

ODBORNÉ VYJÁDŘENÍ K CENĚ



Číslo odborného vyjádření: 202414

OCEŇOVANÁ NEMOVITÁ VĚC

Druh: Rodinný dům, č.p. 659, na pozemku p.č. 1821, pozemek p.č. 1821, p.č. 1822/1, p.č. 1822/2, p.č. 1822/3, katastrální území Michle, obec Hlavní město Praha
Kraj: Hlavní město Praha Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha Katastrální území: Michle [727 750]
Adresa: Na Návrší 659/18, 141 00 Praha - Michle

Pozemky: p. č. 1821, zastavěná plocha a nádvoří, 197 m²
p. č. 1822/1, zahrada, 264 m²
p. č. 1822/2, ostatní plocha, 30 m²
p. č. 1822/3, ostatní plocha, 30 m²

Stavby: Budova s číslem popisným 659
Ostatní stavby: garáž na pozemku p.č. 1822/2 a p.č. 1822/3



Účel ocenění: Pro stanovení obvyklé ceny

OBVYKLÁ CENA

28 000 000 Kč
(slovy: dvacet osm milionů)

OBJEDNATEL: Sarasota s.r.o., IČ: 17962838

Adresa: Anglická 33/21, 120 00 Praha, Vinohrady

ZHOTOVITEL: Ing. Iva Mejzlíková

Adresa: Gen. Fanty 930/28, 674 01 Třebíč

IČ: 696 73 667, tel: +420732123891, e-mail: znalec@mejzlikovi.cz

Počet stran: 21 a 6 příloh

Počet vyhotovení: PDF

Podle stavu ke dni: 30.11.2024

Vyhotoveno: V Třebíči 3.12.2024



Vlastnické a evidenční údaje

Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, 120 00 Praha 2, LV: 865, podíl: 1 / 2

Dagmar Zadražilová, Dědinova 1985/10, 148 00 Praha 4, LV: 865, podíl: 1 / 2

Místopis

Michle je městská čtvrť a katastrální území v Praze, jihovýchodně od centra, s jádrem v údolí Botiče a zahrnující i Kačerovský vrch s okolím. Převažující část patří do městské části Praha 4, pouze východní část vrchu Bohdalce a michelská část Slatin patří do městské části Praha 10. V Michli se vyskytují všechny základní typy městské zástavby, od secesních činžovních domů z přelomu 19. a 20. století, funkcionalistické domy první poloviny 20. století, socialistickou sídlištní výstavbu (sídlště Michelská), průmyslové a obchodní zóny až po moderní komerčně budované čtvrtě. Přes Michli prochází lokální železniční dráha Nusle–Modřany. Od prosince 2014 je v provozu zastávka u stanice metra Kačerov. Michlí prochází několik páteřních komunikací. Od centra Prahy jihovýchodním směrem ji protíná Severojižní magistrála, v tomto úseku s názvem 5. května, pražské pokračování dálnice D1. Podél jihovýchodního okraje Michle prochází Jižní spojka, část Městského okruhu – na území Michle zasahuje u Michelského lesa.

V blízkosti nemovitosti je severně park V Zápolí, západně MŠ a ZŠ Na Líše, jižně je obchod, nejbližší metro Kačerov pěšky 800 m, nejbližší Bus zastávka Pod dálnicí 350 m.

Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna	
Přípojky:	☒ voda	☒ kanalizace	☒ plyn
	☒ elektro	☐ telefon	☒ zpev. příjezd
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	
Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba		
Dopravní dostupnost (do 10 min. pěšky):	☒ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 min. autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II.,III.tř.	

Přístup přes pozemky:

3352 Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Celkový popis

Předmětem ocenění je:

Pozemek p.č. 1821, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 197 m², jehož součástí je stavba rodinný dům č.p. 659, č.o. 18, pozemek p.č. 1822/1 zahrada o výměře 264 m², pozemek p.č. 1822/2 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 30 m², pozemek p.č. 1822/3 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 30 m² katastrální území 727750 Michle, obec 554782 Praha, okres a kraj Hlavní město Praha

Rodinný dům č.p. 659/18, zapsaný na LV 865, k.ú. Michle, byl pravděpodobně postaven v poválečném období v roce 1945, obdobně jako okolní domy.

