URČENÍ OBVYKLÉ CENY

číslo odhadu: 2023041

Nebytová jednotka 101, Koněvova 1113/70 Praha 3

Zhotovitel: Ing. Jan Kalous
Prunéřovská 311/8
184 00 Praha 8 - Dolní Chabry
telefon: 778 529 347
e-mail: jan.kalous@email.cz
IČ: 47760583

Zadavatel: Městská část Praha 3, RČ/IČO: 00063517
Havlíčkovo náměstí 700/9
130 85 Praha 3

OBVYKLÁ CENA	**700 000 Kč (SedmsettisícKč)**

Počet stran: 24 **Počet vyhotovení:** 2

Podle stavu ke dni: 07.05.2023 **Vyhotoveno:** V Praze 07.05.2023

Ing. Jan KALOUS
Oceňování majetku pro věci nemovité
IČ: 47760583
M. J. Lermontova 856/21, 160 00 Praha 6

ZADÁNÍ

Účel ocenění

Určení ceny obvyklé pro prodej.

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)
Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 věci a určí se porovnáním.

Metoda věcné hodnoty
Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová
Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".
Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Porovnávací metoda
Porovnávací (komparační, srovnávací) metoda vychází přímo z porovnání s nabídkami podobných nemovitostí v podobných podmínkách. Porovnání ceny srovnávacích nemovitostí a oceňované nemovitosti je provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti, hodnocení těchto kritérií je kvantifikováno pomocí indexů. Toto porovnání může být provedeno dvěma způsoby. Použitá porovnávací metoda přímá považuje oceňovaný objekt za standardní, takže indexy použité pro oceňovaný objekt jsou rovny jedné, příslušnými hodnotami indexů jsou upraveny pouze ceny srovnávacích nemovitostí a hodnota oceňované nemovitosti je následně vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr.

NÁLEZ

Místopis

Městská část Praha 3 se nachází na východ od samotného centra metropole, její území tvoří pražská čtvrť Žižkov a část Královských Vinohrad. Městská část Prahy 3 nabízí celou řadu možností, jak trávit volný čas venku v přírodě. Mezi nejoblíbenější patří Vrch svatého Kříže, Vítkov, park na Židovských pecích a nově zrenovovaná Rajská zahrada. Dopravu zajišťují autobusy, tramvaje a metro. Je zde plná občanská vybavenost a výborná dostupnost do centra Prahy.

Adresa

Katastrální údaje :	kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Žižkov
Adresa nemovité věci:	Koněvova 1113/70, 130 00 Praha 3

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 19772, podíl 1 / 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, , LV: 19772, podíl 1 / 1
část Praha 3 Městská, Havlíčkovo náměstí 700/9, 130 00 Praha 3, LV: 19772, podíl 1 / 1

Podklady

LV19772
Kopie katastrální mapy
Část grafické přílohy PVs umístěním jednotky v domě
Textová část PV s výměrou jednotky
Informace od objednatele
Prohlídka nemovitosti dne 22.04.2023

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.04.2023.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna		☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
		☐ ostatní		
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon		

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☐ železnice ☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☐ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - bytové domy zděné
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Bez vlivu na cenu.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Demograficky negativně zatížená lokalita
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Rizika zohledněna v ceně.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána
ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
ANO Stavby dlouhou dobu neužívané
Komentář: Rizika zohledněna v ceně.

Celkový popis nemovité věci

Nebytová jednotka 101 se nachází v cihlovém domě v blokové zástavbě na ulici Koněvova v Praze 3. Jednotka je umístěna v suterénu v 1PP. Tvoří jí 1 místnost, předsíň, koupelna a samostané WC. V prohlášení vlastníka je jednotka vedena jako jiná nebytová jednotka. Jednotka svou dispozicí umožňuje využití jako bytová jednotka ale je velmi vlhká (viz. foto). U těchto jednotek vždy hrozí, že pokud se neodstraní příčina vlhkosti, což bývá náročný a nákladný proces, vlhkost se vrací. V současném stavu je jednotka takřka nevyužitelná, možná jako sklad věcí jimž nevadí vlhkost. Nevýhodou využití jako skladu je přístup pouze přes dům, v lokalitě se navíc velmi obtížně zastavuje - ulice je velmi frekventovaná. Stav jednotky je velmi špatný. Podlaha jednotky je umístěna pod úrovní vnitrobloku - pravděpodobně je špatně nebo vůbec izolována obvodová zeď což způsobuje problémy s vlhkostí. Jednotka je velmi tmavá. Společné části domu, jsou starší, neudržované. Dům leží v demograficky nepříznivé mikrolokalitě - viz. foto s posprejovanou fasádou a vstupními dveřmi.

