

ZNALCKÝ POSUDEK č. 6527 – 177 – 19

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI (ODHAD OBVYKLÉ CENY)

Předmět ocenění:

bytová jednotka č. 660/8 ve 3.NP, nebytová jednotka č. 660/1 v 1.PP a nebytová jednotka č. 660/10 ve 3.NP bytového domu č.p. 660 a spoluvlastnický podíl ve výši id. 1853/5215 na společných částech bytového domu č.p. 660 a na pozemcích parc. č. 113/1 a 113/3, spoluvlastnický podíl ve výši id. 93/100 na pozemku parc. č. 113/2, spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/6 na pozemku parc. č. 114/1 a spoluvlastnický podíl ve výši id. 2/8 na pozemku parc. č. 114/2 v katastrálním území Kobylisy, Praha 8

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:

Bytová jednotka č. 660/8

3.750.000,- Kč

Nebytová jednotka č. 660/1

1.000.000,- Kč

Nebytová jednotka č. 660/10

1.600.000,- Kč

Datum místního šetření: 27.9.2019

Vypracováno ku dni: 27.9.2019

Tento posudek obsahuje 22 stran textu a 22 stran příloh. Předává se ve 2 vyhotoveních.

V Praze 14.10.2019

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	3-4
1.6.1. Celkový popis obce	4
1.6.2. Celkový popis nemovitosti	4-5
1.7. Podklady pro zpracování posudku	5
1.8. Metody zjištění hodnoty nemovitosti	5-6
2. POSUDEK	6
2.1. Oceňované nemovitosti – přehled	6
2.2. Zjištění administrativní hodnoty nemovitosti dle platné vyhlášky	6-14
2.3. Zjištění věcné hodnoty nemovitosti	14
2.4. Zjištění hodnoty nemovitosti výnosovou metodou	14-15
2.5. Zjištění hodnoty nemovitosti srovnávací metodou	15-18
2.6. Rekapitulace metod pro zjištění ceny obvyklé	19
3. ZÁVĚR	19-21
4. ZNALECKÁ DOLOŽKA	22

Přílohy:

- Výpisy z KN ze dne 4.6.2019, LV 10942, 10940, 10998, 10999 a 11006
- Kopie katastrální mapy
- Cenová mapa hl. města Prahy 2019
- 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 cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství uvedených v bodě 1.2. ve vlastnictví (případně spoluvlastnictví) paní Martiny Tůmové

1.2. Informace o nemovitosti

- Bytová jednotka č. 660/8 v domě č.p. 660, zapsaná v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu) pro obec Praha, katastrální území Kobylisy na listu vlastnictví č. 10942 způsob využití: byt
- Nebytová jednotka č. 660/1 v domě č.p. 660, zapsaná v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu) pro obec Praha, katastrální území Kobylisy na listu vlastnictví č. 10942 způsob využití: nebytová jednotka

- Nebytová jednotka č. 660/10 v domě č.p. 660, zapsaná v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu) pro obec Praha, katastrální území Kobylisy na listu vlastnictví č. 10942 způsob využití: nebytová jednotka
- Spoluvlastnický podíl ve výši id. 1853/5215 na společných částech domu č.p. 660 postaveného na pozemku parc. č. 113/1 zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu) pro obec Praha, katastrální území Kobylisy na listu vlastnictví č. 10988
- Spoluvlastnický podíl ve výši id. 1853/5215 na pozemku parc. č. 113/1 o výměře 164m², vedeného jako zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc. č. 113/3 o výměře 68m², vedeného jako ostatní plocha – jiná plocha zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu) pro obec Praha, katastrální území Kobylisy na listu vlastnictví č. 10988
- Spoluvlastnický podíl ve výši id. 93/100 na pozemku parc. č. 113/2 o výměře 99m², vedeného jako ostatní plocha – jiná plocha, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu) pro obec Praha, katastrální území Kobylisy na listu vlastnictví č. 10998
- Spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/6 na pozemku parc. č. 114/1 o výměře 180m², vedeného jako zahrada, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu) pro obec Praha, katastrální území Kobylisy na listu vlastnictví č. 10999
- Spoluvlastnický podíl ve výši id. 2/8 na pozemku parc. č. 114/2 o výměře 59m², vedeného jako zahrada, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu) pro obec Praha, katastrální území Kobylisy na listu vlastnictví č. 11006

