

Znalecký posudek č. 6046-001/2014

o tržní hodnotě nemovitostí č.p. 1368/9, V Bezpečí, Praha 3 – Žižkov, LV 214

Objednatel posudku

INDA a.s.

Identifikační číslo: 25747061

Spisová značka: B 16470 vedená u Městského soudu v Praze

Sídlo: Praha 3 - Žižkov, V Bezpečí 1368/9, PSČ 130 00

Účel posudku

Tržní hodnota nemovitosti v majetku objednatele pro určení nabídkové ceny kupní ceny

Znalecký úkol

Odhad tržní hodnoty nemovitosti – R.D. č.p. 1368, k.ú. Praha - Žižkov

Posudek vypracoval:

Dolmen servis, s.r.o.

znalecký ústav

Anny Letenské 17

120 00 Praha 2

Posudek obsahuje 18 stran textu včetně příloh a předává se objednateli v dvou vyhotoveních.

C. Závěr

Tržní hodnota jako podklad k určení nabídkové ceny nemovitosti č.p. 1368 v Praze 3 – Žižkov, LV č. 214 pro k.ú. 727415 pro prodej majetku byla odhadnuta ke dni vypracování znal.posudku ve výši

10 500 000 Kč.

desetmilionůpětsettisíc

Znalecká doložka

Společnost Dolmen servis, s . r. o. je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsán podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. Ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků. Znalec ve smyslu §127a z.č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Obecné předpoklady a omezující podmínky

Prohlašujeme, že tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

za skutečnosti právního charakteru nepřebíráme žádnou odpovědnost; nebylo provedeno žádné šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti poskytnutých podkladů, včetně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku; předpokládáme, že vlastnické právo k majetku je převoditelné,

převzaté informace z jiných zdrojů, na nichž je založen znalecký posudek, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány, proto neposkytujeme žádné záruky ani nepřebíráme žádnou odpovědnost za přesnost těchto údajů,

nezodpovídáme za změny v tržních podmínkách a nepředpokládáme, že by nějaké významné změny nastaly; výrok uvedený v závěru tohoto znaleckého posudku je relevantní pouze k uvedenému datu posouzení,

tento znalecký posudek byl zpracován pouze za účelem uvedeným v zadání, pro jiné účely a potřeby je použitelný pouze po vyjádření zpracovatele,

hodnota nebo hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech zde uvedených a jsou platné pouze pro jmenovaný účel nebo účely,

předpokládáme, že mohou být získány nebo obnoveny všechny potřebné licence, osvědčení o údržbě, souhlasy, povolení, nebo jiná legislativní či administrativní oprávnění od příslušného úřadu státní správy, samosprávy, soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, z nichž vychází se v tomto znaleckém posudku.

Při přezkoumání znaleckého posudku si znalecký ústav vyhrazuje právo účasti včetně dodání v posudku vyjmenovaných podkladů.

Znalecký úkon byl zapsán pod poř. č. 6046-001/2014

V Praze 9. 4. 2014

Ing. Ladislav Kubíček, MBA
jedenatel

Ing. Pavel Dytrych,
zpracovatel, odhadce a znalec

Použité předpisy, vyhlášky, normy a podklady pro ocenění

1. Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví
2. Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení)
3. Zákon o oceňování č.151/Sb. ve znění platné vyhlášky

A. Nález**Seznam nemovitostí na LV**

Číslo LV:	214
Katastrální území:	Žižkov [727415]

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
INDA a.s., V bezpečí 1368/9, Žižkov, 13000 Praha 3	

Pozemky

Parcelní číslo
2360
2361/1
2361/2
2361/3

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

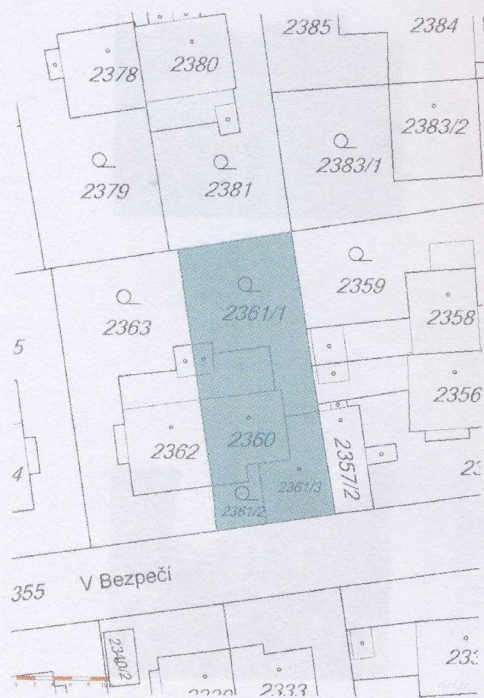
Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

