1	44	1	cihlová	velmi dobrý	byt po kompletní rekonstrukci, koupelna, kuch linka na míru, plastová okna, plovoucí podlahy, topení plynové	ANO
U hranic, Praha 10	3 450 000	Strašnice	1+1	42	1	cihlová	dobrý	okna do vnitrobloku, v ložnici patro na spaní, ÚT dálkové	ANO

oceňovaný objekt

1+1, podl. plocha 38 m<sup>2</sup>, Za Poštou, Praha 10 Strašnice

Srovnávané nemovitosti

název	požad.cena Kč	koef. Redukce	cena po redukci Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	l	cena oceň. objektu ze srovnání Kč
Za Poštou	1 990 000	0,90	1 791 000	0,98	0,99	1,00	0,98	1,00	1,00	0,95	1 883 685
Krátká	3 600 000	0,90	3 240 000	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,10	1,16	2 805 195
V olšínách	3 660 000	0,90	3 294 000	1,00	1,06	1,00	1,05	1,00	1,05	1,17	2 818 637
Kralická	3 499 000	0,90	3 149 100	0,98	1,06	1,00	0,98	1,10	1,10	1,23	2 556 484
U hranic	3 450 000	0,90	3 105 000	0,98	1,04	1,00	0,98	1,00	1,05	1,05	2 960 648
<b>celkem Kč</b>											<b>13 024 649</b>
<b>průměr Kč</b>											<b>2 604 930</b>
<b>max Kč</b>											<b>2 960 648</b>
<b>min Kč</b>											<b>1 883 685</b>

koeficient redukce - snížení inzerované ceny o provizi realitní kanceláře a reálné prodejní ceny

K1 koeficient úpravy na dispozici bytu a umístění v podlaží

K2 koeficient úpravy na velikost podlahové plochy

K3 koeficient úpravy na konstrukci domu

K4 koeficient úpravy na stavební stav a vybavení bytu, balkon, lodžie

K5 koeficient úpravy na stavební stav a umístění domu

K6 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)

l index odlišnosti  $l=K1*K2*K3*K4*K5*K6$

**Výsledná hodnota BJ č. 93/12 porovnáním po zaokrouhlení: 2 604 930,- Kč**

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 93/12	1 592 944,60 Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 485 121,51 Kč
1.2. Pozemek	107 823,10 Kč
	<hr/>
	= 1 592 944,60 Kč

**Výsledná cena - celkem:** **1 592 944,60 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **1 592 940,- Kč**

slovy: Jedenmilionpětsetdevadesátdvatisícdevětsetčtyřicet Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 93/12	2 604 930,- Kč
-------------------------------	----------------

**Porovnávací hodnota** **2 604 930 Kč**

**Obvyklá cena**

**2 600 000 Kč**

slovy: Dvamilionyšeststtisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.10

### Závěrečná analýza dílčích hodnot pro odhad ceny obvyklé

Posouzením jednotlivých dílčích hodnot je zřejmé, že administrativní cena je pro odhad ceny obvyklé hodnotou informativní vycházející z předchozích prodejů bytů dle kupních smluv zpracovaných Ministerstvem financí a vzhledem k dostatku prodejů se přibližuje porovnávací hodnotě, ale v odstupu 2 leté minulosti.

Vzhledem k veliké nabídce prodeje bytů v této lokalitě je k dispozici dostatečný počet srovnávacích vzorků nabízených bytů k porovnání, a proto lze objektivně aktuálně porovnat veškeré parametry oceňovaného bytu s nabídkovými či realizovanými cenami bytů v místě.

**Z těchto důvodů, odhadujeme cenu obvyklou vycházející z porovnávací hodnoty, ve které se promítají povyšující i ponižující parametry ceny.**

## **Stanovisko znalce**

Při stanovení výsledné obecné ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitostí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - nabídka nemovitostí této dispozice a v této lokalitě je střední úrovni, poptávka ožívuje
- b) parametry povyšující cenu - dobrá lokalita s dobrou dostupností centra MHD, v docházkové vzdálenosti stanice metra A Strašnická,  
- v okolí obchody a služby
- c) parametry ponižující cenu - značně omezené možnosti parkování, poškozená omítka jedné stěny v pokoji

Cena obvyklá je stanovena bez vlivu omezení na předmětu ocenění váznoucích, která jsou zapsána na LV č. 4913, k.ú. Strašnice, obec Praha, okres hlavní město Praha ze dne 31.10.2018.