Přístup do rodinného domu je vstupními dveřmi z chodníku ulice Na Návrší, do vstupní chodby. V domě jsou situovány dvě bytové jednotky, každá v jednom podlaží, propojeno schodištěm, které vede z 1.PP až do 2.NP. Zastavěná plocha domem je 143 m², bytové jednotky o velikosti 3+1, podlahová plocha 82 m². Dům je zděný, má 2.NP, je podsklepen. Zastřešený složenou mansardovou střechou. Půdorys rodinného domu je téměř obdélníkový o rozměrech 13,5 x 9,0 m.

Konstrukční řešení:

Základové pasy provedeny z prostého betonu, prokládané lomovým kamenem. Obvodové zdivo zděné z cihel. Vnitřní zdivo včetně příček zděné. Stropní konstrukce s rovnými podhledy. Střecha tesařské konstrukce, zastřešeno pálenou krytinou, taška bobrovka. Oplechování provedeno klasickým způsobem z pozinkovaného plechu, místy porušené. Venkovní omítka břizolitová. Okna v 1.NP vyměněna za plastová, okna ve 2.NP původní dřevěná dvojité, dveře dřevěné původní v dřevěných masivních zárubních, podlahy různých povrchů - prkenné, PVC, dřevotříska, koberec.

.

Technické řešení:

Je provedeno připojení na všechny inženýrské sítě, rozvod el. energie, vodovodu, kanalizace a plynu. Ve stavbě je lokální plynové vytápění waf v obytných místnostech. Ohřev vody bojlerem.

Stav nemovitosti: 1.NP po částečné rekonstrukci, 2.NP k rekonstrukci. Z hlediska energetické náročnosti je dům značně náročný, bez jakéhokoli zateplení.

Dále jsou předmětem ocenění pozemky zapsané na LV 865, k.ú. Michle:

Pozemek p.č. 1821, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 197 m², jehož součástí je stavba rodinný dům č.p. 659, č.o. 18, na části pozemku je předzahrádka,

Pozemek p.č. 1822/1 zahrada o výměře 264 m²,

Pozemek p.č. 1822/2 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 30 m²,

Pozemek p.č. 1822/3 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 30 m²

oba pozemky obezděny, zastřešeno pultovou střechou, zděná stavba sloužící jako garáž, vstup plechovými vraty z komunikace ulice Na Návrší,

vše katastrální území 727750 Michle, obec 554782 Praha, okres a kraj Hlavní město Praha

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Zákres stavby v katastrální mapě odpovídá skutečnosti. Pozemky p.č. 1822/2 a p.č. 1822/3 jsou užívány jako zastřešené garáže, stavba na těchto pozemcích není v KN uvedena.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Nemovitost je v podílovém vlastnictví (1/2).

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Pronájem nebyl zjištěn. Žádné nájemní smlouvy nebyly doloženy.

Stavebně technický popis

Konstrukce:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)
Rok výstavby:	1945
Vytápění:	ústřední / etážové - plyn
Opotřebení:	65,00 %
Počet garáží:	0
Počet podzemních/nadzemních podlaží:	0 / 2
Technický stav stavby:	neudržovaná - k částečné rekonstrukci
Rekonstrukce stavby:	dílčí rekonstrukce v r.: 2000
☐ celková ☒ dílčí ☐ střecha ☐ fasáda, zateplení ☒ okna, dveře ☐ rekonstrukce v interiéru	

Zastavěné plochy podlaží			Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.PP			$10,5 \times 9,6 = 100,80 \text{ m}^2$	2,80 m
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha	
sklady, sklepy, kotelna	84,00 m ²	0,50	42,00 m ²	
Užitná plocha celkem:			42,00 m²	
1.NP			$10,5 \times 9,6 + 3,0 \times 14,0 = 142,80 \text{ m}^2$	3,00 m
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha	
bytová jednotka	84,00 m ²	1,00	84,00 m ²	
vstup, chodba	35,00 m ²	1,00	35,00 m ²	
Užitná plocha celkem:			119,00 m²	
2.NP			$10,5 \times 9,6 = 100,80 \text{ m}^2$	3,00 m
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha	
bytová jednotka	84,00 m ²	1,00	84,00 m ²	
Užitná plocha celkem:			84,00 m²	

Obestavěný prostor

1.PP	$(10,5 \times 9,6) \times (2,80) =$	282,24 m ³
1.NP	$(10,5 \times 9,6 + 3,0 \times 14,0) \times (3,00) =$	428,40 m ³
2.NP	$(10,5 \times 9,6) \times (3,00) =$	302,40 m ³
zastřešení	$(10,5 \times 4,0) \times (2,5/2) + (10,5 \times 5,6) \times (1,0/2) =$	81,90 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 094,94 m³

