

# ZNALECKÝ POSUDEK

## číslo: 4771-041/17

# ODHAD OBVYKLÉ CENY

- Předmět posudku** : bytový objekt č.p.2370, č.p.2371, č.p.2372, č.p.2373, č.p.2374, včetně pozemků p.č.2342/69, p.č.2342/70, p.č.2342/71, p.č.2342/72, p.č.2342/73, p.č.2342/75 a včetně všech součástí a příslušenství a včetně služebnosti inženýrské sítě a služebnosti cesty k pozemku p.č.2342/75 a služebnosti užívacího práva k pozemku p.č.2342/71 s budovou č.p.2372, a to vše v obci Praha, k.ú. Stodůlky, okres HL.m.Praha  
(ulice Janského / Karzova, Praha 13 - Stodůlky)
- Objednatel** : Hlavní město Praha IČ: 00064581  
Magistrát hl.m. Prahy  
Odbor hospodaření s majetkem  
Mariánské náměstí 2  
110 01 Praha 1
- Účel posudku** : Oceňovací analýza obvyklé ceny nemovité věci definované v předmětu znaleckého posudku
- Oceňeno ke dni** : 16.března 2017
- Posudek vypracoval** : Ing. Jan Beneš  
Za Strahovem 41  
169 00, Praha 6



Znalecký posudek - odhad obvyklé ceny byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží zadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archivu znalce.  
Celkem znalecký posudek - odhad obvyklé ceny obsahuje 18 stran.  
V Praze, dne 16.března 2017



Elektronický podpis - 1.3.2019  
Certifikát autora podpisu :  
Jméno : Ing. Josef Tunkl  
Vydal : ACAeID2.1 - Qualified ...  
Platnost do : 7.2.2020 12:47:07-00 +01:00

## **A) Obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení obvyklé ceny**

Tato odhadní zpráva byla vypracována v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami.

1. Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitost, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zdržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá nebo částí této zprávy jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
3. Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
4. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými republikovými zákony a předpisy.
6. Tato zpráva byla vypracována pouze za účelem odhadu obvyklé (tržní) ceny nemovité věci.
7. Pro vyloučení dodatečného účelového zpochybňování odhadu obvyklé (tržní) ceny nebude věnována pozornost žádným dodatečným cenovým nabídkám případných poptávajících se speciálními zájmy.
8. Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o údržbě, souhlasu - povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv místního, státního, vládního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad obvyklé (tržní) ceny obsažený v této zprávě.
9. Odhadnutá objektivní obvyklá (tržní) cena je dána pro finanční strukturu platnou v souladu s datem této zprávy.
10. Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č.121/2000 Sb. Žádná část tohoto díla nesmí být jakýmkoliv způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoli formě nebo jakýmkoli prostředky (elektronickými, mechanizačními kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení autora Ing. Jana Beneše.

Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro potřeby uvedené v bodě č. 1.1 *Účel tržního ocenění* (znalecký posudek, str.4)

## **B) Osvědčení**

1. Níže podepsaný tímto dosvědčuje, že osobně přezkoumal z předložených podkladů vlastnické právo k posuzované nemovité věci.
2. V současné době ani v blízké budoucnosti nebude mít účast ani prospěch z vlastnického práva. Ani mé zaměstnání ani můj honorář (odměna v souvislosti s touto zprávou) nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách. V této zprávě je uvedeno všechno o předpokladech a omezujících podmínkách ovlivňujících analýzu, hodnoty a závěry v ní obsažené.
3. Žádná jiná osoba, nežli osoba podepsaná nepřipravovala tuto analýzu, hodnoty a závěry zde uvedené.
4. Na mé nejlepší svědomí potvrzuji, že údaje faktů obsažených v této zprávě jsou pravdivé a správné.



## C) Oceňovací analýza

### 1. ÚVOD

#### 1.1. Účel tržního ocenění

Zpracovatel posudku byl pověřen objednatelem vypracováním oceňovací analýzy obvyklé (tržní) ceny bytového objektu č.p.2370, č.p.2371, č.p.2372, č.p.2373, č.p.2374, včetně pozemků p.č.2342/69, p.č.2342/70, p.č.2342/71, p.č.2342/72, p.č.2342/73, p.č.2342/275 a včetně všech součástí a příslušenství a včetně služebnosti inženýrské sítě a služebnosti cesty k pozemku p.č.2342/275 a služebnosti užívacího práva k pozemku p.č.2342/71 s budovou č.p.2372, a to vše v obci Praha, k.ú. Stodůlky, okres HL.m.Praha, a to ke dni 16. března 2017.

Odhad obvyklé ceny nemovité věci je vypracován pro potřeby objednatele a výsledek práce je použitelný pro stanovení obvyklé (tržní) ceny předmětné nemovité věci. Stanovená obvyklá cena je podle této analýzy zpětně dosažitelná při převodu nemovité věci.

#### 1.2. Vlastnictví

Podle výpisu z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovité věci na listu vlastnictví č. 1716 pro okres HL.m.Praha, k.ú. Stodůlky, obec Praha zapsáno:

Vlastnické právo :

Hlavní město Praha, Mariánské nám. 2/2, Praha, Staré Město, 110 01

#### 1.3. Základ hodnoty

Základem hodnoty v tomto odhadu je objektivní (fair) tržní hodnota. Tato objektivní tržní hodnota je definována v souladu s Evropským sdružením odhaců TEGoVA jako finanční částka, která může být směněna mezi dobrovolně jednajícími potenciálním kupujícími a prodávajícími, aniž by byl činěn nátlak na koupi nebo prodej. Přitom obě zúčastněné strany si plně svoji činnost uvědomují a znají všechna relevantní fakta o jmění.

#### 1.4. Rozsah odhadu

tržní hodnota

viz č. 1.3 - Základ hodnoty - t.j. hodnota, kterou je možné získat prodejem mezi dobrovolně jednajícími potenciálním kupujícími a prodávajícími

Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů („zákon o oceňování majetku“) ve znění pozdějších změn provedených zákony 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., a zákonnými opatřeními Senátu č.340/2013 Sb. a č.344/2013 Sb. a zákonem č.228/2014 Sb.

§ 2, odst.1, citace : .... Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné či obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné, nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícími a kupujícími. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající

z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

### **1.5. Podklady pro vypracování posudku**

- Objednávka Hlavního město Praha (IČ: 00064581) na vypracování znaleckého posudku
- Náhled do katastru nemovitostí pro obec Praha, k.ú. Stodůlky, okres Hl.m.Praha, list vlastnictví č. 1716
- Informace + podklady objednatele Hlavního město Praha (IČ: 00064581), Magistrát hl.m. Prahy, odbor hospodaření s majetkem
- Informace + podklady správní firmy CENTRA a.s.
- Aktuální stav realitního trhu získaný z veřejně dostupných databází realitních kanceláří
- Znalecký posudek č.4201-014/15 ze dne 7.března 2015, autor Ing. Jan Beneš

## **2. POPIS NEMOVITÉ VĚCI - SOUČASNÝ STAV**

### **2.1. Stručný popis nemovité věci**

Oceňovaný bytový objekt č.p.2370, č.p.2371, č.p.2372, č.p.2373, č.p.2374, se nachází v k.ú. Stodůlky, obec Praha, městská část Praha 13 a je přímo přístupný z místních zpevněných komunikací „Janského / Kurzova“. Jedná se o jednotný stavebně technický a provozně propojený funkční celek (TC). Objekt je situován v oblasti sídlištní bytové zástavby a jedná se o objekt, který splňuje podmínky - typového bytového objektu. V blízkosti (cca 10 minut chůze) se nachází stanice městské hromadné dopravy (bus). V bezprostřední blízkosti objektu se nevyskytují zásadní negativní ekologické vlivy. Dopravní obslužnost objektu je dostatečná, parkovací podmínky jsou hodnocené jako zcela nedostatečné. Stavebně technický stav objektu a jeho obsazenost zásadním způsobem ovlivňuje obvyklou cenu oceňované nemovité věci.

Jedná se o typový bytový objekt s nájemními byty. Objekt má celkem 1PP a 8 NP. K datu ocenění jsou v objektu umístěny standardní nájemní byty a nebytové prostory, které jsou využity ke komerčním účelům. Celkem se v objektu č.p.2370, č.p.2371, č.p.2372, č.p.2373, č.p.2374 ke dni ocenění nachází 130 bytů o úhrnné obytné podlahové ploše 8.728,81 m<sup>2</sup> a 10 nebytových prostorů, které jsou využity ke komerčním účelům o úhrnné užité podlahové ploše 212,19 m<sup>2</sup>. Nájemní byty a nebytové prostory jsou pronajímány od 1.1.2013 v režimu smluvních nájímů.

Konstrukční systém objektu je železobetonový montovaný plošný (panel). Základy jsou izolované proti zemní vlhkosti. Stropy jsou železobetonové rovné. Střecha je plochá a střešní krytina je standardní. Klempířské konstrukce jsou úplně z pozinkovaného plechu - částečně zkorodované. Vnitřní omítky jsou štukové sítěry. Vnější plášť budovy je nezateplený. Jsou zateplené pouze štíty domu. Schody jsou železobetonové, montované. Podlahy jsou betonové, kryté podlahovými krytinami. Jsou osazena plastová okna, dveře standardní hladké. Vytápění a ohřev TUV je dálkové teplovodní. Byty a komerčně využívané nebytové prostory jsou upravované nájemci dle jejich individuálních potřeb. V bytech se vyskytují vnitřní hygienická vybavení tzn. vany, umyvadla, sprchové kouty a WC. Objekt je napojen na obecní rozvody inženýrských sítí.

