

Odborné posouzení – cenový odhad



Předmět odborného posouzení:

Ocenění nemovitosti-nebytového prostoru, jednotky č. 351/101, zapsané na listu vlastnictví č. 1065 pro k.ú., Lysolaje, obec Praha

Zadavatel: MČ Praha - Lysolaje
IČO: 002 31 207
Kovárenská 8/5, Lysolaje, 165 00 Praha 6
číslo jednací zadavatele: není

Zhotovitel: PROSCON, s.r.o.
IČO: 49356381
K Lochkovu 661/39, 154 00 Praha 5

Konzultant: není

Obor: Ekonomika

Odvětví: Oceňování nemovitých věcí

Odborné posouzení bylo zpracováno dne: 10. 10. 2023

Číslo vyhotovení: 3 z celkem 3

Obsah

1	Zadání odborného posouzení	3
1.1	Odborná otázka zadaná zadavatelem odborného posouzení.....	3
1.2	Údaj, pro jaké účely má být odborné posouzení použito.....	3
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru odborného posouzení.....	3
1.4	Předpoklady posouzení.....	3
2	Výčet podkladů	3
2.1	Popis postupu při výběru zdrojů dat.....	3
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	4
2.2.1	Informace z veřejně dostupných zdrojů.....	4
2.2.2	Zákony a jiné předpisy	4
	Standardy.....	4
2.2.3	Odborné publikace	4
2.3	Věrohodnost zdrojů dat	5
3	Nález	5
3.1	Popis postupu při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování	5
3.1.1	Názvosloví.....	5
3.1.2	Metodologie ocenění.....	7
3.2	Výčet těchto dat.....	9
3.2.1	Popis předmětu ocenění dle veřejných rejstříků a evidencí.....	9
3.2.2	Další informace o předmětu ocenění.....	9
3.2.3	Další data použitá pro posouzení.....	10
4	Odborné posouzení	10
4.1	Popis postupu znalce při analýze dat.....	10
4.1.1	Výčet použitých metod posouzení.....	10
4.2	Ocenění tržní hodnotou	10
4.2.1	Hodnota oceňované jednotky č. 351/101	10
5	Odůvodnění.....	12
5.1	Interpretace výsledků analýzy dat	12
6	Závěr	12
6.1	Citace zadané odborné otázky	12
6.2	Odpověď.....	12
6.3	Osoby podílející se na zpracování odborného posouzení.....	12
7	Přílohy.....	12
7.1	Seznam příloh.....	12

1 Zadání odborného posouzení

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem odborného posouzení

Zadavatelem tohoto posouzení bylo požadováno zodpovědět následující odbornou otázku:

Stanovte hodnotu nemovitosti – nebytové jednotky č. 351/101, zapsané na LV č. 1065 v k.ú. Lysolaje, obec Praha, okres Hlavní město Praha, a to včetně všech součástí a příslušenství (dále jen „předmět posouzení“ anebo „předmět ocenění“ anebo „oceňované nemovitosti“ anebo „oceňované pozemky“ anebo „oceňované stavby“, jednotlivě i jen „oceňovaná nemovitost“ anebo „oceňovaný pozemek“ anebo „oceňovaná stavba“).

Posouzení je prováděno k datu 10.10. 2023.

Hledanou kategorií hodnoty je hodnota tržní.

1.2 Údaj, pro jaké účely má být odborné posouzení použito

Posouzení je požadováno za účelem stanovení tržní ceny pro ekonomické rozhodování správce nemovitosti ve vlastnictví obce pro potřebu nakládání s nemovitým majetkem.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru odborného posouzení

Zadavatel nesdělil žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru posouzení.

1.4 Předpoklady posouzení

Toto odborné posouzení může být použito výhradně k účelu, pro který byl zpracováno.

Zpracovatel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto posouzení mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování odborného posouzení.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými právními a technickými normami.

Posouzení zohledňuje všechny skutečnosti známé zpracovateli k datu posouzení, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.

Analýzy, názory a závěry uvedené v odborném posouzení jsou platné vždy jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v něm uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.

Toto odborné posouzení je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení zhotovitele.

2 Výčet podkladů

2.1 Popis postupu při výběru zdrojů dat

Posouzení bylo provedeno na základě:

- relevantních informací a dokumentů, které byly předány zadavatelem, případně na základě jím osobně sdělených informací;
- relevantních informací a dokumentů, které byly předány účastníky řízení, případně na základě jimi osobně sdělených informací
- informace zjištěné při místním šetření nebo ohledání
- informací a dokumentů získaných z veřejně dostupných zdrojů (zejména internet), které souvisejí s předmětem posouzení;
- aplikovatelných právních předpisů, judikatury, znaleckých standardů a odborné literatury

- výpisu z katastru nemovitostí
- kopie katastrální mapy
- ortofotomapy
- územního plánu
- dalších doplňujících údajů a informací

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Informace z veřejně dostupných zdrojů

Různé databáze a analýzy

1. Databáze katastru nemovitostí, www.cuzk.cz
2. Statistiky a predikce Českého statistického úřadu, www.czso.cz
3. Statistiky a predikce České národní banky, www.cnb.cz
4. Letecké snímky, www.cuzk.cz, www.mapy.cz
5. Územně plánovací dokumentace územně samosprávných celků

Další zdroje:

1. www.sreality.cz
2. www.realitymix.centrum.cz
3. další realitní servery

2.2.2 Zákony a jiné předpisy

1. Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ve znění předpisů pozdějších
2. Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, ve znění předpisů pozdějších
3. Vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném, ve znění předpisů pozdějších
4. Vyhláška č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, ve znění předpisů pozdějších
5. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění předpisů pozdějších
6. Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, ve znění předpisů pozdějších
7. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění předpisů pozdějších

Standardy

1. The European Group of Valuers' Associations: European Valuation Standards 2020
2. The Appraisal Foundation: Uniform Standards of Professional Appraisal Practice 2020-2021
3. International Valuation Standards Council: International Valuation Standards 2020
4. Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
5. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.