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 bytu a technickém stavu domu a bytu 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 Kobylisy, Praha 8 je majitelem oceňované nemovitosti: bytové jednotky č. 660/8, nebytových jednotek č. 660/1 a 660/10 a spoluvlastnických podílů na bytovém domě č.p. 660 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

Kobyliisy jsou čtvrť na severu Prahy a patří do městské části Praha 8. Východní část je tvořena panelovým sídlištěm, západní část rodinnými domky. V městské části je kompletní občanská vybavenost, vybudovaná infrastruktura, MHD včetně stanic metra a velmi dobré napojení na dopravní síť.

1.6.2. Celkový popis nemovitosti

Bytový dům č.p. 660 se nachází v ulici Uzavřená v městské části Praha 8 - Kobyliisy. Jedná se o řadový dům krajní, má jedno podzemní a 3 nadzemní podlaží. (3.NP je obytné podkroví)

Nosná konstrukce domu je zděná, základy jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti. Stropy jsou standardní betonové a dřevěné s rovným podhledem, střecha je valbová (z jedné strany) s klasickým dřevěným krovem, čelním vikýřem a taškovou krytinou.

Bytová jednotka č. 660/8

Oceňovaný byt je veden jako 2+kk, skládá se z předsíně, obývacího pokoje, ložnice, koupelny s WC a komory. Kuchyňský kout byl umístěn v předsíni, v současné době není v bytě vůbec. Vybavení bytu je uvažováno jako standardní, podlahy dřevěné parketové a keramické dlažby, okna jsou dřevěná špaletová, dveře dřevěné.

V bytě je proveden rozvod vody, kanalizace, plynu a elektřiny. Teplá voda je připravována plynovou karmou, vytápění je plynovými kamny WAW.

Technický stav domu je průměrný až mírně zhoršený, byl postaven v roce 1938. Technický stav oceňované bytové jednotky je zhoršený, částečná rekonstrukce byla provedena před 5 lety.

Bytová jednotka č. 660/8

59,2 m²

Nebytová jednotka č. 660/1

Nebytová jednotka se nachází v 1.PP bytového domu, v minulosti byla využívána jako sklad. Jednotka se skládá ze dvou místností + malého skladu, který je přístupný samostatně z chodby. Při místním šetření bylo zjištěno, že v NBJ byla zahájena rekonstrukce, nebyla však dokončena a práce nepokračují. Jsou částečně vybourány podlahy, otlučeny omítky, vybourána okna. Je proveden stávající rozvod elektřiny, pod stropem jednotky vede přípojka vody, v podlaze je kanalizační šachta. Technický stav jednotky je zhoršený, pro další využití je nutné dokončení rekonstrukce.

NBJ 660/1

56,2 m²

Nebytová jednotka č. 660/10

Nebytová jednotka se nachází ve 3.NP bytového domu, je využívána jako sklad případně sušárna. Jednotka se skládá z jedné místnosti přístupné ze společné chodby a z půdního prostoru nad touto místností a částí bytové jednotky č. 660/8. Stěny jednotky jsou z větší části šikmé s nízkou výškou, při výpočtu hodnoty jednotky použijí redukční koeficient.. Podlaha je betonová, omítky místnosti ve 3.NP štukové,

část stěn a strop je obložen palubkami, je zde malé vikýřové okno. Je proveden stávající rozvod elektřiny. Do půdního prostoru vedou výsuvné schody, není zde žádné vybavení. Technický stav jednotky je průměrný až zhoršený.

Pro plnohodnotné využití jednotky by musela být provedena její kompletní rekonstrukce s vybudováním sociálního zařízení, spojení obou prostor schodištěm a po dokončení těchto úprav by bylo možné jednotku užívat i jako byt.

NBJ 660/10

69,9 m²

Pozemky

parc. č. 113/1	164 m ²	zastavěná plocha a nádvoří (podíl 1853/5215)
parc. č. 113/3	68 m ²	ostatní plocha – jiná plocha

Pozemky parc. č. 113/1 a 113/3 se oceňují jako součást bytové a nebytových jednotek a to ve výši jejich spoluvlastnického podílu.