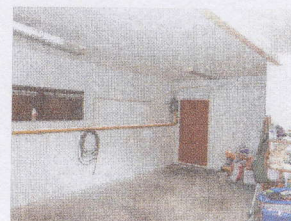
Součástí je stavba

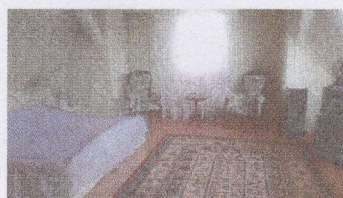
Budova s číslem popisným:	Žižkov [490261]; č.p. 1368; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p.č. 2360
Stavební objekt:	č.p. 1368
Ulice:	V bezpečí
Adresní místa:	V bezpečí 1368/9



Dokumentace:

- a) Výpis z katastru nemovitostí LV č.214
- b) ÚOM ČKOM – Ing.Iva Suchá, 00199/01/2009/H
- c) Znal.posudek č.1151-102-2010 1. Znalecká
- d) Fotodokumentace





B. Obsah ocenění - posudek

1. Popis

Rodinný dům je polovinou dvojdomu (západní část). Částečně je podsklepený. Veškerá infrastruktura je na standardní výši obvyklé pro hlavní město (přípojka vody, plynu, elektro, zpevněné plochy, ploty, plotová vrátka, vrata, garáž pro 3 osobní automobily, zděný sklad, trvalé porosty).

Rodinný dům byl postaven ve dvacátých letech (cca 1922), prošel kompletní rekonstrukcí včetně vestavby podkroví v roce 1998. V roce 1996 byl přistavěn objekt garáže.

2. Poloha

Lokalizace v širším centru Prahy, v zástavbě rodinných domů, mezi ulicí Koněvova a ulicí na Balkáně, dopravní dostupnost dobrá, klidné místo.

3. Výběr metody

Pro odhad tržní hodnoty byly aplikovány dvě metody (v souladu např. s IFR 3) a to metoda porovnávací a metoda výnosová. Pro metodu porovnávací je dostatek informací na relevantním trhu – realitní trh. Metoda výnosová je rovněž relevantní, protože rovněž existuje trh pronájmů těchto staveb.