2.2.3 Odborné publikace

1. Bradáč A., Krejčíř P. a kol.: Soudní inženýrství. CERM, Brno, 1997
2. Bradáč A., Metodiky oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení, vč. úvěrů hypotečních v ČS, a.s. CERM, Brno 2000
3. Bradáč A., Kledus M., Weigel L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem, I.-IV. díl. CERM, Brno 2002
4. Bradáč A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí, CERM, Brno s.r.o., 2001
5. Bradáč A. a kol.: Úřední oceňování majetku, CERM Brno s.r.o., 2001-2010
6. Bradáč A., Fiala J.: Nemovitosti (oceňování a právní vztahy). LINDE, Praha 1999
7. Bradáč A., Fiala J. a kol.: Rádce majitele nemovitosti. LINDE, Praha, 1998
8. Bradáč A., Fiala J., Hallerová A., Hába J., Skála M., Vitulová N.: Věcná břemena od A do Z. LINDE, Praha 2001
9. Jokl M.V. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí. VŠE IOM, Praha 1999

10. Zazvonil Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech. CEDUK, Praha 1996
11. Zazvonil Z.: Oceňování nemovitostí, Výnosový přístup, Textová část - cvičení. Oeconomica, Praha 2009
12. Zazvonil Z.: Odhad hodnoty pozemků. Oeconomica, Praha 2007
13. Zazvonil Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí. Ekopress, Praha 2006
14. Zazvonil Z.: Výnosová hodnota nemovitostí. CEDUK, Praha 2004

2.3 Věrohodnost zdrojů dat

Zhotovitel považuje výše uvedené zdroje dat za věrohodné. Jelikož věrohodnost podkladů a informací jako takových získaných z jednotlivých zdrojů, zejména těch předaných zadavatelem nemohla být z objektivních důvodů ve všech ohledech ověřována (znalec nemá dostatečné nástroje na to, aby je ve všech ohledech ověřil), byla ověřována pouze s ohledem na vzájemnou konzistenci jednotlivých dat a jejich případnou zjevnou nesprávnost.

Není-li v tomto posouzení uvedeno výslovně jinak, považují se údaje o skutečnostech obsažených v tomto posouzení za pravdivé a správné, když nebyla zjištěna žádná zjevná nesrovnalost ani žádný zjevný vzájemný rozpor mezi podklady a informacemi navzájem.

3 Nález

3.1 Popis postupu při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování

Pro stanovení konkrétního postupu jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání odborného posouzení.

3.1.1 Názvosloví

Základními předpisy upravujícími otázku cen a hodnot v České republice jsou zákon o cenách, zákon o oceňování majetku a oceňovací vyhláška.

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Podle zákona o cenách je cena peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo určená podle zvláštního předpisu (zákon o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji.

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit na jedné straně kupujícími a na straně druhé prodávajícími. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věčná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nezbytné zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Cena obvyklá

Obvyklou cenou se pro účely zákona o oceňování majetku 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

V souladu se zákonem o oceňování majetku a s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVS) se pod pojmem tržní hodnota rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směřeny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Fair value (reálná hodnota)

V souladu s Mezinárodními účetními standardy (IAS 39, odst. 9) se fair value rozumí částka, za níž by bylo možné aktivum nebo závazek směnít, a to při transakci mezi nezávislými, informovanými a ochotnými stranami.

Cena mimořádná

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíbenosti.

Cena zjištěná

Cena určená podle zákona o oceňování majetku jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

Cena pořizovací (cena historická)

Jedná se o cenu, za kterou bylo věc možno pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci jako cena, za kterou byla věc pořízena a náklady s jejím pořízením související.

Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena)

Jedná se o cenu, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení.

Věcná hodnota (časová cena)

Věcná hodnota (někdy též „substanční hodnota“ či „časová cena“ věci, německy „Sachwert“, u staveb též „Bauwert“) je reprodukční cenou věci, sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity použití, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

V zákonu o oceňování majetku je obdobou této ceny tzv. „cena zjištěná nákladovým způsobem“, kdy nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Výnosová hodnota

Jedná se o součet diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z majetku. Zjednodušeně řečeno se jedná o jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z daného majetku.

U nemovitostí se zjistí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitostí, pojištění apod. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota (CV) vypočte podle vzorce

$$C_v = \frac{\text{zisk z nájmu nemovitosti za rok}}{\text{úroková míra v \% za rok}} \times 100 \%$$

V zákonu o oceňování majetku je obdobou této ceny tzv. „cena zjištěná výnosovým způsobem“, kdy výnosový způsob 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).

Někdy tato hodnota bývá označována jako NPV (Netto Present Value – čistá současná hodnota).

Porovnávací hodnota

Porovnávací hodnota je hodnotou zjištěnou metodou porovnání, jejíž myšlenkou je srovnávání oceňované věci s věcmi porovnatelnými, u nichž jsou informace o cenách či hodnotách.

Výchozí cena

V rámci výpočtu některé z výše uvedených cen (hodnot) nemovitostí se tato cena používá pro cenu nové stavby, bez odpočtu opotřebení, tj. představuje reprodukční cenu.

Jednotková cena, základní cena

Jedná se o cenu za jednotku (m^3 , m^2 , m, ks, ha, t), když v praxi oceňování nemovitostí se používají:

JCS jednotková cena srovnávacího objektu

JCO jednotková cena oceňovaného objektu

V praxi se pak používají i specifické jednotkové ceny, a to:

ZC základní cena – jednotková cena, stanovená v předpisu pro objekt standardního provedení

ZCU základní cena upravená – jednotková cena získaná ze ZC úpravou např. pomocí koeficientů, srážek, přírážek apod.

3.1.2 Metodologie ocenění

3.1.2.1 Základní přístupy k oceňování nemovitého majetku

Oceňováním nemovitého majetku se zabývá celá řada učebnic, studií a knih. Základní metodické přístupy k oceňování nemovitého majetku jsou stejné, jako v případě oceňování jakéhokoliv jiného majetku.

Situace v příslušném segmentu trhu, stav nabídky a poptávky, stabilita či rozkolísanost, principy rovnováhy, konkurenční prostředí, očekávání, předpokládané změny a pravděpodobné trendy, druhy a velikosti rizik, snaha o nejlepší a nejvyšší užití, působení ekonomických, fyzikálních, sociálně demografických a politicko-správních vlivů, to vše jsou některé z hlavních cenotvorných stimulů, které na trhu s nemovitostmi působí, a které mají přímý či zprostředkovaný dopad na tržní hodnotu.

Je tedy nezbytné, aby v rámci oceňovacího procesu byly tyto stimuly vyhledány, pojmenovány, analyzovány a zváženy, to vše s přihlédnutím k účelu ocenění.

