

Rada MČ Praha 10

P10-246824/2023
4. zasedání
Zastupitelstva MČ Praha 10
Dne 26. 6. 2023

Návrh
na vyhodnocení 1. výběrového řízení na prodej pronajatých nebytových jednotek

Důvod předložení:

§ 89 odst. 2 písm. e) zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění
Zásady pro prodej nebytových jednotek v domech, které byly schváleny k prodeji v souladu s Prováděcím předpisem privatizace domovního fondu svěřeného městské části Praha 10
Usnesení RMČ č. 0895/RMČ/2022 ze dne 21. 12. 2022
Usnesení RMČ č. 0340/RMČ/2023 ze dne 25. 5. 2023

Obsah:

I. Návrh usnesení RMČ

II. Důvodová zpráva

III. Přílohy: č. 1 - Podmínky výběrového řízení na prodej pronajatých nebytových jednotek
č. 2 – Tabulka výběrového řízení
č. 3 - Zápis komise na otevírání obálek ve výběrových řízení ze dne 13. 2. 2023
č. 4 - Kopie znaleckých posudků
č. 5 - Usnesení RMČ Praha 10 č. 0340/RMČ/2023 ze dne 25. 5. 2023
č. 6 - Vyjádření znalce k cenám nebytových jednotek ze dne 18. 5. 2023

Předkládá:

Ing. Tomáš Pek, S.E. 1. místostarosta

Zpracovala:

Ivana Hubníková, referentka

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10
číslo
ze dne

k návrhu na vyhodnocení 1. výběrového řízení na prodej pronajatých nebytových jednotek

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. bere na vědomí

informaci o průběhu výběrového řízení na prodej pronajatých nebytových jednotek dle důvodové zprávy předloženého materiálu

II. schvaluje

- a) vyhodnocení výběrového řízení na prodej pronajatých nebytových jednotek formou dle přílohy č. 2 předloženého materiálu
- b) prodej pronajatých nebytových jednotek na základě výběrového řízení na prodej pronajatých nebytových jednotek, včetně souvisejících spoluvlastnických podílů na společných částech domu a spoluvlastnických podílů na pozemcích, kupujícím dle této tabulky:

Pořadí	Ulice / Katastrální území	Č. p.	Č. o.	Č. nebytové jednotky dle prohlášení vlastníka	Výměra v m ²	Odhadní cena v Kč	Kupní cena v Kč	Kupující	Datum narození kupujícího (IČ u právnické osoby)
1	Holandská/ Vršovice	755	19	755/18	42,40	2 638 000	2 845 000		
2	Jerevanská/ Vršovice	1160	16	1160/29	37,40	391 000	505 000	OR REAL ESTATE, s. r. o. Růžičková Oksana	087 50 718
3	Kralická / Strašnice	832	12	832/10	13,00	1 293 400	1 411 000		
4	Kružberská/ Strašnice	1913	11	1913/16	17,20	314 000	355 000		
5	Na Louži/ Vršovice	1310	6	1310/61	17,00	270 000	405 000	OR REAL ESTATE, s. r. o. Růžičková Oksana	087 50 718
6	Moskevská/ Vršovice	696	70	696/20	65,00	3 531 000	4 312 000	PaedDr. Marušková Lenka	14. 2. 1964
7	Ruská/ Vršovice	1232	158	1232/57	18,00	203 500	314 000		
8	Slovinská/ Vršovice	765	15	765/30	19,20	1 868 000	2 510 000		
9	Na Míčáncích/ Vršovice	481	5	481/10	48,00	2 224 000	3 061 000		

III. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

- 1.1. rozhodnout o ostatních náležitostech kupních smluv dle bodu II. b) tohoto usnesení a zajistit jejich uzavření

Termín: 30. 11. 2023

Předkladatel: Ing. Tomáš Pek, S.E., 1. místostarosta
Číslo tisku: P10-246824/2023

Důvodová zpráva

V termínu od 9. 1. 2023 do 9. 2. 2023 bylo, na základě usnesení RMČ č. 0895/RMČ/2022 ze dne 21. 12. 2022, vyhlášeno 1. výběrové řízení na podání žádostí o odkup pronajatých nebytových jednotek se stanovením minimální ceny (dále jen „Výběrové řízení“).

Informace o tomto Výběrovém řízení byla zveřejněna na úřední desce, internetových stránkách www.praha10.cz a facebooku MČ Praha 10 a realitních serverech (reality.cz, sreality.cz, realitymix.cz, ceskereality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz). Podmínky Výběrového řízení tvoří přílohu č. 1 tohoto materiálu.

V termínu pro podávání přihlášek bylo v rámci celého Výběrového řízení **podáno celkem 21 přihlášek**.

Odevzdané obálky s přihláškami otevřela **komise na otevírání obálek na svém jednání dne 13. 2. 2023**, zkontrolovala úplnost a správnost podaných přihlášek do výběrového řízení. Zápis z jednání komise na otevírání obálek tvoří přílohu č. 2 tohoto materiálu.

Oprávnění nájemci byli v souladu se Zásadami písemně informováni o záměru MČ Praha 10 realizovat prodej předmětných nebytových jednotek a o způsobu prodeje v rámci Výběrového řízení. Dále byli informováni o tom, že v případě, že se zúčastní výběrového řízení a splní všechny podmínky stanovené Výběrovým řízením budou, jakožto oprávnění nájemci předmětných nebytových jednotek, informováni o výsledcích Výběrového řízení a vyzváni, aby ve lhůtě 30-ti dnů od dne doručení této výzvy akceptovali návrh na koupi nebytové jednotky za cenu ve výši cenové nabídky vítězného uchazeče, která nesmí být nižší než Zásadami stanovená minimální cena nebytové jednotky.

Oprávnění nájemci byli, v souladu s rozhodnutím komise ze dne 13. 2. 2023, obesláni Nabídkou a Akceptací převodu nebytové jednotky do vlastnictví za cenu ve výši podané nabídky vítězným uchazečem. Podatelnou ÚMČ Praha 10 bylo ve stanovené lhůtě přijato celkem 6 akceptací nabídek na převod nebytové jednotky.

Měsíční příspěvky MČ Praha 10 do fondu oprav SV činí za nebytové jednotky

adresa	č.nj	fond oprav za [m ²]/měsíc	AF/jednotku/měsíc
Holandská	755/18	25,-	570,-
Jerevanská	1160/29	45,-	0
Kralická	832/10	40,-	270,-
Kružberská	1913/16	26,-	200,-
Na Louži	1310/61	47,-	0

Moskevská	696/20	30,-	500,-
Ruská	1232/57	22,-	530,-
Slovinská	765/30	35,-	500,-
Na Míčánkách	481/10	30,-	700,-

Předmětný materiál RMČ Praha 10 odsouhlasila usnesením č. 0340/RMČ/2023 ze dne 25. 5. 2023.

A 10/3

0029

Městská část Praha 10

vyhláší

v souladu s usnesením Rady MČ Praha 10 č. 0895/RMČ/2022 ze dne 21. 12. 2022

v termínu od 9. 1. 2023 do 9. 2. 2023

10.2.

1. výběrové řízení na podání žádosti o odkup pronajatých nebytových jednotek se stanovením minimální ceny

Podmínky výběrového řízení, ve kterých je mj. uveden seznam předmětných pronajatých nebytových jednotek, jsou přílohou tohoto oznámení.

V Praze dne 5. 1. 2023



Jakub BrzdA
vedoucí Odboru majetkoprávního

Vyvěšeno: 9. 01. 2023
Sejmuto: 10. 02. 2023

Zveřejněno i způsobem umožňujícím
dávkový přístup od 9. 01. 2023 do 10. 02. 2023

MC Praha 10
Doručeno: 05.01.2023
P10-006290/2023
listy: 1 přílohy: 1 ex.příloh:



Klíč ad m
odber
váše
všechny



Úvodní výzva
Úřad městské části Praha 10
vyhlašuje

v termínu od 9. 1. 2023 do 9. 2. 2023 do 15:00 hodin

VÝBĚROVÁ ŘÍZENÍ

**na podání žádostí o odkup pronajatých nebytových jednotek se stanovením minimální ceny,
dle přílohy č. 1**

Vyhlašovatel – název:	Městská část Praha 10
sídlo:	Vršovická 68/1429, 101 38 Praha 10,
IČ:	00063941
DIČ:	CZ00063941
kontaktní osoba:	Ivana Hubníková
	tel.:+420 267 093 548
	fax:+420 272 739 587
	e-mail: ivanahu@praha10.cz

1. Vymezení předmětu výběrových řízení

- Předmětem výběrových řízení a případného následného prodeje jsou nebytové jednotky včetně odpovídajícího spoluvlastnického podílu na společných částech domu, jehož velikost je určena v prohlášení vlastníka, a včetně stejného podílu na zastavěném pozemku a pozemku funkčně souvisejícím (dále souhrnně též jen "jednotka", popř. "nebytová jednotka").
- Všechny nebytové jednotky, uvedené v příloze č. 1, jsou obsazené oprávněnými nájemci na základě smlouvy o nájmu nebytového prostoru na dobu neurčitou s výpovědní dobou dva měsíce. Nájemní smlouvy jsou v případě zájmu k nahlédnutí u kontaktní osoby vyhlašovatele po předchozím objednání.
- Pojmy a zkratky, které se mohou vyskytnout během výběrového řízení:

výběrové řízení	řízení na výběr vítězného uchazeče na prodej nebytové jednotky a uzavření kupní smlouvy dle uveřejněných pravidel, a to ke každé nebytové jednotce zvlášť
pravidla výběrového řízení	soubor všech pravidel obsažených v úvodní výzvě na vyhlášení výběrového řízení
úvodní výzva	listina zveřejněná za účelem zahájení výběrového řízení obsahující zejména pravidla výběrového řízení a nabízenou nebytovou jednotku
sružená úvodní výzva	pro více výběrových řízení na více nebytových jednotek lze vyhlásit jednotná pravidla v tzv. sdružené úvodní výzvě, ve které je současně přiložena tabulka nabízených nebytových jednotek, kterým se jednotlivá výběrová řízení vyhlašují
nebytová jednotka	nebytový prostor, který se nachází v domě, který byl schválen k prodeji v souladu s Předpisem a prohlášením vlastníka v souladu se ZVB vymezen jako jednotka, a je jako samostatná položka označena v přiložené tabulce
oprávněný nájemce	právnícká nebo fyzická osoba, která má v nájmu nebytový prostor, nebyla mu dána výpověď z nájmu nebytového prostoru a není proti ní veden soudní spor o vyklizení nebytového prostoru nebo o zaplacení dluhu, který má vůči MČ, za předpokladu, že uhradí veškeré své případné závazky vůči MČ