Kolaudace objektu byla v roce 1992. Byla prováděna pravidelná běžná údržba. Stavební stav objektu odpovídá zjištěnému stáří a prováděné údržbě a je hodnocen jako dobrý, odpovídající stáří domu. Hodnota opotřebení je stanovena odborným odhadem znalce, v úvahu je vzat stavebně technický stav prvků dlouhodobé a krátkodobé životnosti.

Zásadní investice vložené do stavebních úprav nemovité věci č.p.2370, č.p.2371, č.p.2372, č.p.2373, č.p.2374, v období 2011-2017 nebyly dle údajů poskytnutých objednatelem prováděny (vyjma údržby u sklepních kójí).

### **2.2. Popis zřízených pozemkových služebností**

Citace z podkladů objednatele ocenění, tak jak bude uvedena v kupní smlouvě :

Zřízení pozemkových služebností

1. V pozemku parc. č. 2342/275 katastrálního území Stodůlky je umístěna a přes pozemek vede trasa podzemní liniové stavby, kolektoru (a kolektorové přípojky) JZM I – Velká Ohrada, s inženýrskými sítěmi pro zásobování obyvatel energiemi. Vlastníkem kolektoru JZM I – Velká Ohrada je prodávající obec Hlavní město Praha, správou a provozem kolektoru je pověřena společnost Kolektory Praha, a.s.

Kupující jako vlastník pozemku parc. č. 2342/275 v k. ú. Stodůlky zřizuje k tomuto pozemku věcná břemena pozemkových služebností, a to

- služebnost inženýrské sítě,
- služebnost cesty

postihující jako věcná práva vlastníka pozemku ve prospěch oprávněné osoby – prodávajícího, jako vlastníka a provozovatele kolektoru JZM I – Velká Ohrada.

Zřízené služebnosti zakládají oprávněné osobě právo vlastním nákladem a vhodným a bezpečným způsobem zřídit, vést, provozovat a udržovat na pozemku stavbu kolektoru včetně obslužných zařízení (vyústění 3 objektů výdechu vzduchotechniky, lehkého obslužného poklopu a 2 lehkých únikových



poklopů na povrchu pozemku), na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu vstupovat a případně nezbytné potřeby i vjíždět za účelem prohlídky, údržby, oprav a úprav za účelem modernizace a zlepšení výkonnosti kolektoru. Vlastník pozemku se zdrží všeho, co vede k ohrožení kolektoru, včetně výsadby trvalých porostů a zřizování staveb pevně spojených s pozemkem v trase vedení kolektoru. Oprávněná osoba seznámí vlastníka pozemku s umístěním kolektoru pro dotčený úsek, s plánovanými i neplánovanými opravami a pracemi v trase kolektoru na pozemku, dotčenou část pozemku po skončení prací uvede na vlastní náklad do řádného stavu a nahradí případnou škodu způsobenou prováděním prací na pozemku.

Umístění trasy kolektoru a obslužných zařízení v pozemku je vyznačeno a zakresleno v technickém výkresu, který tvoří přílohu č. xx této smlouvy.

2. Kolektor JZM I – Velká Ohrada (kolektorová přípojka pod pozemkem parc. č. 2342/275) ústí do únikového a bezpečnostního koridoru, který prochází pozemkem parc. č. 2342/71 s budovou čp. 2372 v k. ú. Stodůlky (tubus kolektoru – pozemek a část budovy čp. 2372 – venkovní prostor ulice Janského). Kupující jako vlastník pozemku parc. č. 2342/71 s budovou čp. 2372 v k. ú. Stodůlky zřizuje k těmto nemovitým věcem věčné břemeno,

- služebnost užívacího práva, spočívající

a) v právu uživatele (vlastník a provozovatel/správce kolektorové sítě) vstupovat bez náhrady v nezbytně nutném rozsahu trvale a volně do prostoru únikového koridoru (těleso kolektoru – pozemek a část budovy čp. 2372 - venkovní prostor ulice Janského),

za účelem provozu, správy, údržby a oprav kolektoru a zařízení kolektorové sítě, tj. za účelem zajištění běžné údržby a oprav kolektoru a zařízení kolektorové sítě a řešení mimořádných provozních situací, poruch a havárií inženýrských sítí v kolektoru,

b) v korespondující povinnosti vlastníka pozemku a domu volný průchod koridorem strpět a zdržet se jakéhokoliv omezování uživatele ve výkonu zřízeného práva.

Únikový koridor je graficky zakreslen v příloze č. xx této smlouvy

Kupující se dále zavazuje včas oznámit vlastníkovi a správci/provozovateli kolektorové sítě havárii objektu, výměnu klíčů u vstupu do objektu a ostatních dveří nacházejících se na trase únikového koridoru tak, aby byl zajištěn nepřetržitý vstup ke všem zařízením kolektorové sítě (kontakt: oblastní dispečink Západ tel. 235519317, 603777324).

3. Služebnosti dle této smlouvy k pozemku parc. č. 2342/275 a parc. č. 2342/71 s budovou čp. 2372 v k. ú. Stodůlky vznikají zápisem do katastru nemovitostí. Návrh na zápis věcného břemene služebností je podáván současně s návrhem na zápis vlastnického práva dle této smlouvy.

### 2.3. Faktory ovlivňující obvyklou (tržní) cenu nemovité věci

- K datu ocenění 16.března 2017 bytový objekt č.p.2370, č.p.2371, č.p.2372, č.p.2373, č.p.2374, není zatížen z pohledu obvyklé (tržní) ceny - závadou. Nájemní byty a nebytové prostory (prostory sloužící podnikání) v tomto objektu jsou pronajímány od 1.1.2013 v režimu smluvních nájmu (konec platnosti částí první zákona č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájmu z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ve znění zákona č. 150/2009 Sb.), tzn. lze dosáhnout maximálního výnosu z daného objektu s ohledem na aktuální stav realitního trhu platného pro danou oblast a daný typ nemovité věci, viz. § 2246 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájmu obvyklého v daném místě.
- Pozemky p.č.2342/69, p.č.2342/70, p.č.2342/71, p.č.2342/72, p.č.2342/73, k.ú. Stodůlky jsou zastavěné budovou č.p.2370, č.p.2371, č.p.2372, č.p.2373, č.p.2374, k.ú. Stodůlky a nemají potenciál další komerční zástavby, která by zvyšovala jejich obvyklou (tržní) cenu, tzn. předmětné pozemky nejsou určeny k dalšímu zastavění a jejich další komerční využití je hodnocené jako marginální.

- Pozemek p.č.2342/275, k.ú. Stodůlky nemá potenciál další komerční zástavby, která by zvyšovala jeho obvyklou (tržní) cenu, tzn. předmětný pozemek není určen k dalšímu zastavění a jeho další komerční využití je hodnocené jako **marginální**.
- Zřízené služebnosti inženýrské sítě a služebnosti cesty k pozemku p.č.2342/275 a služebnosti užívacího práva k pozemku p.č.2342/71 s budovou č.p.2372, a to vše v obci Praha, k.ú. Stodůlky, okres Hl.m.Praha jsou znalcem hodnocené z komerčního pohledu jako zcela **marginální**. Jedná se však o služebnosti plnící jedny ze základních podmínek pro užívání předmětného bytového objektu a tudíž z tohoto důvodu výslednou obvyklou (tržní) hodnotu bytového objektu č.p.2370, č.p.2371, č.p.2372, č.p.2373, č.p.2374, včetně pozemků p.č.2342/69, p.č.2342/70, p.č.2342/71, p.č.2342/72, p.č.2342/73, p.č.2342/275, k.ú. Stodůlky **neovlivňující**.



### 3. OCENĚNÍ

#### 3.1. Úvod

Pro stanovení obvyklé ceny nemovité věci je dán doporučený postup, a to dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

#### 3.2. Metody oceňování

Pro ocenění se nabízí klasický postup ocenění nemovitých věcí. Volba metody a způsobu ocenění bude provedena a specifikována dále v textu posudku. Vhodná je na úvod rekapitulace a popis metod ocenění.

##### **Způsoby oceňování majetku a služeb dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku)**

Majetek a služba se oceňují dle §2 uvedeného zákona obvyklou cenou, pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi 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.

Způsoby oceňování, které aplikuje stanovený zákon o oceňování jsou:

a) **nákladový způsob**, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) **výnosový způsob**, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) **porovnávací způsob**, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jin též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) **oceňování podle jmenovité hodnoty**, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) **oceňování podle účetní hodnoty**, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) **oceňování podle kurzové hodnoty**, kterou je cena předmětu ocenění zaznamenaná ve stanoveném období na trhu,

g) **oceňování sjednanou cenou**, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Předmětem odhadu je potenciální tržní cena, kterou označujeme jako tržní hodnota (market value, Gemeine Wert). Náplní tohoto pojmu bylo věnováno značné úsilí Mezinárodní organizace pro oceňování-International Valuation Standards Committee (IVSC), která byla založena v roce 1981. Pro úplnost i přesnost nyní ocitujeme definice základních pojmů zpracované IVSC (Mezinárodní standardy pro oceňování, IVSC říjen 1997-překlad M. Jokl, Česká komora odhadců majetku 1997).