Tento vlastní proces na základě shora uvedených podkladů se v průběhu historického vývoje ustálil na základních třech přístupech oceňování majetku, a sice:

- na bázi porovnání,
- na bázi očekávaných výnosů a
- na bázi vynaložených nákladů.

Přístup na bázi porovnání je založen na tržním principu srovnání oceňované nemovitosti s obdobnými nemovitostmi, u nichž byly v nedávné době na trhu realizovány transakce. Jeho výsledkem je porovnávací hodnota, rovnající se ceně u podobné nemovitosti dosažené na volném trhu s eventuálním zohledněním případných odlišností a časového odstupu.

Přístup na bázi kapitalizace výnosů je založen převážně na ekonomickém pohledu na nemovitost, preferuje užité hledisko a jeho výsledkem je výnosová hodnota, rovnající se součtu všech předpokládaných budoucích výnosů plynoucích z nemovitostí po dobu existence tohoto efektu. Budoucí výnosy je nutné přepočítat na současnou hodnotu peněz pomocí tzv. kapitalizace.

Přístup na bázi nákladů je založen převážně na technickém pohledu na nemovitosti, jeho výsledkem je tzv. věcná hodnota, někdy též označovaná jako substanční nebo technická hodnota. Zjednodušeně řečeno její výše by měla odpovídat na otázku, kolik by činily současné celkové náklady na novou výstavbu oceňované nemovitosti ve stavu k datu ocenění včetně nákupu pozemku.

Při hledání obvyklé ceny či tržní hodnoty je třeba za klíčový považovat přístup na bázi porovnání. Substitute na základě aktuálních obchodovaných cen je nejobektivnějším a nejspolehlivějším nástrojem, proto je tento přístup v normálním tržním prostředí nejpřirozenější a nejvíce frekventovaný. Je skutečnou reflexí stavu trhu a jeho logika je jasná a průhledná, zatímco výnosový i nákladový přístup skrývají více rizik, jejich techniky jsou přece jen komplikovanější, působí zprostředkovaně a hrozí u nich větší nebezpečí, že jejich vazba na reálný trh nebude ve všech směrech respektována, a že více či méně mohou reprezentovat spíše krajní hodnoty.

3.1.2.2 Porovnávací způsob

Tato metoda je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu, a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Cena nemovitosti na trhu se vytváří v konkrétních podmínkách. Odhadce by měl co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich použitelnost k tvorbě výsledné tržní hodnoty.

3.1.2.3 Výnosový způsob

Výnosové metody jsou z pohledu teorie základním způsobem oceňování majetku (tedy i nemovitostí), který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovitosti vychází z principu ocenění užítka z vlastnictví nemovitosti plynoucího ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem).

3.1.2.3.1 Metoda výpočtu se zásobitelem

Pro ocenění nemovitostí výnosovým způsobem se často používá metoda aplikace výpočtu se zásobitelem:

$$VHN = \check{C}V \times \frac{q^n - 1}{q^n(q - 1)}$$

kde:

- $\check{C}V$ = čistý výnos nemovitosti
- r = míra výnosnosti
- $q = (1 + r)$
- n = zůstatková doba užití nemovitosti (zůstatková ekonomická životnost)

Čistý výnos z nemovitosti je stanoven z nájemného. Zjištěná hodnota neboli hrubé nájemné, je snížena o očekávané platby za daň z nemovitosti, pojistné, náklady na údržbu, správu a provoz. Zůstatková doba užití nemovitosti je stanovena na základě odborného odhadu ekonomické životnosti nemovitostí.

3.1.2.3.2 Metoda Diskontovaného Cash Flow

Pro ocenění nemovitostí výnosovým způsobem se dále používá metoda Diskontovaného Cash Flow, známá též jako metoda věčné renty. V literatuře se často cituje, že toto je základní a nejkompexnější výnosová metoda. Východiskem je budoucí výnos z majetku – nájemné. Tento výnos se přitom diskontuje diskontní mírou (někdy nazývanou „kalkulovaná úroková míra“), která v sobě zahrnuje celou řadu faktorů jako je míra výnosnosti očekávaná investorem při akvizici budoucího peněžního toku s ohledem na riziko spojené s možností tento výnos získat.

$$VH = \frac{V}{d}$$

kde:

- VH je výnosová hodnota (nájemné)
- d je diskontní míra věčné renty

3.1.2.4 Nákladový způsob

Tato metoda stanovuje reprodukční cenu nemovitosti sníženou o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo srovnatelné nové nemovitosti. Ocenění může být podkladem v rozhodovacím procesu investora, zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. Při určení nákladové hodnoty je třeba zohlednit opotřebení, které se určuje s ohledem na stavebnětechnický stav a morální zastarání nemovitosti.

3.2 Výčet těchto dat

Posouzení v tomto odborném posouzení bylo provedeno na základě dat uvedených v této kapitole:

3.2.1 Popis předmětu ocenění dle veřejných rejstříků a evidencí

Výpis z katastru nemovitostí

Obec: Praha
Katastrální území: Lysolaje
List vlastnictví: 1065

A: Vlastnické právo

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Právo hospodařit s majetkem státu

Městská část Praha-Lysolaje, Kovářenská 8/5, Lysolaje, 16500 Praha 6, podíl 1 / 1

B: Nemovitosti

Jednotka č. 351/101, vymezena na pozemku p. č. 412/60, jehož součástí je stavba č.p. 351. Způsob využití jednotky jako dílna nebo provozovna.

