

ZNALECKÝ POSUDEK č. 6526 – 176 – 19

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI (ODHAD OBVYKLÉ CENY)

Předmět ocenění:

nebytová jednotka č. 657/3 v 1.NP bytového domu č.p. 657 a spoluvlastnický podíl ve výši id. 90/1149 na společných částech bytového domu č.p. 657 a na pozemcích parc. č. 238/21 a 238/34 v katastrálním území Troja, Praha 7

Majitel nemovitosti:

Tůmová Martina

Uzavřená 660/12, Kobylisy, 182 00 Praha 8

Objednatel posudku:

Mgr. Michal Večeřa – insolvenční správce

Rašínova 103/2, 602 00 Brno

Vypracoval:

Ing. Milan Kroupa

Stupno 227, 338 24 Břasy, tel. 603 963 092



Obvyklá cena nemovitosti:

4.500.000,- Kč

Datum místního šetření: 27.9.2019

Vypracováno ku dni: 27.9.2019

Tento posudek obsahuje 13 stran textu a 10 stran příloh. Předává se ve 2 vyhotoveních.

V Praze 16.10.2019

Výtisk č. 1

Obsah posudku:

1. NÁLEZ	2
1.1. Znalecký úkol	2
1.2. Informace o nemovitosti	2-3
1.3. Prohlídka nemovitosti	3
1.4. Dokumentace a skutečnost	3
1.5.1. Vlastnické a evidenční údaje	3
1.5.2. Omezení vlastnického práva	3
1.6.1. Celkový popis obce	3
1.6.2. Celkový popis nemovitosti	3-4
1.7. Podklady pro zpracování posudku	4
1.8. Metody zjištění hodnoty nemovitosti	4-5
2. POSUDEK	5
2.1. Oceňované nemovitosti – přehled	5
2.2. Zjištění administrativní hodnoty nemovitosti dle platné vyhlášky	5-9
2.3. Zjištění věcné hodnoty nemovitosti	9
2.4. Zjištění hodnoty nemovitosti výnosovou metodou	9
2.5. Zjištění hodnoty nemovitosti srovnávací metodou	9-11
2.6. Rekapitulace metod pro zjištění ceny obvyklé	12
3. ZÁVĚR	12-13
4. ZNALECKÁ DOLOŽKA	13

Přílohy:

- Výpisy z KN ze dne 4.6.2019, LV 3260 a 1008
- Kopie katastrální mapy
- Cenová mapa hl. města Prahy
- Fotodokumentace

1. NÁLEZ

1.1. Znalecký úkol

Na základě objednávky insolvenčního správce pana Mgr. Michala Večeři ze dne 2.9.2019 je znaleckým úkolem a předmětem tohoto posudku stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství uvedených v bodě 1.2. ve vlastnictví (případně spoluvlastnictví) paní Marty Tůmové

1.2. Informace o nemovitosti

- Nebytová jednotka č. 657/3 v domě č.p. 657, zapsaná v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu) pro obec Praha, katastrální území Troja na listu vlastnictví č. 3260 způsob využití: nebytová jednotka
- Spoluvlastnický podíl ve výši id. 90/1149 na společných částech domu č.p. 657 postaveného na pozemku parc. č. 238/34 zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha (Katastrální úřad pro

hlavní město Prahu) pro obec Praha, katastrální území Troja na listu vlastnictví č. 1008

- Spoluvlastnický podíl ve výši id. 90/1149 na pozemku parc. č. 238/34 o výměře 318m², vedeného jako zastavěná plocha a nádvoří a na pozemku parc. č. 238/21 o výměře 541m², vedeného jako ostatní plocha – manipulační plocha, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu) pro obec Praha, katastrální území Troja na listu vlastnictví č. 1008

1.3. Prohlídka nemovitosti

Prohlídka výše uvedené nemovitosti se uskutečnila dne 27.9.2019 ve 14.00 hodin. K místnímu šetření se kromě znalce dostavila majitelka nemovitosti paní Tůmová. **Nemovitost byla znalci zpřístupněna v plném rozsahu.**

1.4. Dokumentace a skutečnost

K dispozici nebyla žádná projektové dokumentace, všechny údaje byly zjištěny při místním šetření. Dostupné informace o velikosti nebytové jednotky a technickém stavu domu a nebyt. jednotky byly zjištěny z podkladů objednatele posudku a majitelky nemovitosti.