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 31.10.2018 cenu obvyklou předmětu ocenění v úrovni porovnávací hodnoty, a to ve výši:

**Obvyklá cena**

**2 600 000,- Kč**

V Praze, 2.11.2018

Ing. Milan Kroupa  
Stupno 227  
338 24 Břasy

## **Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 6311-27118 znaleckého deníku.

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce se společností B plus B, spol. s r.o., Holečkova 657,150 00 Praha 5 - Košíře, IČO: 61056049, předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a podnik na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 5 pod č.j. ZIV/U5037/2006/JKU dne 3.5.2006, která současně zajistila a zpracovala podklady pod poř. č. 388/18.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

- 1) výpis z katastru nemovitostí LV č. 4913, k.ú. Strašnice, obec Praha, okres hlavní město Praha ze dne 31.10.20189
- 2) výpis z katastru nemovitostí LV č. 2412, k.ú. Strašnice, obec Praha, okres hlavní město Praha pořízený dálkovým nahlížením do KN
- 3) fotopříloha
- 4) srovnávací nabídky bytů k porovnání



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2018 10:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731943 Strašnice

List vlastnictví: 4913

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Taclík Marek, Za poštou 93/13, Strašnice, 10000 Praha 10	730509/2938	

### B Nemovitosti

#### Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
93/12	byt		byt.z.	38/1000
<b>Vymezeno v:</b>				
Budova	Strašnice, č.p. 93, byt.dům, LV 2412 na parcele 1225, LV 2412			
Parcela	1225	zastavěná plocha a nádvoří		335m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

#### Typ vztahu

#### o Zástavní právo smluvní

pohl. 1 500 000,-Kč a příslušenství

Oprávnění pro

IT credit, s.r.o., Pernerova 502/50, Karlín, 18600  
Praha, RČ/IČO: 26444437

Povinnost k

Jednotka: 93/12

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.09.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.09.2003.

V-36210/2003-101

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 22.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 07.10.2016. Zápis proveden dne 01.11.2016.

V-71872/2016-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Zástavní právo smluvní

pohledávka do výše 570 688,13,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28,  
Nové Město, 11000 Praha 1

Povinnost k

Jednotka: 93/12

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 5027916/16/2010-80542-109458 FÚ pro hl.m.Prahu, ÚZP pro Prahu 10 ze dne 16.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 17.06.2016. Zápis proveden dne 13.07.2016; uloženo na prac. Praha

V-43599/2016-101

17.06.2016 14:31

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2018 10:15:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731943 Strašnice

List vlastnictví: 4913

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

### Typ vztahu

#### Pořadí k

#### Související zápisy

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 5027916/16/2010-80542-109458 FÚ pro hl.m.Prahu, ÚzP pro Prahu 10 ze dne 16.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 17.06.2016. Zápis proveden dne 13.07.2016; uloženo na prac. Praha

V-43599/2016-101

#### Související zápisy

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 5027916/16/2010-80542-109458 FÚ pro hl.m.Prahu, ÚzP pro Prahu 10 ze dne 16.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 17.06.2016. Zápis proveden dne 13.07.2016; uloženo na prac. Praha

V-43599/2016-101

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu  
pohledávka ve výši 554 120,- Kč s příslušenstvím

#### Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28,  
Nové Město, 11000 Praha 1

#### Povinnost k

Jednotka: 93/12

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 6748313/17/2010-80542-109458 Územní pracoviště pro Prahu 10  
Petrohradská 1486/6 ze dne 06.09.2017. Právní účinky zápisu ke dni 06.09.2017.  
Zápis proveden dne 29.09.2017; uloženo na prac. Praha

V-64348/2017-101

Pořadí k 06.09.2017 14:02

#### Související zápisy

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 6748313/17/2010-80542-109458 Územní pracoviště pro Prahu 10  
Petrohradská 1486/6 ze dne 06.09.2017. Právní účinky zápisu ke dni 06.09.2017. Zápis proveden dne 29.09.2017; uloženo na prac. Praha