podlahy - keramická dlažba, původní
stěny - omítka, poničená a vlhká
strop - omítky
okna - stará, dřevěná, jednosklo - velký únik tepla
dveře interiér - chybí
topení - WAW
elektrorozvody - původní, nutná revize
Koupelna - obklad do 2m, sprchový kout
WC - obklad do1,5m, sanita původní
Teplá voda - bojler

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

Výpočet hodnoty pozemků

Nebytová jednotka 101

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Prodej stavebního pozemku 3 500 m2**
Lokalita: Holešovice
Popis: Praha 7-Holešovice, pozemek s bytovým projektem Paper Block Holešovice, HPP 12.700 m2 Pozemek je součástí městského bloku mezi ulicemi U Papírny a Železničářů, v severozápadní části rozvojové lokality Holešovice – Bubny - Zátory u stanice Metra C - Nádraží Holešovice. V současné době se na pozemku nachází starší dvoupodlažní provozní areál.Pro projekt „Bytový dům Paper Block Holešovice" je vydáno Závazné stanovisko odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy potvrzující soulad projektu s platnými zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy a platným Územním plánem hl. m. Prahy. Uzavřena je i Smlouva o spolupráci s Městskou částí Praha 7.Dle schváleného projektu je možné na pozemcích realizovat novostavbu polyfunkčního bytového domu a rekonstrukci menšího stávajícího domu, které dotvářejí původní městský blok. Domy jsou navrženy s 5 až 6 nadzemními podlažími, celková hrubá podlažní plocha je 12.700 m2 a celková navržená užitná plocha nadzemních podlaží je 11.326 m2, počet navržených bytů 147 (1+kk až 3+kk), plocha obchodů a služeb 2 614m2.Veškeré inženýrské sítě se nacházejí v přilehlých ulicích. Prodává se jako asset deal.Prodej nejvyšší nabídce.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Nabídka realitního serveru 0,97
velikost pozemku - 1,00
poloha pozemku - Atraktivnější lokalita oceňovaného pozemku 0,80
dopravní dostupnost - 1,00
možnost zastavění poz. - 1,00
intenzita využití poz. - 1,00
vybavenost pozemku - 1,00
úvaha zpracovatele ocenění - 1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
250 000 000	3 500	71 428,57	0,78	**55 714,28**

Název: **Prodej stavebního pozemku 1 013 m2**
Lokalita: Braník
Popis: Jedná se o rezidenční, velmi klidnou čtvrť. Pozemku se vzrostlými stromy o výměře 1013m. Na pozemku je garáž a zahradní domek.. Pozemek je ve velmi klidné ulici, kde není skoro žádný provoz. Výhodou je kompletní občanská vybavenost v nedalekém OC Plaza Novodvorská, školy, školky, jesle, lékař, BILLA, Kousek od domu je biotop Lhotka s krásným koupáním, Na Václavské nám. 35 min. s MHD, metro Kačerov i metro Smíchovské nádraží zhruba 12-14 min. Vycházková oblast

Hodkoviček nabízí sportovní a dětská hřiště, na kole je možné být za 15 minut na Vltavské cyklostezce. Autem na Jižní spojce budete zhruba za 8 minut. Na pozemku neváznou žádné zástavy ani břemena. Pozemek je v osobním vlastnictví lze financovat hypotečním úvěrem, se kterým vám rádi pomůžeme a vyřídíme za těch nejlepších podmínek na trhu.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Nabídka realitního serveru 0,97
velikost pozemku - 1,00
poloha pozemku - Atraktivnější lokalita porovnávaného pozemku 1,10
dopravní dostupnost - 1,00
možnost zastavění poz. - 1,00
intenzita využití poz. - 1,00
vybavenost pozemku - 1,00
úvaha zpracovatele ocenění - 1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
28 000 000	1 013	27 640,67	1,07	**29 575,52**

Název: **Prodej stavebního pozemku 1 201 m2**
Lokalita: Strašnice
Popis: Dovolujeme si Vám nabídnout prodej pozemku 1201 m2 v Praze 10 Strašnicích v ulici Okrajní. Pozemek se nachází ve stabilizovaném území, v centru Strašnic. Územní plán hlavního města Prahy definuje pro nabízený pozemek funkční využití SV – všeobecně smíšené, zastavenost pozemku se bude odvíjet od projektu a může dosáhnout 70% z celkové výměry. Tento pozemek je jeden z posledních v dané lokalitě a představuje zajímavou investiční příležitost.Inženýrské sítě jsou na hranici pozemku.Pro další informace nás neváhejte kontaktovat.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Nabídka realitního serveru 0,97
velikost pozemku - 1,00
poloha pozemku - 1,00
dopravní dostupnost - 1,00
možnost zastavění poz. - 1,00
intenzita využití poz. - 1,00
vybavenost pozemku - 1,00
úvaha zpracovatele ocenění - 1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
51 815 000	1 201	43 143,21	0,97	**41 848,91**