C: Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení

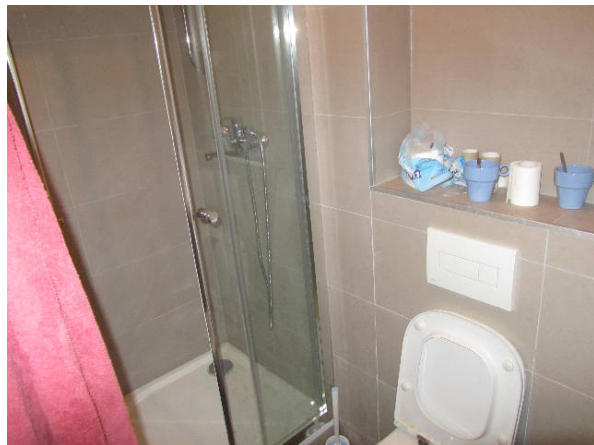
3.2.2 Další informace o předmětu ocenění

Nemovitost je situována v k.ú. Lysolaje, obec Praha. Nemovitost je situována v obci s dobrou dopravní dostupností. Nemovitost se nachází v zastavěné a v zastavitelné části obce. Podrobný popis je uveden v dalších částech odborného posouzení. Jedná se o nebytový prostor v 1.NP nepodsklepeného třípodlažního bytového domu (SVJ, 6 bytových jednotek). Nebytový prostor má celkovou užitnou plochu 59,60 m²; sestává z provozovny, místnosti pro kuchyňku (je provedena příprava) a hygienického zázemí (WC, umyvadlo, sprchový kout a elektrický topný žebřík). Topení je podlahové, teplo a TV je připravována společně pro celý dům v plynovém kotli v technickém zázemí domu. Rovněž na společné rozvody je napojena vzduchotechnika hygienického zázemí. Prostor je zkolaudován jako dílna či provozovna.

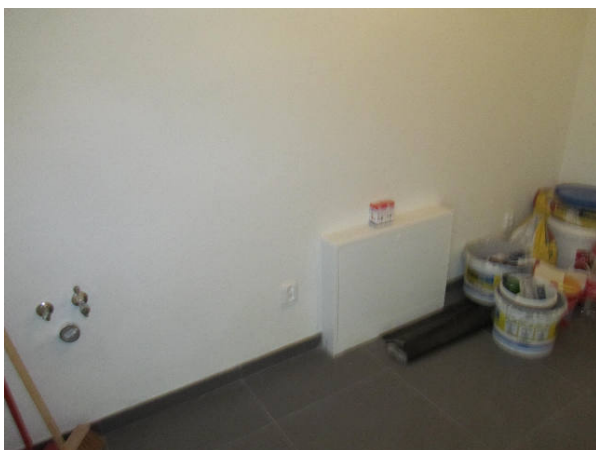
Fotodokumentace:



Vchod do jednotky



Hygienické zázemí



Příprava pro kuchyňskou linku



Užitný prostor

3.2.3 Další data použitá pro posouzení

S ohledem na zvolenou metodu posouzení, jak bude popsána a zdůvodněna v následující části tohoto odborného posouzení, byla pro posouzení dále použita data potřebná k provedení takového posouzení. Tato data jsou z důvodu přehlednosti blíže specifikována níže v rámci popisu postupu při analýze dat.

4 Odborné posouzení

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

4.1.1 Výčet použitých metod posouzení

Posouzení v tomto odborném posouzení bylo s ohledem na charakter předmětu ocenění a dostupné informace provedeno touto metodou:

- ocenění porovnávací metodou

4.2. Výsledky analýzy dat

4.2 Ocenění tržní hodnotou

4.2.1 Hodnota oceňované jednotky č. 351/101

Ocenění jednotky bylo provedeno tržní hodnotou, tedy porovnáním nabízených prodejů srovnatelných objektů v nejbližším okolí. Pro objektivní hodnocení byly uvažovány prodávané objekty se shodným či podobným využitím s koeficientem možné realizace ve výši 95% požadované ceny.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1			
Č.	Lokalita	výměra v m ²	Jiné
Oceň. objekt	Lysolaje	1	<i>nebytový prostor č. 351/101 o výměře 59,60 m²</i>
(1)	(2)	(3)	(4)
1	Praha 6- Břevnov	62	2 + kk se spr. koutem, WC zvlášť v 1PP
2	Praha 6 - Vokovice	108	toalety, příprava na kuch. Linku v 1PP
3	Praha 6 - Nebušice	27	kancelář s příslušenstvím v suterénu
4	Praha 6 - Střešovice	169	v 1.NP a 1.PP. Prostory v 1. PP vyžadují modernizaci
5	Praha 6 - Řepy	241	v přízemí ČD, kanceláře

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC (1-6)	Cena oceň. objektu
	Kč/m ²	pramen ceny	Kč/m ²	poloha	velikost	tvár využitelnost	podlažnost	Přístupnost	úvaha znalce	.	Kč/m ²
(1)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)
1	58 065	0,95	55 162	1,15	1,00	1,00	0,95	0,90	1,02	1,00	55 162
2	35 185	0,95	33 426	1,10	1,00	1,00	0,95	0,90	1,00	0,94	35 560
3	73 704	0,95	70 019	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	1,00	0,86	81 417
4	53 254	0,95	50 591	1,10	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	1,07	47 281
5	62 033	0,95	58 931	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,07	55 076
Celkem průměr										Kč/m²	54 899,20
Celkem pozemek										Kč	54 899
Minimum										Kč	35 560
Maximum										Kč	81 417
K1	Koeficient úpravy na polohu pozemku										
K2	Koeficient úpravy na velikost pozemku										
K3	Koeficient úpravy tvar a využitelnost pozemku (s ohledem na územní plán)										
K4	Koeficient úpravy IS na celkový stav (lepší - horší)										
K5	Koeficient úpravy přístupnost k pozemku (lepší - horší)										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
KC	Koeficient celkový	$KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$									
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

U koeficientu polohy byla zohledněna výhodnější poloha vzhledem k centru, u koeficientu podlažnosti byly znevýhodněny objekty umístěné v 1. PP a stejně tak v přístupnosti. V koeficientu úvahy znalce byly zvýhodněny objekty vybavené nábytkem.

Hodnota 1 m² výše uvedeného oceňovaného prostoru byla stanovena po zaokrouhlení ve výši 55 000,- Kč.

Výpočet celkové ceny:

Stanovenou hodnotu 1 m² výše uvedeného oceňovaného prostoru je nutné vynásobit celkovou výměrou 59,60 m².

Celková cena: 59,60 x 55 000 = 3 278 000

Tržní hodnota cena oceňované jednotky č. 351/101 v k.ú. Lysolaje byla stanovena ve výši 3 278 000,- Kč.

5 Odůvodnění

5.1 Interpretace výsledků analýzy dat

Následující tabulka uvádí shrnutí výsledků dílčích ocenění:

	Ocenění (v Kč)
Ocenění porovnávací metodou	3 278 000
Výsledné ocenění	3 278 000

6 Závěr

6.1 Citace zadané odborné otázky

Stanovte hodnotu následujícího nemovitého majetku:

Stanovte hodnotu nemovitosti – nebytové jednotky č. 351/101, zapsané na LV č. 1065 v k.ú. Lysolaje, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

6.2 Odpověď

Tržní hodnota cena oceňované jednotky č. 351/101, zapsané na LV č. 1065 v k.ú. Lysolaje byla ke dni posouzení stanovena ve výši

3 278 000,00 Kč

(slovy: tři miliony dvě stě sedmdesát osm tisíc Kč.)