V-64348/2017-101

#### Související zápisy

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 6748313/17/2010-80542-109458 Územní pracoviště pro Prahu 10  
Petrohradská 1486/6 ze dne 06.09.2017. Právní účinky zápisu ke dni 06.09.2017. Zápis proveden dne 29.09.2017; uloženo na prac. Praha

V-64348/2017-101

D Poznámky a další obdobné údaje

### Typ vztahu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2018 10:15:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731943 Strašnice

List vlastnictví: 4913

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

### Typ vztahu

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Beneš, Liborova 405/14  
169 00 Praha 6

##### Povinnost k

Tačlík Marek, Za poštou 93/13, Strašnice, 10000 Praha  
10, RČ/IČO: 730509/2938

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 191 EX 577/17-9 k 49 EXE-509/2017 11 ze dne 15.02.2017. Právní účinky zápisu ke dni 15.02.2017. Zápis proveden dne 17.02.2017; uloženo na prac. Praha

Z-7007/2017-101

#### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

##### Povinnost k

Jednotka: 93/12

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 191 EX-577/2017 15 ze dne 15.02.2017. Právní účinky zápisu ke dni 15.02.2017. Zápis proveden dne 20.02.2017; uloženo na prac. Praha

Z-7006/2017-101

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jiří Trojanovský, LL.M., Farní 23, Frýdek, 738 01  
Frýdek-Místek

##### Povinnost k

Tačlík Marek, Za poštou 93/13, Strašnice, 10000 Praha  
10, RČ/IČO: 730509/2938

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Frýdek-Místek 143 EX-00520/2017 (54 EXE 1383/2017) ze dne 30.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 31.03.2017. Zápis proveden dne 04.04.2017; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-2156/2017-802

#### o Exekuce na část majetku

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martina Havlová, Českomoravská 18/142, 190 00 Praha 9

##### Povinnost k

Tačlík Marek, Za poštou 93/13, Strašnice, 10000 Praha  
10, RČ/IČO: 730509/2938

Jednotka: 93/12

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 143 EX-00520/2017 005 ze dne 30.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 31.03.2017. Zápis proveden dne 04.04.2017.

Z-14849/2017-101

#### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 143 EX-00520/2017 017 ze dne 31.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 31.03.2017. Zápis proveden dne 04.04.2017; uloženo na prac. Praha

Z-14766/2017-101

Listina Oznamení o změně exekutora a převzetí exekuce 183 EX-796/2017 5 ze dne 10.05.2017. Právní účinky zápisu ke dni 17.05.2017. Zápis proveden dne

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2018 10:15:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731943 Strašnice

List vlastnictví: 4913

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

### Typ vztahu

24.05.2017; uloženo na prac. Praha

Z-23026/2017-101

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 183 EX-796/2017 13 ze dne 17.05.2017. Právní účinky zápisu ke dni 17.05.2017. Zápis proveden dne 24.05.2017; uloženo na prac. Praha

Z-23026/2017-101

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lukáš Křivánek, T. G. Masaryka 623/12, 360 01 Karlovy Vary

*Povinnost k*

Tačlík Marek, Za poštou 93/13, Strašnice, 10000 Praha  
10, RČ/IČO: 730509/2938

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Karlovy Vary, Mgr. Lukáš Křivánek 181 EX-7583/2017 -26 ze dne 23.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 23.06.2017. Zápis proveden dne 26.06.2017; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-5958/2017-403

#### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

*Povinnost k*

Jednotka: 93/12

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 181 EX-7583/2017 -31 ze dne 23.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 23.06.2017. Zápis proveden dne 27.06.2017; uloženo na prac. Praha

Z-30276/2017-101

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Daniel Vlček, Vrchlabská 28/17,  
197 00 Praha 9

*Povinnost k*

Tačlík Marek, Za poštou 93/13, Strašnice, 10000 Praha  
10, RČ/IČO: 730509/2938

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 101 EX 4759/2017-9 k 54 EXE-3742/2017 8 ze dne 28.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 31.07.2017. Zápis proveden dne 02.08.2017; uloženo na prac. Praha