4. Porovnávací metoda

Poř.	Lokalita	popis	užitková plocha	pozemek	nab.cena	jednotková cena
1	Plavínová	Moderní rodinný dům ve velice klidné lokalitě, avšak v bezprostřední blízkosti centra Prahy. Nemovitost se nachází v rezidenční ulici Plavínová, Praha 3 - Žižkov, na okraji rozlehlého parku Židovské pece. V lokalitě se nachází školka, základní škola s rozšířenou výukou angličtiny, gymnázium a sportovní areál Pražka. Zastávka tram č. 9 a 1 a obchody na ulici Koněvova jsou pouze několik minut chůze. Dům byl velice kvalitně postaven před 13 roky a vykazuje 100% stav. Celkem 212 m2 užitné plochy ve čtyřech podlažích nabízí 3 koupelny, 4 toalety se strukturou 6+kk. K dispozici je také vnitřní garáž a další parkování na pozemku. Menší předzahrádka je ohraničena vzrostlým živým plotem a plně poskytne prostor na relaxaci. Dům je vytápěn plynovým kotlem, horní dvě patra jsou klimatizována a celý objekt je napojen na PCO. V přízemí a 1p jsou instalovány bezpečnostní rolety.	212	168	10 400 000 Kč	49057
2	Jeseniova	Nabízíme k prodeji RD po celkové rekonstrukci, Praha 3 Žižkov. Dům je atypický, rohový a nabízí možnost kombinace podnikání a bydlení. Dům je vhodný i pro samostatnou podnikatelskou činnost, typu penzionu. V přízemí je možnost i jiných podnikatelských aktivit jako jsou vzorkové prodejny, restaurace, bar nebo i kanceláře, ordinace apod. V přízemí se nachází dvě průchozí místnosti s výstupem na zahradu a samostatný pokoj. Do domu jsou celkově tři vstupy, parkování pro 3 automobily. V domě jsou celkově 3 koupelny a ve 2 a 3 patře jsou další dva byty. K domu patří hezká zahrada. Dům je vytápěn dvoukomorovým plynovým kotlem	190	404	11 000 000 Kč	57895
3	Na mokřině	Prodej vícegeneračního domu na skvělém místě. Zděný dům, kolaudovaný v r. 2000, má celkem 4 podlaží - suterén, 2 patra a podkroví, je vhodný k bydlení i k podnikání. V suterénu se nachází 2 velké místnosti, které byly využívány jako kanceláře, vhodné i na fitness, klubovnu, nahrávací studio, atp. V přízemí, 1. patře a v podkroví je vždy samostatný byt 2+1 se vstupní chodbou a koupelnou s vanou a WC. V kuchyních je vždy instalována kuchyňská linka se základními spotřebiči. V přízemí je navíc samostatné WC. K bytům náleží terasa a 2x balkon. Dům má plastová okna, vytápění a ohřev vody zajišťují 2 plynové kotle, dům je napojen na městský vodovod a kanalizaci. Jako střešní krytina je použita pálená taška Bramac. Na uzavřeném a oploceném pozemku je zděná dvougaráž o výměře 25m2 s dílnou a letní kuchyní (23m2) v zadní části. Zatrávněná zahrada orientovaná na západ poskytuje klid a soukromí. Dům se nachází v žádané rezidenční oblasti, klidná ulice je dobře dostupná, nejbližší zastávka tramvaje je vzdálena ca 5 min. chůze.	350	363	13 600 000 Kč	38857

4	U kněžské louky	Prodej třípodlažního rodinného domu 6+1 s garáží, sklepem a vytápěné prostory v přízemí vhodné k podnikání např. pro kadeřnictví, kosmetiku, masáže, krejčovskou dílnu, malou ordinaci, kancelář atd., dobře udržovaný dům s terasou a balkónem do okrasné zahrady, v 1 patře se nachází kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna, WC, v 2 patře je 3x pokoj, koupelna s WC, v podkroví lze zhotovit další obytné místnosti. Na pozemku je vlastní kopaná studna a kůlna na zahradní nářadí. Tramvaj a autobusy do 5 min od domu, nedaleko Kaufland, Billa, Lidl, Albert, poliklinika, ZŠ a MŠ, plavecký bazén, park Višňovka s cyklostezkami, rezidenční čtvrť Zelené Město.	172	415	7 490 000 Kč	43547
5	V zahrádkách	Prodej patrového rezidenčního domu na Praze 3 Žižkov. Budova byla postavena v roce 1998. Třípodlažní nemovitost s užitnou plochou 603m ² je umístěna v zahradě se vzrostlou zelení. K dispozici suterén s prostornou dvojgaráží a technickým zázemím. Každé podlaží je možno využít jako samostatnou bytovou jednotku. Vytápění objektu a ohřev TUV je řešeno plynovým kotlem. Ve všech místnostech je zajištěna klimatizace. V domě bezpečnostní a kamerový systém. Zajištěny rozvody sítí PC. Všechna okna plastová s předokeními bezpečnostními elektricky ovládanými žaluziemi. Dům je nabízen samostatně, nebo je možná koupě i druhé totožné budovy na vedlejším pozemku. Momentálně jsou obě nemovitosti propojeny skleněným průchodem. Dům je svým ideálním rozčleněním vhodný jak pro bytové využití, tak jako prostory pro podnikání, sídlo firmy a další.	603	663	23 500 000 Kč	38972
6	Schöfflerova	Prodej kompletně nově zrekonstruovaného domu s projektem na další přístavbu, Praha 3 - Žižkov. Dispozice domu aktuálně: v přízemí kanceláře 72m ² , v první patře 65 m ² , podkroví zatím nevyužitě. Bezpečnostní vstupní dveře pod samostatným střešením, EZS, internet, síťové rozvody, zásuvky, WIFI, el. vrátný vstup s ulice i dům. Vjezdová brána parkování ve dvoře, pro klienty i na ulici bez zón a s dostatkem míst. Cena zahrnuje projekt na přístavbu a rozšíření včetně stavebního povolení v právní moci. Možnost parkování bez problémů před domem bez parkovacích zón a s dostatkem volných míst, nebo na vlastním pozemku. V případě zájmu o tuto nemovitost nás neváhejte kontaktovat. Při aktuální nedostupnosti telefonu pište přes formulář pro odpověď (např. Sreality Dotaz prodeji) nebo na mail. Nabídky aktualizujeme každou hodinu a jsou tak vždy aktuální po dobu zveřejnění.	203	316	10 990 000 Kč	54138
7	Jeseniova	Nabízíme ke koupi víceúčelový řadový rohový dům. Jedná se o podsklepený třípodlažní dům s podkrovím a se zahradou 295 m ² , vhodný pro podnikatelskou činnost (restaurace, bar, kanceláře) či k bydlení. Dům je po kompletní rekonstrukci včetně rozvodů elektřiny, plynového topení, vody. V přízemí domu dvě průchozí místnosti se třemi vstupy na zahradu a jeden samostatný pokoj. V domě jsou celkem tři koupelny, ve druhém a třetím patře dva samostatné byty. Na pozemku před domem čtyři parkovací místa pro vozy. Dům je v žádané a klidné lokalitě Praha 3 - Žižkov, nedaleko parku Žižkovské pece a sportovního areálu Pražačka. V blízkém okolí je veškerá občanská vybavenost.	190	412	11 350 000 Kč	59737
8	Žižkov	Nabízíme k prodeji rodinný dům po úpravách v r. 1977 (r. výst. 1923) v Praze 3 - Žižkově. Obytná plocha 106 m ² (viz. půdorys), parcela 611 m ² . Možnost přístavby. Dřevěné podlahy (prkna), okna špaletová. Celá nemovitost je kompletně podsklepena. Vytápění plynovým kotlem i kotlem na tuhá paliva. Nevyužitá část půdy 48 m ² s krovem 335 cm. Zahrada 526 m ² , téměř čtvercová, oplocená - rovina. Velký počet vzrostlých stromů. Všechny inženýrské sítě. Výborná dostupnost MHD (9 min.	106	611	9 590 000 Kč	90472