6.3 Osoby podílející se na zpracování odborného posouzení

Na všech částech odborného posouzení se podíleli:

Ing. Jiří Nohejl

Ing. Milan Ječmen

Ing. Jiří Nohejl, prokurista

7 Přílohy

7.1 Seznam příloh

Příloha č. 1 - Výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 2 - Nabídka k prodeji

Příloha č. 1

Informace o jednotce

Číslo jednotky	351/101
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle občanského zákoníku
Způsob využití:	dílňa nebo provozovna
Vymezena v:	pozemku p. č. 412/60, jehož součástí je stavba č. p. 351
Katastrální území:	Lysolaje (728931)
Číslo LV:	1065
Podíl na společných částech:	596/4992

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svkřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha-Lysolaje, Kovářská 8/5, Lysolaje, 16500 Praha 6	

Způsob ochrany nemovitosti


Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 10.10.2023 09:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	412/60
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Lysolaje [729931]
Číslo LV:	375
Výměra [m ²]:	239
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Lysolaje [400521] ; č. p. 351; bytový dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 412/60
Stavební objekt:	č. p. 351
Ulice:	Dolina
Adresní místa:	Dolina 351/2

Vymezené jednotky

[351/1](#), [351/2](#), [351/3](#), [351/4](#), [351/5](#), [351/101](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Benešová Milena, Ke kulturnímu domu 533/12, Řepy, 16300 Praha 6 Jednotka: 351/1	133/1248
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 Jednotka: 351/101	149/1248
Kovalevskii Vladislav, Ovinecká 323/40, Bubeneč, 17000 Praha 7 Jednotka: 351/5	373/1664
SJM Neburka Jakub a Neburková Jitka Jednotka: 351/3 <i>Neburka Jakub, Dolina 351/2, Lysolaje, 16500 Praha 6</i> <i>Neburková Jitka, Sídlíštní 245/18f, Lysolaje, 16500 Praha 6</i>	373/1664
Zapletal Miloslav, Dolina 351/2, Lysolaje, 16500 Praha 6 Jednotka: 351/2	407/2496
SJM Zrostlík Jan a Zrostlíková Schäferová Eva, Dolina 351/2, Lysolaje, 16500 Praha 6 Jednotka: 351/4	203/1248
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl



Prodej komerční nemovitosti 62 m²
 Mládeže, Praha 6 - Břevnov 👁️ Panorama
3 600 000 Kč (58 065 Kč za m²)

MIMOPÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

[Spočítat hypotéku](#)

[Zavolat](#) [Napsat zprávu](#) [o dispozici 2+kk po 3, koupelna se](#)

sprchovým koutem, WC zvlášť.

Součástí rekonstrukce jsou nové rozvody elektřiny, vody a odpadu, nové omítky a štuk, podlahy, nová koupelna a WC, úprava dveří, původní větrák byl vyměněn za nový regulovatelný. V roce 2018 bylo instalováno nové elektrické vzduchové topení s termostatem, které slouží zároveň i jako větrání. Do jednotky je zavedený optický kabel.

Kryt byl vyřazen ze seznamu aktivních krytů.

Kupní cena zahrnuje vybavení viz. foto. Poplatky SVJ činí 2685Kč/měs.

Celková cena:	3 600 000 Kč za nemovitost	Podlaží:	-2. podlaží z celkem 7
Cena za m ² :	58 065 Kč	Plocha zastavěná:	281 m ²
Poznámka k ceně:	cena včetně provize	Užitná plocha:	62 m ²
ID zakázky:	9151	Plyn:	Plynovod
Aktualizace:	19.09.2023	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stavba:	Cihlová	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky
Stav objektu:	Velmi dobrý		

Dojezdová vzdálenost

Start:

Mládeže, Praha 6 - Břevnov

Cíl:

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potravin	Školy a školky	Lékaři	Volný čas
Večeřka:	Večeřka Bělohorská 243 (210 m)					
Cukrárna:	Ice La Torta (1893 m)					
Divadlo:	KAŠTÁN - Scéna Unipazzu (753 m)					
Veterinář:	MVDr. Josef Kubeček (216 m)					
Hřiště:	Dětské hřiště Junická (94 m)					
Hospoda:	Hospinec Drinopol (209 m)					
Kino:	Cinema City Nový Smíchov (2613 m)					
Kulturní památka:	Katedrála sv. Víta, Václava a Vojtěcha (2201 m)					
Obchod:	Kaufland (2431 m)					
Vlak:	Praha-Vešelavín (2045 m)					
Škola:	ZŠ a MŠ J. A. Komenského, Praha 6 (311 m)					
Lékař:	Poliklinika Pod Marjánkou (348 m)					
Motro:	Bořislavka (1469 m)					
Bus MHD:	Kajetánka (106 m)					
Lékárna:	Lékárna Bělehoraká (381 m)					
Bankomat:	Bankomat ČSOB (298 m)					
Školka:	ZŠ a MŠ J. A. Komenského, Praha 6 (107 m)					
Restaurace:	Bernard PUB U Bílého Lva (219 m)					
Sportoviště:	Tělocvičná jednota Sokol Praha - Břevnov (538 m)					
Pošta:	Pošta Praha 69 - Česká pošta, s.p. (494 m)					
Tram:	Drinopol (189 m)					

Kontaktovat:

**Lenka Šupová**

Zobrazit telefon

Zobrazit email

Zavolat

Napsat zprávu



Vršoviccké náměstí 67/8, 10100 Praha - Vršovice

★★★★★ (2)

<https://www.gpre.cz/absoluta>
[Více o společnosti »](#)

Hypoteční kalkulačka

Výše půjčky (Kč)

2 880 000

Doba splácení

20 let

25 let

30 let

Délka fixace

1 rok

3 roky

5 let

7 let

10 let

Aktualizovat

Nabídka hypoték od GPRE

Seznam.cz, a.s. není zprostředkovatelem hypotečních úvěrů



Zobrazit 10 fotografií

Prodej skladového prostoru 108 m²
 Kladenská, Praha 6 - Vokovice
3 800 000 Kč (35 185 Kč za m²)

DI MENĚ ÚSPORNĚ

Spočítat hypotéku

Zavolat

Napsat zprávu

Nemovitost v osobním vlastnictví se nachází v suterénu činžovního domu a v minulosti sloužila jako kryt civilní obrany. Prostor, kdy m² stojí cca 35.000 Kč byl současným majitelem vyčištěn a zdi byly opatřeny sádkartonovým obkladem, rozvedena nová elektrika a nové rozvody vody. Jsou zde 2 toalety a příprava na vybudování kuchyňské linky.