POROVNÁVACÍ HODNOTA

Rodinný dům Praha, Na Návrší 659/18, včetně pozemku p1821, p.č. 1822/1, p.č. 1822/2, p.č. 1822/3, k.ú. Michle

Oceňovaná nemovitá věc

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci, u nichž je realizovaná cena známa. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Užitná plocha:	245,00 m ²
Obestavěný prostor:	1 094,94 m ³
Zastavěná plocha:	344,40 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	360,00 m ²
Výměra pozemku:	521,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje, zda se jedná o zdroj nabídky, pak je v koeficientu použita srážka. Pokud je zdrojem skutečně realizovaná cena, je koeficient roven 1,0

Koeficient K2 zohledňuje velikost objektu, užitné plochy oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost, dojezdová vzdálenost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení a vybavení, typ nemovitosti vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav nemovité věci, stáří vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje užívání objektu s možným dalším využitím, vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($JTCs$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($JTCs$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n .

V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Je - li v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost lepší je koeficient větší než 1,0, je - li OCEŇOVANÁ nemovitost horší, je koeficient menší než 1,0. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Tržní hodnota oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Vnější 707/25,			
Lokalita:	Vnější 707/25, Michle, Praha 4			
Popis:	Rodinný dům Vnější 707/25, Michle, Praha 4 je částečně zrekonstruovaný dům pocházející z roku výstavby 1945, postaven jako řadový krajní, se sedlovou střechou, kde jsou střešní vikýře. Dům je vilka, kde jsou 3 NP, je podsklepen. 3.NP je řešeno jako obytné podkroví. V domě jsou 3 byty. Zastavěná plocha domu je 114 m ² , užitná plocha 224 m ² . Celková plocha pozemku je 547 m ² .			
Podlaží:	3.NP			
Dispozice:	3 BJ			
Typ stavby:	zděná			
Pozemek:	547,00 m ²			
Užitná plocha:	224,00 m ²			
Zastavěná plocha:	114,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - V-53726/2024-101	1,00			
K2 Velikosti objektu - o něco menší užitná plocha	0,98			
K3 Poloha - Michle, Praha 4	1,00			
K4 Provedení a vybavení - zděná stavba, sedlová střecha, IS - kompletní	1,00			
K5 Celkový stav - 1945, po částečné rekonstrukci	0,95			
K6 Užívání - 3 BJ	0,99			
K7 Pozemek - pozemek 547 m ²	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 16.9.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]
25 450 000	224,00	113 616	0,92	104 527



Zdroj: V-53726/2024-101

Název:	Krčská 269/31			
Lokalita:	Krčská 269/31, Krč, Praha 4			
Popis:	Rodinná vilka Krčská 269/31, Krč, 14000 Praha 4, umístěná v zástavbě domů z meziválečného období. Samotná vilka je umístěná na pozemku o rozloze 657m ² , má jedno podzemní a 3 nadzemní podlaží vč. podkroví, dispozičně se jedná o prostor rozdělený do obývacího pokoje, 7mi ložnic, dvou koupelen, kuchyně, několika sklepních místností a o volný půdní prostor připravený pro vestavbu ateliéru nebo obytného podkroví. Objekt je napojený na všechny sítě, vytápění novým plynovým kotlem. Z ložnic ve 2.NP a z podkroví je krásný nerušený výhled na panorama Prahy. K objektu náleží zděná garáž s elektřinou a vodou s vjezdem přímo z Krčské ulice. Dům není památkově chráněn, proto nebude problémem i celková rekonstrukce a rozšíření o další obytné prostory.			
Podlaží:	3.NP			
Dispozice:	7+1			
Typ stavby:	zděná			
Pozemek:	657,00 m ²			
Užitná plocha:	197,00 m ²			
Zastavěná plocha:	130,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-28387/2024-101	1,00
K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha	0,96
K3 Poloha - Krč, Praha 4	0,99
K4 Provedení a vybavení - zděná stavba, sedlová střecha s polovalbami, IS - kompletní	1,00
K5 Celkový stav - 1945, po částečné rekonstrukci	0,95
K6 Užívání - 1 BJ	1,02
K7 Pozemek - pozemek 657 m ²	0,99



Zdroj: V-28387/2024-101

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 17.5.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
24 000 000	197,00	121 827	0,91	110 863