tramvají na |M| Palmovka..

9	V zahrádkách	Prodej patrového rezidenčního domu na Praze 3 Žižkov. Budova byla postavena v roce 1998. Třípodlažní nemovitost s užitnou plochou 594 m ² je umístěna v zahradě se vzrostlou zelení. K dispozici suterén s prostornou dvojgaráží a technickým zázemím. Každé podlaží je možno využít jako samostatnou bytovou jednotku. Vytápění objektu a ohřev TUV je řešeno plynovým kotlem. Ve všech místnostech je zajištěna klimatizace. V domě bezpečnostní a kamerový systém. Zajištěny rozvody sítí PC. Všechna okna plastová.	597	700	21 500 000 Kč	36013
10	Plavínová	Nabízíme Vám krajní ŘRD v lukrativní čtvrti pražského Žižkova na Jarově. Dům je rozmístěn ve 4NP, z nichž každé má své rozlišné využití. V 1NP se nachází garáž, WC a rozlehlá pracovna, 2NP obývací pokoj s kuchyňským koutem, ve vyšších podlažích dále naleznete centrální koupelnu a ložnice. Dům je velmi světlý díky své orientaci na J/V/Z a velkým oknům. K domu náleží zahrada s ovocnými stromy.	225	320	12 360 000 Kč	54933
11	Na Balkáně	Čtyřpodlažní vila ze 30. let minulého století, po kompletní rekonstrukci a se zachovanými interiérovými i exteriérovými rysy se nachází na upraveném pozemku uprostřed zástavby vil a viladomů v Praze 3. Tato nemovitost k prodeji byla zrekonstruovaná v roce 2009, v současné době je řešena jako tři samostatné jednotky. Přízemí a první patro nabízí mezonetovou bytovou jednotku se dvěma terasami a balkónem (270 m ²). Dispozice: vstupní hala, obývací pokoj s krbem, jídelna s kuchyní, 3 ložnice (hlavní ložnice s vlastní šatnou), 2 koupelny, pracovna, toaleta pro hosty v přízemí, prádelna, v mezipatře domu pokoj pro hosty s vlastní toaletou. Druhé patro domu je řešeno jako byt 2+kk (90 m ²) s koupelnou a výhledem na Prahu. V suterénu se nachází kancelář se třemi místnostmi, kuchyňkou a skladem. Parkování pro 5 aut, z toho 2 místa v garáži, automaticky zavlažovaná zahrada. Podlaha merbau a marmoleum, plynový kotel, originální repasovaná okna a dveře. Autobusová a tramvajová zastávka v docházkové vzdálenosti. Školka, základní škola pár minut chůze od domu.	450	804	33 900 000 Kč	75333