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přřazení zboží nebo službám jednotlivými kupujícími anebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Trh je systémem (a příležitostně též místem), kde jsou zboží a služby směňovány mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Pojem trhu představuje schopnost zboží anebo služeb být směňováno mezi kupujícími a prodávajícími bez přílišných omezení jejich činnosti. Každá strana reaguje na nabídkově-poptávkové vztahy a ostatní cenotvorné faktory, schopnosti a znalosti každé strany, jejich chápání relativní užitečnosti zboží anebo služeb, a jejich individuální potřeby a přání.

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty.

Pokud jde o klasické ocenění nemovitých věcí standardně se k determinování objektivní obvyklé (tržní) hodnoty vychází z těchto metod :

1. Metody výnosové diskontace příjmů
2. Metody zjištění věcné hodnoty (reprodukční ceny)
3. Metody porovnávání obvyklých cen

### 3.3. Aplikace metod

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory.

Stanovení hodnoty nemovité věci nebo podniku nepředstavuje exaktní vědu, ale vyžaduje zvlášť v současné České republice značný podíl úsudku. V tomto kontextu neexistuje žádná jedinečná metoda, kterou by se dala zjistit hodnota nemovité věci. Dvě strany provádějící nezávislé hodnocení mohou dospět k rozdílným výsledkům v důsledku odlišné interpretace stejných skutečností. Proces stanovení hodnoty nemovité věci odráží nejen současnou situaci, ale rovněž i budoucí vývoj. Ten je v současné době ještě značně nejistý.

S ohledem na účel tohoto posudku je znalcem jako nevhodnější metoda zvolena metoda výnosová, tzn. jsou porovnávány reálné dosažitelné výnosy z pronájmu předmětné nemovitosti. Tato metoda nejvíce odráží skutečnou situaci na trhu v daném místě a daném čase a je považována pro ocenění nájemních bytových domů za nejobektivnější metodu při oceňování.

Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů („zákon o oceňování majetku“) ve znění pozdějších změn provedených zákony 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., a zákonnými opatřeními Senátu č.340/2013 Sb. a č.344/2013 Sb. a zákonem č.228/2014 Sb.

§ 2, odst.1, citace : .... Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné či obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

## 4. ANALÝZA OBVYKLÉ CENY

### 4.1. Analýza nejlepšího a nejvýnosnějšího využití

Analýza nejlepšího a nejvýnosnějšího využití má pro stanovení obvyklé hodnoty nemovité věci klíčový význam. Tato analýza musí vycházet z platných právních předpisů vztahujících se k oceňované nemovité věci, musí zohledňovat veškerá hlediska (pozitivní i negativní), která jsou ve standardním režimu prodej/koupe uvažována a musí rovněž zohledňovat širší souvislosti okolí. Při ocenění je důležitým aspektem analýza všech variant možného využití nemovité věci. Analýza nejlepšího a nejvýnosnějšího využití nemovitých věcí eliminuje možnost, kdy vlastníkem předmětné nemovité věci z jakýchkoliv důvodů nedochází k maximálnímu využití komerčního potenciálu dané nemovité věci. Záměrné nevyužití komerčního potenciálu dané nemovité věci nemá vliv na obvyklou hodnotu dané nemovité věci, a to až do okamžiku, kdy lze parametry měnit.

Jako nejlepší a nejvýnosnější využití bytového objektu č.p.2370, č.p.2371, č.p.2372, č.p.2373, č.p.2374, včetně pozemků p.č.2342/69, p.č.2342/70, p.č.2342/71, p.č.2342/72, p.č.2342/73, p.č.2342/275 a včetně součástí a příslušenství, a to vše v obci Praha, k.ú. Stodůlky, okres HL.m.Praha je znalcem stanoveno :

1. Ekonomická výnosnost předmětné nemovité věci je objektivně nastavena v režimu smluvních nájmu (od 1.1.2013 je zrušena regulace nájemného u bytů/bytových jednotek). Nájemní byty a nebytové prostory (prostory sloužící podnikání) v tomto domě jsou pronajímány od 1.1.2013 v režimu smluvních nájmu (konec platnosti části první zákona č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ve znění zákona č. 150/2009 Sb.), tzn. lze dosáhnout maximálního výnosu z daného objektu s ohledem na aktuální stav realitního trhu platného pro danou oblast a daný typ nemovité věci, viz. § 2246 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.
2. Znalec konstatuje využití bytového objektu k účelům bydlení za obvyklé (tržní) nájemné, tzn. lze dosáhnout maximálního výnosu z daného objektu s ohledem na aktuální stav realitního trhu platného pro danou oblast a daný typ nemovitých věcí. Z důvodu reálné smluvní výnosnosti objektu je výnosová hodnota objektu považována pro stanovení obvyklé (tržní) ceny objektu č.p.2370, č.p.2371, č.p.2372, č.p.2373, č.p.2374, včetně pozemků p.č.2342/69, p.č.2342/70, p.č.2342/71, p.č.2342/72, p.č.2342/73, p.č.2342/275 a včetně součástí a příslušenství, a to vše v obci Praha, k.ú. Stodůlky, okres HL.m.Praha za rozhodující.
3. Předmětná nemovitá věc je určena právoplatným kolaudačním rozhodnutím k účelu využití bydlení. Tomuto účelu využití odpovídá architektonické i stavebně technické řešení této stavby. Obvyklá (tržní) cena nemovité věci bytového objektu je obecně tvořena souhrnem obvyklých (tržních) cen bytů a obvyklých (tržních) cen komerčně využitelných nebytových prostor.
4. Pozemky p.č.2342/69, p.č.2342/70, p.č.2342/71, p.č.2342/72, p.č.2342/73, k.ú. Stodůlky jsou zastavěné budovou č.p.2370, č.p.2371, č.p.2372, č.p.2373, č.p.2374, k.ú. Stodůlky a nemají potenciál další komerční zástavby, která by zvyšovala jejich obvyklou (tržní) cenu, tzn. předmětné pozemky nejsou určeny k dalšímu zastavění a jejich další komerční využití je hodnocené jako marginální.
5. Pozemek p.č.2342/275, k.ú. Stodůlky nemá potenciál další komerční zástavby, která by zvyšovala jeho obvyklou (tržní) cenu, tzn. předmětný pozemek není určen k dalšímu zastavění a jeho další komerční využití je hodnocené jako marginální.
6. Zřízené služebnosti inženýrské sítě a služebnosti cesty k pozemku p.č.2342/275 a služebnosti užívacího práva k pozemku p.č.2342/71 s budovou č.p.2372, a to vše v obci Praha, k.ú. Stodůlky, okres HL.m.Praha jsou znalcem hodnocené z komerčního pohledu jako zcela marginální. Jedná se však o služebnosti plnící jednu ze základních podmínek pro užívání předmětného bytového objektu a tudíž z tohoto důvodu výslednou obvyklou (tržní) hodnotu

bytového objektu č.p.2370, č.p.2371, č.p.2372, č.p.2373, č.p.2374, včetně pozemků p.č.2342/69, p.č.2342/70, p.č.2342/71, p.č.2342/72, p.č.2342/73, p.č.2342/275, k.ú. Stodůlky neovlivňující.

Tato varianta je znalcem v posudku posuzována a je vypracována odpovídající oceňovací analýza.

#### 4.2. Výnosová metoda

- Vstupem pro výnosovou metodu se stala data získaná z aktuálního realitního trhu v městě Praha, k.ú. Stodůlky. Údaje byly čerpány z aktuální internetové nabídky realitních kanceláří působících v Hl.m. Praha. V úvahu byly vzaty pouze údaje o nabízených pronájmech objektů podobného typu, které se nacházejí v podobných lokalitách hl. města Praha. Znalec provedl porovnání cenové nabídky s reálnými hodnotami dosahovanými v dané lokalitě hl.m.Prahy při pronájmech bytových jednotek a případně komerčně využitelných nebytových prostor v bytových domech v dané lokalitě. V našem případě je pro výpočet výnosové hodnoty vycházeno ze simulované hodnoty výše nájmu za celkovou pronajímatelnou plochu domu, tak jak byla znalci sdělena správní firmou.