Název: **Prodej stavebního pozemku 2 094 m2**
Lokalita: Chodov
Popis: Nabízíme prodej stavebního pozemku o velikosti 2094 m2 v saturované lokalitě Chodova v ulici Dunovského. V současné chvíli stojí na pozemku dva bytové domy s celkem osmi byty, čtyřmi garážemi a několika kůlnami. Byty jsou obývány, ale existuje pravomocný demoliční výměr na všechny stavby na pozemku. Pozemek je nyní zastavěn do 50% své plochy. Pozemek, díky své poloze a veškeré infrastruktuře, je ideálním místem pro klidné rodinné bydlení s rychlým dosahem do centra města.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Nabídka realitního serveru 0,97
velikost pozemku - 1,00
poloha pozemku - Atraktivnější poloha oceňovaného pozemku 1,20
dopravní dostupnost - 1,00
možnost zastavění poz. - 1,00
intenzita využití poz. - 1,00
vybavenost pozemku - 1,00
úvaha zpracovatele ocenění - 1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
65 000 000	2 094	31 041,07	1,16	**36 007,64**

Minimální jednotková porovnávací cena	29 575,52 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	40 786,59 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	55 714,28 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V Praze 3 nebyly v době vypracování odhadu nabízeny obdobné pozemky, ze kterých by šlo odhadnout cenu porovnávací metodou, proto cena pozemku byla odhadnuta ze srovnatelně velkých pozemků nabízených k prodeji v celé Praze ve srovnatelných městských částech. Cena pozemku do ceny jednotky nevstupuje zásadním způsobem, proto pozemek podrobněji neřeším.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1969	250	40 786,59	250 / 4 768	534 640
Celková výměra pozemků		**250**	**Hodnota pozemků celkem**		**534 640**

Výpočet věcné hodnoty stavby

Nebytová jednotka 101

Věcná hodnota dle THU

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
NJ 101	Provozní prostory	25,00 m^2	1,00	25,00 m^2
Celková podlahová plocha		**25,00 m^2**		**25,00 m^2**

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	
2. Svislé konstrukce	cihla
3. Stropy	železobetonové
4. Krov, střecha	
5. Krytiny střech	
6. Klempířské konstrukce	
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky
8. Úprava vnějších povrchů	
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	
11. Dveře	dřevěné
12. Vrata	
13. Okna	dřevěná
14. Povrchy podlah	keramická dlažba
15. Vytápění	WAW
16. Elektroinstalace	standardní
17. Bleskosvod	
18. Vnitřní vodovod	ano
19. Vnitřní kanalizace	ano
20. Vnitřní plynovod	ano
21. Ohřev teplé vody	bojler
22. Vybavení kuchyní	
23. Vnitřní hygienické vyb.	
24. Výtahy	
25. Ostatní	
26. Instalační pref. jádra	

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m^2]	25,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^2]	30 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	750 000
Stáří	roků	90
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	**Kč**	**375 000**

Výpočet porovnávací hodnoty

Nebytová jednotka 101

Oceňovaná jednotka	
Lokalita:	Koněvova 1113/70 Praha 3
Popis:	Provozovna
Podlaží:	1PP
Užitná plocha:	25,00 m^2

Srovnatelné jednotky:

Název: **Prodej komerční nemovitosti 27 m2**

Lokalita: Praha 9 - Vysočany

Popis: Prodej nebytového prostoru k podnikání o výměře 27 m2, v osobním vlastnictví, v suterénu panelového domu, Praha - Vysočany. Prostor je zkolaudován pro službu péče o tělo. Komerční prostor je vybaven, je možné využit jako (kosmetické, masérské nebo tetovací studio, regenerační a rekondiční služby, pedikúra, manikúra, solária apod.) Celý objekt prošel kompletní vkusnou rekonstrukcí kvalitní podlahová dlažba, plastová okna, nová výmalba, sanita a vestavěný nábytek, další zařízení je v případě zajmu možné odkoupit. Moderní sociální zázemí: sprchový kout, toaleta, umyvadlo, zrcadlo, výlevka, bojler. Na stěnách keramické obklady. Dispozice: dvě místnosti, chodba, WC a sprchový kout. Velkou výhodou je bezbariérový vstup, výtah v domě. Elektřina je také po rekonstrukci, v místnostech je zabudována vzduchotechnika, vytápění akumulačními kamny a částečně podlahovým topením. Nízké měsíční náklady V místě je v pěší dostupnosti veškerá občanská vybavenost: MŠ, ZŠ, gymnázia, městský úřad, nemocnice s poliklinikou, nákupní centrum Fenix, Lidl, Billa, výborná je též dopravní dostupnost, v blízkosti bytu metro, tramvaje, autobusy, vlakové zastávky Vysočany a nádraží Libeň.Pro prohlídku bytu mne neváhejte kontaktovat.