Nemovitost je vhodná jako sklad, atelier, dílna nebo můžete prostor využít i k bydlení.

Lokalita je skvělá! Pár kroků od domu je stanice metra Bořislavka, nádraží Veveřslavín a veškerá občanská vybavenost.

Celková cena: 3 800 000 Kč za nemovitost
 Cena za m²: 35 185 Kč

Plocha zastavěná: 115 m²
 Užitná plocha: 108 m²

ID zakázky:	N90360
Aktualizace:	11.07.2023
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobry
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	-1. podlaží z celkem 5 včetně 1 podzemního

odvod:	ový vodovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektrina:	230V
Doprava:	MHD
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída D - Méně úsporná budovy
Bezbariérový:	✘

Dojezdová vzdálenost

Start:

Kladenská, Praha 6 - Vokovice

Cíl:

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší Doprava Restaurace Potraviny Školy a školky Lékaři Volný čas

Cukrárna:	Hami ňami (1349 m)
Hřiště:	Dětské hřiště (97 m)
Hospoda:	Hospůdka Do Větru (886 m)
Večerka:	BILLA (269 m)
Veterinář:	MVDr. Marta Schmidhalter-Pekáříková ... (297 m)
Divadlo:	Divadlo Tineola (881 m)
Kulturní památka:	Katedrála sv. Víta, Václava a Vojtěcha (3190 m)
Kino:	Kino Dřabačov (2015 m)
Bus MHD:	Červený Vrch (248 m)
Škola:	ZŠ Praha 6, Na Dlouhém Lánu (272 m)
Lékárna:	Lékárna "K Lánu" s.r.o. (223 m)
Tram:	Červený Vrch (273 m)
Bankomat:	Bankomat MONETA Money Bank (192 m)
Lékař:	Unicare Medical Center (616 m)
Restaurace:	Ballon restaurant (162 m)
Vlak:	Praha-Velešlavín (738 m)
Pošta:	Pošta Praha 616 - Česká pošta, s.p. (878 m)
Metro:	Bořislavka (486 m)
Sportoviště:	CS SPORTCENTRUM s.r.o. (642 m)

Zavolat

Napsat zprávu

Kontaktovat:



Ing. Edita Navrátilová

Zobrazit telefon

Zobrazit email



Česká Společnost Realitní / Prodej a Správa Nemovitostí s.r.o.
Štefánikova 13/43, 15000 Praha - Smíchov

★★★★★ (3)

<https://www.csrealitni.cz/pobočka/pasn/>

[Více o společnosti »](#)



Pro více informací nás kontaktujte
 © Seznam.cz, a.s., 2023 a další

MAPPY.CZ



Zobrazit 9 fotografií

Prodej kanceláře 27 m²
 Požárnická, Praha 6 - Nebušice [Panorama](#)
1 990 000 Kč (73 704 Kč za m²)

MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

[Spočítat hypotéku](#)

Kancelář s příslušenstvím - 27 m², která se nachází v suterénu bytového domu v Praha 6 - Nebušice. Jedná se o kancelář (19,4 m²) s kuchyňským koutem a toaletou (7,2 m²). Kancelář je vybavena regály a kancelářskými stoly. Vytápění zajišťují el. radiátory a ohřev vody el. bojler. Kancelář i kuchyňský kout s toaletou jsou samostatné jednotky. V domě je založené SVJ. Cihlový dům je po rekonstrukci - Fasáda vč. zateplení, inženýrské sítě, střecha, plastová okna, vstup, plánuje se revitalizace společných prostor. U domu je velmi pohodlné parkování. Městská část Prahy 6 Nebušice je zasazena mezi přírodní park Divoká Šárka, Lysolaje a lesnatou hranici hlavního města Prahy a Středočeského kraje. Výborná dopravní dostupnost - 10 min. autobusem Metro A, zast. Bořislavka. Pro více informací volejte manažera nabídky.

Celková cena:	1 990 000 Kč za nemovitost	Plocha podlahová:	27 m ²
Cena za m ² :	73 704 Kč	Datum nastěhování:	lhned
Poznámka k ceně:	Cena uvedena vč. provize a právního servisu	Voda:	Dálkový vodovod
ID zakázky:	N06727	Topení:	Lokální elektrické
Aktualizace:	12.09.2023	Telekomunikace:	Telefon, Internet
Stavba:	Cihlová	Doprava:	Silnice, MHD
		Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně neehospodárná

Podlaží: 4
Užitná plocha: 27 m²

Dojezdová vzdálenost

Start:

Požárnická, Praha 6 - Nebušice

Cíl:

Občanská vybavenost Pozice

Nejbližší Doprava Restaurace Potraviny Školy a školky Lékaři Volný čas

Hospoda: Hostinec Divůč skok (1445 m)
Večerka: Albert Supermarket (142 m)
Cukrárna: Polina Cake (2474 m)
Hřiště: Dětské hřiště Pod Hájovnou (622 m)
Veterinář: Kastráční centrum (141 m)
Divadlo: Loutky bez hranic (384 m)
Kino: Kino Dlabačov (4811 m)
Pošta: Pošta Praha 619 - Česká pošta, s.p. (141 m)
Vlak: Praha-Veleslavín (2362 m)
Bankomat: Bankomat Euronet (136 m)
Obchod: Obchodní centrum Delta (2745 m)
Školka: MŠ Nebušice (406 m)
Metro: Nádraží Veleslavín (2296 m)
Lékárna: Lékárna Zamzam (195 m)
Škola: ZŠ Nebušice (287 m)
Sportoviště: TENIS CENTRUM Mandlík, s.r.o. (442 m)
Tram: Vozovna Vokovice (2142 m)
Restaurace: Restaurace U Kostela (156 m)
Lékař: Canadian Medical - AFI (2453 m)
Bus MHD: K Noskovně (104 m)