Tabulka č. 1 Referenční vzorek srovnatelných objektů (pronájem za obvyklé ujednání)

POŘ. Č.	LOKALITA	DRUH NEMOVITÉ VĚCI	UŽITNÁ PLOCHA	CENA PRONÁJMU Kč/měsíc
	MHMP ... lokalita k.ú. Stodůlky, Praha 13	byt v obyt. domě (k.ú.Stodůlky)		max. nájemné je ve výši 117,40 Kč/m <sup>2</sup> /měsíc po slevě v souladu s usnesením Rady hl. m. Prahy č. 1065 ze dne 17.7.2012 je ve výši : 89,82 Kč/m <sup>2</sup> /měsíc
1	Přecechtělova, Praha 13	byt v obyt. domě	45 m <sup>2</sup>	11.000,- Kč/měsíc 245,00 Kč/m <sup>2</sup> /měsíc
2	Janského, Praha 13	byt v obyt. domě	45 m <sup>2</sup>	11.000,- Kč/měsíc 245,00 Kč/m <sup>2</sup> /měsíc
3	Janského, Praha 13	byt v obyt. domě	43 m <sup>2</sup>	10.990,- Kč/měsíc 256,00 Kč/m <sup>2</sup> /měsíc
4	Ovčí Hájek, Praha 13	byt v obyt. domě	42 m <sup>2</sup>	10.000,- Kč/měsíc 238,00 Kč/m <sup>2</sup> /měsíc
5	Husníkova, Praha 13	byt v obyt. domě	78 m <sup>2</sup>	14.000,- Kč/měsíc 179,00 Kč/m <sup>2</sup> /měsíc
6	Suchý Vršek, Praha 13	byt v obyt. domě	96 m <sup>2</sup>	16.000,- Kč/měsíc 167,00 Kč/m <sup>2</sup> /měsíc
7	Zvoncovitá, Praha 13	byt v obyt. domě	57 m <sup>2</sup>	10.000,- Kč/měsíc 175,00 Kč/m <sup>2</sup> /měsíc
8	Kettnerova, Praha 13	byt v obyt. domě	45 m <sup>2</sup>	13.000,- Kč/měsíc 289,00 Kč/m <sup>2</sup> /měsíc

	Stodůlky, Praha 13	byt v obyt. domě		Průměrná nabídková výše obvyklého nájmu na standardním realitním trhu ... 224,25 Kč/m <sup>2</sup> /měsíc  Průměrná REÁLNÁ výše obvyklého nájmu dosažitelného v dané lokalitě hl.m.Prahy na standardním realitním trhu = cca 65-75% nabídkové ceny, tj.  145,76 - 168,19 Kč/m <sup>2</sup> /měsíc
	Stodůlky, Praha 13, Janského / Kurzova č.p.2370, č.p.2371, č.p.2372, č.p.2373, č.p.2374,  Zvýšení reálného čistého simulovaného nájmu odpovídá současnému stavebně technickému stavu domu č.p.2370, č.p.2371, č.p.2372, č.p.2373, č.p.2374, platné pro lokalitu k.ú. Stodůlky, Praha 13 a vychází z aktuální situace na realitním trhu	část... bydlení a komerce	Užitná podlahová plocha domu č.p.2370, č.p.2371, č.p.2372, č.p.2373, č.p.2374, celkem byty = 8.728,81 m <sup>2</sup> + nebyty = 212,19 m <sup>2</sup>	Průměrná reálná aktuálně dosažitelná výše nájmu dle odborného názoru znalce pro předmětnou oceňovanou nemovitou věc :  bytová plocha 150,- Kč/m <sup>2</sup> /měsíc = cca 1.309.322,- Kč/měsíc  nebytová plocha 100,- Kč/m <sup>2</sup> /měsíc = cca 21.219,- Kč/měsíc  tzn.simulovaný reálný průměrný dosažitelný nájem = 1.330.541,- Kč/měsíc, tzn.  <b>15.966.492,- Kč/rok</b>

- Celková bytová podlahová plocha v domě č.p.2370, č.p.2371, č.p.2372, č.p.2373, č.p.2374, 8.728,81 m<sup>2</sup>
  - Celková nebytová podlahová plocha v domě č.p.2370, č.p.2371, č.p.2372, č.p.2373, č.p.2374, 212,19 m<sup>2</sup>
  - Simulované výnosy celkem cca 15.966.492,- Kč/rok
  - \* Celkové roční náklady (např. pojištění domu, náklady na daň nemovitostí a ostatní náklady (např. správu, odpisy, běžnou údržbu, opravy, apod.) byly odhadnuté znalcem, vzhledem k aktuální cenové hladině, přibližně v maximální celkové výši cca 30 % z výnosů cca 4.789.948,- Kč/rok
  - Čistý výnos celkem je tedy 11.176.544,- Kč/rok
  - V souvislosti s vývojem realitního trhu není znalcem u předmětné nemovité věci v dané lokalitě očekáván zásadní pokles realizovaných výnosů z pronájmu
  - REÁLNÝ simulovaný výnos celkem je tedy 11.176.544,- Kč/rok
  - \* Míra kapitalizace je odvozena z podkladů MF ČR
- Vzhledem k současné reálné situaci na realitním trhu je pro daný typ nemovité věci v dané lokalitě (k.ú.

Stodůlky, Praha 13) znalcem konstatováno střední riziko ztráty nájemců. Míra kapitalizace je tedy uvažována pro typ nemovité věci v dané lokalitě v průměrné výši 5,5 %

$$CV = \frac{N}{p} * 100$$

CV ..... výnosová hodnota

N..... výše čistého nájemného za rok

p..... míra kapitalizace, odvozená z podkladů MF ČR, vyjádřená v procentech

- Z toho vyplývá :

$$CV = \frac{N}{p} * 100 = \frac{11.176.544,-}{5,5} * 100 = 203.209.891,- \text{ Kč}$$

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem je znalcem konstatováno, že :

**Obvyklá cena nemovité věci byla stanovena výnosovou metodou po zaokrouhlení na cca 203.210.000,- Kč**

\* (viz vyhl.MF ČR č.443/2016 Sb.)

#### 4.3. Rekapitulace oceňovací analýzy

**Tabulka č. 2 Přehled cen objektu stanovených jednotlivými metodami a stanovení obvyklé ceny**

Výnosová hodnota	203.210.000 Kč
Věcná hodnota	-
Komparace	-
<b>OBVYKLÁ CENA CELKEM</b> (Bytový objekt č.p.2370, č.p.2371, č.p.2372, č.p.2373, č.p.2374, včetně pozemků p.č.2342/69, p.č.2342/70, p.č.2342/71, p.č.2342/72, p.č.2342/73, p.č.2342/275, a včetně všech součástí a příslušenství a včetně všech služebností, a to vše k.ú.Stodůlky, obec Praha)	203.210.000,- Kč

Odůvodnění :

Znalcem je zvolena, z důvodu eliminace spekulativních vlivů, za určující výnosová hodnota nemovité věci. Důvodem je skutečnost, že ekonomická výnosnost předmětné nemovité věci je objektivně nastavena v režimu smluvních nájmu (od 1.1.2013 zrušena regulace nájemného u bytů/bytových



jednotek). Znalec konstatuje využití bytového objektu k účelům nájemního bydlení za obvyklé (tržní) nájemné, tzn. lze dosáhnout maximálního výnosu z daného objektu s ohledem na aktuální stav realitního trhu platného pro danou oblast a daný typ nemovité věci. Z důvodu reálné smluvní výnosnosti objektu, je výnosová hodnota objektu považována pro stanovení obvyklé (tržní) ceny objektu č.p.2370, č.p.2371, č.p.2372, č.p.2373, č.p.2374, včetně pozemků p.č.2342/69, p.č.2342/70, p.č.2342/71, p.č.2342/72, p.č.2342/73, p.č.2342/275 a včetně všech součástí a příslušenství a včetně služebností inženýrské sítě a služebností cesty k pozemku p.č.2342/275 a služebností užívacího práva k pozemku p.č.2342/71 s budovou č.p.2372, a to vše v obci Praha, k.ú. Stodůlky, okres HL.m.Praha za rozhodující.

Nájemní byty a nebytové prostory (prostory sloužící podnikání) v tomto domě jsou pronajímány od 1.1.2013 v režimu smluvních nájmu (konec platnosti části první zákona č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ve znění zákona č. 150/2009 Sb.), tzn. lze dosáhnout maximálního výnosu z daného objektu s ohledem na aktuální stav realitního trhu platného pro danou oblast a daný typ nemovité věci, viz. § 2246 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

Znalce je k datu ocenění konstatována relativní stabilita realitního trhu. Realitní trh hlásí oživení a je konstatována poptávka po objektech bydlení. Znalec k aktuální cenové hladině realitního trhu uvádí, že v současné době dochází k enormnímu nárůstu cen v celé ČR, avšak zejména v hl.m.Praze, a to s tím, že daná situace je zřetelná zejména v segmentu bytů. Znalec konstatuje, že současný růst cen nemovitostí je však ovlivněn zejména velmi nízkými úrokovými sazbami hypoték, které kupující využívají ke koupi nemovitostí. Dochází tedy k roztáčení spirály, kdy půjčené peníze od banky na velmi nízký úrok jsou dlužníky bank vynakládány na koupi nemovitostí. Bankám je obráceně ručeno nemovitostmi, které získávají svoji vysokou cenu pouze z důvodu takto vytvářené poptávky. Současný růst cen nemovitostí nemá rozumný základ, spočívající např. v růstu produktivity ekonomiky ČR a je velmi důvodné se domnívat, že současná situace je podobná situaci v USA, před vypuknutím ekonomické krize v roce 2008. Vzhledem k velikosti a potenciálu ekonomiky ČR je nutno počítat v případě nenadálých ekonomických výkyvů s velmi negativním vlivem na segment realit a jejich ceny. Z daného důvodu znalec konstatuje, že je nezbytné přistupovat k současnému růstu cen nemovitostí v roce 2017 velmi obezřetně a konzervativně.