minimální cena nebytové jednotky	cena stanovená ve výši desetinásobku minimálního ročního nájmu stanoveného pro danou nebytovou jednotku v souladu se Zásadami o hospodaření s nebytovými prostory, přičemž tato cena musí být minimálně ve výši stanovené dle odborného znaleckého posudku zajištěného MČ
den doručení	za den doručení je považován den, kdy adresát (příslušná právnická nebo fyzická osoba) odmítla písemnost převzít, nebo též den, kdy uplynul poslední den doby pro uložení doporučeně zasláné písemnosti na příslušné poště v obvodu adresy sídla příslušné právnické osoby nebo trvalého pobytu příslušné fyzické osoby v případě, že si adresát (příslušná právnická nebo fyzická osoba) písemnost nepřevzme
cenová nabídka	výše nabídnuté kupní ceny v nabídce předložené uchazečem v rámci výběrového řízení na prodej nebytové jednotky
zájemce	právnická či fyzická osoba, která má zájem o účast ve výběrovém řízení
uchazeč	zájemce, který podal nabídku ve výběrovém řízení
kupující	vítězný uchazeč v rámci výběrového řízení na prodej nebytové jednotky
prodávající	MČ
Zásady	Zásady pro prodej nebytových jednotek v domech, které byly schváleny k prodeji v souladu s Prováděcím předpisem privatizace domovního fondu svěřeného městské části Praha 10 (prodej jednotek)
Předpis	Prováděcí předpis privatizace domovního fondu svěřeného městské části Praha 10 (prodej jednotek)
NJ	nebytová jednotka
NOZ	zákon č. 89/2012 Sb., (nový) občanský zákoník
ZNP	116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor
ZVB	Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů
MČ	městská část Praha 10
ÚMČ	Úřad městské části Praha 10
ZMČ	Zastupitelstvo městské části Praha 10
RMČ	Rada městské části Praha 10
HMP	hlavní město Praha
OMP	odbor majetkoprávní ÚMČ
KÚ	Katastrální úřad pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha
PV	prohlášení vlastníka dle ZVB

2. Podmínky pro přijetí nabídky žadatele do výběrového řízení

- Veškeré podklady pro zpracování nabídky jsou součástí tohoto výběrového řízení a jeho příloh.
- V případě, že se oprávněný nájemce zúčastní soutěže a splní všechny podmínky uchazeče, bude, jakožto oprávněný nájemce předmětné nebytové jednotky, informován o výsledcích výběrového řízení na prodej nebytové jednotky a vyzván, aby ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení této výzvy akceptoval návrh na koupi nebytové jednotky za cenu ve výši cenové nabídky vítězného uchazeče, která nesmí být nižší než Zásadami stanovená minimální cena nebytové jednotky
- Uchazeči jsou povinni složit soutěžní jistotu (kauci) ve výši 10 % minimální ceny nebytové jednotky, která je uvedena v příloze č. 1 těchto pravidel výběrového řízení na účet MČ, vedený u

České spořitelny, a.s., č. ú.: 6015-2000733369/0800. Jako specifický symbol uchazeč uvede číslo NJ dle prohlášení vlastníka (bez lomítka – viz příloha č. 1, jako variabilní symbol uvede IČ nebo datum narození. Kauce musí být připsána na účet MČ v den ukončení soutěžní lhůty. V případě sdružené úvodní výzvy, jsou uchazeči povinni složit soutěžní jistotu ke každé nebytové jednotce, o níž se podáním nabídky budou ucházet.

Vyhlašovatel uvolní kauci uchazečům, kteří se nestali vítězným uchazečem, do 14 dnů od odeslání oznámení o výběru nejvyšší nabídky. Uchazeči nemají při vrácení kauce nárok na vyplácení žádných souvisejících plnění (zejm. vkladových či jiných úroků z kauce) či náhrad škody.

- d) Vítězný uchazeč bude písemně informován o výsledku výběrových řízení po zasedání Zastupitelstva MČ Praha 10 a v souladu s usnesením Zastupitelstva MČ Praha 10 bude vítěznému uchazeči zaslán návrh kupní smlouvy. V případě, že smlouvu s uchazečem nebude možno z důvodů ležících na straně vítězného uchazeče uzavřít do 30 dnů ode dne doručení návrhu kupní smlouvy, propadne jeho kauce ve prospěch vyhlášovatele a vyhlášovatel je oprávněn výběrové řízení zrušit.
- e) Kupující je povinen složit prodávajícímu zálohu na kupní cenu ve výši celé kupní ceny před uzavřením kupní smlouvy, a to na základě písemné výzvy k úhradě.
- f) Cenová nabídka nabídnutá uchazečem v rámci výběrového řízení nesmí být nižší než minimální cena nebytové jednotky, uvedená v příloze č. 1. K cenové nabídce učiněné v rozporu s touto zásadou, tj. nižší, se nepřihlíží.
- g) V případě, že nebude podána žádná nabídka v tomto výběrovém řízení, Vyhlašovatel jej zruší.

3. Nabízené nebytové jednotky

Viz tabulka nabízených nebytových jednotek včetně lokalit – přílohy č. 1 této sdružené úvodní výzvy.

4. Prohlídka nebytových jednotek

1. Oprávněný nájemce umožní ve stanovený termín prohlídku nebytové jednotky za účasti správní firmy.
2. Zájemci o účast ve výběrovém řízení jsou povinni zúčastnit se prohlídky předmětu nájmu (nebytových jednotek). Potvrzení o prohlídce obdrží zájemce od příslušného správce na vyžádání na místě při prohlídce nebytové jednotky. Předmětné potvrzení je zájemce povinen doložit v nabídce.
3. Zástupce zájemce se musí před zahájením prohlídky prokázat dokladem totožnosti, který ho bude jednoznačně identifikovat. Osobě, která se tímto způsobem neprokáže, nebude účast na prohlídce nebytové jednotky umožněna.
4. Prohlídka zveřejněných nebytových jednotek umožní a bližší informace o stavu nebytových jednotek poskytne příslušný správce, tj. společnost

PRAHA 10 – Majetková a.s.	Vršovická 1429/68, Praha 10	tel.: +420 777 667 207
PRAHA 10 – Majetková a.s.	Vršovická 1429/68, Praha 10	

5. Podmínky pro účast ve výběrovém řízení

Uchazečem může být fyzická nebo právnická osoba, která splňuje následující podmínky pro účast ve výběrovém řízení a zároveň činí čestné prohlášení:

- a) o tom, že souhlasí s podmínkami tohoto výběrového řízení a bude v souladu s nimi postupovat
- b) o tom, že splní závazky vítěze tohoto výběrového řízení, pokud se jí stane
- c) o tom, že je seznámen se stavem Nebytové jednotky
- d) o beztrestnosti Účastníka a jeho statutárních orgánů nebo jejich členů
- e) o tom, že vůči majetku Účastníka neprobíhá nebo v posledních 3 letech neproběhlo insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo insolvenční návrh nebyl zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení, nebo nebyl konkurs zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující nebo zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů
- f) o tom, že Účastník není v likvidaci
- g) o bezdlužnosti Účastníka na daních, pojistném či penále na veřejné zdravotní pojištění a pojistném či penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti v České republice
- h) o bezdlužnosti Účastníka vůči MČ Praha 10 a hl. m. Praze
- i) o tom, že je schopen uhradit nabídnutou kupní cenu

Uchazeči v nabídce předloží potvrzení podepsané příslušnou osobou o tom, že se zúčastnili prohlídky předmětné nebytové jednotky.

6. Způsob hodnocení nabídek (stanovená kritéria hodnocení)

Jediným výběrovým kritériem je výše kupní ceny.

Vyhodnocení výběrového řízení na koupi nebytové jednotky provede komise majetková a nebytových prostor a to s doporučením vítězného uchazeče podle výběrových kritérií. Toto vyhodnocení bude spolu se žádostmi uchazečů předloženo ke schválení Radě MČ Praha 10 a následně Zastupitelstvu MČ Praha 10. Rozhodnutí Zastupitelstva MČ Praha 10 bude konečné. V případě sdružené úvodní výzvy mohou být doporučení či rozhodnutí orgánů MČ Praha 10 o jednotlivých výběrových řízeních též sdružená do usnesení k více či všem nebytovým jednotkám z jedné sdružené úvodní výzvy.

O výsledku výběrového řízení budou všichni uchazeči písemně vyrozuměni.

7. Podmínky přijetí do výběrových řízení

Uchazeč o koupi nebytových jednotek (uchazeč) se může přihlásit do výběrových řízení podáním písemné přihlášky, a to ke každé nebytové jednotce zvláště (*tiskopis přihlášky obdrží uchazeč v informační kanceláři Úřadu MČ Praha 10, Vršovická 68 nebo je k dispozici ke stažení na <http://www.praha10.cz>*) včetně všech požadovaných dokladů.

Nabídka k jedné nebytové jednotce bude vložena do jedné obálky označené dle dále uvedených požadavků vyhlašovatele. Nabídka ke každé nebytové jednotce musí obsahovat veškeré náležitosti vyžadované Vyhlašovatelem dle pravidel výběrového řízení.

Lhůta pro podání nabídek začíná dnem následujícím po zveřejnění tohoto výběrového řízení na úřední desce MČ a končí dne 9. 2. 2023 v 15:00 hod.

Nabídky je možno podávat poštou na adrese Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10, nebo osobně v podatelně vyhlašovatele na výše uvedené adrese, a to v úřední hodiny podatelny (pondělí, středa od 8 do 17,30 hod., úterý, čtvrtek od 8 do 15 hod., pátek od 8 do 14 hod.).

V poslední den lhůty pro podání nabídek tj. 9. 2. 2023 je možné odevzdat nabídky pouze osobně na adrese vyhlášovatele, tj. Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10, v podatelně vyhlášovatele, a to v době do 15:00 hod.

Doručení nabídek vyhlášovatel požaduje v řádně uzavřených obálkách, označených zřetelně nápisem „VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ – PRODEJ PRONAJATÝCH NEBYTOVÝCH JEDNOTEK“ a adresou NJ včetně č. p. a č. o. a číslem příslušné nebytové jednotky dle PV.

*Příklad: „VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ – PRODEJ PRONAJATÝCH NEBYTOVÝCH JEDNOTEK“
Adresa domu s č. p. a č. o., kde se NJ nachází
č. NJ dle prohlášení vlastníka*

V levém horním rohu obálky musí být čitelně uvedeno jméno a příjmení a adresa uchazeče (resp. obchodní jméno a místo podnikání nebo název právnické osoby a její sídlo).