Pozemky parc. č. 113/2, 114/1 a 114/2 jsou oceněny samostatně a to podle Cenové mapy hl. města Prahy 2019. Cena za 1m² je stanovena na 6.460,- Kč.

parc. č. 113/2	99 m ²	ostatní plocha – jiná plocha (podíl 93/100)
parc. č. 114/1	180 m ²	zahrada (podíl 1/6)
parc. č. 114/2	59 m ²	zahrada (podíl 2/8)

1.7. Podklady pro zpracování posudku

- Výpisy z KN ze dne 4.6.2019, LV 10942, 10940, 10998, 10999 a 11006
- 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

2. POSUDEK

2.1. **Oceňované nemovitosti – přehled**

a) Hlavní stavby

- Bytová jednotka č. 660/8
- Nebytová jednotka č. 660/1
- Nebytová jednotka č. 660/10

+ příslušné spoluvlastnické podíly na bytovém domě a na pozemcích

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

Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka 660/8
Adresa předmětu ocenění:	Uzavřená 660/12
	18000 Praha 8
LV:	10942
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Kobylisy
Počet obyvatel:	1 294 513

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka,	V	0,00

nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Nemovitosti jsou zatíženy zástavním právem a nařízením exekuce	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Velmi dobrá prodejnost menších bytů, případně nebytových prostor ve zděných domech	III	0,15
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,163}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,140}$$

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 – možnost komerčního využití	III	0,04
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 MHD	III	0,15

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=1}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,290}$$

$$i = 2$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,500$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,471$$

Bytová jednotka 660/8

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 9
Stáří stavby:	81 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	64 000,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
bytová jednotka:	59,2 * 1,00 =	59,20 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		59,20 m²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - Malá vybavenost bytu, celkový dojem z bytu	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 81 let:

$$s = 1 - 0,005 * 81 = 0,595$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,600 = 0,520$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = 1,140$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = 1,290$$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = $ZC \cdot I_V = 64\,000,- \text{ Kč/m}^2 \cdot 0,520 = 33\,280,- \text{ Kč/m}^2$

CBp = $PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 59,20 \text{ m}^2 \cdot 33\,280,- \text{ Kč/m}^2 \cdot 1,140 \cdot 1,290 = 2\,897\,341,- \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 897 341,- 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	113/1	164	6 460,00	1 059 440,-
ostatní plocha	113/3	68	6 460,00	439 280,-
Cenová mapa - celkem		232		1 498 720,-
Pozemky - zjištěná cena celkem			=	1 498 720,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky = 1 498 720,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1 498 720,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 2 897 341,- Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem bytové jednotky na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 498 720,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 592 / 5 215

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,498\,720,- \text{ Kč} \cdot 592 / 5\,215 = 170\,132,74 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 170 132,74 Kč

Bytová jednotka 660/8 - zjištěná cena = 3 067 473,74 Kč

Nebytová jednotka 660/1

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 660/1:		56,2 * 1,00 =
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		56,20 m²

Popis a hodnocení standardu

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočet obj. podílu,
UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76	2,89	100,00	2,89
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80	19,69	100,00	19,69
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20	8,59	100,00	8,59
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30	5,55	100,00	5,55
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40	2,51	100,00	2,51
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70	0,73	100,00	0,73
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90	7,23	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10	3,25	100,00	3,25
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10	2,20	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00	3,14	100,00	3,14
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	3,35	20,00	0,67
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40	5,66	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10	3,25	50,00	1,63
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70	4,92	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20	5,45	20,00	1,09
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40	0,42	100,00	0,42
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30	3,46	20,00	0,69
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20	3,35	20,00	0,67
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40	0,42	20,00	0,08
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10	2,20	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80	1,89	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80	3,98	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60	5,87	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					95,46	Rozestavěnost:		51,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9546			

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m²]:

= 7 095,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9546

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2200

Koeficient změny cen staveb K_j (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,2200

Základní cena upravená [Kč/m²]

= 17 225,-

Plná cena: 56,20 m² * 17 225,- Kč/m²

= 968 045,- Kč

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce

* 0,5160

Nedokončená stavba

= 499 520,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 81 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 81 / 120 = 67,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 67,5 % / 100)