Užitná plocha: 27,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,15
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,50
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	0,50

Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Nabídka realitního serveru; Poloha - Atraktivnější poloha oceňované jednotky; Celkový stav - Oceňovaná jednotka je vlhká, potřebuje kompletní rekonstrukci; Úvaha zpracovatele ocenění - Nutná součinnost SVJ k odstranění příčiny vlhkosti u oceňované jednotky;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 199 000	27,00	81 444	0,28	**22 804**

Název: **Prodej komerční nemovitosti 60 m2**
Lokalita: Matúškova, Praha 4 - Háje
Popis: Nabízíme k prodeji komerční prostory v osobním vlastnictví o čisté podlahové ploše 60m2. Dispozičně řešeno prostornou vstupní halou, kuchyní s novou kuchyňskou linkou, třemi pokoji, (dva jsou průchozí), koupelnou s rohovou vanou, umyvadlem a WC. Prostory v přízemí jsou vhodné pro dispečink, IT servis, zázemí pro E-shop, kanceláře a pod.. Jednotka prošla částečnou rekonstrukcí, (nová kuchyňská linka, podlahy, plastová okna..). Topení dálkové ústřední, rozvod teplé a studené vody, bezpečnostní dveře.. Před domem je velké parkoviště. V okolí nemovitosti je velké sídliště a plno zeleně, (Hostivařský lesopark). V poslední době byla nemovitost využívána k podnikání s občasným přespáním.
Užitná plocha: 60,00 m^2
Zastavěná plocha: 63,00 m^2
Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,25
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,50
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80

Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Nabídka realitního serveru; Poloha - Atraktivnější poloha oceňované jednotky; Celkový stav - Oceňovaná jednotka je vlhká, potřebuje kompletní rekonstrukci; Úvaha zpracovatele ocenění - Nutná součinnost SVJ k odstranění příčiny vlhkosti u oceňované jednotky;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
3 900 000	60,00	65 000	0,49	**31 850**

Název: **Prodej kanceláře 40 m2**
Lokalita: Křišťanova, Praha 3 - Žižkov
Popis: Zrekonstruovaný nebytový prostor (1+kk) 40m2, se nachází v centrální klidné části P2-P3, rozhraní Vinohrad a Žižkova, ulice Křišťanova. Nebytový prostor je řešen jako 1+kk s předsíní, 40m2 v prvním podzemním podlaží v kompletně zrekonstruovaném činžovním domě z 30. let. Nebytový prostor lze využívat na kancelář nebo k bydlení, ubytování. Nebytový prostor není vybaven kuchyňskou linkou, pouze příslušenstvím. Poplatky k nebytu činí: cca 2.000,-Kč. Zajímavá lokalita pro investici, vzhledem k lokalitně na rozhraní Vinohrad a Žižkova. V okolí kompletní občanská vybavenost. Těším se na Vás Petr Kohout.
Užitná plocha: 40,00 m^2
Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,50
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80

Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Nabídka realitního serveru; Poloha - Atraktivnější poloha porovnávané jednotky; Celkový stav - Oceňovaná jednotka je vlhká, potřebuje kompletní rekonstrukci; Úvaha zpracovatele ocenění - Nutná součinnost SVJ k odstranění příčiny vlhkosti u oceňované jednotky;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
3 599 999	40,00	90 000	0,35	**31 500**

Název: **Prodej komerční nemovitosti 39 m2**

Lokalita: Na Kozačce, Praha 2 - Vinohrady

Popis: Nabízíme Vám prodej nebytového prostoru, který je přebudován na moderní a pěkný byt. Tento prostor se nachází v suterénu domu na ulici Na Kozačce. Dispozičně je prostor řešen jako 2+kk a jeho celková výměra je 39,6 m2. Do současné podoby byl prostor zrekonstruován v roce 2018. Skládá se z předsíně, WC, obývacího pokoje s kuchyňským koutem, ložnice a koupelny. Veškeré vybavení prostoru je součástí prodeje. Topení je elektrické a ohřev vody pomocí boileru. Náklady zde jsou nízké a do fondu oprav se platí pouze 1 892 Kč/měsíc. V blízkosti bytu najdete veškerou občanskou vybavenost včetně pár metrů vzdálené restaurace a příjemné kavárny. V případě zájmu Vás bytem rád provedu.