pořadí	Lokalita	k1	k2	k3	k4	k5	k6	k7	IS	JTCS
1	Plavínová	1	1	1	1,00	1,00	1,00	1	1,00	49057
2	Jeseniova	1	1	1	1,00	1,05	0,95	1	1,00	57750
3	Na mokřině	1	1	1	1,00	0,95	0,95	1	0,90	35069
4	U kněžské louky	1	1	1	1,00	0,98	0,90	1	0,88	38408
5	V zahrádkách	1	1	1	1,00	0,90	0,90	1	0,81	31567
6	Schöfflerova	1	1	1	1,00	1,00	0,95	1	0,95	51431
7	Jeseniova	1	1	1	1,00	0,90	0,95	1	0,86	51075
8	Žižkov	1	1	1	1,00	0,90	0,90	1	0,81	73282
9	V zahrádkách	1	1	1	1,00	0,90	0,90	1	0,81	29171
10	Plavínová	1	1	1	1,00	0,95	0,95	1	0,90	49577
11	Na Balkáně	1	1	1	1,00	0,90	1,00	1	0,90	67800

celkový počet srovnávaných nemovitostí	11
počet aplikací	11
minimum	29 171
maximum	73 282
směrodatná odchylka	13 590
průměr - směrodatná odchylka	34 973
průměr + směrodatná odchylka	62 152
průměr použitých hodnot	48 562
median	49 577
dolní kvartil	36 738
horní kvartil	54 591
percentil (0,2)	33 318
percentil (0,8)	57 750
užitná plocha V bezpečí	212 m²
dolní kvartil	7 788 519 Kč
horní kvartil	11 573 190 Kč
median	10 510 395 Kč

Komentář

Na základě provedené analýzy nabídek konstatujeme, že adekvátní nabídkovou cenou je cena ve výši 10 510 000 Kč (po vhodném zaokrouhlení). Tržní hodnota pak je v intervalu (7 790 000 Kč; 11 570 000 Kč) .

5. Výnosová metoda

poř.č.	lokalita	popis	už.plocha	celková plocha	nájemné
1	Letňany, Hořická	Nabízíme pronájem přízemního rodinného domu (bungalov) v Hořické ulici v Letňanech v docházkové vzdálenosti na stanici metra Letňany. Dům má malou kuchyňku (plynový sporák, lednice), jeden velký a dva menší pokoje. V koupelně rohová vana, pračka. Podlahy - plovoucí, PVC, dlažba. Dům je částečně zařízen nábytkem. Zahrada o velikosti 540 m ² . Parkování na pozemku. Metro Letňany 5 min chůze. V místě veškerá občanská vybavenost.	100	640	16000
2	Praha 9 - Střížkova	Pronájem nezařízeného řadového domku na Praze 9 - Střížkově v ulici Na Pokraji, v klidné lokalitě nedaleko parku, s výhledem na Prahu a s výbornou dostupností do centra města. Jedná se o zrekonstruovaný domek s dispozičním řešením 3+kk. V přízemí objektu se nachází prostorný obývací pokoj s litinovými krbovými kamny, kuchyňská linka se všemi základními spotřebiči, z obývacího pokoje je vstup na zahradu. Dřevěné schodiště vede do prvního patra, kde se nachází koupelna s rohovou vanou a jedna ložnice, ve druhém patře jedna velká místnost. Dům má balkon a je podsklepen. K dispozici je parkovací stání na pozemku. Výborná dostupnost a občanská vybavenost. Autobusová zastávka a stanice metra v docházkové vzdálenosti. V případě zprostředkování pronájmu je provize pro RK ve výši 1 měsíčního nájmu (bez poplatků) + DPH. K dispozici od 1. června 2014.	110	300	18000
3	Praha 10-Vlárská	Platíte pouze půlku provize. Nízkoenergetické řadové domy penb třídy B (3 typy domů) 4+kk s obytnou plochou 94m ² a 5+kk s obytnou plochou 115m ² . V přízemí domu je situována předsiň s technickou místností a toaleta se sprchou, obývací pokoj spojený s kuchyňskou linkou vybavenou myčkou na nádobí a troubou. Dále je z obývacího pokoje východ na zahradu. V patře domu jsou tři ložnice - jedna má vstup na terasu 18 m ² , a koupelna s vanou a WC. V pokojích jsou plovoucí podlahy, v přízemí dlažba s podlahovým topením. Dům má garáž 18 m ² a parkovací místo před domem. Můžete vybírat z několika volných domů. V areálu je dětské hřiště a hřiště na míčové hry. Výborné spojení do centra, 10 min. autobusem na metro "C" Háje. V místě občanská vybavenost, v blízkosti obchodní centrum Čestlice a Štěrboholy	81	220	16500