Název: U krčské vodárny 143/10**Lokalita:** U krčské vodárny 143/10, Krč, Praha 4

Popis: Rodinný dům U krčské vodárny 143/10, Krč, Praha 4, umístěný jako samostatně stojící v zástavbě obdobných starších domů v ulici. Pozemek o celkové rozloze 597 m² je částečně před domem jako předzahrádka a částečně za domem jako klidová zahrada. Dům jedno podzemní a 2 nadzemní podlaží, pod střechou je možno využít k bydlení půdní prostor. Dispozičně se jedná o dům se 3 bytovými jednotkami. Objekt je napojený na všechny sítě, vytápění novým plynovým kotlem. K objektu náleží vjezdová brána v oplocení a parkovací stání pod přístřeškem. Dům je obývatelný, v udržovaném stavu, s předpokladem rekonstrukcí.

Podlaží: 2.NP**Dispozice:** 3 BJ**Typ stavby:** zděná**Pozemek:** 597,00 m²**Užitná plocha:** 177,00 m²**Zastavěná plocha:** 118,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - V-38243/2024-101	1,00
K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha	0,94
K3 Poloha - Krč, Praha 4	0,99
K4 Provedení a vybavení - zděná stavba, sedlová střecha, IS - kompletní	1,00
K5 Celkový stav - 1919, obývatelný, k rekonstrukci	1,00
K6 Užívání - 3 BJ	0,99
K7 Pozemek - pozemek 597 m ²	1,00



Zdroj: V-38243/2024-101

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 1.7.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
22 500 000	177,00	127 119	0,92	116 949

Název: Nad kolonií 575/39**Lokalita:** Nad kolonií 575/39, Podolí, Praha 4

Popis: Rodinný dům Nad kolonií 575/39, Podolí, Praha 4 je umístěný jako pravá polovina dvojdomku, na rohovém pozemku v ulici. Pozemek o celkové rozloze 399 m² je částečně před domem jako předzahrádka a částečně za domem jako zahrada, je svažité. Dům má 3 nadzemní podlaží, zastřešen plochou střechou. Dispozičně se

jedná o dům s 1 bytovou jednotkou, centrálním schodištěm. Objekt je napojený na všechny sítě, vytápění plynovým kotlem. Dům je k celkové rekonstrukci. Druhá polovina domu je již zrekonstruovaná.

Podlaží: 3.NP

Dispozice: 1 BJ

Typ stavby: zděná

Pozemek: 399,00 m²

Užitná plocha: 147,00 m²

Zastavěná plocha: 59,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-38243/2024-101 1,00

K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha 0,90

K3 Poloha - Podolí, Praha 4 0,99

K4 Provedení a vybavení - zděná stavba, plochá střecha, IS - kompletní 1,00

K5 Celkový stav - 1960, obyvatelný, k rekonstrukci 1,00

K6 Užívání - 1 BJ 1,02

K7 Pozemek - pozemek 399 m2 1,02



Zdroj: V-38243/2024-101

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 2.8.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
19 500 000	147,00	132 653	0,93	123 367

Název: K Habrovce 667/11

Lokalita: K Habrovce 667/11, Krč, Praha 4

Popis: Rodinný dům K Habrovce 667/11, Krč, Praha 4 je umístěný v klidné ulici s výbornou dostupností metra (Budějovická, Kačerov). Dům je rohový krajní obklopený zahradou, pozemek o celkové rozloze 520 m². Dům má 3 nadzemní podlaží, zastřešen složenou střechou. Dispozičně se jedná o dům se 3 bytovými jednotkami, v každém podlaží jedna. V domě je centrální vstup a schodišťový prostor. Objekt je napojený na všechny sítě, vytápění plynovým kotlem v každé bytové jednotce. Dům je obyvatelný, je s předpokladem rekonstrukcí.

Podlaží: 3.NP

Dispozice: 3 BJ

Typ stavby: zděná

Pozemek: 520,00 m²

Užitná plocha: 300,00 m²

Zastavěná plocha: 153,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-52036/2024-101 1,00

K2 Velikosti objektu - větší užitná plocha 1,03

K3 Poloha - Krč, Praha 4 0,99

K4 Provedení a vybavení - zděná stavba, složená střecha, IS - kompletní 1,00

K5 Celkový stav - 1945, obyvatelný, k rekonstrukci 1,00

K6 Užívání - 3 BJ 0,99

K7 Pozemek - pozemek 520 m2 1,00



Zdroj: V-52036/2024-101

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 9.9.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
34 500 000	300,00	115 000	1,01	116 150

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Nemovitosti jsou porovnávány na základě užitné plochy, je zohledněna poloha, velikost objektu, stáří a provedení, typ nemovitosti, celkový stav, možnosti parkování či garážování, velikost a poloha pozemku, vedlejší stavby užívané ve funkčním celku apod. Jednotlivá porovnání jsou stanoveny koeficienty.