Užitná plocha: 39,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,85
K4 Provedení a vybavení	1,10
K5 Celkový stav	0,50
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80

Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Nabídka realitního serveru; Poloha - Atraktivnější poloha porovnávané jednotky; Provedení a vybavení - U porovnávané jednotky chybí klasická okna; Celkový stav - Oceňovaná jednotka je vlhká, potřebuje kompletní rekonstrukci; Úvaha zpracovatele ocenění - Nutná součinnost SVJ k odstranění příčiny vlhkosti u oceňované jednotky;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
3 500 000	39,00	89 744	0,36	**32 308**

Název: **Prodej kanceláře 40 m2**

Lokalita: Roháčova, Praha 3 - Žižkov

Popis: Nabídka prodeje nebytového prostoru na Žižkově s vlastním parkovacím stáním ve dvoře. Vjezd na dálkové ovládání. Dva vstupy do prostor ze suterénu domu. Dispozičně řešeno jako dvě neprůchozí místnosti (do ulice a do dvora), průchozí místnost a kuchyňka s elektrickou varnou deskou a pračkou, vstupní předsíň s koupelnou. V té se nachází závěsná toaleta, topný žebřík, umyvadlo a sprcha. Na podlahách dlažba a PVC. Rekonstruované společné prostory domu. Lokalita u Prokopova a Havlíčkova náměstí. Nemovitost je ihned k dispozici. Pro více informací a domluvení prohlídky kontaktujte makléře.

Užitná plocha: 40,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,10
K5 Celkový stav	0,50
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80

Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Nabídka realitního serveru; Provedení a vybavení - U porovnávané jednotky chybí klasická okna; Celkový stav - Oceňovaná jednotka je vlhká, potřebuje kompletní rekonstrukci; Úvaha zpracovatele ocenění - Nutná součinnost SVJ k odstranění příčiny vlhkosti u oceňované jednotky;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
4 223 000	40,00	105 575	0,43	**45 397**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Pro porovnání jsem hledal vhodné jednotky, které byly nejvíce podobné porovnávané jednotce. Vyhledával jsem nebytové jednotky prodávané jako komerční prostory umístěné v suterénu nebo sníženém přízemí se sociálním zařízením nebo přímo koupelnou. Tyto jednotky jsem hledal po celé Praze, protože pouze v Praze 3 se dostatek vhodných jednotek pro porovnání nenabízelo. Jednotlivé odlišnosti jsou pak korigovány koeficienty speciálně pak celkový stav jednotky a nutnost sanace. Výslednou hodnotu jsem pak upravil snížením z důvodu demograficky nepříznivé lokality.

Minimální jednotková porovnávací cena	22 804 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	32 772 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	45 397 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy			
Průměrná jednotková cena			**32 772 Kč/m²**
Celková užitná plocha oceňované jednotky			25,00 m²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			819 300
Demograficky problematická lokalita	* 0,90	=	737 370,00
Výsledná porovnávací hodnota			**737 370 Kč**

Výpočet výnosové hodnoty

Nebytová jednotka 101

Z dostupných veřejných nabídek k pronájmu obdobných prostor jsem vybíral jednotky, které se nejvíce podobají oceňované jednotce. Vybíral jsem po celé praze a upravoval koeficient hodnoty nájemného, protože na Praze 3 není dostatek srovnatelných jednotek v nabídce.
S přihlédnutím k provedené analýze tržního nájemného a k dlouhodobé znalosti cen a nájmů dosahovaných v lokalitě byly pro výnosovou hodnotu stanoveny tyto výše nájemného:
Podobné prostory ale výrazně v lepším stavu jsou v dubnu 2023 nabízeny v rozmezí 110 - 750 Kč/m2/měsíc. Pro výpočet výnosové hodnoty bude použita korigovaná částka 233 Kč/m2/měsíc. Náklady pro uvedení do pronajímatelného stavu jsem odhadl částku na 750 000 Kč, s tím, že jsem vzal v úvahu veškeré problémy týkající se sanace vlhkého zdiva za nutnosti součinnosti SVJ.

Analýza tržního nájemného

Výnosy z provozních prostor

Název	Výměra [m^2]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m^2/rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m^2/rok]
Lužická Praha 2	20,00	15 000,00	9 000,00	0,60	5 400,00
Pod Višňovkou, Praha 4 - Krč	21,00	2 310,00	1 320,00	1,10	1 452,00
Heydukova, Praha 8 - Libeň	57,00	8 000,00	1 684,21	1,00	1 684,21
Veverkova, Praha 7 - Holešovice	24,00	7 050,00	3 525,00	0,70	2 467,50
Dostihová, Praha 5 - Velká Chuchle	50,00	10 000,00	2 400,00	1,25	3 000,00
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m^2/rok]					2 801,00

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	**plocha - účel**	**podlaží**	**podlahová plocha** [m^2]	**nájem** [Kč/m^2/rok]	**nájem** [Kč/měsíc]	**nájem** [Kč/rok]
1.	Provozní prostory	1PP	25	2 801	5 835	70 025
Celkový výnos za rok:						**70 025**

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m^2	25
Reprodukční cena	RC	Kč	750 000
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m^2	Nj	Kč/(m^2*rok)	2 801
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	70 025
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	66 524

Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 000
Pojištění	0,05 % * RC	Kč/rok	375
Opravy a údržba	0,15 % * RC	Kč/rok	1 125
Správa nemovitosti	0,15 % * RC	Kč/rok	1 125
Ostatní náklady		Kč/rok	5 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	8 625
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	57 899
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	964 983
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	750 000
Výnosová hodnota	**Cv**	**Kč**	**214 983**

REKAPITULACE

Porovnávací hodnota	737 370 Kč
Výnosová hodnota	214 983 Kč
Věcná hodnota	909 640 Kč
z toho hodnota pozemku	534 640 Kč

Slabé stránky

Jednotka je ve velmi špatném stavu, je vlhká. Jednotka leží v domě v demograficky nepříznivé lokalitě.