* 0,325

Nákladová cena C_N

= 162 344,- Kč

Koeficient pp

* 1,500

Cena CJ	=	243 516,- Kč
---------	---	--------------

Nebytová jednotka 660/1 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	243 516,- 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	113/1	164	6 460,00	1 059 440,-
zastavěná plocha a nádvoří	113/3	68	6 460,00	439 280,-
Cenová mapa - celkem		232		1 498 720,-
Pozemky - zjištěná cena celkem			=	1 498 720,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

2.2. Pozemky	=	1 498 720,- Kč
--------------	---	----------------

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	1 498 720,- Kč
---	---	----------------

Nebytová jednotka 660/1 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	243 516,- Kč
---	---	--------------

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 1 498 720,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 562 / 5 215

Hodnota spoluvlastnického podílu: 1 498 720,- Kč * 562 / 5 215	+	161 511,15
--	---	------------

Nebytová jednotka 660/1 - zjištěná cena	=	405 027,15 Kč
---	---	---------------

Nebytová jednotka 660/10

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 660/10:	69,9 * 1,00 = 69,90 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	69,90 m ²

Popis a hodnocení standardu

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočet obj. podílu,

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00	6,08	100,00	6,08

2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80	19,05	20,00	3,81
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20	8,31	40,00	3,32
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30	5,37	100,00	5,37
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40	2,43	100,00	2,43
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70	0,71	100,00	0,71
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90	6,99	20,00	1,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10	3,14	100,00	3,14
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10	2,13	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00	3,04	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	3,24	20,00	0,65
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40	5,47	20,00	1,09
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10	3,14	20,00	0,63
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70	4,76	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20	5,27	20,00	1,05
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40	0,41	100,00	0,41
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30	3,34	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20	3,24	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40	0,41	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10	2,13	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80	1,82	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80	3,85	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60	5,67	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					98,70	Rozestavěnost:		30,10
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9870			

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m²]:

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená [Kč/m²]

Plná cena: 69,90 m² * 17 809,- Kč/m²

=	7 095,-
*	0,9390
*	0,9870
*	1,2200
*	2,2200
=	17 809,-
=	1 244 849,- Kč

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce

Nedokončená stavba

*	0,3010
=	374 649,76 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 81 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 81 / 120 = 67,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 67,5 % / 100)

Nákladová cena C_{JN}

Koeficient pp

Cena C_J

*	0,325
=	121 761,- Kč
*	1,500
=	182 641,50 Kč

Nebytová jednotka 660/10 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 182 641,50 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	113/1	164	6 460,00	1 059 440,-
zastavěná plocha a nádvoří	113/3	68	6 460,00	439 280,-
Cenová mapa - celkem		232		1 498 720,-
Pozemky - zjištěná cena celkem				= 1 498 720,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

3.2. Pozemky = 1 498 720,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1 498 720,- Kč

Nebytová jednotka 660/10 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 182 641,50 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 1 498 720,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 699 / 5 215

Hodnota spoluvlastnického podílu: 1 498 720,- Kč * 699 / 5 215 + 200 883,08

Nebytová jednotka 660/10 - zjištěná cena = 383 524,58 Kč

Pozemek parc. č. 113/2

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha	113/2	99	6 460,00	639 540,-
Cenová mapa - celkem		99		639 540,-
Pozemek parc. č. 113/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				= 639 540,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				* 93 / 100
Pozemek parc. č. 113/2 - zjištěná cena celkem				= 594 772,- Kč

Pozemek parc. č. 114/1

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	114/1	180	6 460,00	1 162 800,-
Cenová mapa - celkem		180		1 162 800,-
Pozemek parc. č. 114/1 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				= 1 162 800,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				* 1 / 6
Pozemek parc. č. 114/1 - zjištěná cena celkem				= 193 800,- Kč

Pozemek parc. č. 114/2

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
-------	----------------	--------------------------	---------------------------------	-----------

zahrada	114/2	59 6 460,00	381 140,-
Cenová mapa - celkem		59	381 140,-
Pozemek parc. č. 114/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu		=	381 140,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem		*	2 / 8
Pozemek parc. č. 114/2 - zjištěná cena celkem		=	95 285,- Kč