1.5.1. Vlastnické a evidenční údaje

Podle výpisů z katastru nemovitostí ze dne 4.6.2019 pro katastrální území Troja, Praha 7 je majitelem oceňované nemovitosti: nebytové jednotky č. 657/3 a spoluvlastnického podílu na bytovém domě č.p. 657 a na pozemcích:

Tůmová Martina, Uzavřená 660/12, Kobylisy, 182 00 Praha 8

1.5.2. Omezení vlastnického práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí je omezeno vlastnické právo k nemovitostem zástavním právem smluvním a zahájením exekuce .

Podrobný přehled omezení vlastnického práva – viz Výpis z KN, který je součástí tohoto posudku (příloha)

1.6.1. Celkový popis obce

Troja je bývalá vesnice a obec, nyní městská čtvrť a katastrální území Prahy. Leží na pravém břehu Vltavy a na přilehlém kopci na severu Prahy. V dolní části se nachází Trojský zámek, ZOO Praha a Pražská botanická zahrada. Součástí Prahy se Troja stala v roce 1922. Dopravní obsluha navazuje na obsluhu Kobylis a Bohnic, je zajišťována autobusy. V městské části je kompletní občanská vybavenost a vybudovaná infrastruktura.

1.6.2. Celkový popis nemovitosti

Bytový dům č.p. 657 se nachází v ulici Pod Havránkou v městské části Prahy 7 - Troji. Jedná se o řadový dům krajní, má 1 podzemní a 4 nadzemní podlaží. (3.a 4.NP je obytné podkroví)

Nosná konstrukce domu je zděná, základy jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti. Stropy jsou standardní betonové s rovným podhledem, střecha je sedlová s vikýři s klasickým dřevěným krovem a taškovou krytinou.

Nebytová jednotka č. 657/3

Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v 1.NP bytového domu, má samostatný vstup z ulice a byla využívána jako kavárna, v současné době je zavřená. Jednotka se skládá z hlavní místnosti s barem, kuchyňky, skladových prostor a sociálního zařízení pro muže a ženy.

Vybavení nebytové jednotky je uvažováno jako standardní, podlahy betonové s plovoucí podlahou a keramické dlažby, okna jsou dřevěná typ Euro (tvoří výkladce), dveře dřevěné.

V nebytové jednotce je proveden rozvod vody, kanalizace, plynu a elektřiny. V jednotce je ústřední topení s radiátory, je zde klimatizační jednotka.

Bytový dům byl postaven v roce 1997, jeho technický stav je dobrý, technický stav oceňované nebytové jednotky je rovněž dobrý, je však patrné, že není užívána.

Nebytová jednotka č. 657/3

90 m²

Pozemky

parc. č. 238/34	318 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
parc. č. 238/21	541 m ²	ostatní plocha – manipulační plocha

1.7. Podklady pro zpracování posudku

- Výpisy z KN ze dne 4.6.2019, LV 3260 a 1008
- kopie katastrální mapy
- místní šetření ze dne 27.9.2019
- informace poskytnuté objednatelem posudku a majitelkou nemovitostí
- informace realitních kanceláří, realitní servery a časopisy
- archiv znalce
- fotodokumentace

1.8. Metody zjištění hodnoty nemovitosti

- administrativní metoda

Při stanovení ceny nemovitosti administrativní metodou je postupováno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů 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., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb.

- metoda zjištění věcné hodnoty

při stanovení věcné ceny nemovitosti je postupováno podle výše uvedené oceňovací vyhlášky jako v případě administrativní metody, ale není zde uplatněn koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu pp.

- výnosová metoda

vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem)

- srovnávací metoda

Jedná se o vyhodnocení cen nedávno prodaných nebo v současné době nabízených porovnatelných nemovitostí ve srovnatelných lokalitách

- Obvyklá (tržní) cena nemovitosti

Jedná se o cenu, za kterou je možné stejnou nebo srovnatelnou nemovitost v daném místě a čase prodat nebo koupit.

Podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku § 2, odstavec 1:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ku 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

2. POSUDEK

2.1. **Oceňované nemovitosti – přehled**

a) Hlavní stavby

– Nebytová jednotka č. 657/3

+ příslušné spoluvlastnické podíly na bytovém domě a na pozemcích

2.2. **Zjištění administrativní hodnoty nemovitosti dle platné oceňovací vyhlášky**

Základní informace

Název předmětu ocenění: Nebytová jednotka 657/3
Adresa předmětu ocenění: Pod Havránkou 657/10
18000 Praha 8
LV: 3260
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Troja
Počet obyvatel: 1 294 513

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Nemovitost je zatížena zástavním právem a nařízením exekuce	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Nebytová jednotka v	III	0,20

atraktivní lokalitě s vchodem z ulice a výlohou		
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,183$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,160$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Dobrá poloha nemovitosti v blízkosti Trojského zámku, pražské ZOO a MHD	III	0,20

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,380$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,633$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_p = 1,601$

Nebytová jednotka 657/3

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:

K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy	
NBJ 657/3:	90,00 * 1,00 =	90,00 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		90,00 m²

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,40	100	1,54	8,32
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	N	1,80	100	1,54	2,77
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	N	5,60	100	1,54	8,62
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					105,61
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0561

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0561
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2200
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2200
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	19 056,-
Plná cena: 90,00 m ² * 19 056,- Kč/m ²	=	1 715 040,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 78 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 22 / 100 = 22,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 22,0 % / 100)

Nákladová cena CJ_N

Koeficient pp

Cena CJ

*	0,780
=	1 337 731,- Kč
*	1,633
=	2 184 514,72 Kč

Nebytová jednotka 657/3 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 2 184 514,72 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	238/34	318	9 340,00	2 970 120,-
ostatní plocha - manipulační plocha	238/21	541	9 340,00	5 052 940,-
Cenová mapa - celkem		859		8 023 060,-
Pozemky - zjištěná cena celkem				= 8 023 060,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky

= 8 023 060,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:

= **8 023 060,- Kč**

Nebytová jednotka 657/3 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 2 184 514,72 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 8 023 060,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 90 / 1 149

Hodnota spoluvlastnického podílu: 8 023 060,- Kč * 90 / 1 149

+ 628 438,12

Nebytová jednotka 657/3 - zjištěná cena = 2 812 952,84 Kč

1. Nebytová jednotka 657/3	2 812 950,- Kč
1.1. Oceňovaná jednotka	2 184 514,72 Kč
1.2. Pozemky	628 438,12 Kč
	2 812 950,- Kč

Výsledná administrativní cena nemovitosti: 2.812.950,- Kč

2.3. Zjištění věcné hodnoty nemovitosti

Výsledná věcná hodnota nemovitosti: nestanovena

2.4. Zjištění hodnoty nemovitosti výnosovou metodou

Výnosová metoda je jednou ze standardních metod pro ocenění zejména komerčně využitelných nemovitostí, případně rezidenčních nemovitostí. Tato metoda může být aplikována tam, kde je poptávka po pronájmu nemovitostí a trh s pronájmy alespoň částečně funguje. (tato situace je většinou pouze ve velkých či větších městech)

Pro ocenění nemovitosti výnosovou metodou byly odhadnuty výnosy dle obvyklého nájemného v místě. Předpokládaný nájem oceňované nebytové jednotky č. 657/3 by se mohl pohybovat kolem cca 280,- Kč/m²/měsíc, tj. 25.200,- Kč/měsíčně.

Z pohledu objektivního posouzení rizika pronajmutí během celého roku jsem odhadnul riziko nepronajmutí na 10%.

Provozní náklady (daň z nemovitosti, pojištění, opravy, úklid atd) jsem odhadnul ve výši 2.500,- Kč/měsíc, tj. 30.000,- Kč/rok.

Pro výpočet výnosové hodnoty jsem použil míru kapitalizace ve výši 7%.