Z-35256/2017-101

#### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

*Povinnost k*

Jednotka: 93/12

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 101 EX-04759/2017 -021 ze dne 31.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 01.08.2017. Zápis proveden dne 03.08.2017; uloženo na prac. Praha

Z-35360/2017-101

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárkami 245/10  
190 00 Praha 9



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2018 10:15:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731943 Strašnice

List vlastnictví: 4913

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

### Typ vztahu

#### Povinnost k

Tačlík Marek, Za poštou 93/13, Strašnice, 10000 Praha  
10, RČ/IČO: 730509/2938

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 10495/17-12 k 54 EXE-5430/2017 11 ze dne 06.11.2017. Právní účinky zápisu ke dni 07.11.2017. Zápis proveden dne 09.11.2017; uloženo na prac. Praha

Z-49801/2017-101

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

#### Povinnost k

Tačlík Marek, Za poštou 93/13, Strašnice, 10000 Praha  
10, RČ/IČO: 730509/2938

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-21818/2017 -11 ze dne 04.12.2017. Právní účinky zápisu ke dni 04.12.2017. Zápis proveden dne 06.12.2017; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-15556/2017-703

#### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

#### Povinnost k

Jednotka: 93/12

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 EX 21818/2017-14 ze dne 04.12.2017. Právní účinky zápisu ke dni 04.12.2017. Zápis proveden dne 07.12.2017; uloženo na prac. Praha

Z-53168/2017-101

### Plomby a upozornění - Bez zápisu

#### E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

#### Listina

o Smlouva kupní ze dne 12.09.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.09.2003.

V-36211/2003-101

Pro: Tačlík Marek, Za poštou 93/13, Strašnice, 10000 Praha 10

RČ/IČO: 730509/2938

#### F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2018 10:15:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731943 Strašnice

List vlastnictví: 4913

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 31.10.2018 10:21:40

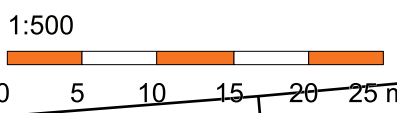
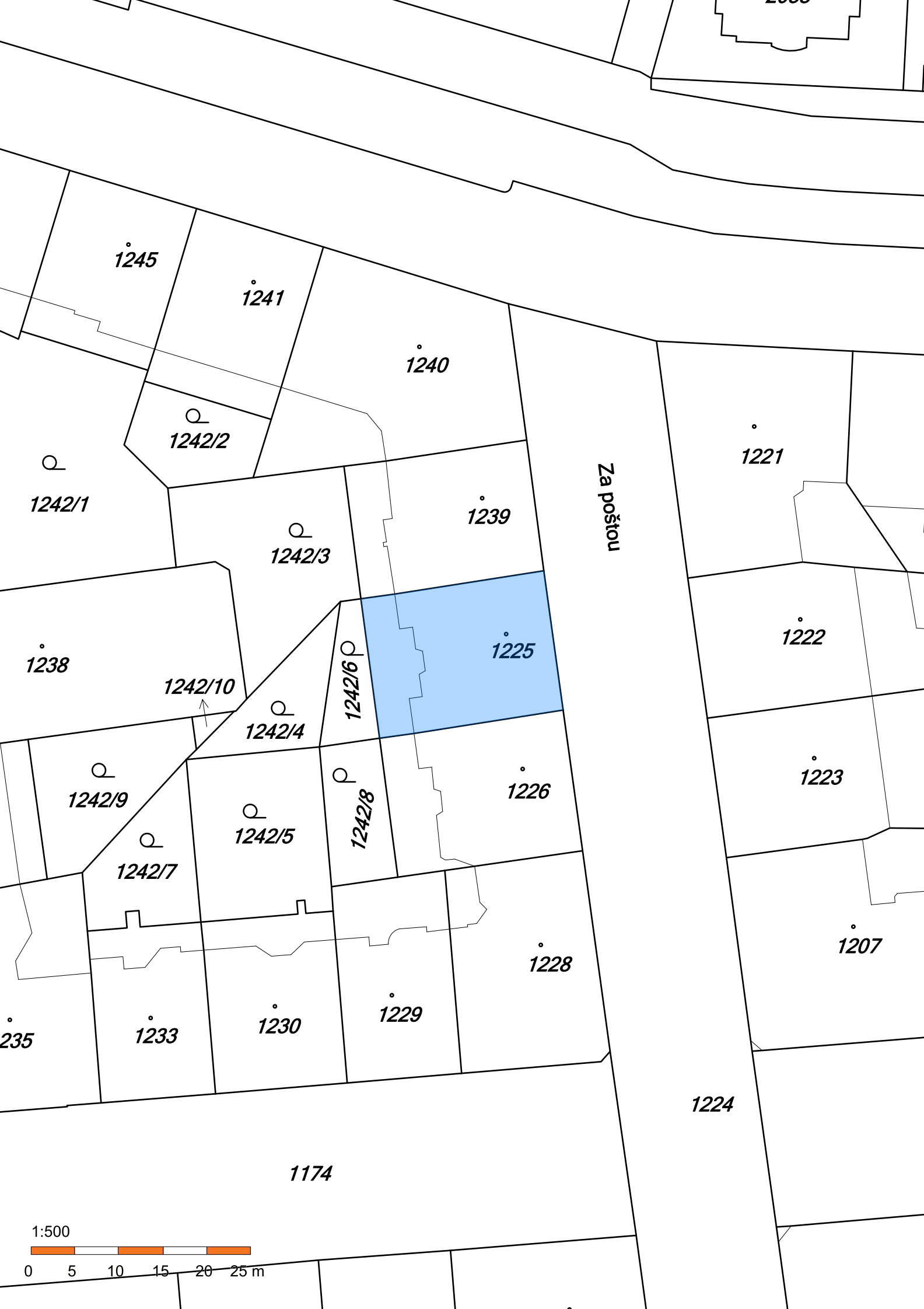
Ověřuji pod pořadovým číslem V-420/2018, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z .6... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