4	Praha 10, Přátelství	Pronájem domu - velmi pěkný moderní dům 4+1, 160m2, s terasou (25m2 a 11m2) a garáží 27m2, Praha 10 - Uhřetěves, ul. Přátelství, jednopatrový dům je z části novostavba z r. 2003 a z části zrekonstruovaný a zateplený cihlový dům situovaný v zadní části dvora, díky čemu se jedná o velmi klidné a tiché bydlení s výhledem do zeleně i přilehlý rybník, dům nemá vlastní zahradu, jen menší dvorek, vchodovými dveřmi se vstupuje po schodišti do 1. patra, kde se nachází kuchyně se vstupem na prostornou terasu, obývací pokoj a 2 neprůchozí pokoje (u 1 pokoje menší terasa), z obývacího pokoje je vstup na galerii, kterou je možné využít jako ložnici, pracovnu atd., dům je částečně zařízený nábytkem viz foto s možností dozařízení nebo naopak vystěhování nábytku dle dohody (vše bez navýšení ceny nájmu), kuchyňská linka se sklokeramickou varnou deskou a el. troubou, lednice a pračka po dohodě, v koupelně rohová vana, WC dohromady, na podlaze plovoucí podlaha a dlažba, topení etážové - vlastní plynový kotel, parkování zajištěno v prostorné garáži, kterou je možné využívat i jako úložný prostor, příjemná klidná lokalita, zeleň, v těsné blízkosti Uhřetěvská Obora, občanská vybavenost v místě, výborná dopravní dostupnost do centra Prahy - 10min busem Metro C - Háje, vhodné max pro 5 osob, děti a cizinci lze, zvířátka nelze, volný ihned, dům je možné využívat i jako zázemí firmy	160	160	18500
5	Praha 10 Stavovská	Hostivař, Stavovská, RD 5+kk, 180 m2, cihla, po rekonstrukci, sklep, balkon, 3x komora, zahrada k dispozici, nezařízený nábytkem. Kuchyňská linka vybavena plynovým sporákem a lednicí. Koupelna se sprchou a WC. Další s vanou a WC. Další WC samostatně. Pračka k dispozici. Podlahy plovoucí, parkety a dlažba. Okna dřevěná. Dům je vhodný i pro komerční prostory.	180	180	18500
6	Praha 10 Přátelství	Pronájem rodinného domu 4+1 o CP 100 m2. Dům je částečně zařízen. V kuchyni kuchyňská linka s el. varnou deskou a troubou, ložnice s manželskou postelí, ve druhém pokoji rozkládací pohovka a v obývacím pokoji sedací souprava. Jednotlivé pokoje jsou neprůchozí. Kuchyň je propojená s jídelnou a obývacím pokojem se vstupem na terasu. Na náměstí a zastávky MHD je pouze 100 m, aquapark Čestlice 3 km.	100	100	19000
7	Praha 6 K trnínám	ŘRD s balkonem, garáží a zahradou, P6 Řepy, ul. K Trnínám Praktický ŘRD 5+kk s garáží a zahradou v těsné blízkosti Japonské školy na Praze 6 - Řepy. K dispozici je 175 m2 obytné plochy. 2 koupelny, 2 terasy, anglický dvorek, sklep, prádelna, velká kuchyň 18 m2. Výborná občanská vybavenost. Volné ihned.	175	200	21000