Uchazeči jsou odpovědní za včasné doručení nabídek. Nabídky doručené po skončení lhůty pro podání nabídek nebudou otevřeny.

Otevírání obálek s nabídkami je neveřejné, uchazeči, kteří předloží nabídky, budou o výsledku výběru informováni písemně do konce zadávací lhůty.

8. Zadávací lhůta

Zadávací lhůta je lhůta, během níž je vyhlášovatel povinen odeslat oznámení o výběru nejvhodnější nabídky nebo o zrušení soutěže.

Vyhlašovatel stanovuje délku zadávací lhůty, tj. dobu, po kterou jsou uchazeči svými nabídkami vázáni na max. 90 dní. Tato lhůta začíná běžet okamžikem skončení lhůty pro podání nabídek a končí dnem doručení oznámení vyhlášovatele o výběru nejvhodnější nabídky.

9. Další podmínky

- Do výběrového řízení budou zařazeny pouze žádosti, které budou splňovat požadované náležitosti.
- Vyhlašovatel si vyhrazuje právo nevybrat žádného zájemce o koupi nebytové jednotky nebo jednotlivá výběrová řízení na prodej jednotlivých pronajatých nebytových jednotek dle přílohy č. 1 bez uvedení důvodu kdykoliv zrušit.
- Uchazečům nenáleží za vypracování nabídek žádná odměna ani úhrada nákladů spojených s jejich vypracováním.

10. Požadovaná struktura nabídky

1. Přihláška (na tiskopisu MČ)
2. Potvrzení o absolvování prohlídky nebytové jednotky
3. Doklad o složení kauce (např. výpis z účtu uchazeče, potvrzení banky o odeslání částky, apod.)
4. U právnických osob výpis z obchodního rejstříku ne starší třech měsíců

Příloha č. 1 - Seznam pronajatých nebytových jednotek

Příloha č. 2 - Formulář přihlášky

Příloha č. 3 - Informace pro subjekt údajů o zpracování jeho osobních údajů

.....
Bc. Jakub Brzoň

vedoucí Odboru majetkoprávního

Příloha č. 1 Podmínek výběrového řízení

Seznam pronajatých nebytových jednotek k prodeji

poř. č.	č.p.	adresa NJ katastrální území	č.o.	Číslo NJ dle prohlášení vlastníka	Poslední využití/ kolaudace	Nájemce	Minimální cena v Kč	podlaží	plocha v m ²	Správní firma zajišťující prohlídku	Termíny prohlídek
1	755	Holandská Vršovice	19	755/18	literární a publicistická činnost/ literární a publicistická činnost	fyzická osoba	2 638 000	1.NP	42,20	PRAHA 10 – Majetková a.s.	16.1.2023 v 10:00-10:20 6.2.2023 v 10:00-10:20
2	1160	Jerevanská Vršovice	16	1160/29	sklad instalatérského materiálu/sklad	fyzická osoba	391 000	1.PP	37,40		16.1.2023 v 11:00-11:20 6.2.2023 v 11:00-11:20
3	832	Kralická Strašnice	12	832/10	pracovna scénaristy/pracovna scénaristy	fyzická osoba	1 293 400	5.NP	13,00		16.1.2023 v 12:10-12:30 6.2.2023 v 12:10-12:30
4	1913	Kružberská Strašnice	11	1913/16	sklad osobních věcí/sklad	fyzická osoba	314 000	1.PP	17,20		16.1.2023 v 12:50-13:10 6.2.2023 v 12:50-13:10
5	1310	Na Louži Vršovice	6	1310/61	poradenská činnost/ poradenská činnost	fyzická osoba	270 000	1.PP	17,00		16.1.2023 v 8:30-8:50 6.2.2023 v 8:30-8:50
6	696	Moskevská Vršovice	70	696/20	konzultační centrum pro děti a rodiče/dílna, sklad	fyzická osoba	3 531 000	1.PP	65,00		16.1.2023 v 9:00-9:20 6.2.2023 v 9:00-9:20
7	1232	Ruská Vršovice	158	1232/57	kancelář, sklad/sklad	fyzická osoba	203 500	1.PP	18,00		16.1.2023 v 11:30-11:50 6.2.2023 v 11:30-11:50
8	765	Slovinská Vršovice	15	765/30	ateliér/ateliér	fyzická osoba	1 868 000	5.NP	19,20		16.1.2023 v 9:30-9:50 6.2.2023 v 9:30-9:50
9	481	Na Míčánkách Vršovice	5	481/10	kancelář/kancelář	fyzická osoba	2 224 000	1.NP	48,00		16.1.2023 v 10:30-10:50 6.2.2023 v 10:30-10:50

Situační schéma 1.PP nebytových jednotek č. 755/19 a č. 755/18 v grafické části Prohlášení vlastníka domu č.p. 755 v k.ú. Vršovice je nesprávně zakresleno. Nebytová jednotka č. 755/19 se nachází vlevo od schodiště a nebytová jednotka č. 755/18 se nachází vpravo od schodiště domu.

Příloha č. 2a) Podmínek výběrového řízení

Příhláška

do Výběrového řízení na prodej pronajatých nebytových jednotek

ulice:	č.p.:	č.o.:
č. nebytové jednotky:		
nabízená cena v Kč:		
Identifikace účastníka - fyzická osoba:		Identifikace účastníka - právnická osoba:
Jméno:	Název:	
Příjmení:	IČ:	
Datum narození:	Sídlo:	
Adresa trvalého pobytu:	Telefon:	
Telefon:	email:	
email:	číslo datové schránky:	
č. ú. pro vrácení kauce:	č. ú. pro vrácení kauce:	
<i>(dále jakožto "Účastník")</i>	<i>(dále jakožto "Účastník")</i>	

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Já, níže podepsaný Účastník, se tímto přihlašuji do v záhlaví uvedeného výběrového řízení na prodej pronajaté nebytové jednotky, a zároveň tímto činím čestné prohlášení:

- * o tom, že souhlasím s podmínkami tohoto výběrového řízení a budu v souladu s nimi postupovat
- * o tom, že splním závazky vítěze tohoto výběrového řízení, pokud se jím stanu
- * o tom, že jsem seznámen se stavem Nebytové jednotky
- * o beztrestnosti Účastníka a jeho statutárních orgánů nebo jejich členů
- * o tom, že vůči majetku Účastníka neprobíhá nebo v posledních 3 letech neproběhlo insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo insolvenční návrh nebyl zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení, nebo nebyl konkurs zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující nebo zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů
- * o tom, že Účastník není v likvidaci
- * o bezdlužnosti Účastníka na daních, pojistném či penále na veřejné zdravotní pojištění a pojistném či penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti v České republice
- * o bezdlužnosti Účastníka vůči MČ Praha 10 a hl. m. Praze
- * o tom, že jsem schopen uhradit nabídnutou kupní cenu

úředně ověřený podpis Účastníka

Případné poznámky Účastníka

Přílohy:

- 1) Informace pro subjekt údajů o zpracování jeho osobních údajů
- 2) Právnická osoba - výpis z obchodního rejstříku ne starší tří měsíců (originál nebo úředně ověřená kopie, popř. výpis z jiného zákonem určeného rejstříku)
- 3) Potvrzení o účasti na prohlídce předmětné nebytové jednotky (vydává zástupce správní firmy při prohlídce nebytové jednotky)
- 4) Doklad o složení kauce

Tento formulář spolu s přílohami je nutné vložit do obálky a obálku splňující náležitosti dle čl. 7. Podmínek tohoto výběrového řízení podat na podatelnu Úřadu městské části Praha 10 ve lhůtě pro podávání přihlášek.

Příloha č. 2b) Podmínek výběrového řízení

Společná přihláška

do Výběrového řízení na prodej pronajatých nebytových jednotek

ulice:		č.p.:		č.o.:	
č. nebytové jednotky:					
nabízená cena v Kč:					
Identifikace spoluúčastníků:					
Jméno:		Jméno:			
Příjmení:		Příjmení:			
Datum narození:		Datum narození:			
Adresa trvalého pobytu:		Adresa trvalého pobytu:			
Telefon:		Telefon:			
email:		email:			
č. ú. pro vrácení kauce:					

(oba dále společně též jako "Spoluúčastník")

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

My, níže podepsaní Spoluúčastníci, se tímto přihlašujeme do v záhlaví uvedeného výběrového řízení na prodej pronajaté nebytové jednotky, a zároveň tímto společně činíme čestné prohlášení:

- o tom, že souhlasíme s podmínkami tohoto výběrového řízení a budeme v souladu s nimi postupovat
- o tom, že splníme závazky vítěze tohoto výběrového řízení, pokud se jím staneme
- o tom, že jsme seznámeni se stavem Nebytové jednotky
- o beztržnosti Spoluúčastníků a jejich statutárních orgánů nebo jejich členů
- o tom, že vůči majetkům Spoluúčastníků neprobíhá nebo v posledních 3 letech neproběhlo insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo insolvenční návrh nebyl zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení, nebo nebyl konkurs zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující nebo zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů
- o tom, že Spoluúčastníci nejsou v likvidaci
- o bezdlužnosti Spoluúčastníků na daních, pojistném či penále na veřejné zdravotní pojištění a pojistném či penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti v České republice
- o bezdlužnosti Spoluúčastníků vůči MČ Praha 10 a hl. m. Praze
- o tom, že jsme schopni uhradit nabídnutou kupní cenu

_____ úředně ověřený podpis Spoluúčastníka

_____ úředně ověřený podpis Spoluúčastníka

Případné poznámky Spoluúčastníků: _____

Přílohy:

- 1) Informace pro subjekt údajů o zpracování jeho osobních údajů
- 2) Právnícká osoba - výpis z obchodního rejstříku ne starší tří měsíců (originál nebo úředně ověřená kopie, popř. výpis z jiného zákonem určeného rejstříku)
- 3) Potvrzení o účasti na prohlídce předmětné nebytové jednotky (vydává zástupce správní firmy při prohlídce nebytové jednotky)
- 4) Doklad o složení kauce



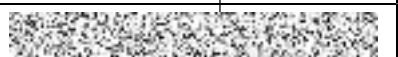

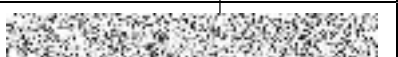



Tento formulář spolu s přílohami je nutné vložit do obálky a obálku spolu s přílohami předat do 7. Podmínek tohoto výběrového řízení podat na podatelnu Úřadu městské části Praha 10 ve lhůtě pro podávání přihlášek.