  
Jana Černa  
notářská tajemnice pověřena  
JUDr. Alenou Kloučovou,  
notářkou v Praze  
Praha 5, Holečkova 29, tel. 257314091







## Prodej bytu 2+kk 37 m<sup>2</sup> ulice Za poštou, Praha 10 - část obce Strašnice



1 990 000 Kč

Ve výhradním zastoupení vlastníka nemovitosti Vám zprostředkujeme prodej nemovitosti s dispozicí 2+kk na Praze 10 - Strašnice, ulice Za poštou. Osobní vlastnictví. Orientace na jihozápad s výhledem do klidného vnitrobloku. Jedná se o prostor ve sníženém přízemí cihlového domu, ke kterému náleží předsíň, prostorná chodba, samostatné dvě místnosti, kuchyňský kout, sprcha a WC. Sklep po rekonstrukci. Výborná lokalita v blízkosti metra A-Strašnická, dobrá dopravní dostupnost MHD. Veškerá občanská vybavenost v místě.

- Celková cena: **1 990 000 Kč za nemovitost**
- ID zakázky: **N10431**
- Aktualizace: **28.10.2018**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Vlastnictví: **Osobní**
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Podlaží: **1. podlaží z celkem 6 včetně 5 podzemních**
- Užitná plocha: **37 m<sup>2</sup>**
- Plocha podlahová: **37 m<sup>2</sup>**
- Sklep:
  
- Datum nastěhování: **Ihned**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Lokální plynové, Lokální elektrické**
- Plyn: **Plynovod**
- Telekomunikace: **Telefon, Kabelová televize**
- Elektřina: **230V**
- Doprava: **Silnice, MHD**
- Energetická náročnost budovy: **Třída D - Méně úsporná**
- Vybavení: **ne**

## Prodej bytu 2+kk 43 m<sup>2</sup> ulice Krátká, Praha 10 - část obce Strašnice



3 600 000 Kč

Dovolujeme si Vám nabídnout pěkný byt 2+kk o velikosti 43,2m<sup>2</sup>. 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.