---

Oceňování na tržních principech není rigorózní technickou profesí, ale disciplínou, která vedle technického pohledu je založena i na zkušenostech a erudici zpracovatele. Hodnotu nemovitostí je zejména ve složitějších situacích nutné hledat na základě dílčích výsledků a informací. Výsledkem konečné analýzy je snaha o co nejméně nejpravděpodobnější a nejpádňější odhad hledané výsledné hodnoty. Při sjednocení dílčích výsledků z několika aplikovaných metod do výsledku jediného je zapotřebí klást důraz na ten, který se znalci jeví jako nejpravděpodobnější a nejpádňější podepřený tržními důkazy a zdravým „selektivním“ rozumem.

Závěrečná obvyklá cena je znalce považována v současné době, za cenu dosažitelnou na standardním realitním trhu v ČR.

## 5. ZÁVĚR

Veškeré údaje prezentované v předcházejících kapitolách dávají velmi podrobný obraz o oceňovaném objektu, a to ať už z hlediska standardu provedení objektu nebo jeho komerční atraktivnosti z hlediska pronájmu nebo prodeje. Toto ocenění bylo zpracováno v souladu s normami a zásadami profesionální etiky, podle nejlepšího vědomí a svědomí zpracovatele a na základě jemu dostupných informací.

Z důvodu reálné smluvní výnosnosti objektu, je výnosová hodnota objektu považována pro stanovení obvyklé (tržní) ceny objektu č.p.2370, č.p.2371, č.p.2372, č.p.2373, č.p.2374, včetně pozemků p.č.2342/69, p.č.2342/70, p.č.2342/71, p.č.2342/72, p.č.2342/73, p.č.2342/275 a včetně všech součástí a příslušenství a včetně služebnosti inženýrské sítě a služebnosti cesty k pozemku p.č.2342/275 a služebnosti užívacího práva k pozemku p.č.2342/71 s budovou č.p.2372, a to vše v obci Praha, k.ú. Stodůlky, okres HL.m.Praha za rozhodující. Stanovená obvyklá (tržní) cena tedy vychází z porovnání reálné výnosnosti předmětné nemovité věci na standardním realitním trhu.

Cena stanovená výnosovou metodou je odrazem reálných cen odpovídajících srovnatelným nemovitým věcem s obdobným výnosem v dané lokalitě HL.m.Prahy. Při stanovení této ceny byla respektována maximální snaha o zachování objektivnosti při modelování všech vstupních parametrů, které mají ekonomickou podstatu a nelze je stanovit na základě skutečného stavu, a to přesto, že si uvědomuji, že současný trh s nemovitými věcmi prochází stabilním až nestabilním obdobím a jeho uklidnění lze očekávat až v horizontu příštích let. Znalcem byly zvažovány zejména vlivy omezujícího bankovního trhu a trhu s realitami, a to v souvislosti s obecnou globální ekonomickou a finanční nejistotou. Znalcem jsou uvažovány konzervativní hodnoty současného realitního trhu.

Nemovitá věc byla při analýze uvažována jako prostá dluhu.

Toto ocenění má platnost max. 1 rok a po uplynutí této doby by mělo být aktualizováno, případně do změny rozhodujících podmínek a předpokladů, na jejichž základě byla obvyklá cena stanovena.

### 5.1. Výrok o obvyklé (tržní) ceně

Na základě všech dostupných informací a propočtů stanovuji obvyklou cenu bytového objektu č.p.2370, č.p.2371, č.p.2372, č.p.2373, č.p.2374 včetně pozemků p.č.2342/69, p.č.2342/70, p.č.2342/71, p.č.2342/72, p.č.2342/73, p.č.2342/275 a včetně všech součástí a příslušenství a včetně služebnosti inženýrské sítě a služebnosti cesty k pozemku p.č.2342/275 a služebnosti užívacího práva k pozemku p.č.2342/71 s budovou č.p.2372, a to vše v obci Praha, k.ú. Stodůlky, okres HL.m.Praha, ke dni ocenění (tj. 16.března 2017) ve výši :

203.210.000,- Kč

**Stanovená obvyklá (tržní) cena**

bytového objektu č.p.2370, č.p.2371, č.p.2372, č.p.2373, č.p.2374 včetně pozemků p.č.2342/69, p.č.2342/70, p.č.2342/71, p.č.2342/72, p.č.2342/73, p.č.2342/275 a včetně všech součástí a příslušenství a včetně služebnosti inženýrské sítě a služebnosti cesty k pozemku p.č.2342/275 a služebnosti užívacího práva k pozemku p.č.2342/71 s budovou č.p.2372, a to vše v obci Praha, k.ú. Stodůlky, okres Hl.m.Praha, ke dni ocenění (tj. 16.března 2017) je

**Kč 203.210.000,-**

Slovy: Dvěсті Tři Miliony Dvěсті Deset Tisíc Kč

V Praze, dne 16.března 2017



vypracoval:

Ing. Jan Beněš  
Za Strahovem 41  
169 00, Praha 6

## D) Doložka dle OSŘ

Znalecký posudek č. 4771-041/17 je vyhotoven v souladu s ustanovením §127a zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona Ing. Jan Beneš (znalec) prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

## E) Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 6.9. 1995, č.j.Spr 1686/94, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 4771-041/17. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

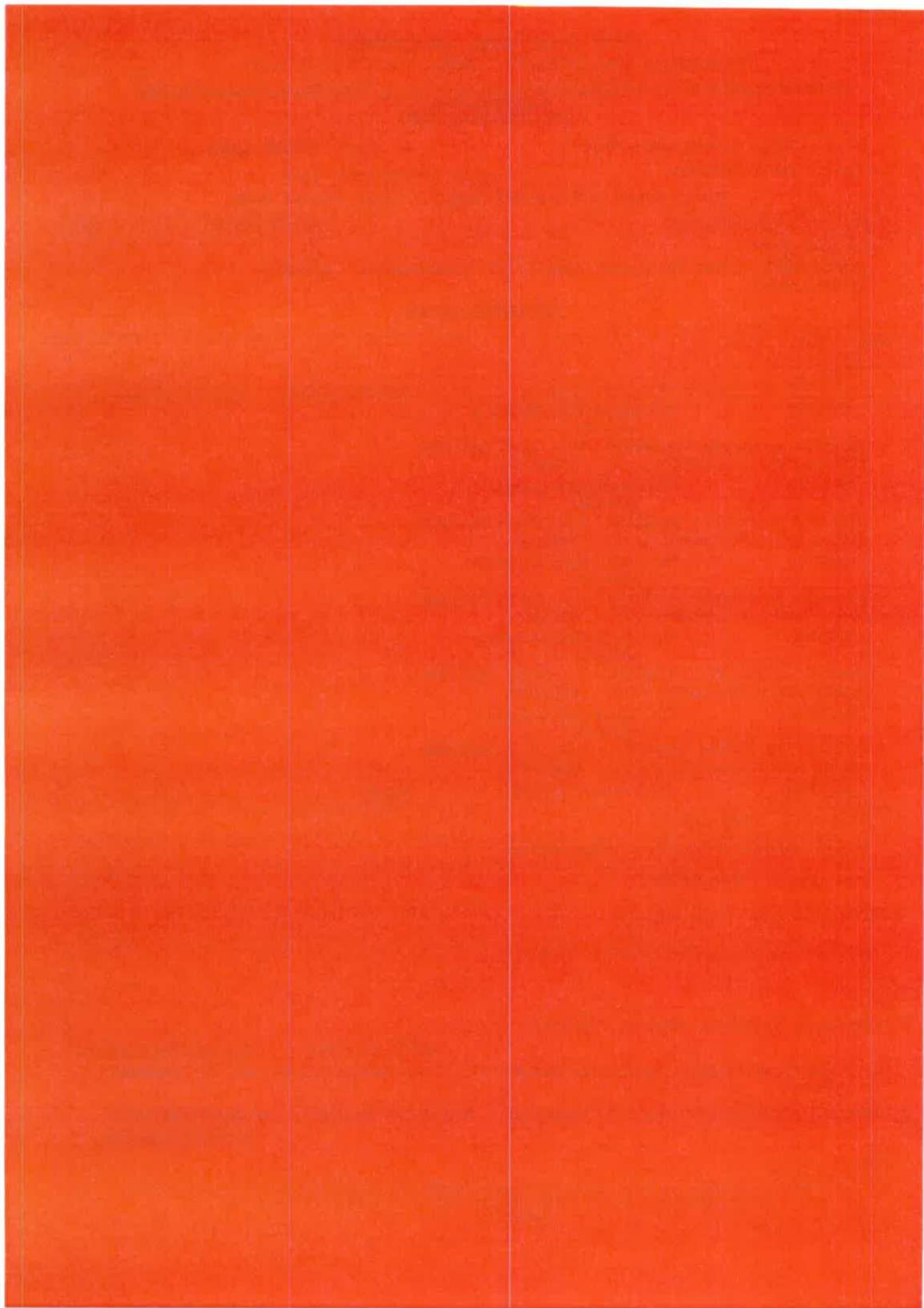


Ing. Jan Beneš  
Za Strahovem 41  
169 00, Praha 6

## F) Použitá literatura

1. Bradáč, Fiala : Nemovitosti - Oceňování a právní vztahy, Linde Praha a.s. 1996,1999, 2004,2007
2. Ross, Brachmann, Holzner : Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitosti Consult-invest Praha 1993
3. Zbyněk Zazvonil : „Výnosová hodnota nemovitostí“ Ceduk Praha 2004
4. Zbyněk Zazvonil : „Oceňování nemovitostí na tržních principech“ Ceduk Praha 1996
5. Zbyněk Zazvonil : „Porovnávací hodnota nemovitostí“ Ekopress Praha 2006
6. Zbyněk Zazvonil : „Odhad hodnoty pozemků“ IOM Praha 2007
7. Zbyněk Zazvonil : „Odhad hodnoty nemovitostí“ Ekopress Praha 2012
8. Bradáč a kol. : „Věcná břemena od A do Z“ (4.aktualizované vydání) Linde Praha a.s. 2009
9. Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o zrušení některých zákon (zákon o oceňování majetku)