Informace pro subjekt údajů o zpracování jeho osobních údajů (čl. 13 GDPR)

totožnost a kontaktní údaje správce osobních údajů	Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10, e-podatelna: posta@praha10.cz , identifikátor datové schránky: irnb7wg, ústředna: 267093 111
kontaktní údaje pověřence pro ochranu osobních údajů	Mgr. Monika Bendová Mail: monika.bendova@praha10.cz Tel: 267 093 743

účel zpracování, pro které jsou osobní údaje určeny, a právní základ pro zpracování	Zpracování je nezbytné pro plnění kupní smlouvy, jejíž smluvní stranou bude subjekt údajů, dále pro splnění právní povinnosti, která se na správce vztahuje - plnění subjektu povinného k prodeji nemovitého majetku dle zákona č. 131/2000 Sb.
oprávněné zájmy správce osobních údajů nebo třetí strany v případě, kdy je zpracování nezbytné pro účely oprávněných zájmů ÚMČ či třetí strany, kromě případů, kdy před těmito zájmy mají přednost zájmy nebo základní práva a svobody subjektu údajů vyžadující ochranu osobních údajů, zejména pokud je subjektem údajů dítě	Oprávněnými zájmy správce osobních údajů jsou právní tituly, viz výše uvedeno.
příjemci nebo kategorie příjemců osobních údajů	Příjemci: Úřad městské části Praha 10, oprávněné úřední osoby zařazené do ÚMČ Praha 10 a osoby jimi nadřízené, advokátní kanceláře pověřené ÚMČ Praha 10 k vypracování kupních smluv, Magistrát hl. m. Prahy, Katastrální úřad, subjekty veřejné správy v rámci kontrolní činnosti dle zvláštních právních předpisů a orgány činné v trestním řízení, popř. další subjekty v zákonem vymezených případech Kategorie: Jméno, příjmení, datum narození, rodné číslo, adresa trvalého bydliště, elektronická adresa pro doručování, čestná prohlášení, číslo účtu, telefon, úředně ověřený podpis
případný záměr předat osobní údaje příjemci ve třetí zemi nebo mezinárodní organizaci	Ne

doba, po kterou budou osobní údaje uloženy, nebo není-li ji možné určit, kritéria použitá pro stanovení této doby	10 let od ukončení spisu
existence práva požadovat od správce přístup k osobním údajům, týkajícím se subjektu údajů (fyzická osoba), jejich opravu nebo výmaz anebo výmaz omezení zpracování a práva vznést námitku proti zpracování, jakož i práva na přenositelnost údajů	Právo na přístup, právo na opravu a doplnění, právo na výmaz, právo na omezení zpracování
právo odvolat kdykoli souhlas, aniž je tím dotčena zákonnost zpracování založená na souhlasu uděleném před jeho odvoláním	Ne
právo podat stížnost u Úřadu pro ochranu osobních údajů (dozorový úřad)	Ano
skutečnost, zda poskytování osobních údajů je zákonným či smluvním požadavkem, nebo požadavkem, který je nutné uvést do smlouvy, a zda má subjekt údajů (fyzická osoba) povinnost osobní údaje poskytnout, a ohledně možných důsledků neposkytnutí těchto údajů	Poskytování osobních údajů je smluvním požadavkem, v případě neposkytnutí osobních údajů není možné realizovat prodej nemovitého majetku, tedy zavkladovat změnu vlastnictví Katastrálním úřadem. Zpracování je nezbytné pro plnění kupní smlouvy, jejíž smluvní stranou bude subjekt údajů, dále pro splnění právní povinnosti, která se na správce vztahuje - plnění subjektu povinného k prodeji nemovitého majetku dle zákona č. 131/2000 Sb.
informace, zda dochází k automatizovanému rozhodování, včetně profilování a přinejmenším v těchto případech smysluplné informace týkající se použitého postupu, jakož i významu a předpokládaných důsledků takového zpracování pro subjekt údajů (fyzická osoba)	Ne

Pořadí	Ulice / Katastrální území	Č. p.	Č. o.	Č. nebytové jednotky dle prohlášení vlastníka	Výměra v m ²	Odhadní cena v Kč	Kupní cena v Kč	Kupující	Datum narození kupujícího (IČ u právnické osoby)
1	Holandská/ Vršovice	755	19	755/18	42,40	2 638 000	2 845 000		
2	Jerevanská/ Vršovice	1160	16	1160/29	37,40	391 000	505 000	OR REAL ESTATE, s. r. o. Růžičková Oksana	087 50 718
3	Kralická / Strašnice	832	12	832/10	13,00	1 293 400	1 411 000		
4	Kružberská/ Strašnice	1913	11	1913/16	17,20	314 000	355 000		
5	Na Louži/ Vršovice	1310	6	1310/61	17,00	270 000	405 000	OR REAL ESTATE, s. r. o. Růžičková Oksana	087 50 718
6	Moskevská/ Vršovice	696	70	696/20	65,00	3 531 000	4 312 000		
7	Ruská/ Vršovice	1232	158	1232/57	18,00	203 500	314 000		
8	Slovinská/ Vršovice	765	15	765/30	19,20	1 868 000	2 510 000		
9	Na Míčáncích/ Vršovice	481	5	481/10	48,00	2 224 000	3 061 000		



ZÁPIS č. 16

Komise výběrového řízení na prodej pronajatých nebytových jednotek obálkovou metodou

konané dne 13. 2. 2023

ÚMČ Praha 10, Vršovická 68, v kanceláři č. A110b, ÚMČ Praha 10,
budova A, 1. patro

Přítomni: Mgr. Veronika Žolčáková, Bc. Iva Petřinová, Mgr. Jakub Ďurica, ~~Mgr. Petr Štěpánek~~

Omluveni: --

Nepřítomni: --

Hosté: Šárka Žiláková, OMP

Zapsala: Ivana Hubníková, OMP

Program jednání:

1. Zahájení komise.
2. Otevření a vyhodnocení došlých přihlášek v rámci výběrového řízení na prodej pronajatých nebytových jednotek, formální kontrola úplnosti a správnosti požadovaných dokladů
3. Různé
4. Závěr

K projednávaným bodům jednání:

Zasedání komise bylo zahájeno dne 13. 2. 2023 v 9:11 hod., vedla ho předsedkyně Mgr. Veronika Žolčáková, která přivítala všechny přítomné členy komise, seznámila je s navrhovaným programem a skončilo v 09:43 hod. Komise se sešla v počtu 4 členů a byla usnášeníschopná.

1. Zahájení komise

2. Otevření a vyhodnocení došlých přihlášek v rámci výběrového řízení na prodej pronajatých nebytových jednotek obálkovou metodou.

Předmětem výběrového řízení na prodej pronajatých nebytových jednotek obálkovou metodou je 9 pronajatých nebytových jednotek, které se nachází v domech, ve kterých proběhl prodej bytových jednotek jejich oprávněným nájemcům.

Během vyhlášeného výběrového řízení v termínu od 9. 1. 2023 do 9. 2. 2023 se uskutečnily 2 prohlídky každé nebytové jednotky pro potenciální zájemce.

Ve lhůtě pro podání přihlášek, tj. do 9. 1. 2023 do 9. 2. 2023 do 15.00 hod. bylo v rámci celého výběrového řízení **doručeno celkem 21 přihlášek**.

Počet doručených přihlášek ke každé konkrétní nebytové jednotce je uveden v příloze č. 2 tohoto Zázpisu.

Po otevření obálek s přihláškami a kontrole přihlášek komise konstatuje, že z **celkového počtu 21 ve lhůtě podaných přihlášek jich 20 vyhovělo podmínkám** výběrového řízení vč. složené jistoty a 1 podaná přihláška byla vyřazena. Podrobněji viz Příloha č. 2 tohoto Zázpisu.

Seznam osob, které podaly přihlášku do výběrového řízení ke každé konkrétní pronajaté nebytové jednotce, je součástí přílohy č. 2 Zázpisu.

3. Různé

4. Závěr

Komise otevřela a provedla kontrolu úplnosti a správnosti předložených dokladů. Zjištěné skutečnosti jsou uvedeny v příloze č. 2 tohoto Zázpisu.

PŘÍTOMNO: 4

PRO: 4

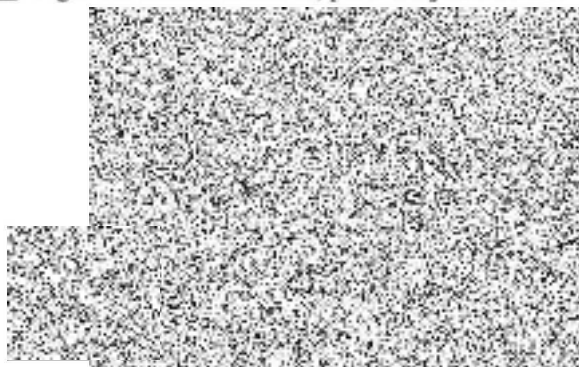
PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 0

Jednání komise bylo ukončeno dne 13. 2. 2023 v 09:43 hodin

Zapsala: Ivana Hubníková, OMP

Schválila: Mgr. Veronika Žolčáková, předsedkyně Komise



Seznam účastníků výběrového řízení na podání žádostí o odkup pronajatých nebytových jednotek se stanovením minimální ceny vyhlášeného v termínu od 9. 1.2023 do 9. 2. 2023															
Poř. č. NJ	Nebytová jednotka						uchazeč				splnění podmínek VŘ				Poznámka
	Ulice	č. p.	č. or.	č. NJ	poslední využití	odhadní cena dle ZP v Kč	poř. č. uchazeče u konkrétní NJ	příjmení a jméno / název	bydliště/sídlo	Datum narození/ IČ	formální náležitosti přihlášky	složena kauce	potvrzení o účasti na prohlídce	navrhovaná kupní cena v Kč	
1	Holandská Vršovice	755	19	755/18	literární a publicistická činnost/ literární a publicistická činnost	2 638 000	1	[redacted]	[redacted]	[redacted]	ano	ano	ano	2 638 000	oprávněný nájemce
							2	OR REAL ESTATE s.r.o. Růžičková Oksana	Bulharská 621/4 101 00 Praha 10	8750718	ano	ano	ano	2 845 000	
2	Jerevanská Vršovice	1160	16	1160/29	sklad instalatérského materiálu/sklad	391 000	1	OR REAL ESTATE s.r.o. Růžičková Oksana	Bulharská 621/4 101 00 Praha 10	8750718	ano	ano	ano	505 000	
3	Kralická Strašnice	832	12	832/10	pracovna scénaristy	1 293 400	1	[redacted]	[redacted]	[redacted]	ne	ano	ne	1 293 400	oprávněný nájemce-vyřazen
							2	[redacted]	[redacted]	[redacted]	ano	ano	ano	1 411 000	
4	Kružberská Strašnice	1913	11	1913/16	sklad osobních věcí	314 000	1	[redacted]	100 00 Praha 10	[redacted]	ano	ano	ano	314 000	oprávněný nájemce
							2	OR REAL ESTATE s.r.o. Růžičková Oksana	Bulharská 621/4 101 00 Praha 10	8750718	ano	ano	ano	355 000	
5	Na Louži Vršovice	1310	6	1310/61	poradenská činnost	270 000	1	OR REAL ESTATE s.r.o. Růžičková Oksana	Bulharská 621/4 101 00 Praha 10	8750718	ano	ano	ano	405 000	
6	Moskevská Vršovice	696	70	696/20	konzultační centrum pro děti a rodiče/dílna, sklad	3 531 000	1	[redacted]	[redacted]	[redacted]	ano	ano	ano	3 532 000	oprávněný nájemce
							2	[redacted]	[redacted]	[redacted]	ano	ano	ano	3 531 500	
							3	OR REAL ESTATE s.r.o. Růžičková Oksana	Bulharská 621/4 101 00 Praha 10	8750718	ano	ano	ano	4 025 000	
							4	[redacted]	[redacted]	[redacted]	ano	ano	ano	4 312 000	