8	Praha 5 Ke Zbuzanům	Zcela nová polovina domu nacházející se v nové zástavbě rodinných domů v klidné lokalitě Prahy 5 - Řeporyje. Tento dům (143 m2) je nezařízený a nabízí 2 podlaží. Přízemí: vstupní chodba, obývací pokoj s vybaveným kuchyňským koutem, pokoj pro hosty a koupelna. První patro: 3 ložnice, koupelna, extra toaleta a šatna. K domu náleží garáž pro jedno auto a zahrada (300 m2). Příjemné bydlení s dobrou dostupností do Německé školy. Poptávající klient je srozuměn s úhradou provize ve výši 1 měsíčního nájmu plus DPH.	143	443	21000
9	Praha Kunratice Vídeňská	Pronájem rodinného domu, 4+kk, 105 m2, 1. patro, se zahradou a se stáním na pozemku. Jedná se o dlouhodobý pronájem (alespoň 2-3 roky). Dům není vybavený. Je nový, je zde obývací prostor s kuchyní, 3 pokoje, zvlášť koupelna a WC. Je klimatizován. Velmi dobrá dopravní dostupnost a občanská vybavenost.	105	315	21000
10	Praha 10	Velice zajímavý a dispozičně dobře řešený dvoupodlažní dům s vlastní garáží. Prostorná zahrada kolem domu. V domě jsou 2 koupelny s toaletou, 5 místností je neprůchozích. Za domem je terasa spojená se zahradou. Dobré dopravní spojení do centra.	139	352	22000
11	Praha 4 Holoubkova	Nabízíme k pronájmu prostorný dům 5+2KK ve výborném stavu Praze 4 - Roztyly, ulice Kloboukova, 5 min od metra C. Prostory domu lze využít jako 2 bytové jednotky. V prvním patře domu se nachází 2 pokoje, kuchyňský kout, zrekonstruovaná koupelna se sprchovým koutem a toaleta. Ve druhém patře jsou 3 pokoje, další kuchyňský kout, koupelna s vanou a toaleta. Všechny pokoje jsou neprůchozí. Dům je vybaven plastovými okny a alarmem. Vlastní vytápění plynem nebo elektrickou. K dispozici je internet a kabelová TV. Pro více informací, prosím, kontaktujte makléře nemovitosti.	170	200	23000
12	Praha 4 Branická	Pronájem řadového rodinného domu se zahradou 7+1 na Praze 4 - Krč. Dům je dispozičně řešen jedním pokojem s koupelnou v prvním patře, obývacím pokojem s jídelnou a vstupem do zahrady, kuchyní, pokojem a WC ve druhém patře, třemi pokoji a koupelnou ve třetím patře a jedním pokojem ve čtvrtém patře. K domu garáž a tři parkovací stání. Veškerá občanská vybavenost v okolí. Výborná dopravní dostupnost	250	355	23000

13	Praha 6 Matějská	Dovolujeme si Vám nabídnout pronájem řadového domu 6+1, 216m ² , garáž, lodžie, terasa a zahrádka s jezírkem v klidné lokalitě městské části Dejvice - Baba. Po centrálním schodišti se dostanete do jednotlivých místností. Povrchy jsou z kvalitní dřevěné podlahy a dlažby. Z jídelny je vstup na malou terasu a zahradu. V druhém nadzemním podlaží je vlevo velký obývací pokoj s krbem, naproti schodišti sociální zařízení a šatna, doprava se dostaneme do pracovny s lodžii. Dalších sedm schodů a jste v posledním patře s čtyřmi ložnicemi, velkou koupelnou s vanou a šatnou. Klidný dojem domu dotváří výhled na Šárecké údolí a bezpečí navodí nerozbitná tvrzená skla v oknech. Elektřina a plyn budou přepsány na nájemce. Při podpisu smlouvy se skládá jeden nájem včetně poplatků, kauce a provize kanceláře. Do centra na Vítězné náměstí je to autem pět minut a autobusem na stanici "Hradčanská" patnáct minut. V Dejvicích je veškerá občanská vybavenost. V případě zájmu kontaktujte makléře společnosti.	216	220	25000
----	------------------	--	-----	-----	-------