Provozní výnos:	302.400,- Kč/rok
Riziko nepronajmutí 10%:	30.240,- Kč/rok
Provozní výnos s rizikem pronajmutí:	272.160,- Kč/rok
Provozní náklad:	30.000,- Kč/rok
Zisk:	242.160,- Kč/rok
Míra kapitalizace:	7%

Výpočet výnosové hodnoty: $242.160,- / 7\% \times 100 = 3.459.429,- \text{ Kč}$

Hodnota nemovitosti výnosovou metodou (po zaokrouhlení): 3.460.000,- Kč.

Výsledná výnosová hodnota nemovitosti: 3.460.000,- Kč

2.5. Zjištění hodnoty nemovitosti srovnávací metodou

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a z informací na internetových stránkách.

Podle výše uvedených podkladů byly vytipovány nemovitosti (nebytové jednotky) v Praze 7, 9 a 10 pro ocenění nebytové jednotky srovnávací metodou.

Příklad 1

Prodej, nebytová jednotka restaurace
Nabídková cena: 15.995.000,- Kč
Cena za 1m² užité plochy: 56.519,- Kč
Užitná plocha: 283m²
Adresa: Argentinská, Praha 7
Budova: cihlová, restaurace v 1.NP a v 1.PP
Stav domu: dobrý
Stav NBJ: dobrý
Parkování: negarantované na ulici



Příklad 2

Prodej, nebytová jednotka, obchodní prostor
Nabídková cena: 3.733.200,- Kč
Cena za 1m² užité plochy: 65.495,- Kč
Užitná plocha: 57m²
Adresa: Jankovcova, Praha 7
Budova: cihlová, NBJ v 1.NP
Stav domu: velmi dobrý
Stav NBJ: velmi dobrý – novostavba 2018
Parkování: negarantované na ulici



Příklad 3

Prodej, nebytová jednotka restaurace
Nabídková cena: 24.390.000,- Kč
Cena za 1m² užité plochy: 56.721,- Kč
Užitná plocha: 430m²
Adresa: V Chaloupkách, Praha 9
Budova: cihlová, 1.NP
Stav domu: dobrý
Stav NBJ: dobrý po rekonstrukci 2013
Parkování: negarantované na ulici



Příklad 4

Prodej, obchodní prostor - bar
Nabídková cena: 4.990.000,- Kč
Cena za 1m² užité plochy: 62.375,- Kč
Užitná plocha: 80m²
Adresa: K Botiči, Praha 10
Budova: cihlová, NBJ v 1.NP
Stav domu: dobrý
Stav NBJ: po rekonstrukci 2015
Parkování: negarantované na ulici



Vyhodnocení srovnávací metody

Nemovitosti, které jsou srovnatelné s oceňovanou nemovitostí se na realitním trhu běžně nabízejí a obchodují. Jednotlivé případy se liší zejména umístěním v obci, vybavením a atraktivitou obce, technickým stavem, vybavením, napojením na inženýrské sítě, velikostí pozemků atd.

Název	Jednotková nabídková cena Kč/m ²	Koef. redukce	Jednotková cena (JC) po redukcí Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	L	Jednotková cena po srovnání s objektem Kč/m ²
NBJ Argentinská Praha 7	56.519,-	0,95	53.693,-	1,05	1,05	1,00	1,00	1,03	1,00	1,05	1,19	45.120,-
NBJ Jankovcova Praha 7	65.495,-	0,95	62.220,-	1,05	0,95	1,00	1,00	1,15	1,05	1,05	1,26	49.381,-
NBJ V Chaloupkách Praha 9	56.721,-	0,95	53.885,-	0,95	1,05	1,00	1,05	1,03	0,97	0,95	0,99	54.430,-
NBJ K Botiči Praha 10	62.375,-	0,95	59.256,-	1,05	1,00	1,00	0,97	1,03	0,97	1,05	1,07	55.379,-
Celkem Kč											204.310,-	
Průměr v Kč											51.078,-	
max Kč											55.379,-	
min Kč											45.120,-	

Koeficient redukce – snížení inzerované ceny o provizi realitní kanceláře a reálnost prodejní ceny