Kontaktovat:



Jan Svoboda

Zobrazit telefon

Zobrazit email

SOUKUP & PARTNERS s.r.o.
Poslova 1409/3, 10600 Praha - Záběhlice
★★★★★ (123)
<https://www.spartners.cz>
[Více o společnosti »](#)

Hypoteční kalkulačka

Výše půjčky (Kč)	Doba splácení		
	20 let	25 let	30 let
1 592 000			
Délka fixace			
1 rok	3 roky	5 let	7 let
			10 let

Nabídka hypoték od [»](#)



Adresa

Ulice

Číslo

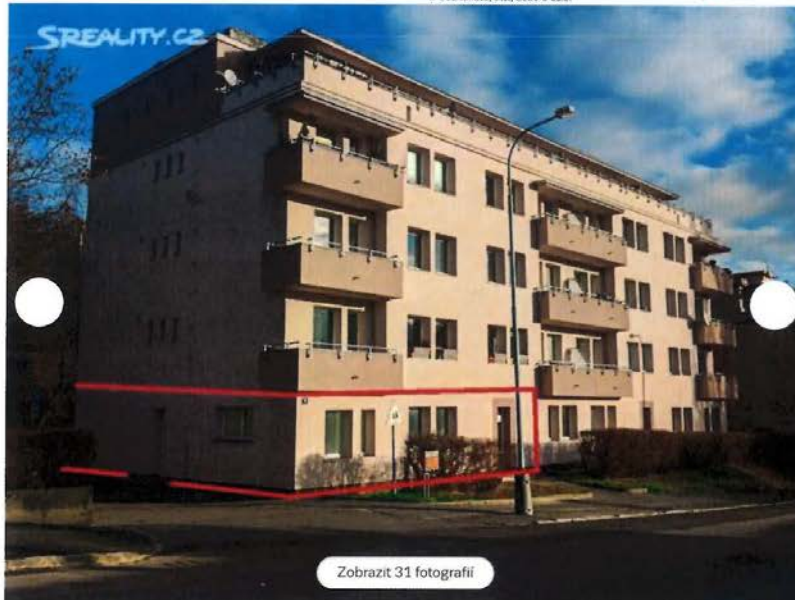
Číslo

© Seznam.cz, a.s., 2023 a další

Prohledat prohlížeče nebo jiné
zdroje mapy a adresy

Chcete zadat jiné parametry
hledání mapy a adresy?

MAPY.CZ



Zobrazit 31 fotografií

Prodej kanceláře 169 m² Na Petynce, Praha 6 - Střešovice Panorama 9 000 000 Kč (53 254 Kč za m²)

Spočítat hypotéku

Nabízíme vám tento úžasný obchodní či kancelářský prostor v žádané lokalitě Prahy 6, v těsném sousedství oblíbeného koupaliště Petynka (200m), navazující vilové čtvrti, oblíbených parků a zámečku Kajetánka.

Dům, v kterém se prostory nacházejí, je po kompletní rekonstrukci. Jedná se o zateplený cihlový dům s novými rozvody, okny, fasádou a rekonstruovanými interiéry. Vytápění centrální. Nabízený prostor má výlohy-okna do ulice i vnitrobloku.

Nebytové prostory dispozičně tvoří:

- první část - 1x prostorná místnost 66m² s výlohami, vstupem z ulice v 1.NP, toaletou a menší plochou pro kuchyňský kout. V minulosti prodejna, ale i architektonické studio o výměře hlavní plochy 60,14m² + kuchyňka a toaleta 5,84m²
- druhá část s vlastním vchodem umístěným na boku domu a s možností jednoduchého přímého propojení s první částí, vstupní hala 16m² se vstupem do pěkné světlé místnosti o velikosti 31m² orientované na druhou stranu domu do vnitrobloku, a zároveň se schodištěm do 1.PP. Schodišťovým vstupem sejdem do 1.PP kde se nachází centrální prostor okolo schodiště u kterého je vybudovaná sprcha a toaleta. V 1.PP se dále nachází dvě samostatné místnosti s menším osvitem, které sloužily jako tréninkový prostor k sportovnímu a tanečnímu cvičení nebo jako sklady horních provozoven. Hala 17,8 m² včetně wc a sprchy, místnosti 30,9m² s menším osvitem a 16,95m² s větracím okýnkem.

zastavěnými dveřmi rozdělení na dva nezávislé prostory.

Katastrálně se má prostor formu jedné jednotku. Lze zažádat o rekolaudaci na bytovou jednotku.

Zastávka MHD bus 2minuty chůze, trasa 7 minut metro Dejvická (čtyři stanice autobusem) Dům přímo navazuje na rozlehlý centrální park.

Horní prostory v jsou ve standardním stavu připravené na lehké úpravy pro provozy mnoha činností.

Dolní prostory vyžadují úpravy sociálního zařízení a případně modernizaci.

Konečná cena včetně provize RK a všech poplatků

Celková cena:	9 000 000 Kč za nemovitost	Stavba:	Cihlová
Cena za m²:	53 254 Kč	Stav objektu:	Dobry
Aktualizace:	21.08.2023	Typ domu:	Patrový
ID:	2012947532	Užitná plocha:	169 m²

Dojezdová vzdálenost

Start:

Na Petynce, Praha 6 - Střešovice

Cíl:

Občanská vybavenost Návazí

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potraviný	Školy a školky	Lékaři	Volný čas
Cukrárna:	Bread gap - fresh sandwiches (1746 m)					
Večerka:	Večerka Bělohorská 243 (856 m)					
Divadlo:	DIVADLO UNGELT, s.r.o. (1000 m)					
Veterinář:	MVDr. Aleš Müller (561 m)					
Hospoda:	Hostinec Drinopoi (798 m)					
Hřiště:	Dětské hřiště Na Petynce (277 m)					
Kino:	Cinema City Nový Smíchov (2383 m)					
Kulturní památka:	Katedrála sv. Víta, Václava a Vojtěcha (1568 m)					
Tram:	Ořechovka (428 m)					
Škola:	ZŠ Praha 6, Norbertov (310 m)					
Metro:	Bořislavka (1430 m)					
Pošta:	Pošta Praha 69 - Česká pošta, s.p. (1165 m)					
Bankomat:	Bankomat MONETA Money Bank (599 m)					
Obchod:	Obchodní centrum Nový Smíchov (2441 m)					
Sportoviště:	Koupaliště Petynka (261 m)					
Bus MHD:	Na Petynce (155 m)					
Lékárna:	Lékárna Bělohorská (1061 m)					
Školka:	NESSIE- anglická školka (357 m)					
Restaurace:	Pizzeria Piccolo Mondo (456 m)					
Vlak:	Praha-Dejvice (1727 m)					
Lékař:	Poliklinika Pod Marjánkou (1020 m)					