7	Ruská Vršovice	1232	158	1232/57	kancelář/sklad	203 500	1			ano	ano	ano	204 000	oprávněný nájemce	
							2	OR REAL ESTATE s.r.o. Růžičková Oksana	Bulharská 621/4 101 00 Praha 10	8750718	ano	ano	ano	314 000	
							3				ano	ano	ano	211 557	
8	Slovinská Vršovice	765	15	765/30	ateliér	1 868 000	1				ano	ano	ano	1 868 000	oprávněný nájemce
							2				ano	ano	ano	2 011 000	
							3				ano	ano	ano	2 510 000	
9	Na Míčáncích Vršovice	481	5	481/10	kancelář/kancelář	2 224 000	1				ano	ano	ano	2 224 000	oprávněný nájemce
							2	OR REAL ESTATE s.r.o. Růžičková Oksana	Bulharská 621/4 101 00 Praha 10	8750718	ano	ano	ano	3 047 000	
							3				ano	ano	ano	3 061 000	

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4162/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena nebytové jednotky č.755/18 v objektu čp. 755/19, ulice Holandská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 609 na katastrálním území Vršovice.

Znalec:	Ing. Dagmar Marvanová	
Adresa:	Dačická 180, 109 00 Praha 10	
IČ:	telefon: 603211818	e-mail: Dmarv@volny.cz

Zadavatel:	Městská část Praha 10
Adresa:	Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

OBVYKLÁ CENA	2 638 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 17 +2

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 29.3.2021

Vyhotoveno: V Praze 5.4.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

O ceně nemovitosti - obvyklá cena nebytové jednotky č. 755/18 v objektu čp. 755/19, ulice Holandská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 609 na katastrálním území Vršovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.3.2021 za přítomnosti pana



2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 488/2020 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění o oceňování majetku.

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 prodeji 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.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebované 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.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v

nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známe a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11703 ze dne 9.2.2021
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2021
znalecký posudek č. 3102-6.17/2018

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, databáze Valuo a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitostí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.
Vršovice
Adresa nemovité věci: Holandská 755/19, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 11703, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 11703, podíl 1 / 1

Na LV č. 11703 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě a zaměřených při prohlídce nemovitosti.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou nebytovou jednotku charakteru - ateliér o velikosti 42,20 m² dle vymezení jednotek v budově . Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě v ulici Holandská. Jedná se o zástavbu bytových domů v poměrně klidné lokalitě v blízkosti Heroldových sadů a Čechova náměstí. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, Kodaňská. Tři stanice tramvají k obchodnímu centru Eden, dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka v ulici Kodaňská, tramvaj Moskevská, nejbližší metro stanice Náměstí Míru. V blízkosti Heroldovy sady, tenisové kurty, v dobrém dosahu areál Vinohradské fakulní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích s modrými pruhy omezené a zvláště ve večerních hodinách špatné malokapacitní. Jedná se o lokalitu navazující na centrum obce. Objekt je zděné konstrukce pětipodlažní bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. V budově je sedmnáct bytových jednotek a tři nebytové prostory. Okna původní dřevěná špaletová a plastová, okna podzemního podlaží s mřížemi. Vstupní dveře dřevěné ze dvou třetin prosklené, schody kamenné. Zádveří uzavřeno původními dřevěnými prosklenými litacími dveřmi, podlaha teracová. Fasáda opravena a ošetřena nátěrem. Stavebně technický stav objektu běžně udržovaný. Objekt byl postaven ve čtyřicátých letech.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Nebytová jednotka č. 755/18

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nebytová jednotka č. 755/18

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c zjištěná cena bude určována podpůrně. V daném případě z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny podobných nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena neodpovídá trhu ani obvyklým cenám.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Nebytová jednotka č.755/18
Adresa předmětu ocenění:	Holandská 755/19 100 00 Praha 10
LV:	11703
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 324 277

1. Nebytová jednotka č. 755/18

Oceňovaná nebytová jednotka se nachází ve zvýšeném podzemním podlaží (parapet oken nad úrovní chodníku 30 cm) zděného objektu se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu. Nebytová jednotka - sestává ze dvou ateliérů, předsíně, WC a koupelny. Okna dřevěná špaletová, okno do světlíku dřevěné jednoduché. Dveře do ateliérů dřevěné rámové ze dvou třetin prosklené do dřevěných zárubní, dveře mezi ateliéry dřevěné rámové do dřevěné zárubně (bez kliky), dveře do koupelny a WC hladké do ocelových zárubní a vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlaha v ateliéru betonová mazanina s dožitou kobercovou krytinou, podlaha druhého ateliéru z dřevovláknitých desek na násyp s dožitým jekorem. Podlaha v předsíni betonová s jekorem, podlaha v koupelně a WC z původní dlažby. Koupelna vybavena vanou a plechovým dvou dřízem a obklady provedeny pouze nízké v oblasti vany, WC s mísou se zavěšenou nádržkou, bez obkladu stěn pouze nízký soklík. V koupelně umístěn pod stropní konstrukcí el. boiler. Vytápění WAW (2 ks nefunkční). Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rekonstrukci. V nebytové jednotce projevující se vlhkost stěn lokálně přecházející do plisně, v jednom z ateliérů zvlněná propadající se podlaha (dřevovláknité desky byly kladeny přímo na násyp a vlhkost způsobuje jejich hnilobu)

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
-------------	----	----------------

1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - ateliér s možností občasného bydlení, nebo rekolaudace	III	0,30
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: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,642$$

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: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - tramvaj a autobus Moskevská ulice	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - zájmová lokalita	III	0,10

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,250$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 2,052$$

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy		
ateliér 1:	13,30 *	1,00 =	13,30 m ²
ateliér 2:	14,50 *	1,00 =	14,50 m ²
předsíň:	7,60 *	1,00 =	7,60 m ²
WC:	1,50 *	1,00 =	1,50 m ²
koupelna:	5,30 *	1,00 =	5,30 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:			42,20 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové a kamenné pasy bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné z klasických cihel	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické a dřevěné trémové	S	100
4. Krov, střecha	střecha sedlová	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové, nátěr	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	30
9. Vnitřní obklady keramické		C	70
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	dřevěné rámové a hladké	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná špaletová	S	100
14. Povrchy podlah	dlažba, bet. maz. s jekorem a dřevovláknité desky	S	100
15. Vytápění	WAW	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	hromosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC mísa , vana a dvou dřez plechový	N	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní	mříže	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
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	30	1,00	0,63
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	70	0,00	0,00
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	S	5,40	100	1,00	5,40
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	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	N	3,80	100	1,54	5,85
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

94,24

Koeficient vybavení K_4 :

0,9424

Ocenění

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

= 7 095,-

Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):

* 0,9424

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_3 (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3180

Základní cena upravená [Kč/m²]

= 17 464,17

Plná cena: 42,20 m² * 17 464,17 Kč/m²

= 736 987,97 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 81 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 81 / 140 = 57,9 %

Koeficient opotřebení: (1- 57,9 % / 100)

* 0,421

Nákladová cena C_{Jx}

= 310 271,94 Kč

Koeficient pp

* 2,052

Cena CJ	=	636 678,02 Kč
---------	---	---------------

Nebytová jednotka č. 755/18 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	636 678,02 Kč
---	---	---------------

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 609

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2021 mapový list č. 60.

Ocenění

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	609	368	10 000,00	3 680 000,-
Cenová mapa - celkem		368		3 680 000,-

Pozemek parc.č. 609 - zjištěná cena celkem	=	3 680 000,- Kč
--	---	----------------

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemek parc.č. 609

	=	3 680 000,- Kč
--	---	----------------

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:

	=	3 680 000,- Kč
--	---	----------------

Nebytová jednotka č. 755/18 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	636 678,02 Kč
---	---	---------------

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 3 680 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 422 / 9 806

Hodnota spoluvlastnického podílu: 3 680 000,- Kč * 422 / 9 806	+	158 368,35
--	---	------------

Nebytová jednotka č. 755/18 - zjištěná cena	=	795 046,37 Kč
---	---	---------------

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nebytová jednotka č. 755/18

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha: 42,20 m ²	

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Použité koeficienty a korekce.

Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z informací realitních kanceláří a po té upraveny koeficienty K1 - K8.