Obvyklá cena

700 000 Kč

slovy: Sedmsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu stanovuji zaokrouhlením porovnávací hodnoty, která je k určení ceny jednotky nejvhodnější.

Závěr

S ohledem na výše uvedené skutečnosti v tomto odhadu určuji obvyklou cenu na 700 000 Kč.

KONCESNÍ LISTINA

č.j. MCP6029140/2010 vydala dne 13.4.2010 Městská část Praha 6

V Praze 07.05.2023

Ing. Jan KALOUS
Oceňování majetku
pro věci nemovité
IČ: 47760581
M. J. Lermontova 856/21, 160 00 Praha 6

RAZÍTKO A PODPIS

Ing. Jan Kalous
Prunéřovská 311/8
184 00 Praha 8 - Dolní Chabry

PŘÍLOHY URČENÍ OBVYKLÉ CENY

č: 2023041

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.19772	2
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
PV s umístěním NJ 101	1
Fotodokumentace ze dne 22.04.2023	4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *23.04.2023 12:55:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **727415 Žižkov** List vlastnictví: **19772**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	**00064581**	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha 3, Havlíčkovo náměstí 700/9, Žižkov, 13000 Praha 3	**00063517**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
1113/101	**jiný nebytový prostor**	**památkově chráněné území**	**byt.z.**	**250/4768**
Vymezeno v:				
Budova	**Žižkov, č.p. 1113, byt.dům, LV 19771**			
na parcele	**1969, LV 19771**			
Parcela	**1969**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**250m2**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Protokol o rozdělení majetku dle zák.172/1991 Sb. - PVZ 235/1994.**

Z-68807/2006-101

Pro: **HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **00064581**
Městská část Praha 3, Havlíčkovo náměstí 700/9, Žižkov, 13000 Praha 3 **00063517**

o **Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 17.09.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.11.2013.**

V-58999/2013-101

Pro: **HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **00064581**
Městská část Praha 3, Havlíčkovo náměstí 700/9, Žižkov, 13000 Praha 3 **00063517**

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném

Nemovitosti jsou v uzemním obvodu, ve kterém vykonává státní správu Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *23.04.2023 12:55:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **727415 Žižkov** List vlastnictví: **19772**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 23.04.2023 13:10:40*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