- K1 koeficient úpravy na polohu objektu a umístění
- K2 koeficient úpravy na užitnou plochu
- K3 koeficient úpravy na velikost pozemku
- K4 koeficient úpravy na podmínka parkování
- K5 koeficient úpravy na celkový stav
- K6 koeficient úpravy na další vlastnosti (IS, vybavení, dispozice atd)
- K7 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce

L index odlišnosti $L = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6 * K7$

Jednotková cena zjištěná srovnávací metodou: 51.078,- Kč/m²

Užitná plocha nebytové jednotky: 90 m²

Hodnota NBJ č. 657/3: 90m² * 51.078,- Kč/m² = 4.597.020,- Kč

Hodnota nebytové jednotky srovnávací metodou (po zaokrouhlení) 4.600.000,- Kč

Hodnota nemovitosti srovnávací metodou 4.600.000,- Kč

2.6. Rekapitulace metod pro zjištění ceny obvyklé

Při ocenění nebytové jednotky č. 657/3 včetně spoluvlastnického podílu ve výši id. 90/1149 na společných částech domu č.p. 657 a na pozemcích parc. č. 238/34 a 238/21 v katastrálním území Troja, Praha 7 byly použity tyto metody:

Administrativní cena nemovitosti	2.812.950,- Kč
Věcná hodnota nemovitosti	nestanovena
Výnosová hodnota nemovitosti	3.460.000,- Kč
Srovnávací hodnota nemovitosti	4.600.000,- Kč

3. ZÁVĚR

Předmětem tohoto znaleckého posudku bylo:

Na základě objednávky insolvenčního správce pana Mgr. Michala Večeři ze dne 2.9.2019 je znaleckým úkolem a předmětem tohoto posudku stanovit cenu těchto nemovitostí:

- Nebytová jednotka č. 657/3 v domě č.p. 657, zapsaná v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu) pro obec Praha, katastrální území Troja na listu vlastnictví č. 3260 způsob využití: nebytová jednotka
- Spoluvlastnický podíl ve výši id. 90/1149 na společných částech domu č.p. 657 postaveného na pozemku parc. č. 238/34 zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu) pro obec Praha, katastrální území Troja na listu vlastnictví č. 1008
- Spoluvlastnický podíl ve výši id. 90/1149 na pozemku parc. č. 238/34 o výměře 318m², vedeného jako zastavěná plocha a nádvoří a na pozemku parc. č. 238/21 o výměře 541m², vedeného jako ostatní plocha – manipulační plocha, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu) pro obec Praha, katastrální území Troja na listu vlastnictví č. 1008

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

Kladné a záporné vlivy na obvyklou cenu nemovitosti:

Kladné vlivy:

- nebytová jednotka (bytový dům) se nachází v obytné zástavbě městské části Praha 7 – Troja v těsné blízkosti Trojského zámku a pražské ZOO
- MHD nedaleko od domu
- dobrý technický stav domu i nebytové jednotky

Záporné vlivy

- nemovitost je zatížena zástavním právem a zahájením exekuce
- problematické parkování u domu
- nebytová jednotka není užívaná

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami s přihlédnutím k výše uvedeným kladným a záporným vlivům na obvyklou cenu bude stanovena obvyklá cena výše uvedených nemovitostí, která vychází ze srovnávací metody.

Obvyklá cena výše uvedených nemovitostí: 4.500.000,- Kč

Vzhledem ke stávajícímu technickému stavu nemovitosti, její poloze, vybavení, velikosti a využitelnosti pozemků a s ohledem na stávající situaci na realitním trhu určuji

obvyklou cenu nebytové jednotky č. 657/3 v 1.NP bytového domu č.p. 657 a spoluvlastnického podílu ve výši id. 90/1149 na společných částech bytového domu č.p. 657 a na pozemcích parc. č. 238/21 a 238/34 v katastrálním území Troja, Praha 7 na:

4.500.000,- Kč

Slovy: čtyřimilionpětsettisíckorunčeských

V Praze, 16.10. 2019

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227, 338 24 Břasy
tel.: 603 963 092
e-mail: mikrop Praha@seznam.cz

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6526 - 176 - 19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 95-19.