

Určení tržní ceny nemovitosti pro dědické řízení

Objednatel posudku:

Společenství vlastníků Schulhoffova 790, 791, Praha
Se sídlem: Schulhoffova 791/7, Hájem 149 00 Praha 4
IČ: 089 01 066

Účel: Odborný názor na tržní cenu bytových jednotek.

Zadání:

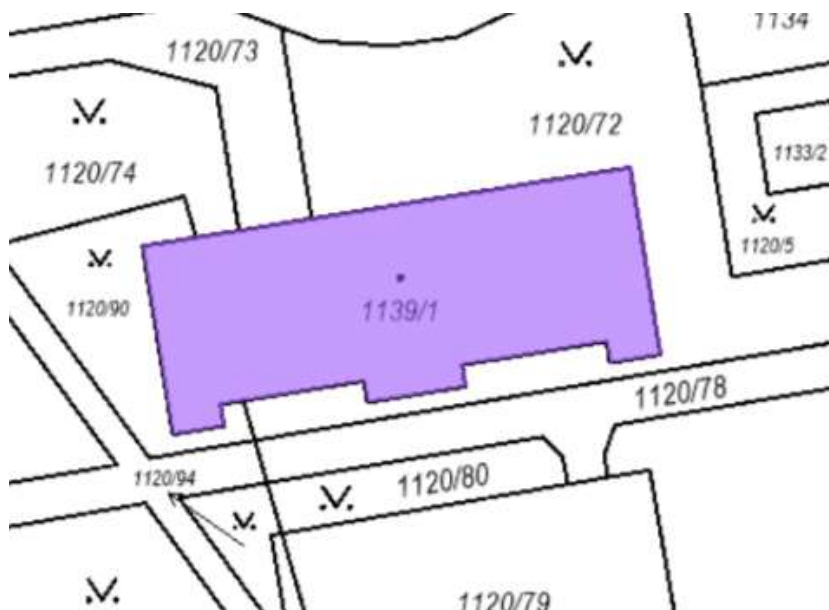
Zadavatel objednal u zhotovitele odborné posouzení tržní ceny:

- 1) **bytové jednotky č. 790/6**, na adrese Schulhoffova 790/9, 149 00 Praha - Háj, v katastrálním území Háj, zaps. na LV č. 9180, v budově č.p. 790 a č.p. 791, na pozemku parc. č. 1139/1, zaps. na LV č. 3969, katastrální území Háj a obci Praha, vše zapsané u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen jako „bytová jednotka č. 1“).

K bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl v rozsahu **id. 716/26360** na společných částech budovy a na pozemku parc. č. 1139/1 v katastrálním území Háj a obci Praha, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

- 2) **bytové jednotky č. 791/7**, na adrese Schulhoffova 791/7, 149 00 Praha - Háj, v katastrálním území Háj, zaps. na LV č. 9180, v budově č.p. 790 a č.p. 791, na pozemku parc. č. 1139/1, zaps. na LV č. 3969, katastrální území Háj a obci Praha, vše zapsané u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen jako „bytová jednotka č. 2“).

K bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl v rozsahu **id. 691/26360** na společných částech budovy a na pozemku parc. č. 1139/1 v katastrálním území Háj a obci Praha, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.



Popis objektu:

Posuzované bytové jednotky se nacházejí v domě č.p. 790 a 791



Bytová jednotky č. 1 (790/6)

Dispozice bytu 3+1, o velikosti 71,6 m² (došlo ke zvětšení bytu o část chodby, čímž byla zvětšena předsíň o 2,5 m²), lodžie cca. 5,5 m², velikost umístěný v druhém nadzemním podlaží devítipodlažního panelového domu s výtahem, po celkové renovaci, a to zejména zateplení, fasáda, střecha, plastová okna, společné prostory, zvonky.

Byt je v původním zanedbaném stavu určený k celkové rekonstrukci.

K bytu náleží sklep.





Bytová jednotky č. 2 (791/7)

Dispozice bytu 3+1, o velikosti 69,1 m², lodžie cca. 5,5 m², umístěný ve třetím nadzemním podlaží devítipodlažního panelového domu s výtahem, po celkové renovaci, a to zejména zateplení, fasáda, střecha, plastová okna, společné prostory, zvonky.

Byt je v původním stavu určený k celkové rekonstrukci.

K bytu náleží sklep.