poř.č.	lokalita	rok/m ²	k1	k2	k3	k4	k5	k6	k7	IS	JTCS
1	Letňany, Hořická	1920	1,05	1	1	1,00	1,05	0,95	1	1,05	2011
2	Praha 9 - Strážkova	1963,6364	1,05	1	1	1,00	1,05	0,98	1	1,08	2122
3	Praha 10-Vlářská	2444,4444	1,05	0,95	1	1,00	1,05	0,98	1	1,03	2509
4	Praha 10, Přátelství	1387,5	1,05	1	1	1,00	1,05	1,00	1	1,10	1530
5	Praha 10 Stavovská	1233,3333	1,05	1	1	1,00	1,05	1,00	1	1,10	1360
6	Praha 10 Přátelství	2280	1,05	1	1	1,00	1,05	0,98	1	1,08	2463
7	Praha 6 K trninám	1440	1,05	1	1	1,00	1,05	0,98	1	1,08	1556
8	Praha 5 Ke Zbuzanům	1762,2378	1,05	1	1	1,00	1,05	0,98	1	1,08	1904

9	Praha Kunratice Vídeňská	2400	1,05	1	1	1,00	1,05	0,98	1	1,08	2593
10	Praha 10	1899,2806	1,05	1	1	1,00	1,05	0,98	1	1,08	2052
11	Praha 4 Holoubkova	1623,5294	1,05	1	1	1,00	1,05	0,98	1	1,08	1754
12	Praha 4 Branická	1104	1,05	1	1	1,00	0,98	0,98	1	1,01	1113
13	Praha 6 Matějská	1388,8889	1,05	1	1	1,00	0,98	0,98	1	1,01	1401

celkový počet srovnávaných nemovitostí	13
počet aplikací	13
minimum	1 113
maximum	2 593
směrodatná odchylka	470
průměr - směrodatná odchylka	1 435
průměr + směrodatná odchylka	2 375
průměr použitých hodnot	1 905
median	1 904
dolní kvartil	1 530
horní kvartil	2 122

užitná plocha	212
dolní kvartil	324 300
horní kvartil	449 782
median	403 650
odhad čistého nájemného	
náklady (5% z hrubého nájemného)	20 183
čisté nájemné	383 468
kap.míra (odhad)	5,00%
Výnosová hodnota	7 669 351,43

Komentář

C. Závěr

Tržní hodnota jako podklad k určení nabídkové ceny nemovitosti č.p. 1368 v Praze 3 – Žižkov, LV č. 214 pro k.ú. 727415 pro prodej majetku byla odhadnuta ke dni vypracování znal.posudku ve výši

10 500 000 Kč.

desetmilionůpěťsettisíc

Znalecká doložka

Společnost Dolmen servis, s . r . o. je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OD zapsán podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. Ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků. Znalec ve smyslu §127a z.č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Obecné předpoklady a omezující podmínky

Prohlašujeme, že tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

za skutečnosti právního charakteru nepřebíráme žádnou odpovědnost; nebylo provedeno žádné šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti poskytnutých podkladů, včetně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku; předpokládáme, že vlastnické právo k majetku je převoditelné,

převzaté informace z jiných zdrojů, na nichž je založen znalecký posudek, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány, proto neposkytujeme žádné záruky ani nepřebíráme žádnou odpovědnost za přesnost těchto údajů,

nezodpovídáme za změny v tržních podmínkách a nepředpokládáme, že by nějaké významné změny nastaly; výrok uvedený v závěru tohoto znaleckého posudku je relevantní pouze k uvedenému datu posouzení,

tento znalecký posudek byl zpracován pouze za účelem uvedeným v zadání, pro jiné účely a potřeby je použitelný pouze po vyjádření zpracovatele,

hodnota nebo hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech zde uvedených a jsou platné pouze pro jmenovaný účel nebo účely,

předpokládáme, že mohou být získány nebo obnoveny všechny potřebné licence, osvědčení o údržbě, souhlasy, povolení, nebo jiná legislativní či administrativní oprávnění od příslušného úřadu státní správy, samosprávy, soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, z nichž vychází se v tomto znaleckém posudku.

Při přezkoumání znaleckého posudku si znalecký ústav vyhrazuje právo účasti včetně dodání v posudku vyjmenovaných podkladů.

Znalecký úkon byl zapsán pod poř. č. 6046-001/2014
V Praze 9. 4. 2014

Ing. Ladislav Kubíček, MBA
jednatel

Ing. Pavel Dytrych,
zpracovatel, odhadce a znalec

(Two handwritten signatures in blue ink)



(Handwritten signature of Ing. Pavel Dytrych in blue ink)