1. Bytová jednotka 660/8	3 067 470,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 897 341,- Kč
1.2. Pozemky	170 132,74 Kč
	3 067 470,- Kč
2. Nebytová jednotka 660/1	405 030,- Kč
2.1. Oceňovaná jednotka	243 516,- Kč
2.2. Pozemky	161 511,15 Kč
	405 030,- Kč
3. Nebytová jednotka 660/10	383 520,- Kč
3.1. Oceňovaná jednotka	182 641,50 Kč
3.2. Pozemky	200 883,08 Kč
	383 520,- Kč
4. Pozemek parc. č. 113/2	594 770,- Kč
5. Pozemek parc. č. 114/1	193 800,- Kč
6. Pozemek parc. č. 114/2	95 290,- Kč

Výsledná administrativní cena nemovitosti: 4.739.880,- 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 bytové jednotky č. 660/8 by se mohl pohybovat kolem cca 12-13.000,- Kč/měsícně.

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 1.000,- Kč/měsíc, tj. 12.000,- Kč/rok.

Pro výpočet výnosové hodnoty jsem použil míru kapitalizace ve výši 4,5%.

Provozní výnos:	156.000,- Kč/rok
Riziko nepronajmutí 10%:	15.600,- Kč/rok
Provozní výnos s rizikem pronajmutí:	140.400,- Kč/rok
Provozní náklad:	12.000,- Kč/rok
Zisk:	128.400,- Kč/rok
Míra kapitalizace:	4,5%

Výpočet výnosové hodnoty: $128.400,- / 4,5\% \times 100 = 2.853.333,- \text{ Kč}$

Hodnota nemovitosti výnosovou metodou (po zaokrouhlení): 2.850.000,- Kč.

Výsledná výnosová hodnota nemovitosti: 2.850.000,- 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 (bytové a nebytové jednotky) v Praze 8 Kobylisích v okolí Kobyliského náměstí pro ocenění bytu a nebytových jednotek srovnávací metodou.

Příklad 1

Prodej, bytová jednotka 2+1

Nabídková cena: 5.665.000,- Kč

Cena za 1m² užitné plochy: 94.417,- Kč

Užitná plocha: 60m²

Adresa: Přemyslská, Praha 8

Budova: cihlová, byt ve 2.NP

Stav domu: dobrý

Stav bytu: velmi dobrý kompletní rek. 2019

Parkování: negarantované na ulici



Příklad 2

Prodej, bytová jednotka 2+kk

Nabídková cena: 3.850.000,- Kč

Cena za 1m² užitné plochy: 81.915,- Kč

Užitná plocha: 47m²

Adresa: Valčíkova, Praha 8

Budova: cihlová, byt v 5.NP

Stav domu: dobrý



Stav bytu: velmi dobrý – nástavba 2009
Parkování: negarantované na ulici

Příklad 3

Prodej, bytová jednotka 3+1 + lodžie
Nabídková cena: 4.790.000,- Kč
Cena za 1m² užitné plochy: 70.441,- Kč
Užitná plocha: 68m²
Adresa: Hornátecká, Praha 8
Budova: cihlová, byt ve 2.NP
Stav domu: průměrný
Stav bytu: dobrý
Parkování: negarantované na ulici



Příklad 4

Prodej, bytová jednotka 3+1 + lodžie 2 m²
Nabídková cena: 6.900.000,- Kč
Cena za 1m² užitné plochy: 88.462,- Kč
Užitná plocha: 78m²
Adresa: Služská, Praha 8
Budova: cihlová, byt v 1.NP
Stav domu: velmi dobrý
Stav bytu: dobrý
Parkování: negarantované na ulici



Příklad 5

Prodej, nebytová jednotka 5+2
Nabídková cena: 7.500.000,- Kč
Cena za 1m² užitné plochy: 31.915,- Kč
Užitná plocha: 235m²
Adresa: Křižíkova, Praha 8
Budova: cihlová, NBJ v 1.PP
Stav domu: velmi dobrý
Stav NBJ: po kompletní rekonstrukci
Parkování: negarantované na ulici