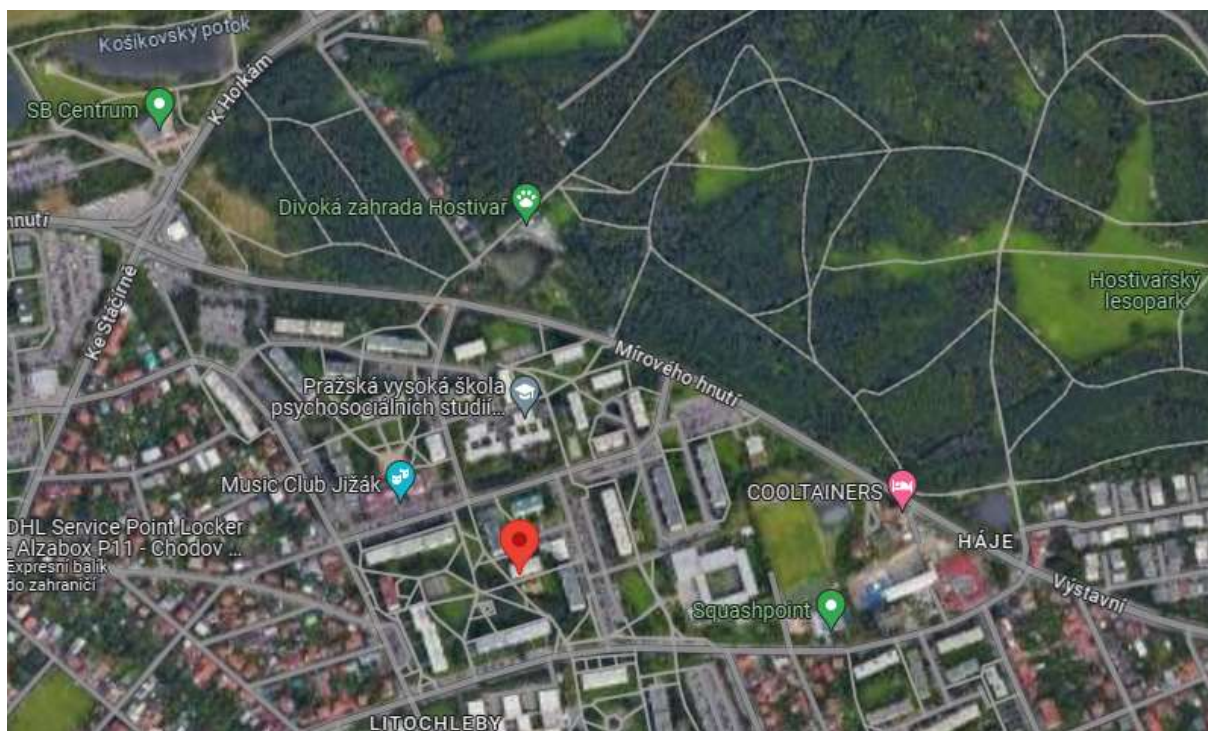
Vzhledem k tomu, že v současné době trvale byt obývá nájemnice p. Božena Pokorná, není vhodné umisťovat do odhadu fotodokumentaci k bytu, kterou mám k dispozici. V Bytě jsem byl na prohlídce dne 14.12.2023 za účasti předsedy SVJ Libora Jůzy.

Vyhodnocení lokality:

Objekt, ve kterém se nachází obě bytové jednotky se nachází v klidné části Prahy 4 – Háje.

Výborná dopravní dostupnost, přímo u domu zastávka několika linek městské hromadné dopravy (bus: 126, 170, 203, 905), na metro C Háje 1,3 km.

V blízkosti domu je plná občanská vybavenost, velké množství zeleně (Hostivařský lesopark), několik dětských hřišť a sportovišť.



Vyhodnocení atraktivity bytu:

V současné době odpovídá tržní situace v tomto segmentu průměrné poptávce, neboť ceny nemovitostí v minulém roce mírně klesly a nyní, mimo jiné z důvodu zvýšené poptávky po pronájmu středně velkých bytů, je dispozice bytových jednotek 2 + kk/1 či 3 + kk/1 v popředí zájmu trhu. S ohledem na tuto skutečnost lze hodnotit posuzovanou bytovou jednotku z hlediska obchodovatelnosti jako standardní.

Hodnoty bytových jednotek snižuje skutečnost, že obě vyžadují **celkovou nákladnou rekonstrukci**.

Vlastní posouzení hodnoty:

Při posouzení tržní hodnoty, resp. stanovení tzv. obvyklé ceny byly využity především odborné zkušenosti posuzovatele s obchodováním s obdobnými nemovitostmi a přístup na principu srovnání.

Porovnávané nemovitosti:

- Byt 3+kk, 64 m², Emilie Hyblerové – 5.490.000 Kč:
<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/praha-haje-emilie-hyblerove/3934487884#fullscreen=false>
- Byt 3+kk/L, Hněvkovského – 5.660.000 Kč:
<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/praha-chodov-hnevkovskeho/1599857996>
- Byt 3+kk/L, Brechtova – 6.190.000 Kč **po rekonstrukci**
<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/praha-zizkov-pod-lipami/3799221324>

Odhad obvyklé ceny posuzovaných bytových jednotek

Bytová jednotky č. 1 (790/6; 71,6 m²) – 80.000 Kč/m²

Obvyklá cena posuzované bytové jednotky **Kč 5.728.000 Kč**

Bytová jednotky č. 2 (791/7; 69,1 m²) – 80.000 Kč/m²

Obvyklá cena posuzované bytové jednotky **Kč 5.528.000 Kč**

V Praze dne 18.12.2023

.....
Mgr. Martin Sládek
realitní specialista a konzultant