Kontaktovat:



Josef Nový

Zobrazit telefon

Zobrazit telefon

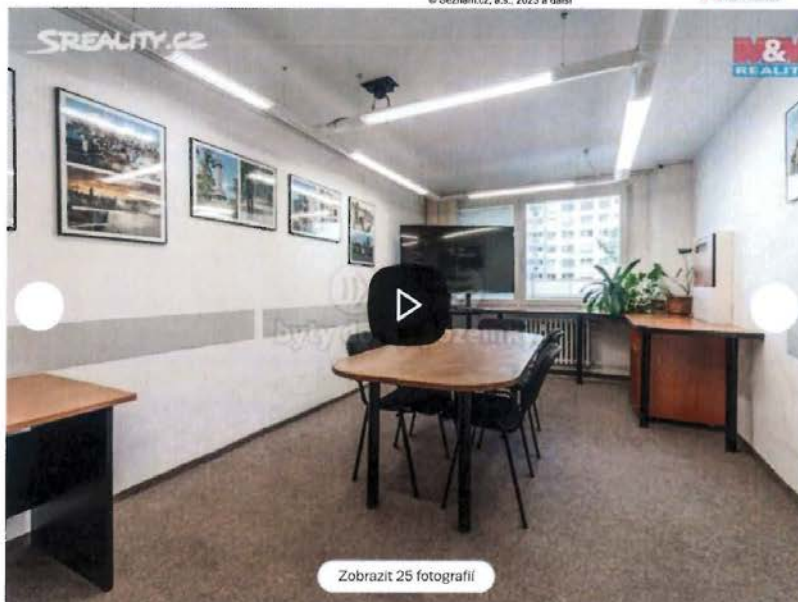
Zobrazit email

TONZA REALITY spol. s r.o.
Pernerova 121/33, 18600 Praha - Karlín

Proč si koupit nemovitost?  Proč si koupit nemovitost? 
 Druhá možnost koupě nemovitosti  Druhá možnost koupě nemovitosti 


© Seznam.cz, a.s. 2023 a další

MAPY.CZ



Zobrazit 25 fotografií

Prodej kanceláře 241 m²

Makovského, Praha 6 - Řepy  Panorama

14 950 000 Kč (62 033 Kč za m²)

 MIMOPRÁVNĚ NEHOSPODÁRNÁ

 Spočítat hypotéku

Nabízíme Vám jedinečné nebytové prostory 241 m² v přízemí panelového domu v pražských Řepích. V současnosti jsou využívány jako kanceláře a sídlo firmy. Jejich stav je velmi dobrý a nevyžaduje velké investice. Výhodou jsou nízké měsíční náklady a bezbariérový vstup. V okolí je bezproblémové parkování. Jsou zde k dispozici 2x koupelna a WC, kuchyňka, 2x ložnice, 6x kancelář, 2x zasedací místnost a vstupní foyer. Prostory mohou sloužit dále jako sídlo firmy, ale také jako školicí zařízení, callcentrum nebo ordinace lékařů. Na míru vyrobený nábytek je sice starší, ale ve slušném stavu. Pokud Vás nabídka zaujala, neváhejte kontaktovat makléře a domluvit si prohlídku.

Zlevněno:	14 950 000 Kč za nemovitost	Užitná plocha:	241 m ²
Cena za m ² :	62 033 Kč	Rok rekonstrukce:	2020
Původní cena:	15 950 000 Kč	Voda:	Dálkový vodovod
Poznámka k ceně:	Cena včetně provize RK a právního servisu	Topení:	Ústřední dálkové
ID zakázky:	841914	Odpad:	Veřejná kanalizace
Aktualizace:	12.09.2023	Telekomunikace:	Telefon, Internet, Kabelová televize
Stavba:	Panelová	Elektřina:	120V, 230V
Stav objektu:	Velmi dobrý		

Zavolat

Napsat zprávu

Podlaží:	1. podlaží z celkem 13 včetně 1 podzemního	vyhlášky
		Bezbariérový: ✓
		Vybavení: ✓
		Výtah: ✓

Dojezdová vzdálenost

Start:

Makovského, Praha 6 - Řepy

Cíl:

Občanská vybavenost Nová

Nejbližší Doprava Restaurace Potraviny Školy a školky Lékaři Volný čas

Večerka:	Lidl (219 m)
Kino:	Cinema City Zličín (1783 m)
Cukrárna:	OVOCNÝ SVĚTOZOR (830 m)
Hospoda:	Pivní bar (593 m)
Divadlo:	Xaver (1771 m)
Veterinář:	Veterinární klinika Delta MVDr.Michael ... (553 m)
Hřiště:	Dětské hřiště (59 m)
Přírodní zajímavost:	Kovářovic moz (4774 m)
Obchod:	OC Řepy (383 m)
Lékárna:	Lékárna Makovského (169 m)
Metro:	Zličín (1717 m)
Restaurace:	Bowling Manta (63 m)
Bus MHD:	Blatiny (150 m)
Bankomat:	Bankomat České spořitelny (219 m)
Pošta:	Pošta Praha 618 - Česká pošta, s.p. (383 m)
Škola:	Mensa gymnázium, o.p.s. (271 m)
Sportoviště:	Hřiště na pétanque Bendova (87 m)
Vlak:	Praha-Zličín (527 m)
Lékař:	Poliklinika Hürka (3347 m)
Tram:	Blatiny (97 m)
Školka:	MŠ Pastelka Praha 6 - Řepy (100 m)

Kontaktovat:



Rujder David

Zobrazit telefon

Zobrazit telefon

Zobrazit email



M&M reality

Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město

★★★★★ (140)

<https://www.mmreality.cz/>

[Více o společnosti »](#)

Hypoteční kalkulačka

Výše půjčky (Kč)

11 960 000

Doba splácení

20 let

25 let

30 let

Délka fixace

1 rok

3 roky

5 let

7 let

10 let