K1 redukce pramene ceny, K2 lokalitu, K3 typ stavby, K4 stavebně technický stav, K5 vybavení, K6 velikost - m² užitné plochy (daná rozmezím, menší plocha vyšší cena za m²) K7 využití, K8 podlaží.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Ateliér 2+kk			
Lokalita:	Vršovická, Praha 10			
Popis:	Prodej ateliéru v prvním podzemním podlaží zrekonstruovaného činžovního domu Rezidence u Botiče v Praze 10 - Vršovice. Rekonstrukce ateliéru v roce 2019. Dispozici ateliéru o velikosti 38,40 m ² tvoří vstupní chodba, ložnice, koupelna se sprchovým koutem a toaletou a obývací pokoj s přípravou na linku. K ateliéru náleží sklep.			
Užitná plocha:	38,40 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - prodáno		1,00		Zdroj: 4.house
K2 Lokalita - srovnatelná		1,00		
K3 Typ stavby - shodný		1,00		
K4 Stavebně technický stav - výrazně lepší		0,80		
K5 vybavení - výrazně lepší		0,82		
K6 Velikost - srovnatelná		1,00		
K7 využití - shodné		1,00		
K8 podlaží - srovnatelné		1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 29.1.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 490 000	38,40	90 885	0,66	59 984

Název:	Ateliér 35 m ² 1+kk			
Lokalita:	Oblouková Praha 10, Vršovice			
Popis:	Ateliér o velikosti 35 m ² charakteru 1+ kk umístěné v první podlaží zděného objektu obsahující pokoj s KK, předsíň a koupelnu s WC. Ateliér po provedených stavebních úpravách v dobrém stavebně technickém stavu.			
Užitná plocha:	35,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - prodáno		1,00		Zdroj: i.dnes reality
K2 Lokalita - srovnatelná		1,00		
K3 Typ stavby - srovnatelný		1,00		
K4 Stavebně technický stav - výrazně lepší		0,80		
K5 vybavení - výrazně lepší		0,82		
K6 Velikost - menší		0,98		
K7 využití - srovnatelné		1,00		
K8 podlaží - lepší		0,98		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 4.3.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 340 000	35,00	95 429	0,63	60 120

Název:	Ateliér 1+kk			
Lokalita:	Na Spojce, Praha 10, Vršovice			
Popis:	Ateliér charakteru 1+ kk v osobním vlastnictví umístěný ve sníženém prvním nadzemním podlaží zděného bytového domu. Ateliér po rekonstrukci s			

kuchyňským koutem, předsíní a hygienickým zázemím o velikosti 22 m²

Užitná plocha:	22,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - prodáno		1,00		Zdroj: Reality MIX cz
K2 Lokalita - srovnatelná		1,00		
K3 Typ stavby - srovnatelný		1,00		
K4 Stavebně technický stav - výrazně lepší		0,80		
K5 vybavení - výrazně lepší		0,82		
K6 Velikost - výrazně menší		0,85		
K7 využití - srovnatelné		1,00		
K8 podlaží - srovnatelné		1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10.9.2020	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 650 000	22,00	120 455	0,56	67 455

Minimální jednotková porovnávací cena	59 984 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	62 520 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	67 455 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	62 520 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	42,20 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 638 344 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1. Nebytová jednotka č. 755/18	895 356,32 Kč	468 640,29 Kč
Celkem:	895 356,32 Kč	468 640,29 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Nebytová jednotka č. 755/18	795 046,- Kč
--------------------------------	--------------

Výsledná cena - celkem: **795 046,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **795 050,- Kč**

slovy: Sedmsetdevadesátpěttisícadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu**795 050 Kč**

slovy: Sedmsetdevadesátpětisícipadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku**I. Porovnávací hodnota**

1.1. Nebytová jednotka č. 755/18

2 638 344,- Kč

Porovnávací hodnota**2 638 344 Kč****Obvyklá cena****2 638 000 Kč**

slovy: Dvamilionyšestsetřicetosmtisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - nebytové jednotky č. 755/18, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 609 na k.ú. Vršovice je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění a porovnávací metodou, kdy jako vzorky byly použity již prodané nemovitosti přepočtené koeficienty. Výnosová metoda vzhledem ke špatnému stavebně technickému stavu (včetně projevující se vlhkosti) a stavu nepronajmutelnosti s vyššími náklady na rekonstrukci nebyla použita.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentů trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze, a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotlivých cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

O ceně nemovitosti - obvyklá cena nebytové jednotky č. 755/18 v objektu čp. 755/19, ulice Holandská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 609 na katastrálním území Vršovice.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA	2 638 000 Kč
slovy: Dvamilionyšestsetřicetismtisíc Kč	

Obvyklá cena nemovitosti je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, katastrálního úřadu, databáze VALUO, podkladů realitních makléřů a konzultace s realitními makléři. Zohledněna byla lokalita, dopravní dostupnost, stavebně technický stav, vybavení, technologie provedení, standard, využití a celkový pohled na nemovitost. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou. Porovnávací hodnota má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávané realizované vzorky jsou vybírané ve stejné nebo obdobné lokalitě a po té upravovány korekčními koeficienty.

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4162/2021.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4162/2021 evidence posudků.

V Praze 5.4.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.3.

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4161/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena nebytové jednotky č.1160/29 v objektu čp. 1160/16, ulice Jerevanská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1415/1 a 1403/5 na katastrálním území Vršovice.

Znalec:	Ing. Dagmar Marvanová		
Adresa:	Dačická 180, 109 00 Praha 10		
IČ:	telefon: 603211818	e-mail: Dmarv@volny.cz	

Zadavatel:	Městská část Praha 10
Adresa:	Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

OBVYKLÁ CENA	391 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 17 +2

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 27.4.2021

Vyhotoveno: V Praze 28.4.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjištění obvyklé ceny nebytové jednotky č. 1160/29 v objektu čp. 1160/16, ulice Jerevanská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1415/1 a 1403/5 na katastrálním území Vršovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.4.2021 za přítomnosti pana



2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 488/2020 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění.

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.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená 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.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v

nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 8684 ze dne 9.2.2021
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2021
znalecký posudek č. 3102-6.4/2018

2.3. Věrohodnost zdroje dat

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, databáze Valuo a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitostí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice

Adresa nemovité věci: Jerevanská 1160/16, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, podíl 1 / 1

Na LV č.8684 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě a zaměřených při prohlídce nemovitosti.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou nebytovou jednotku - jiný nebytový prostor (dílna užívaná jako sklad) o velikosti 37.40 m². Objekt je situovaný v ulici Jerevanská v řadové zástavbě bytových domů, která je kolmá na hlavní ulici Vršovická, kde se nachází stanice tramvaje. V blízkém okolí v docházkové vzdálenosti se nachází nákupní středisko Eden a sportovní středisko s kulturním Eden (Slavie). Občanská vybavenost výborná - nákupní centrum a malé obchody a služby v ulici Vršovické. Dopravní dostupnost dobrá - stanice tramvaje v ulici Vršovická. Nejbližší metro Starostrašnická (čtyři stanice). Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je zděné konstrukce, podsklepený s šesti nadzemními podlažními s novým výtahem. Objekt je zděné konstrukce, zateplený, zastřešený sedlovým krovem se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu s nově provedeným zateplením včetně omítky, vstupní dveře nové hliníkové částečně prosklené. Zádveří uzavřeno původními prosklenými litacími dveřmi. Schody teracové,

stěny u schodišťových ramen natřeny latexem, podlahy teraco, podlaha zádveří původní dlažba. Okna plastová. Na každém mezipodlaží hydrant nebo hasicí přístroj. Objekt je běžně udržovaný postavený v roce 1958.

Rizika

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Nebytová jednotka č. 1160/29

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Výnosová hodnota**
 - 1.1. Nebytová jednotka č. 1160/29
- 2. Porovnávací hodnota**
 - 2.1. Nebytová jednotka č. 1160/29

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. § 1c zjištěná cena bude určována, ale z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny podobných nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena neodpovídá trhu ani obvyklým cenám.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Nebytová jednotka č.1160/29
 Adresa předmětu ocenění: Jerevanská 1160/16
 100 00 Praha 10
 LV: 8684
 Kraj: Hlavní město Praha
 Okres: Hlavní město Praha
 Obec: Praha
 Katastrální území: Vršovice
 Počet obyvatel: 1 324 277

1. Nebytová jednotka č. 1160/29

Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v podzemním podlaží podsklepeného zděného objektu s šesti nadzemními podlažními s částečným podkrovím s výtahem. Nebytová jednotka sestává z jedné místnosti dílny, která je využívána pro sklad instalátérského materiálu. Vstup do nebytové jednotky ze společné chodby vstupními ocelovými dveřmi do ocelové zárubně s vnější mříží přes předsíňku otevřenou do skladu. Místnost je bez oken, bez topení, vody a kanalizace. Podlaha z betonové mazaniny s lokálně prošlapaným nátěrem. Z inženýrských sítí rozvod elektro povrchově vedený. Pod stropní konstrukcí jsou vedeny potrubní rozvody horkovodu blokové výměňkové stanice a domovní stoupací rozvody teplé a studené vody a kanalizace. Nebytová jednotka je klasickým sklepním prostorem a její stavebně technický stav vyžaduje stavební úpravy. Projevující se vlhkost stěn do úrovně cca 500 mm s lokálně opadávající omítkou.

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
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: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,280$$

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: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,150$$

$$\text{Koefficient pp} = I_T * I_P = 1,472$$

Podlahové plochy nebytového prostoru

koefficient dle typu

	podlahové plochy	
dílňa:	37,40 *	1,00 = 37,40 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		37,40 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné se zateplením	N	100
3. Stropy	železobetonové monolitické a dřevěné trémové	S	100
4. Krov, střecha	střecha sedlová	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenocementové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení s probarvenou omítkou	N	100
9. Vnitřní obklady keramické		C	100
10. Schody	teracové	S	100
11. Dveře	hladké	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna		C	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění		C	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod		S	100
18. Vnitřní vodovod		C	100
19. Vnitřní kanalizace		C	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		C	100
24. Výtahy		S	100
25. Ostatní	mříž na dveřích	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_a

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	N	18,80	100	1,54	28,95
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	N	3,10	100	1,54	4,77
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
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	C	5,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	3,30	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyně	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 81,78
 Koeficient vybavení K₄: 0,8178

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):	*	0,8178
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	15 155,13
Plná cena: 37,40 m ² * 15 155,13 Kč/m ²	=	566 801,86 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 63 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 63 / 100 = 63,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 63,0 % / 100)	*	0,370
Nákladová cena CJ _x	=	209 716,69 Kč
Koeficient pp	*	1,472
Cena CJ	=	308 702,97 Kč

Nebytová jednotka č. 1160/29 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 308 702,97 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky parc.č. 1415/1 a 1403/5

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2021 mapový list č. 61.

Ocenění

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	1415/1	1 373	6 820,00	9 363 860,-
ostatní plocha	1403/5	289	6 820,00	1 970 980,-
Cenová mapa - celkem		1 662		11 334 840,-
Pozemky parc.č. 1415/1 a 1403/5 - zjištěná cena celkem			=	11 334 840,- Kč
Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky				
Pozemky parc.č. 1415/1 a 1403/5			=	11 334 840,- Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:			=	11 334 840,- Kč
Nebytová jednotka č. 1160/29 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství			=	308 702,97 Kč
Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku				
Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku:				11 334 840,- Kč
Spoluvlastnický podíl:				374 / 62 198
Hodnota spoluvlastnického podílu:			+	11 334 840,- Kč * 374 / 62 198
				68 157,02
Nebytová jednotka č. 1160/29 - zjištěná cena			=	376 859,99 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Nebytová jednotka č. 1160/29

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro tyto účely bylo použito reálné nájemné. Následně musely být zohledněny roční náklady (na správu, pojištění, daň z nemovitosti a případně náklady potřebné na uvedení bytu do pronajimatelného stavu).