Minimální jednotková porovnávací cena	104 527 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	114 371 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	123 367 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	114 371 Kč/m ²
Celková Užitná plocha oceňované nemovité věci	245,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	28 020 895 Kč

ZÁVĚR

Na základě provedené detailní analýzy s použitím výše uvedené metody ocenění pro návrh obvyklé ceny k uvedenému datu, je navržena tržní, resp. obvyklá cena nemovitosti rodinného domu Praha, Na Návrší č.p. 659, č.o. 18, včetně příslušenství a součástí, pozemků p.č. 1821, p.č. 1822/1, p.č. 1822/2, p.č. 1822/3, katastrální území Michle, obec Hlavní město Praha

Obvyklá cena
28 000 000 Kč

slovy: Dvacet osm milionů Kč

Použitá metoda porovnávací, pro úplnost byla vypočtena i věcná hodnota nemovitosti. Porovnávací metoda porovnává nemovitosti pomocí koeficientů uskutečněných prodejů v nejbližší minulosti, vypovídá o skutečném stavu trhu ke dni ocenění. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze a znalosti trhu, z vyhodnocení údajů realizovaných prodejů databáze, nabídkových cen, pro potřebné porovnání jsou vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Nemovitost je oceněna jako funkční celek, oceněna jako volná bez odečtu jakýchkoliv pohledávek, zástavních práv, skutečného vyčíslení případných exekucí uvedených či neuvedených na LV 865, katastrální území Michle, obec Hlavní město Praha

Při stanovení ceny nemovitosti byl brán ohled na stáří a stav domu, na pozemky užívané ve funkčním celku se stavbou rodinného domu. Dále je zohledněno konstrukční řešení rodinného domu, využití, silné a slabé stránky nemovitosti, umístění nemovitosti atd.

Stanovená cena je uvedena bez ohledu na podílové vlastnictví nemovitosti, z tohoto důvodu uvádím, že podílové spoluvlastnictví nemovitosti snižuje hodnotu nemovitosti o cca 10 %, z toho důvodu, že obchodovatelný je vždy lépe celek než jeho část.

Přílohy

počet stran A4 příloze

Mapa oblasti se zobrazením pozemku p.č. 1821, p.č. 1822/1, p.č. 1822/2, p.č. 1822/3, katastrální území Michle, obec Hlavní město Praha	1
Katastrální mapa se zobrazením pozemku p.č. 1821, p.č. 1822/1, p.č. 1822/2, p.č. 1822/3, katastrální území Michle, obec Hlavní město Praha	1
Výpis z Katastru nemovitostí, LV 865, katastrální území Michle	2
Fotodokumentace nemovitosti	1
Porovnávací nemovitosti	3
Certifikát odhadce	1

Silné stránky

- rodinný dům s pozemkem zahrady
- lokalita vhodná pro rodinné bydlení
- připojení na IS
- příjezd a přístup k nemovitosti z obecní komunikace
- parkování na vlastním pozemku

Slabé stránky

- dostupnost občanské vybavenosti
- rozlehlá nemovitost s vyššími požadavky na údržbu, modernizaci, rekonstrukci
- podílové spoluvlastnictví