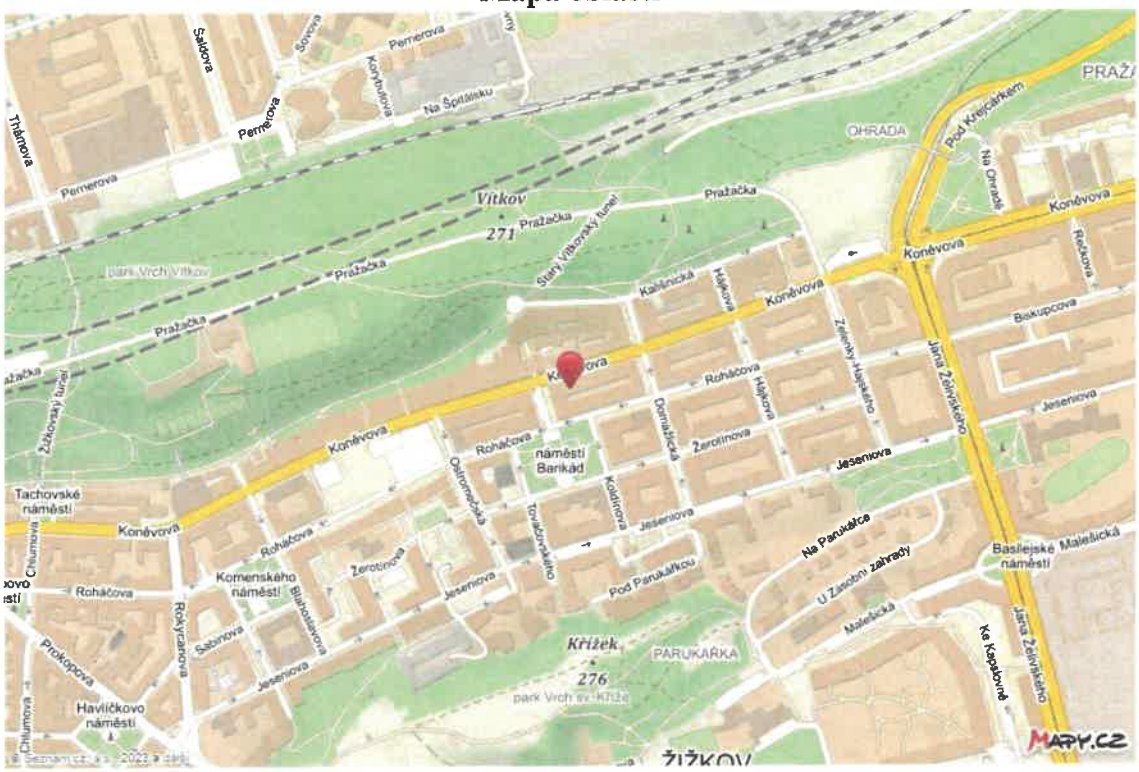
Podpis, razítko: *Řízení PÚ: .....*

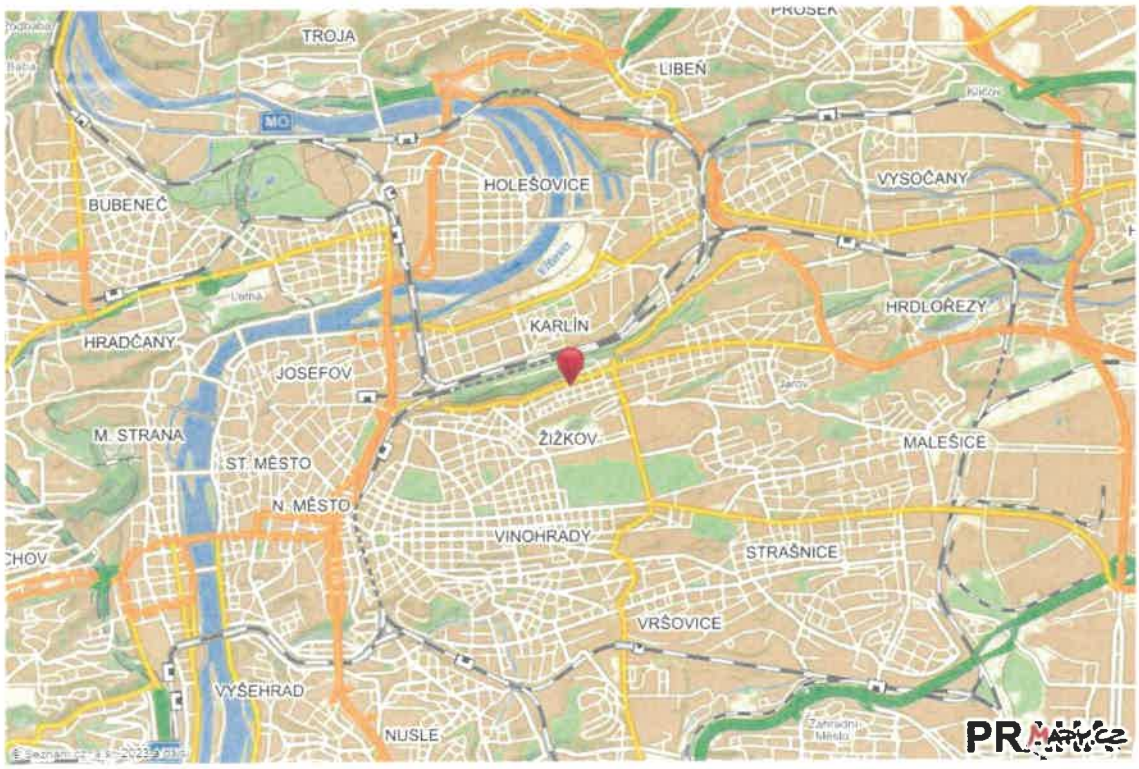
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz http://www.cuzk.cz/.