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Skladovací prostory	1.PP	37	786	2 450	29 400	6,00
Celkový výnos za rok:						29 400	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	37
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	786
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	29 400
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	100 %

Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	29 400
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	600
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 200
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 300
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	23 100
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	385 000

2. Porovnávací hodnota

2.1. Nebytová jednotka č. 1160/29

Oceňovaná nemovitá věc
Užitná plocha: 37,40 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Použité koeficienty a korekce.

Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze Katastrálního úřadu a z nabídky realitního portálu a po té upraveny koeficienty K1 - K7.

K1 zohledňuje redukci pramene ceny, K2 lokalitu, K3 typ stavby, K4 stavebně technický stav a vybavení, K5 využití, K6 velikost - m² užitné plochy (daná rozmezím, čím menší užitná plocha tak vyšší cena) K7 podlaží.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej skladového prostoru 30 m ²			
Lokalita:	Kouřimská Vinohrady			
Popis:	Exkluzivně nabízíme prodej nebytových prostor o velikosti 30 m ² v ul.Kouřimská, Praha Vinohrady. Prostory, které se nachází v polosuterénu domu (je tam okno) jsou vhodné jako sklad, dílna nebo i jako kancelář. Rozvody vody a kanalizace je zapotřebí udělat, momentálně v prostorách nejsou. Volné po dohodě. Cena je 1.090.000,- Kč včetně provize RK a právního servisu.			
Užitná plocha:	30,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - v nabídce			0,95	
K2 Lokalita - výrazně lepší			0,80	
K3 Typ stavby - srovnatelný			1,00	
K4 Stavebně technický stav, vybavení - výrazně lepší			0,80	
K5 využití - výrazně lepší			0,80	
K6 Velikost - menší			0,98	
K7 Podlaží - mírně lepší			0,95	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 20.4.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
1 090 000	30,00	36 333	0,45	16 350



Zdroj: sreality

Název:	Jiný nebytový prostor				
Lokalita:	Vršovice				
Popis:	Jiný nebytový prostor umístěný v 1.PP zděného objektu v ulici Orelská 511/9 o velikosti 26.70 m ² . Prodáno kupní smlouvou V81282/2020 - 101 dne 30.12.2020				
Užitná plocha:	26,70 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - prodáno			1,00		Zdroj: katastrální úřad
K2 Lokalita - srovnatelná			1,00		
K3 Typ stavby - srovnatelný			1,00		
K4 Stavebně technický stav, vybavení - srovnatelný			1,00		
K5 využití - srovnatelné			1,00		
K6 Velikost - menší			1,00		
K7 Podlaží - srovnatelné			1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
k 30.12.2020	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]	
200 000	26,70	7 491	1,00	7 491	

Název:	Jiný nebytový prostor				
Lokalita:	Bulharská 1023/17				
Popis:	Jiný nebytový prostor - sklad umístěný v podzemním podlaží zděného objektu. Prodáný kupní smlouvou V- 75205/2020-101 dne 9.12.2020				
Užitná plocha:	29,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - prodáno			1,00		Zdroj: Katastrální úřad
K2 Lokalita - srovnatelná			1,00		
K3 Typ stavby - srovnatelný			1,00		
K4 Stavebně technický stav, vybavení - mírně lepší			0,95		
K5 využití - srovnatelné			1,00		
K6 Velikost - srovnatelná menší			1,00		
K7 Podlaží - srovnatelné			1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
k 9.12.2020	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]	
230 000	29,00	7 931	0,95	7 534	

Minimální jednotková porovnávací cena	7 491 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 458 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	16 350 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	10 458 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	37,40 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	391 129 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen**

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1. Nebytová jednotka č. 1160/29	634 958,88 Kč	277 873,71 Kč
Celkem:	634 958,88 Kč	277 873,71 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Nebytová jednotka č. 1160/29	376 860,- Kč
---------------------------------	--------------

Výsledná cena - celkem: 376 860,- Kč

slovy: Třístasedmdesátšesttisícsmsetšedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu**376 860 Kč**

slovy: Třístasedmdesátšesttisícsmsetšedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Nebytová jednotka č. 1160/29	385 000,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Nebytová jednotka č. 1160/29	391 129,- Kč

Porovnávací hodnota	391 129 Kč
Výnosová hodnota	385 000 Kč

Obvyklá cena**391 000 Kč**

slovy: Třístadevadesátjeden tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno cenou zjištěnou (administrativní), výnosovou metodou a porovnávací metodou. Výnosová metoda na základě výnosů z reálného nájmu, neboť nemovitost je pronajata. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentů trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze, katastrálního úřadu a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze realitní inzerce a katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotlivých cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Zjištění obvyklé ceny nebytové jednotky č. 1160/29 v objektu čp. 1160/16, ulice Jerevanská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1415/1 a 1403/5 na katastrálním území Vršovice.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA	391 000 Kč
slovy: Třistadevadesátjednatísíc Kč	

Obvyklá cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, cenových map, katastrálního úřadu, vlastní databáze a konzultace s realitními makléři. Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení, vybavení, standard, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4161/2021.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4161/2021 evidence posudků.

V Praze 28.4.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.3.

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4158/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena nebytové jednotky č.832/10 v objektu čp. 832/12, ulice Kralická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1204 na katastrálním území Strašnice.

Znalec:	Ing. Dagmar Marvanová		
Adresa:	Dačická 180, 109 00 Praha 10		
IČ:	telefon: 603211818	e-mail: Dmarv@volny.cz	

Zadavatel:	Městská část Praha 10		
Adresa:	Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10		

OBVYKLÁ CENA	1 293 400 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 18 +2

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 15.2.2021

Vyhotoveno: V Praze 25.2.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

O ceně nemovitosti - obvyklá cena nebytové jednotky č. 832/10 v objektu čp. 832/12, ulice Kralická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1204 na katastrálním území Strašnice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.2.2021 za přítomnosti pana



2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 488/2020 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákona č. 303/2013 Sb a zákona č. 237/2020 Sb.

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.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená 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.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v

nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známe a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16783 ze dne 16.2.2021
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2021
znalecký posudek č. 1949-39-2017 -B

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů v aktuálním znění.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, databáze Valuo a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitostí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Strašnice
Adresa nemovité věci: Kralická 832/12, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 16783, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 16783, podíl 1 / 1

Na LV č.16783 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě a zaměřených při prohlídce nemovitosti.

Místopis

Dům ve kterém je nebytová jednotka umístěna je situovaný při ulici Kralická, která je spojkou mezi Starostrašnickou a Saratovskou ulicí.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou nebytovou jednotku ateliér o velikosti 13 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Kralická, která je kolmá na ulici Starostrašnickou a rovnoběžná s Černokosteleckou. Jedná se o zástavbu bytových domů. Průčelí domu je situované do poměrně klidné ulice. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Starostrašnická a Černokostelecká, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje Starostrašnická nebo Černokostelecká, autobus u metra Starostrašnická, dopravní dostupnost - tramvaj k metru Želivského tři stanice nebo docházková vzdálenost metro Strašnická (stanice tramvají a autobusů). Parkování v přilehlých

ulicích špatně, zvláště ve večerních hodinách.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažními, kde páté podlaží tvoří podkroví, bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s arkýři s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová a původní dřevěná špaletová, vstupní dveře původní, chodbové prosklené (lítací) původní, schody betonové, podlahy teracové. Fasáda domu v dobré stavu, pod atikou vzhledem k zatékání mapy po vlhkosti. Stavebně technický stav objektu běžně udržovaný. Objekt byl postaven v roce 1930. Budova obsahuje 8 bytových jednotek a 3 nebytové jednotky. V podzemním podlaží společné prostor.

Rizika

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Nebytová jednotka č. 832/10

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Nebytová jednotka č. 832/10
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Nebytová jednotka č. 832/10

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c zjištěná cena bude určována podpůrně. V daném případě z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny podobných nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena neodpovídá trhu ani obvyklým cenám.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Nebytová jednotka č.832/10
Adresa předmětu ocenění:	Kralická 832/12 100 00 Praha 10
LV:	16783
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
Počet obyvatel:	1 324 277

1. Nebytová jednotka č. 832/10

Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v pátém (podkroví) nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Nebytová jednotka dle prohlášení sestává z ateliéru. Skutečný stav - ateliér s KK, koupelna s WC a komora pod střešní rovinou. Okno dřevěné špaletové s mříží a okno dřevěné jednoduché do světlíku. Dveře vstupní dvojité - do chodby hladké s mříží a vnitřní dřevěné rámové do dřevěné zárubně, dveře do komory a koupelny s WC dřevěné rámové do dřevěných zárubní ošetřené. Podlaha ateliéru plovoucí laminátová, v komoře koberec a v koupelně s WC dlažba. Koupelna vybavena sprchou, umyvadlem a WC mísou se zavěšenou nádržkou, provedeny jsou keramické obklady stěn. V kuchyňském koutu standardní malá linka s dřezem a provedeny jsou obklady k lince. Vytápění WAW (2010) topidlo při stěně obložené obkladem a odvod WAW je do komínového tělesa. Ohřev vody el. boilerem zavěšeným v koupelně a malým v kuchyňské lince. Stavebně technický stav bytové jednotky je dobrý udržovaný. Provedeny byly stavební úpravy v roce 1981, v roce 2010 koupelna, kuchyňka, mříže na okno a dveře, rozvod elektro, voda a kanal, podlaha v ateliéru v roce 2015.