Obvyklá cena

28 000 000 Kč

slovy: Dvacet osm milionů Kč

Vlastnický podíl id. ½

14 000 000 Kč

slovy: Čtrnáct milionů Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.11.1

V Třebíči 3.12.2024

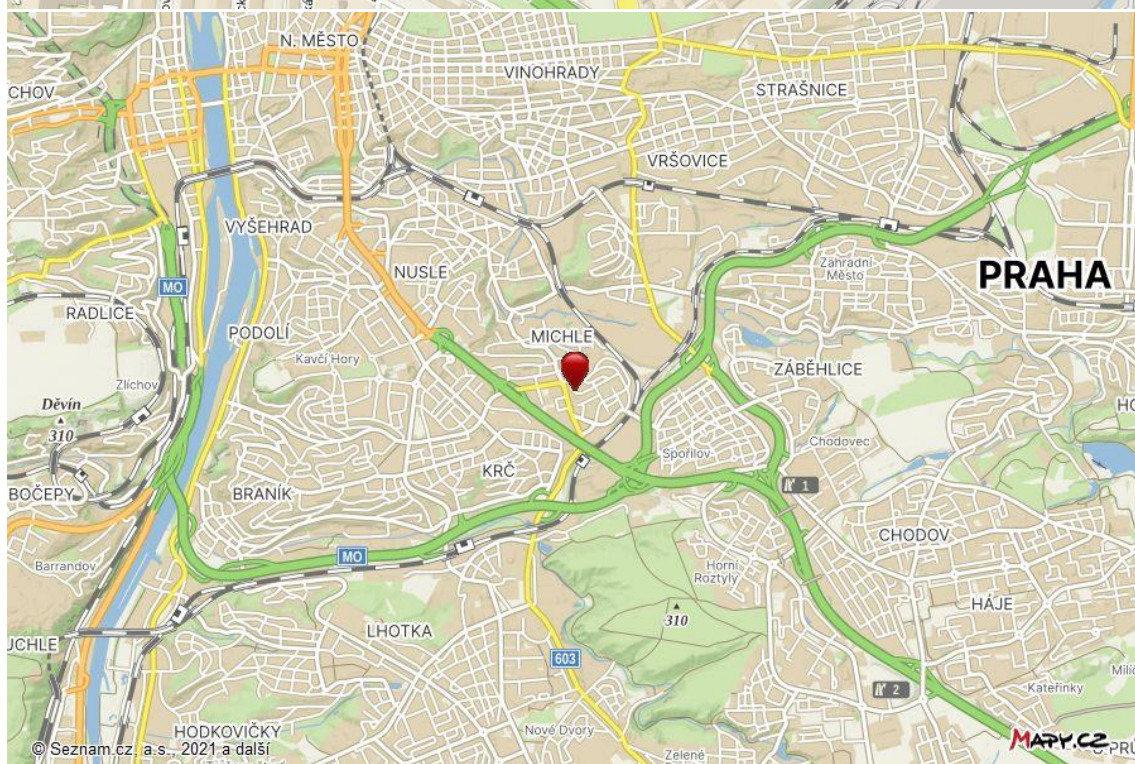
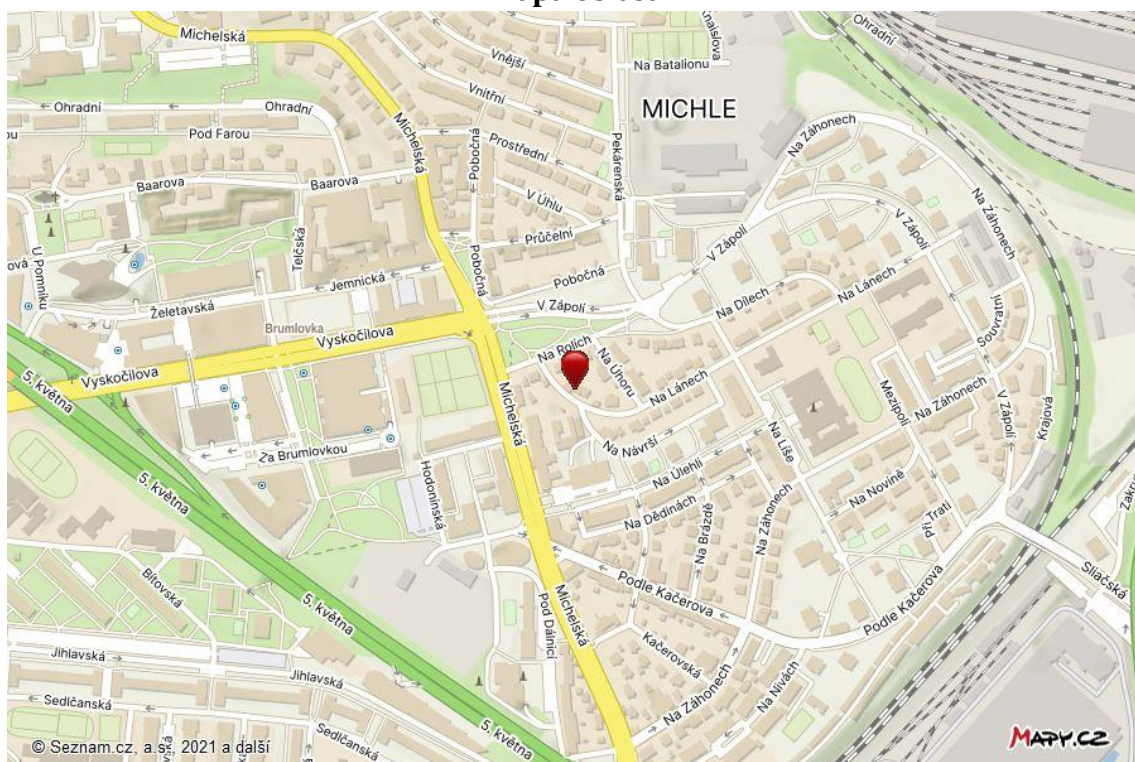
Ing. Iva Mejzlíková
Gen. Fanty 930/28
674 01 Třebíč
telefon: +420732123891
e-mail: znalec@mejzlikovi.cz



SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Mapa oblasti se zobrazením pozemku p.č. 1821, p.č. 1822/1, p.č. 1822/2, p.č. 1822/3, katastrální území Michle, obec Hlavní město Praha	1
Katastrální mapa se zobrazením pozemku p.č. 1821, p.č. 1822/1, p.č. 1822/2, p.č. 1822/3, katastrální území Michle, obec Hlavní město Praha	1
Výpis z Katastru nemovitostí, LV 865, katastrální území Michle	2
Fotodokumentace nemovitosti	1
Porovnávací nemovitosti	3
Certifikát odhadce	1

Mapa oblasti



Kopie katastrální mapy ze dne 2.12.2024

1711/1



Pozemek p.č. 1821 v k.ú. č. 727750



podání: 16.9.2024
cena: 25 450 000 Kč

Kupní sml.: V-53726/2024-101 (LISTINY)
Listina ID: 86709018010
LV: 313 k.ú.: 727750

	Plocha
STAVBA: Vnější 707/25, Michle, Praha 4 (rodinný dům)	224 m ²
PARCELA: 1493 (zast. plocha a nádv.), k.ú. Michle	210 m ²
PARCELA: 1492 (ostatní plochy), k.ú. Michle	138 m ²
PARCELA: 1494 (zahradu), k.ú. Michle	199 m ²

Informace o stavbě:

Konstrukce:	Cihla, smíšené.
Dokončení stavby:	1945
Typ stavby:	budova s č.p.
Způsob využití:	rodinný dům
Počet jednotek:	3
Počet podlaží:	3
Podlahová plocha (odhad):	224 m ²
Zastavěná plocha:	114 m ²
Je výtah?:	ne
Způsob vytápění:	Jiné



podání: 1.7.2024
cena: 22 500 000 Kč

Kupní sml.: V-38243/2024-101 (LISTINY)
Listina ID: 85587385010
LV: 951 k.ú.: 727598

	Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA: U krčské vodárny 143/10, Krč, Praha 4 (rodinný dům)	154 m ²	125 958	21 914 658
PARCELA: 1427 (zast. plocha a nádv.), k.ú. Krč	232 m ²	10 714	
PARCELA: 1428 (zahradu), k.ú. Krč	365 m ²	1 604	585 342

Informace o stavbě:

Konstrukce:	Cihla, smíšené.
Dokončení stavby:	1919
Typ stavby:	budova s č.p.
Způsob využití:	objekt k bydlení, rodinný dům
Počet jednotek:	3
Počet podlaží:	2
Podlahová plocha (odhad):	154 m ²
Zastavěná plocha:	118 m ²
Je výtah?:	ne
Způsob vytápění:	Jiné



podání: 2.8.2024
cena: 19 500 000 Kč

Kupní sml.: V-44767/2024-101 (LISTINY)
Listina ID: 86036480010
LV: 596 k.ú.: 728152

	Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA: Nad kolonii 575/39, Podolí, Praha 4 (rodinný dům)	77 m ²	220 139	18 503 175
PARCELA: 1829/34 (zast. plocha a nádv.), k.ú: Podolí	83 m ²	18 705	
PARCELA: 1829/20 (zahradka), k.ú: Podolí	316 m ²	3 155	996 825

Informace o stavbě:

Konstrukce:	Cihla, smíšené.
Dokončení stavby:	1960
Typ stavby:	budova s č.p.
Způsob využití:	objekt k bydlení, rodinný dům
Počet jednotek:	1
Počet podlaží:	2
Podlahová plocha (odhad):	77 m ²
Zastavěná plocha:	59 m ²
Je výtah?:	ne
Způsob vytápění:	Centr. v budově



podání: 9.9.2024
cena: 34 500 000 Kč

Kupní sml.: V-52036/2024-101 (LISTINY)
Listina ID: 86566856010
LV: 878 k.ú.: 727598

	Plocha
STAVBA: K Habrovice 667/11, Krč, Praha 4 (rodinný dům)	300 m ²
PARCELA: 1641 (zast. plocha a nádv.), k.ú: Krč	256 m ²
PARCELA: 1642 (zahradka), k.ú: Krč	264 m ²



Informace o stavbě:

Konstrukce:	Cihla, smíšené.
Dokončení stavby:	1945
Typ stavby:	budova s č.p.
Způsob využití:	objekt k bydlení, rodinný dům
Počet jednotek:	3
Počet podlaží:	3
Podlahová plocha (odhad):	300 m ²
Zastavěná plocha:	153 m ²
Je výtah?:	ne
Způsob vytápění:	Lokální

podání: 17.5.2024
cena: 24 000 000 Kč

Kupní sml.: V-28387/2024-101 (LISTINY)
Listina ID: 84835062010
LV: 488 k.ú.: 727598

		Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA:	Krčská 269/31, Krč, Praha 4 (rodinný dům)	172 m ²	117 972	23 492 322
PARCELA:	1399 (zast. plocha a nádvoří), k.ú: Krč	319 m ²	10 035	
PARCELA:	1400 (zahradu), k.ú: Krč	338 m ²	1 502	507 678

Informace o stavbě:

Konstrukce:	Cihla, smíšené.
Dokončení stavby:	1945
Typ stavby:	budova s č.p.
Způsob využití:	rodinný dům
Počet jednotek:	1
Počet podlaží:	2
Podlahová plocha :	172 m ²
Zastavěná plocha:	130 m ²
Je vytáh?:	ne
Způsob vytápění:	Centr. v budově



Rodinná vilka Krčská 269/31, Krč, 14000 Praha 4, umístěná v zástavbě domů z meziválečného období. Samotná vilka je umístěná na pozemku o rozloze 657m2, má jedno podzemní a 3 nadzemní podlaží vč. podkroví, dispozičně se jedná o prostor rozdělený do obývacího pokoje, 7mi ložnic, dvou koupelen, kuchyně, několika sklepních místností a o volný půdní prostor připravený pro vestavbu ateliéru nebo obytného podkroví. Objekt je napojený na všechny sítě, vytápění novým plynovým kotlem. Z ložnic ve 2.NP a z podkroví je krásný nerušený výhled na panorama Prahy. K objektu náleží zděná garáž s elektřinou a vodou s vjezdem přímo z Krčské ulice. Dům není památkově chráněn, proto nebude problémem i celková rekonstrukce a rozšíření o další obytné prostory.



**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
CERTIFIKAČNÍ ORGÁN ÚSTAVU SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ**

Purkyňova 464/118, 612 00 Brno

Certifikační orgán certifikující osoby č. 3072 akreditovaný ČIA, o.p.s. podle
ČSN EN ISO/IEC 17024:2013.

Certifikace provedena v rozsahu přílohy k osvědčení o akreditaci.
VYDÁVÁ NA ZÁKLADĚ ÚSPĚŠNĚ VYKONANÝCH ZKOUŠEK

Certifikát číslo: 363/230/CON/2023

CO ÚSI

Certifikovaný odhadce pro oceňování nemovitých věcí

Ing. Iva MEJZLÍKOVÁ

narozena dne 27. srpna 1968 v Třebíči

Certifikovaný dle požadavků:

Certifikační schéma CON, revize č.1, C 2-2 Specifikace požadavků CS CON

Tímto certifikátem se potvrzuje splnění požadavků na znalosti a úspěšné vykonání písemné, praktické a ústní zkoušky. Jmenovaná osoba splňuje požadavky certifikačního schématu CON a je způsobilá vykonávat v oblasti působnosti předepsané služby.

Datum vydání: 30. listopad 2023

Certifikát platí do: 30. listopad 2026

prof. Ing. Karel Pospíšil, Ph.D., LL.M.
ředitel CO ÚSI

Certifikovaná osoba podléhá doзору Certifikačního orgánu CO ÚSI