Kopie katastrální mapy ze dne 7.5.2023

Pozemek p.č. 1969 v k.ú. č. 727415

Mapa oblasti

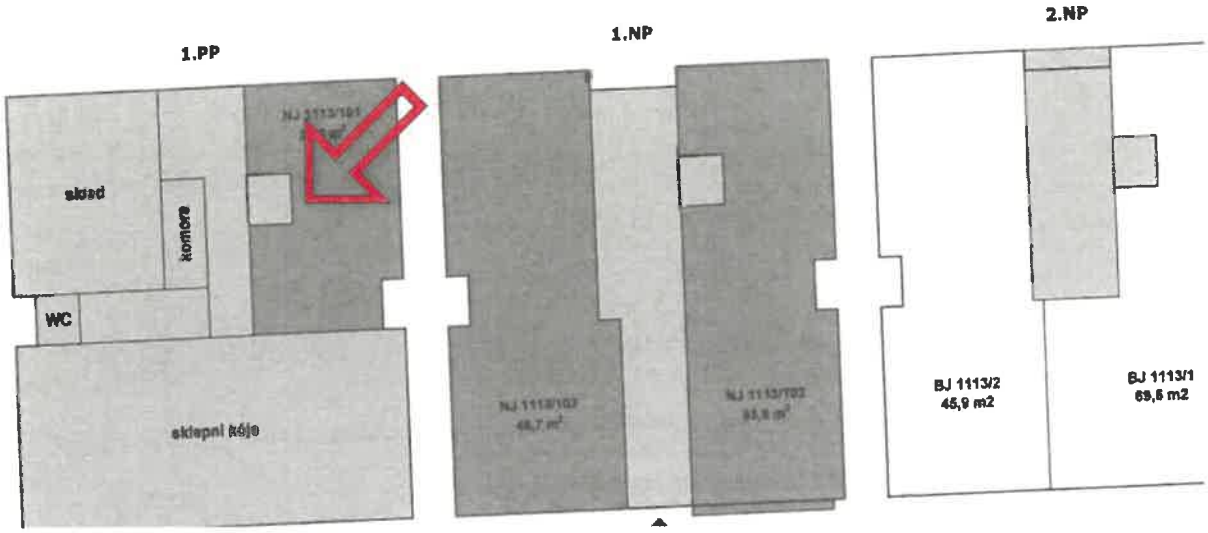




Umístění NJ 101 v domě

Budova č.p. 1113, k.ú. Žižkov, Praha 3, Koněvova 70

Příl



Fotodokumentace

Koněvova 1113/70

Číslo popisné

Vstupní dveře do domu

Chodba do domu

Schodiště do 1PP

Vstup do NJ 101

Chodba

Podlaha - keramická dlažba

Strop

WC

WC

Kuchyňský kout

Vstup do místnosti

Místnost

Podlaha - keramická dlažba

Strop

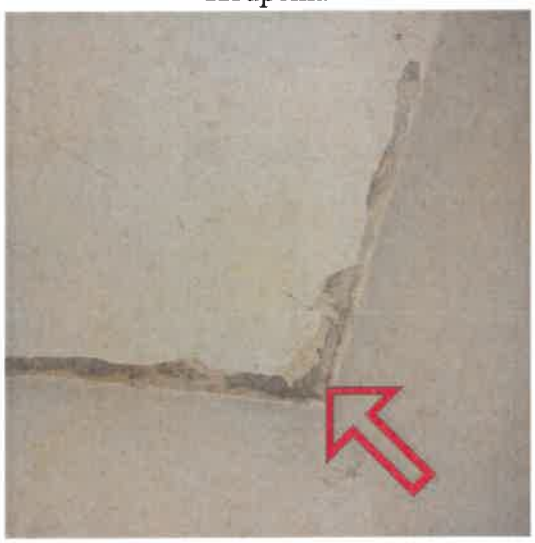
Okno

Sprchový kout

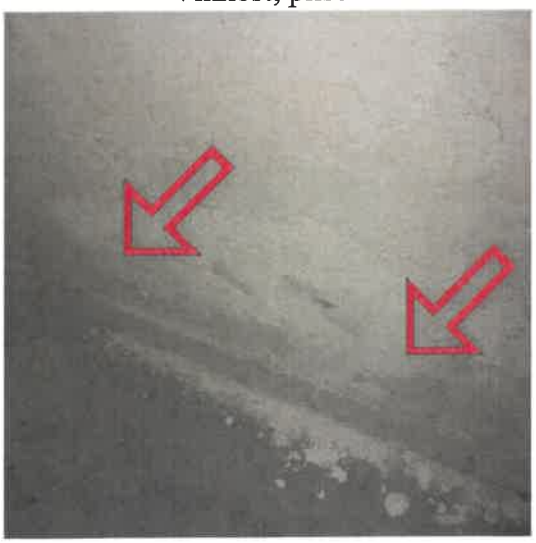
Bojler

Koupelna

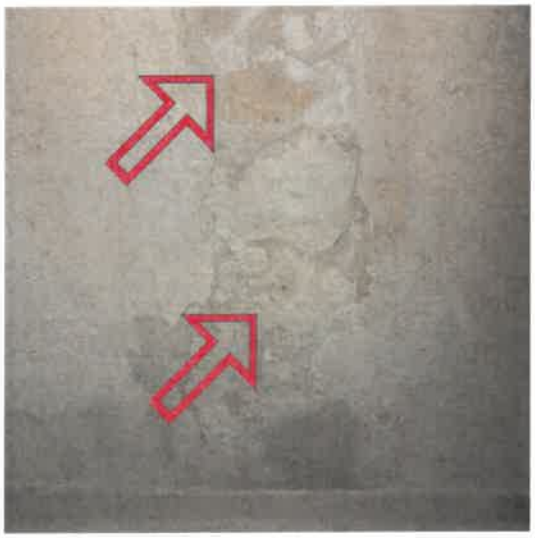
Vlhkost, plíseň



Plíseň



Vlhkost



Vlhkost