- Celková cena: **3 600 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu**



- Aktualizace: **31.10.2018**
- ID: **1283739996**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Vlastnictví: **Osobní**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Podlaží: **2. podlaží z celkem 4**
- Užitná plocha: **43 m<sup>2</sup>**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední dálkové**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Telekomunikace: **Telefon, Internet**
- Elektřina: **230V**
- Doprava: **Silnice, MHD, Autobus**
- Komunikace: **Asfaltová**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nehospodárná**

### Prodej bytu 2+kk 55 m<sup>2</sup> ulice V olšinách, Praha 10 - část obce Strašnice



3 660 000 Kč

P200801. Nabízíme k prodeji útulný byt 2+kk (43,5m<sup>2</sup>) s velkou terasou (12m<sup>2</sup>) ve 3. patře cihlového domu. Jedná se o poslední patro a díky tomu se nabízí maximální využitelnost terasy, na které se opravdu příjemně tráví čas. K bytu ještě náleží sklep (2m<sup>2</sup>), který se nachází v suterénu budovy. Byt prošel částečnou rekonstrukcí a disponuje dvěma neprůchozími pokoji, kuchyňským koutem na konci předsíně, samostatným wc a koupelnou s vanou. V každém pokoji se nachází plynová kamna WAW, voda se ohřívá plynovou karmou. Okna a dveře na terasu jsou plastová. Poplatky včetně fondu oprav činí 2.185 Kč/měs. plus elektřina a plyn. Výborná dopravní obslužnost - dům stojí u tramvajové zastávky Průběžná (v pěší vzdálenosti je metro Strašnická). PENB nebyl vyhotoven. Prohlídky dle dohody.

- Celková cena: **3 660 000 Kč za nemovitost, včetně provize**
- ID zakázky: **1417/1372**
- Aktualizace: **30.10.2018**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Vlastnictví: **Osobní**
- Podlaží: **4. podlaží z celkem 3**
- Užitná plocha: **55 m<sup>2</sup>**
- Plocha podlahová: **55 m<sup>2</sup>**
- Terasa: **ano**
- Sklep: **ano**
- Topení: **Lokální plynové**

## Prodej bytu 1+1 44 m<sup>2</sup> ulice Kralická, Praha 10 - část obce Strašnice



3 499 000 Kč

Byt v osobním vlastnictví o podlahové ploše 44 m<sup>2</sup> 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.

- Celková cena: **3 499 000 Kč za nemovitost, včetně provize**
- ID zakázky: **009N047162**
- Aktualizace: **23.10.2018**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Vlastnictví: **Osobní**
- Podlaží: **1. podlaží z celkem 5**
- Užitná plocha: **44 m<sup>2</sup>**
  
- Plocha podlahová: **44 m<sup>2</sup>**
- Datum nastěhování: **Ihned**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Plyn: **Plynovod**
- Telekomunikace: **Internet**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nevhodná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky**
- Vybavení: **Částečně**

## Prodej bytu 1+1 42 m<sup>2</sup> ulice U hranic, Praha 10 - část obce Strašnice



3 450 000 Kč

Prodej bytu 1+1 v přízemí cihlového domu s okny do vnitro bloku o podlahové ploše 42 m<sup>2</sup> v žádané lokalitě Prahy 10, Strašnicích. Byt se skládá ze vstupní chodby, obývacího pokoje s kuchyňským koutem, ložnice s patrem na spaní a koupelny s oddělenou toaletou. Veškerá občanská vybavenost v místě bydliště. Pro více informací kontaktujte makléře.

- Celková cena: **3 450 000 Kč za nemovitost, včetně provize**
- ID zakázky: **663278**
- Aktualizace: **Včera**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**

- Vlastnictví: **Osobní**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Podlaží: **1. podlaží z celkem 6 včetně 1 podzemního**
- Užitná plocha: **42 m<sup>2</sup>**
- Plocha podlahová: **42 m<sup>2</sup>**
  
- Sklep: **3 m<sup>2</sup>**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední dálkové**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Telekomunikace: **Internet**
- Elektřina: **230V**
- Doprava: **MHD**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky**
- Vybavení: **ne**