Příklad 6

Prodej, nebytová jednotka
Nabídková cena: 8.300.000,- Kč
Cena za 1m² užitné plochy: 37.387,- Kč
Užitná plocha: 222m²
Adresa: Na Dědince, Praha 8
Budova: cihlová, NBJ v 1.PP
Stav domu: velmi dobrý
Stav NBJ: po část. rekonstrukci
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/m2	Koef. redukce	Jednotková cena (JC) po redukcí Kč/m2	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	L	Jednotková cena po srovnání s objektem Kč/m2
BJ Přemyslská Praha 8	94.417,-	0,90	84.975,-	0,95	1,00	1,00	1,00	1,15	1,05	1,10	1,26	67.440,-
BJ Valčíkova Praha 8	81.915,-	0,95	77.819,-	0,95	1,00	1,00	1,00	1,10	1,05	1,10	1,21	64.313,-
BJ Hornátecká Praha 8	70.441,-	0,95	66.919,-	0,97	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05	1,10	1,18	56.711,-
BJ Služská Praha 8	88.462,-	0,90	79.616,-	0,95	1,03	1,00	1,00	1,10	1,05	1,05	1,19	66.904,-
Celkem Kč												255.368,-
Průměr v Kč												63.842,-
max Kč												67.440,-
min Kč												56.711,-

Název	Jednotková nabídková cena Kč/m2	Koef. redukce	Jednotková cena (JC) po redukcí Kč/m2	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	L	Jednotková cena po srovnání s objektem Kč/m2
NBJ Křížikova Praha 8	31.915,-	0,95	30.319,-	1,05	0,95	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05	1,09	27.752,-
NBJ Na Dědince Praha 8	37.387,-	0,90	33.648,-	0,95	0,95	1,00	1,00	0,95	1,05	1,10	0,99	33.988,-
Celkem Kč												61.740,-
Průměr v Kč												30.870,-
max Kč												33.988,-
min Kč												27.752,-

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 vlastnictví 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 $L = K1 \cdot K2 \cdot K3 \cdot K4 \cdot K5 \cdot K6 \cdot K7$

Jednotková cena zjištěná srovnávací metodou:

63.842,- Kč/m2

Užitná plocha bytu:

59,2 m2

Hodnota BJ č. 660/8: $59,2\text{m}^2 * 63.842,- \text{ Kč/m}^2 =$ 3.779.446,- Kč

Hodnota bytové jednotky srovnávací metodou (po zaokrouhlení) 3.780.000,- Kč

Ocenění nebytové jednotky č. 660/1

Jednotková cena zjištěná srovnávací metodou: 30.870,- Kč/m²
Užitná plocha nebytové jednotky: 56,2 m²

Hodnota NBJ č. 660/1: $56,2\text{m}^2 * 30.870,- \text{ Kč/m}^2 =$ 1.734.894,- Kč

Náklady na dokončení rekonstrukce NBJ 13.000,- Kč/m² * 56,2 m² = 730.600,- Kč
Současná hodnota NBJ 660/1 1.004.294,- Kč

Současná hodnota NBJ 660/1 (po zaokrouhlení) 1.000.000,- Kč

Ocenění nebytové jednotky č. 660/10

Jednotková cena po dokončení půdní vestavby: 70.000,- Kč/m²

Užitná plocha nebytové jednotky: 69,9 m²
Koeficient pro zmenšení plochy u šikmých stěn: 0,70 $69,9 * 0,70 = 48,9\text{m}^2$

Hodnota NBJ č. 660/10: $48,9\text{m}^2 * 70.000,- \text{ Kč/m}^2 =$ 3.423.000,- Kč

Náklady na dokončení rekonstrukce a půdní vestavby NBJ 26.000,- Kč/m² * 69,9 m² = 1.817.400,- Kč

Současná hodnota NBJ 660/10 1.605.600,- Kč

Současná hodnota NBJ 660/10 (po zaokrouhlení) 1.600.000,- Kč

Hodnota nemovitosti srovnávací metodou

BJ 660/8 3.780.000,- Kč

NBJ 660/1 1.000.000,- Kč

NBJ 660/10 1.600.000,- Kč

2.6. Rekapitulace metod pro zjištění ceny obvyklé

Při ocenění bytové jednotky č. 660/8, NBJ č. 660/1 a NBJ 660/10 včetně spoluvlastnických podílů na společných částech domu a na příslušných pozemcích v katastrálním území Kobylisy, Praha 8 byly použity tyto metody:

Administrativní cena nemovitosti	
----------------------------------	--

BJ 660/8	3.067.470,- Kč
NBJ 660/1	405.030,- Kč
NBJ 660/10	383.520,- Kč
Věcná hodnota nemovitosti	nestanovena
Výnosová hodnota nemovitosti	
BJ 660/8	2.850.000,- Kč
NBJ 660/1, 660/10	nestanovena
Srovnávací hodnota nemovitosti	
BJ 660/8	3.780.000,- Kč
NBJ 660/1	1.000.000,- Kč
NBJ 660/10	1.600.000,- 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 nemovitých věcí a jejich příslušenství uvedených v bodě 1.2. ve vlastnictví (případně spoluvlastnictví) paní Marty Tůmové

- Bytová jednotka č. 660/8 v domě č.p. 660, zapsaná v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu) pro obec Praha, katastrální území Kobylisy na listu vlastnictví č. 10942 způsob využití: byt
- Nebytová jednotka č. 660/1 v domě č.p. 660, zapsaná v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu) pro obec Praha, katastrální území Kobylisy na listu vlastnictví č. 10942 způsob využití: nebytová jednotka
- Nebytová jednotka č. 660/10 v domě č.p. 660, zapsaná v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu) pro obec Praha, katastrální území Kobylisy na listu vlastnictví č. 10942 způsob využití: nebytová jednotka
- Spoluvlastnický podíl ve výši id. 1853/5215 na společných částech domu č.p. 660 postaveného na pozemku parc. č. 113/1 zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu) pro obec Praha, katastrální území Kobylisy na listu vlastnictví č. 10988
- Spoluvlastnický podíl ve výši id. 1853/5215 na pozemku parc. č. 113/1 o výměře 164m², vedeného jako zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc. č. 113/3 o výměře 68m² vedeného jako ostatní plocha – jiná plocha zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu) pro obec Praha, katastrální území Kobylisy na listu vlastnictví č. 10988
- Spoluvlastnický podíl ve výši id. 93/100 na pozemku parc. č. 113/2 o výměře 99m², vedeného jako ostatní plocha – jiná plocha, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu) pro obec Praha, katastrální území Kobylisy na listu vlastnictví č. 10998

- Spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/6 na pozemku parc. č. 114/1 o výměře 180m², vedeného jako zahrada, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu) pro obec Praha, katastrální území Kobylisy na listu vlastnictví č. 10999
- Spoluvlastnický podíl ve výši id. 2/8 na pozemku parc. č. 114/2 o výměře 59m², vedeného jako zahrada, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu) pro obec Praha, katastrální území Kobylisy na listu vlastnictví č. 11006

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

Kladné a záporné vlivy na obvyklou cenu nemovitosti:

Kladné vlivy:

- bytová jednotka (bytový dům) se nachází v obytné zástavbě městské části Praha 8 – Kobylisích
- docházková vzdálenost do nákupních center
- MHD nedaleko od domu
- dům je samostatně stojící, k domu patří okolní pozemky
- bytová jednotka je ve zhoršeném stavu, avšak po nezbytných úpravách je obývatelná

Záporné vlivy

- zhoršený technický stav bytové jednotky
- nebytové jednotky nejsou stavebně dokončeny
- nemovitost je zatížena zástavním právem a zahájením exekuce
- problematické parkování u domu

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:

BJ 660/8	3.750.000,- Kč
NBJ 660/1	1.000.000,- Kč
NBJ 660/10	1.600.000,- Kč

Spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 113/2	594.770,- Kč
Spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 114/1	193.800,- Kč
Spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 114/1	95.290,- 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 bytové jednotky č. 660/8 ve 3.NP, nebytové jednotky č. 660/1 v 1.PP a nebytové jednotky č. 660/10 ve 3.NP bytového domu č.p. 660 a spoluvlastnický podíl ve výši id. 1853/5215 na společných částech bytového