**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 16.03.2017 15:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Nájem nemovitosti, č.j.: 1633175/2014 pro Hlavní město Praha  
Magistrát hl.m.Prahy  
odbor bytového fondu MHMP

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

at.území: 755541 Stodůlky

List vlastnictví: 1716

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

## Nemovitosti

## Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2342/69	277	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Stodůlky, č.p. 2370, byt.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 2342/69				
2342/70	278	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Stodůlky, č.p. 2371, byt.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 2342/70				
2342/71	390	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Stodůlky, č.p. 2372, byt.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 2342/71				
2342/72	363	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Stodůlky, č.p. 2373, byt.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 2342/72				
2342/73	276	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Stodůlky, č.p. 2374, byt.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 2342/73				
2342/275	908	ostatní plocha	zeleň	

1 Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

Jiné zápisy - Bez zápisu

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

› Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ: 638/1997

Z-11800638/1997-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 00064581

› Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) ze dne 12.08.2004.

Z-74241/2004-101

Pro:

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 16.03.2017 15:15:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

kat.území: 755541 Stodůlky

List vlastnictví: 1716

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

istina

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581  
Praha 1

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

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

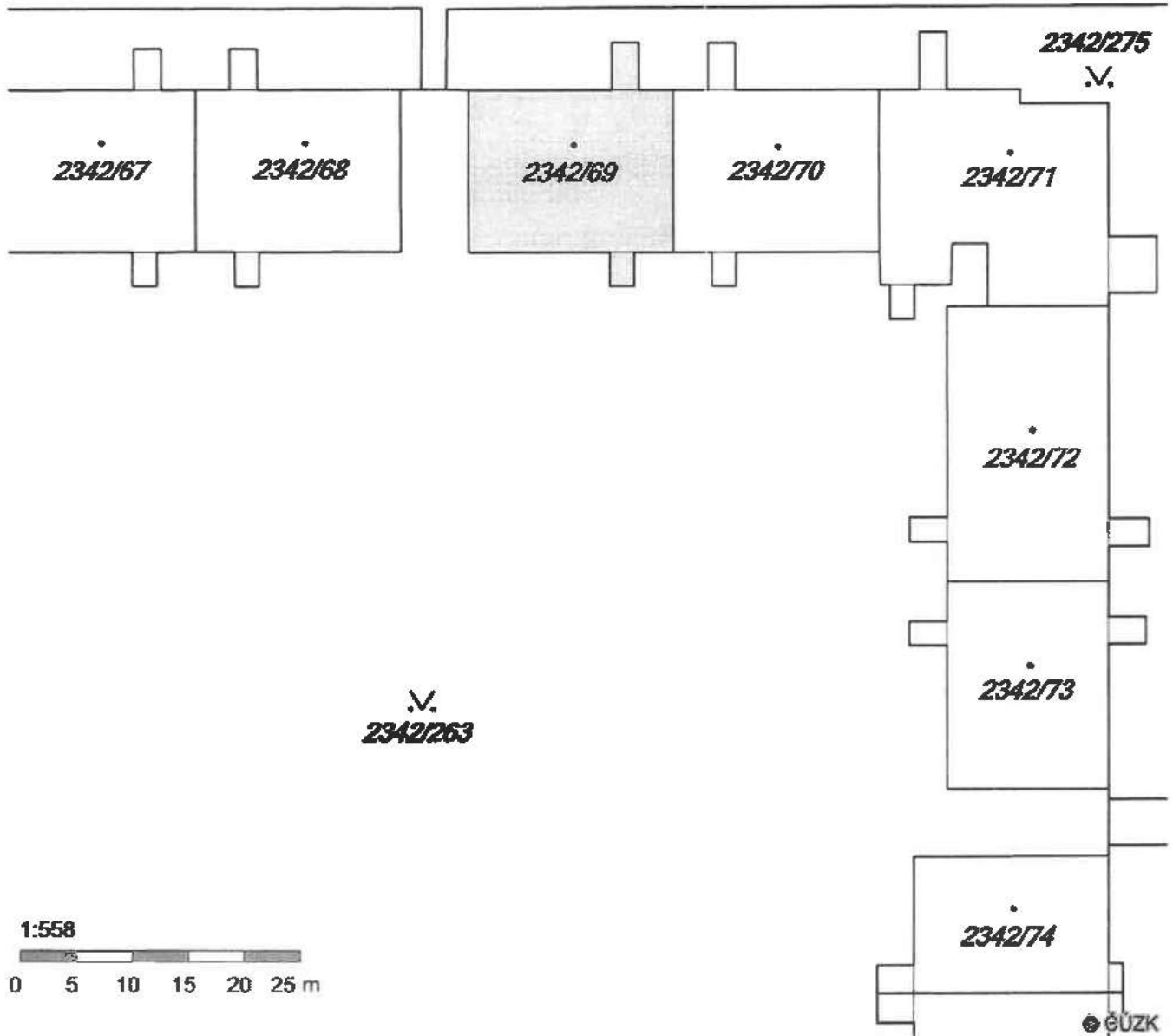
vyhotovil:  
katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

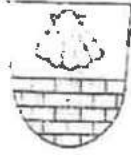
Vyhotoveno: 16.03.2017 15:21:06

2342/484

2342/485

Janského





## Městská část Praha 13

Úřad městské části

Odbor stavební

Oddělení výstavby

Sluneční náměstí 2580/13, 158 00 Praha 5

SPIS. ZN.: VYS 15041/2016/St  
Č. J.: P13-17078/2016  
ARCHIV: 2370 - Szu  
VYŘIZUJE: Ing. Marie Staralová  
TEL.: 235 011 298  
FAX: 235 011 438  
E-MAIL: StaralovaM@p13.mcpnet.cz



V Praze 23.3.2016

### SOUHLAS SE ZMĚNOU V UŽÍVÁNÍ STAVBY

Úřad městské části Praha 13, odbor stavební, jako stavební úřad příslušný podle § 13, odst. 1. písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), podle § 32 odst. 1 zákona o hlavním městě Praze č. 131/2000 Sb. a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších změn a doplňků, přezkoumal podle § 126 a 127 stavebního zákona změnu v užívání stavby, kterou dne 14.3.2016 oznámil vlastník stavby:

Hlavní město Praha, zast. MHMP SVM, IČO 00064581, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, které zastupuje CENTRA a.s., IČO 18628966, Plzeňská 3185/Sb, 150 00 Praha

(dále jen "vlastník"), a na základě tohoto přezkoumání vydává podle § 126 odst. 2 a § 127 odst. 2 stavebního zákona a § 18m odst. 1 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

#### s o u h l a s

se změnou v užívání stavby:

„Kanceláře v 1. NP - 5. NP bytového domu č.p. 2370, ul. Janského v Praze 5, na byty“

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 2342/69 v katastrálním území Stodůlky.

Dosavadní účel užívání stavby:

- kanceláře

Vymezení nového účelu užívání stavby:

- 14 bytů

**Odůvodnění:**

Stavební úřad po přezkoumání vydal souhlas se změnou v užívání stavby, protože:

- podstatně nemění nároky stavby na okolí,
- je v souladu se záměry územního plánování, s veřejnými zájmy chráněnými tímto zákonem a se zvláštními právními předpisy,

- není podmíněna provedením změny stavby a
- nedotýká se práv třetích osob.
- nevyžaduje podrobnější posouzení jejích účinků na okolí.

Popis průběhu předcházejících skutečností:

Prostory byly kolaudovány jako 14 bytů kolaudačním rozhodnutím ze dne 25.3.1992 pod č.j.: OVý. V.O. 385/92-K-Rk.

Změna v užívání bytů na kanceláře byla povolena Rozhodnutím o změně v užívání ze dne 29.4.1992 pod č.j.: OVý. V.O. 2370-473/92-K-Rzu.

Dne 14.3.2016 podal zmocněnec vlastníka žádost o změnu v užívání kanceláří na byty, tedy vrácení k původnímu účelu užívání.

**Poučení:**

Souhlas se změnou v užívání stavby není správním rozhodnutím a nelze se proto proti němu odvolat.

Ing. Daniela Filipcová v. r.  
vedoucí oddělení výstavby

Za správnost vyhotovení: Ing. Marie Staralová

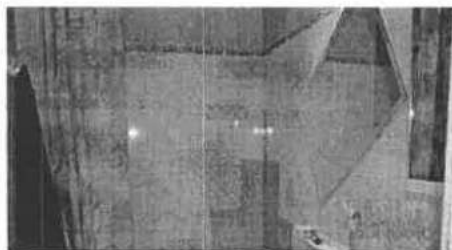


**Poplatek:**

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 11 ve výši 500 Kč byl zaplacen.

**Obdrží:**

1. MHMP SVM, IDDS: 48ia97h  
sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
2. CENTRA a.s., IDDS: p78n6h2  
sídlo: Na Zatlance 1350/13, 150 00 Praha 5-Smíchov

**SREALITY.CZ**

## Pronájem bytu 2+kk 45 m<sup>2</sup> Přecechtělova, Praha 5 - Stodůlky 11 000 Kč za měsíc

Pronájem hezkého 2+kk Velká Ohrada, Praha 5 Nabízíme pronájem pěkného, rekonstruovaného, slunného, bytu 2+kk, v 6. patře s výtahem, Velká Ohrada, Praha 5 Stodůlky. V bytě je zděné jádro, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči - sporák, mikrovlnka, lednice, pračka a základní nábytek včetně vestavěných skříní. Dobrá občanská vybavenost – obchody, služby. Dobrá dopravní dostupnost - 1.min autobusová zastávka. Parkování u domu. Volný od 1.dubna.

Pro více informací a sjednání prohlídky neváhejte kontaktovat naši kancelář.

Celková cena:	11 000 Kč za měsíc	Vlastnictví:	Osobní
Poznámka k ceně:	+ poplatky	Umístění objektu:	Klidná část obce
ID zakázky:	1416	Podlaží:	6. podlaží z celkem 8
Aktualizace:	Dnes	Užitná plocha:	45 m <sup>2</sup>
Stavba:	Panelová	Sklep:	✓
Stav objektu:	Po rekonstrukci	Výtah:	✓

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### Kontaktovat:



#### **BENITEO GROUP a.s.**

Mobil: 607 171 597

Email: benteo@seznam.cz



BENITEO GROUP a.s.

Štěpánská 815/24, 11000 Praha - Nové Město

<http://www.benteo.cz>

Více o společnosti »

SREALITY.CZ



## Pronájem bytu 2+kk 45 m<sup>2</sup> Janského, Praha 5 - Stodůlky 11 000 Kč za měsíc

Nabízíme pronájem světlého částečně zařízeného bytu 2+kk s jedním neprůchodným pokojem po celkové rekonstrukci. Byt se nachází v 6. podlaží panelového domu v lokalitě Praha 5 - Stodůlky. K nastěhování od 01.04.2017. V bytě je zděné jádro. Příslušenství: výtah. Obsah vybavení: kuchyňská linka, digestoř, sklo-keramická deska, horkovzdušná trouba, mikrovlnná trouba, lednice, satní skříň, pračka. Výměra bytu činí 45m<sup>2</sup>. Cena: 11000,- Kč za měsíc (- poplatky 4 000,- Kč).

Celková cena:	11 000 Kč za měsíc	Datum nastěhování:	01.04.2017
Poznámka k ceně:	+ poplatky 4 000,- Kč	Voda:	Dálkový vodovod
ID zakázky:	N008626	Topení:	Ústřední dálkové
Aktualizace:	14.03.2017	Plyn:	Plynovod
Stavba:	Panelová	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stav objektu:	Po rekonstrukci	Telekomunikace:	Telefon, Internet
Vlastnictví:	Osobní	Elektrína:	230V
Podlaží:	6. podlaží	Doprava:	Silnice, MHD
Užitná plocha:	45 m <sup>2</sup>	Vybavení:	Částečně
Plocha podlahová:	45 m <sup>2</sup>		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### V okolí najdete:

- Metro: Lužiny (724 m)
- Tram: Sídliště Barrandov (2331 m)
- Bus MHD: Bašteckého (110 m)
- Vlak: Praha-Hořyně (1061 m)
- Bankomat: Bankomat Euronet (153 m)
- Pošta: Pošta Praha 519 (517 m)
- Lékárna: Lékárna U Prokopského údolí (517 m)
- Sportoviště: JEREMI sport (701 m)
- Restaurace: Restaurace Gao Den (152 m)
- Obchod: Albert Supermarket (153 m)
- Škola: ZŠ Praha 13, Janského (457 m)

### Kontaktovat:



**Mgr. David Vřeský**

Tel: +420 733 150 532

Mobil: +420 733 150 532

Email: info@idealpartners.cz



Ideal Partners

Na vysoké I 218/18, 15000 Praha - Radlice

<http://www.idealpartners.cz>

Více o společnosti »



**SREALITY.CZ**

## Pronájem bytu 2+kk 43 m<sup>2</sup> Janského, Praha 5 - Stodůlky 10 990 Kč za měsíc

Nabízíme k pronájmu pěkný, částečně zařízený byt 2+kk, 43m<sup>2</sup>, v 6.patře panelového domu, na Praze 13 - Stodůlky, ul. Janského. Jedná se o světlý byt po rekonstrukci s kuchyní, kuchyňskou linkou vybavenou spotřebiči, dalšího samostatné pokoje, zděné jádro s koupelnou a vanou plus samostatnou toaletou. Byt se nachází v příjemné a klidné lokalitě Prahy 13 s velmi dobrou dopravní dostupností, v dosahu metro a bus. Samozřejmě je také veškerá občanská vybavenost, parkování před domem. Byt je k dispozici od 04/2017. ID nabídky: N19232

Celková cena:	10 990 Kč za měsíc, bez poplatků	Užitná plocha:	43 m <sup>2</sup>
Poznámka k ceně:	+ poplatky cca 3,500,-Kč	Plocha podlahová:	43 m <sup>2</sup>
ID zakázky:	N19232	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	Dnes	Plyn:	Plynovod
Stavba:	Panelová	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Stav objektu:	Velmi dobrý	Vybavení:	Částečně
Vlastnictví:	Osobní	Výtah:	✓
Podlaží:	7. podlaží z celkem 8		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### Kontaktovat:



**Ing. Miroslav Matyáš**

Tel.: 226 804 184

Mobil: 739 522 201

Email: [office.matyas@real-expert.cz](mailto:office.matyas@real-expert.cz)

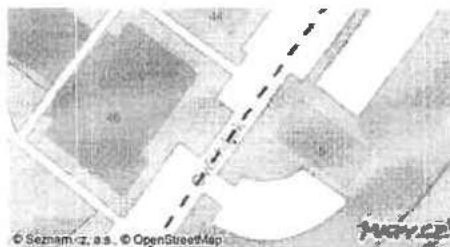


RealExpert

Slezská 949/32, 12000 Praha - Vinohrady

<http://www.real-expert.cz>

Více o společnosti »

**SREALITY.CZ**

## Pronájem bytu 2+kk 42 m<sup>2</sup> Ovčí hájek, Praha 5 - Stodůlky 10 000 Kč za měsíc

Pronájem hezkého 2+kk u Metra Nové Butovice, Praha 5 Stodůlky Nabízíme k pronájmu hezký byt s dispozicí 2+kk a rozměrech 42m, Praha 5 Stodůlky, ulice Ovčí Hájek, tři minuty pěšky od metra Nové Butovice. Prosluněný byt je po rekonstrukci, v 6.patře panelového domu se dvěma výtahy.

Byt se pronajímá jako zařízený. V okolí kompletní vybavenost, dobré parkování a vynikající dopravní dostupnost.

Pro více informací a sjednání prohlídky neváhejte kontaktovat naší kancelář.

Celková cena:	10 000 Kč za měsíc	Vlastnictví:	Osobní
Poznámka k ceně:	+ poplatky	Umístění objektu:	Klidná část obce
ID zakázky:	1405	Podlaží:	6. podlaží z celkem 7
Aktualizace:	Dnes	Užitná plocha:	42 m <sup>2</sup>
Stavba:	Panelová	Sklep:	✓
Stav objektu:	Po rekonstrukci	Výtah:	✓

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### Kontaktovat:



**BENTEO GROUP a.s.**

Mobil: 607 171 597

Email: [benteo@seznam.cz](mailto:benteo@seznam.cz)



BENTEO GROUP a.s.

Štěpánská 615/24, 11000 Praha - Nové Město

<http://www.benteo.cz>

[Více o společnosti >](#)

SREALITY.CZ



## Pronájem bytu 3+kk 78 m<sup>2</sup>

Husníkova, Praha 5 - Stodůlky Panorama

14 000 Kč za měsíc

Nabízíme Vám k pronájmu prostorný, světlý byt 3+kk/L, o celkové ploše 78 m<sup>2</sup>, v 5. patře panelového domu. Byt je po rekonstrukci. Jsou zde dva neprůchozí pokoje, oba po 12,5 m<sup>2</sup>, v jednom je umístěna vestavěná skříň. Kuchyňský kout (12,5 m<sup>2</sup>) je oddělen od obývacího pokoje (19 m<sup>2</sup>) barovým pultem. Z obývacího pokoje je vstup na prostornou lodžii (7 m<sup>2</sup>). Kuchyně je vybavená plynovým sporákem, myčkou a digestoří. Po dohodě s majitelem je možné dovybavit lednicí a jídelním stolem se židlemi. Koupelna je s vanou, WC je umístěno samostatně. V předstíni o velikosti 9 m<sup>2</sup> je umístěna vestavěná skříň. Na podlahách jsou nové plovoucí podlahy a dlažba, dále jsou zde plastová okna se žaluziemi, osvětlení v podhledech, ústřední topení, možnost připojení k internetu. K bytu náleží sklep. Parkování je možné před domem. Výborné dopravní spojení, metro B – Hůrka v docházkové vzdálenosti. Veškerá občanská vybavenost je v místě – mateřská, základní škola, dětská hřiště, lékárna, pošta, obchody, OC Galerie Nové Butovice. Energetická třída G je uvedena dočasně, vzhledem k novele zákona č.406/2000Sb. o hospodaření s energií. Po dodání energetického štítku bude uvedena skutečná energetická třída této nemovitosti. Nájem činí 14.000,- Kč, služby 4.500,- Kč, plus EE, plyn, vratná kauce 14.000,- Kč, provize za právní servis a služby RK jeden měsíc, nájem.

Celková cena:	14 000 Kč za měsíc	Vlastnictví:	Osobní
Poznámka k ceně:	+ poplatky 4.500,- Kč/měs., plus EE, plyn, vratná kauce 14.000,-, provize za právní servis a služby RK	Podlaží:	6. podlaží z celkem 9
ID zakázky:	N00750	Užitná plocha:	78 m <sup>2</sup>
Aktualizace:	14.03.2017	Plocha podlahová:	78 m <sup>2</sup>
Stavba:	Panelová	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Stav objektu	Velmi dobrý	Vybavení:	Částečné

Stěhujete se? Mírněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### V okolí najdete:

- Metro: Hůrka (170 m)
- Tram: Vozovna Motol (2170 m)
- Bus MHD: Hůrka (96 m)
- Vlak: Praha-Stodůlky (1570 m)
- Bankomat: Bankomat České spořitelny (232 m)
- Pošta: Pošta Praha 58 (232 m)
- Lékárna: Lékárna Hůrka (222 m)
- Sportoviště: JEREMI sport (465 m)
- Restaurace: Restaurace Na Výsluní (215 m)
- Obchod: Můjobchod - Potraviny Suchý vršek (228 m)
- Škola: Fakultní ZŠ profesora Otokara Chlupa Pedagogické fakulty UK (395 m)

### Kontaktovat:



Jana Vrágová

SREALITY.CZ



## Pronájem bytu 4+1 96 m<sup>2</sup> Suchý vršek, Praha 5 - Stodůlky 16 000 Kč za měsíc

Nabízíme pronájem útulného a částečně zařízeného bytu 4+1, 96m<sup>2</sup> ul. Suchý Vršek. Byt se nachází ve 2. patře panelového domu bez výťahu. Byt je ve volice dobrém stavu, koupelna s vanou, WC je samostatně. Okna jsou orientovaná na jih a sever. K bytu patří sklep. Výborná dostupnost na metro Hůrka cca 3min. Volný od 01.04.2017. Prohlídky jsou 01.04.2017.

Celková cena:	16 000 Kč za měsíc	Vlastnictví:	Družstevní
Poznámka k ceně:	založky na služby cca 4 000,-Kč	Podlaží:	3. podlaží z celkem 2
ID zakázky:	103/3402	Užitná plocha:	96 m <sup>2</sup>
Aktualizace:	14.03.2017	Plocha podlahová:	96 m <sup>2</sup>
Stavba:	Panelová	Bezbariérový:	<b>X</b>
Stav objektu:	Dobrý		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### V okolí najdete:

Metro:	Hůrka (431 m)
Tram:	Hotel Golf (2302 m)
Bus MHD:	Ovčí hájek (122 m)
Vlak:	Praha-Hořyně (1621 m)
Bankomat:	Bankomat České spořitelny (354 m)
Pošta:	Pošta Praha 5B (515 m)
Lékárna:	BENU Lékárna (380 m)
Sportoviště:	JEREMI sport (137 m)
Restaurace:	PIZZA IL CARNE, s.r.o. (292 m)
Obchod:	Můj obchod - Potraviny Suchý vršek (149 m)
Škola:	Fakultní ZŠ profesora Otokara Chlupa Pedagogické fakulty UK (117 m)

### Kontaktovat:



**Ing. Nergl Elena**

Tel.: +420 608 473 186

Mobil: +420 608 473 186

Email: elena.nergl@gmail.com

**ARTUMES**

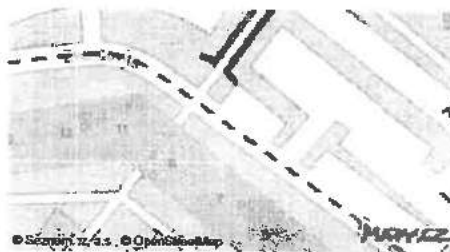
Artumes, s.r.o.

K Zahradkám 1897, 26601 Beroun-Město

<http://www.artumes.com>

Více o společnosti »

SREALITY.CZ



## Pronájem bytu 2+kk 57 m<sup>2</sup> Zvoncovitá, Praha - Stodůlky 10 000 Kč za měsíc

Pronájem 2kk, sklep, 57 m<sup>2</sup>, Praha 5, Stodůlky, Zvoncovitá, nezařizený. Kuchyňský kout je vybaven kuchyňskou linkou, sporákem se sklokeramickou deskou s troubou, odsavačem par a lednicí s mrazákem. Je oddělen barovým pultem. V obývací části je koberec a televizní stolek. V ložnici je koberec. V koupelně je sprchový kout, umyvadlo a automatická pračka. Toaleta je samostatná. V celé předsíni jsou vestavěné skříňe se spoustou úložného prostoru. Na metro B Lužiny 5 minut. V bezprostřední blízkosti kompletně zrekonstruované nákupní centrum Lužiny. Energetická náročnost budovy třída G dle č. 78/2013 Sb. Na počátku pronájmu se hraří rezervační poplatek ve výši jednoho nájmu včetně DPH a vratná jistota ve výši jednoho nájmu.

Celková cena:	10 000 Kč za měsíc	Voda:	Dálkový vodovod
Poznámka k ceně:	zúčtovatelné poplatky 2000 Kč plus převod elektřiny na nájemce	Topení:	Ústřední dálkové
ID zakázky:	00013	Odpad:	Veřejná kanalizace
Aktualizace:	15.02.2017	Telekomunikace:	Internet
Stavba:	Panelová	Elektřina:	230V
Stav objektu:	Velmi dobrý	Doprava:	MHD
Vlastnictví:	Osobní	Komunikace:	Asfaltová
Podlaží:	10. podlaží z celkem 12 včetně 1 podzemního	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Užitná plocha:	57 m <sup>2</sup>	Vybavení:	X
Sklep:	✓	Výtah:	✓

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas

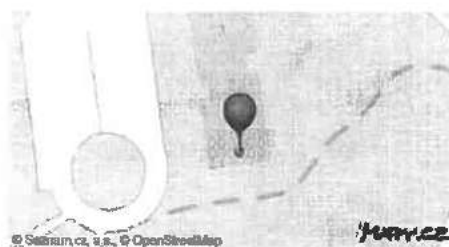
### Kontaktovat:



**Jitka Titlbachová**  
Mobil: +420 721 752 334  
Email: jitlbachova@ipbroker.cz



IP broker  
Jeseniova 2862/48, 13000 Praha - Žižkov  
<http://www.ipbroker.cz>  
Více o společnosti »

**SREALITY.CZ**

## Pronájem bytu 2+kk 45 m<sup>2</sup> Kettnerova, Praha 5 - Stodůlky 13 000 Kč za měsíc

Nabízíme k pronájmu nově zrekonstruovaný byt 2+kk, umístěný ve 4. patře panelového domu na Praze 5 v bezprostřední blízkosti stanice metra Luka. V bytě jsou nová plastová okna, plovoucí podlaha v kombinaci s dlažbou, nové vnitřní dveře, kuchyňská linka a velmi pěkně řešená koupelna s vanou a WC. Orientace oken bytu je na západ. V těsné blízkosti domu je nejen kompletní občanská vybavenost a park, ale lokalita umožňuje velmi rychlé a pohodlné spojení s centrem Prahy, neboť dům se nachází jen několik kroků od stanice metra trasy B.

Celková cena:	13 000 Kč za měsíc	Podlaží:	5. podlaží z celkem 12
Poznámka k ceně:	+ poplatky 1121 Kč + el.en	Užitná plocha:	45 m <sup>2</sup>
ID zakázky:	177672	Plocha podlahová:	45 m <sup>2</sup>
Aktualizace:	13.03.2017	Sklep:	✓
Stavba:	Panelová	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně ne hospodárná
Stav objektu:	Po rekonstrukci	Výtah:	✓
Vlastnictví:	Družstevní		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### V okolí najdete:

- Metro: Luka (138 m)
- Tram: Hlušičkova (1968 m)
- Bus MHD: Luka (169 m)
- Vlak: Praha-Řeporyje (1859 m)
- Bankomat: Bankomat České spořitelny (141 m)
- Pošta: Česká pošta Praha 54 (687 m)
- Lékárna: BENU Lékárna (141 m)
- Sportoviště: JEREMI sport (773 m)
- Restaurace: Ristorante Prato (119 m)
- Obchod: Tesco Supermarket (141 m)
- Škola: ZŠ s rozšířenou výukou jazyků Praha 13, Bronzovi (380 m)

### Kontaktovat:



**Markéta Čiperová**  
Tel.: +420 246 090 246  
Mobil: +420 602 350 055  
Email: marketa.ciperova@century21.cz



CENTURY 21 Ruby  
Přemyslovská 2845/43, 13000 Praha - Žižkov  
<http://www.century21.cz>  
Více o společnosti »