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	

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
I. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06

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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - ateliér - využívány i pro bydlení	III	0,30
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: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,642$$

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: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - tramvaj Starostrašnická, metro Strašnická	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností - ateliér	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,160$$

Koeficient $pp = I_r * I_p = 1,905$

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
ateliér:	13,00 * 1,00 = 13,00 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	13,00 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické a dřevěné trémové	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky a štukové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břizolitové	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady	S	100
10. Schody	železobetonové, teraco	S	100
11. Dveře	dřevěné rámové, hladké,	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná špaletová	S	100
14. Povrchy podlah	dlažby a plovoucí podlaha	S	100
15. Vytápění	WAW	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	hromosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojler a malý v kuchyňce	S	100
22. Vybavení kuchyní	linka s dřezem	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	sprcha, WC mísa a umyvadlo	S	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní	mříž na dveřích a okně otevíratelné	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_a

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	S	5,40	100	1,00	5,40
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	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,70
Koeficient vybavení K_v:					0,9870

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100,00	1,00	6,00	6,08	91	200	45,50	2,7664
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100,00	1,00	18,80	19,05	91	200	45,50	8,6678
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,31	91	200	45,50	3,7811
4. Krov, střecha	S	5,30	100,00	1,00	5,30	5,37	91	150	60,67	3,2580
5. Krytiny střech	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,43	50	80	62,50	1,5188
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,71	50	80	62,50	0,4438
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	6,99	40	80	50,00	3,4950
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,14	91	100	91,00	2,8574
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,13	11	50	22,00	0,4686
10. Schody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,04	91	200	45,50	1,3832
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,24	91	110	82,73	2,6805
13. Okna	S	5,40	100,00	1,00	5,40	5,47	91	110	82,73	4,5253
14. Povrchy podlah	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,14	11	40	27,50	0,8635
15. Vytápění	S	4,70	100,00	1,00	4,70	4,76	11	50	22,00	1,0472
16. Elektroinstalace	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,27	11	50	22,00	1,1594
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,41	50	55	90,91	0,3727
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,34	11	50	22,00	0,7348
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,24	11	60	18,33	0,5939
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,41	11	50	22,00	0,0902
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,13	11	40	27,50	0,5858
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,82	11	30	36,67	0,6674
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,85	11	35	31,43	1,2101
25. Ostatní	S	5,60	100,00	1,00	5,60	5,67	11	50	22,00	1,2474

Opotřebení: 44,4 %

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):	*	0,9870
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	18 290,68
Plná cena: 13,00 m ² * 18 290,68 Kč/m ²	=	237 778,84 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 44,4 % /100)	*	0,556
Nákladová cena C _{JN}	=	132 205,04 Kč
Koeficient pp	*	1,905
Cena CJ	=	251 850,60 Kč

Nebytová jednotka č. 832/10 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 251 850,60 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1204

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Strašnice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2021 mapový list č. 61.

Ocenění

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	1204	263	8 470,00	2 227 610,-
Cenová mapa - celkem		263		2 227 610,-

Pozemek parc.č. 1204 - zjištěná cena celkem = 2 227 610,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky
 Pozemek parc.č. 1204 = 2 227 610,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 2 227 610,- Kč

Nebytová jednotka č. 832/10 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 251 850,60 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku:	2 227 610,- Kč	
Spoluvlastnický podíl:	130 / 5 270	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	2 227 610,- Kč * 130 / 5 270	+ 54 950,53

Nebytová jednotka č. 832/10 - zjištěná cena = 306 801,13 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Nebytová jednotka č. 832/10

Pro analýzu tržního nájemného byly vybrány referenční vzorky nebytových prostor - kancelář. U jedné z nebytových jednotek je použita reálná cena pronájmu a to předmětné bytové jednotky. Na základě provedené analýzy je cena stanovena na 3 057,-Kč/m²/rok

Analýza tržního nájemného

Výnosy z kancelářských prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
Černokostelecká	13,00	1 820,00	1 680,00	1,05	1 764,00
Kolovratská	18,00	5 000,00	3 333,33	1,02	3 400,00
Slapská	12,00	3 784,00	3 784,00	1,02	3 859,68
Krátká	13,00	2 444,00	2 256,00	1,00	2 256,00
Pod Altánem	13,00	4 500,00	4 153,85	1,00	4 153,85
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]					3 087,00

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Kancelářské prostory	5.NP	13	3 057	3 312	39 744	6,50
Celkový výnos za rok:						39 744	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	13
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	3 057
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	39 744
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	37 757
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	500
Pojištění		Kč/rok	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	6 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	300
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	7 800
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	29 957
Míra kapitalizace		%	6,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	460 877

2. Porovnávací hodnota

2.1. Nebytová jednotka č. 832/10

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	13,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Pro porovnání byly vybrány referenční vzorky v nabídce realitních kanceláří a realizovaných cen z Katastru nemovitostí. použity byly referenční vzorky s použitím redukčních koeficientů K1 - K8.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej ateliéru			
Lokalita:	Praha 10 Strašnice, Na Výsluní			
Popis:	Nebytová jednotka umístěná v novostavbě - ateliér 1+kk/B o velikosti 29 m ² + 4m ² balkon, s parkováním			
Užitná plocha:	29,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - v nabídce			0,95	
K2 Lokalita			1,00	
K3 Typ stavby			1,00	
K4 Stavebně technický stav - novostavba			0,94	
K5 Výtah			0,99	
K6 Velikost			1,03	
K7 Vybavení			0,95	
K8 využití			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 15.2.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 800 000	29,00	96 552	0,87	84 000

Název:	Prodej ateliéru			
Lokalita:	nám. Václava Holého			
Popis:	Ateliér o velikosti 20.40 m ² v rezidenčním domě s výtahem. Nebytová jednotka umístěná v šestém podlaží zděného objektu s výtahem. Po kompletní rekonstrukci.			
Užitná plocha:	20,40 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - v nabídce			0,95	
K2 Lokalita			0,99	
K3 Typ stavby - zděný			1,00	
K4 Stavebně technický stav - po komplet rekonstrukci			0,93	
K5 Výtah			0,99	
K6 Velikost			1,00	
K7 Vybavení			0,95	
K8 využití - ateliér			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 15.2.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]

2 715 000	20,40	133 088	0,82	109 132
-----------	-------	---------	------	---------

Název: Ateliér				
Lokalita: Charkovská 384/17, Praha 10				
Popis: Ateliér o velikosti 20.10 m ² umístěný ve zvýšeném 1.PP zděného objektu. Prodáno kupní smlouvou V - 66070/2020-101 dne 4.11.2020				
Užitná plocha: 20,10 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - prodáno		1,00		
K2 Lokalita - mírně lepší		0,95		
K3 Typ stavby - srovnatelný		1,00		
K4 Stavebně technický stav - srovnatelný		1,00		
K5 Výtah - není		1,00		
K6 Velikost - srovnatelná		1,00		
K7 Vybavení - srovnatelné		1,00		
K8 využití - ateliér		1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 4.11.2020	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]
2 292 000	20,10	114 030	0,95	108 329

Název: Ateliér				
Lokalita: Charkovská 384/17, Praha 10				
Popis: Ateliér o velikosti 22.80 m ² ve zděném objektu. Prodáno kupní smlouvou V - 64218/2020-101 dne 26.10.2020				
Užitná plocha: 22,80 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - prodáno		1,00		
K2 Lokalita - mírně lepší		0,95		
K3 Typ stavby - srovnatelný		1,00		
K4 Stavebně technický stav - srovnatelný		1,00		
K5 Výtah - není		1,00		
K6 Velikost - větší		1,01		
K7 Vybavení - srovnatelné		1,00		
K8 využití - ateliér		1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 26.10.2020	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]
2 292 000	22,80	100 526	0,96	96 505

Minimální jednotková porovnávací cena	84 000 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	99 492 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	109 132 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	99 492 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	13,00 m ²

Výsledná porovnávací hodnota	1 293 396 Kč
------------------------------	--------------

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1. Nebytová jednotka č. 832/10	292 729,37 Kč	187 155,57 Kč
Celkem:	292 729,37 Kč	187 155,57 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Nebytová jednotka č. 832/10	306 801,- Kč
--------------------------------	--------------

Výsledná cena - celkem: 306 801,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 306 800,- Kč

slovy: Třistašesttisícsmset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

306 800 Kč

slovy: Třistašesttisícsmset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Nebytová jednotka č. 832/10	460 877,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Nebytová jednotka č. 832/10	1 293 396,- Kč

Porovnávací hodnota	1 293 396 Kč
Výnosová hodnota	460 877 Kč

Obvyklá cena

1 293 400 Kč

slovy: Jedenmiliondvěstědevadesátitřítisícčtyřista Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti nebytové jednotky č. 832/10 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1204 v objektu čp. 834/12 je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění, výnosovou a porovnávací metodou.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentů trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze, a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotlivých cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

O ceně nemovitosti - obvyklá cena nebytové jednotky č. 832/10 v objektu čp. 832/12, ulice Kralická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1204 na katastrálním území Strašnice.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

1 293 400 Kč

slovy: Jednmiliondvěstědevadesátřítisícčtyřista Kč

Obvyklá cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, databáze VALUO, databáze Katastru a vlastní databáze, cenových map a konzultace s realitními makléři. Posouzen byl stavebně technický stav, technologie provedení, vybavení, standard, lokalita, dopravní dostupnost, užívání, užitná plocha a celkový pohled na nemovitost.

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4158/2021.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4158/2021 evidence posudků.

V Praze 25.2.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.3.

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4159/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena nebytové jednotky č. 1913/16 v objektu čp. 1913/11, ulice Kružberská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2849/5, 2849/6, 2849/7, 2845/15 a 2845/16 na katastrálním území Strašnice.

Znalec:	Ing. Dagmar Marvanová
Adresa:	Dačická 180, 109 00 Praha 10
IČ:	telefon: 603211818 e-mail: Dmarv@volny.cz

Zadavatel:	Městská část Praha 10
Adresa:	Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

OBVYKLÁ CENA	314 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 18 +2

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 22.3.2021

Vyhotoveno: V Praze 23.3.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

O ceně nemovitosti - obvyklá cena nebytové jednotky č.1913/16 v objektu čp. 1913/11, ulice Kružberská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 2845/15, 2845/16, 2849/5, 2849/6 a 2849/7 na katastrálním území Strašnice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.3.2021 za přítomnosti pana



2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 488/2020 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění.

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 prodeji 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená 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.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v

nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známe a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 15163 ze dne 9.2.2021
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2021
znalecký posudek č. 3102-6.5/2018

2.3. Věrohodnost zdroje dat

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, databáze Valuo, nabídky realitních kanceláří a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitostí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Strašnice
Adresa nemovité věci: Kružberská 1913/11, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 15163, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 15163, podíl 1 / 1

Na LV č. 15163 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě a zaměřených při prohlídce nemovitosti.

Místopis

Bytový dům se nachází v ulici Kružberská mezi ulicemi Slapská a Kružberská v blízkosti hlavní komunikace V Olšínách na katastrálním území Strašnice.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o nebytovou jednotku umístěnou v suterénu bytového domu - sklad o velikosti 17.20 m³. Objekt je situovaný v ulici Kružberská v zástavbě bytovými domy v sousedství se zástavbou vilových objektů v blízkosti hlavní komunikace V Olšínách. Lokalita je poměrně dobře dostupná dopravními prostředky MHD - autobus se stanicí vzdálenou od domu 220 m a stanicí metra vzdálenou 650 m.

Objekt je podsklepený s pěti nadzemními podlažími typové železobetonové konstrukce s plochou střechou, zateplený. Vstupní dveře dvoukřídlé hliníkové prosklené, okna plastová, podlahy dlažby a betonová mazanina. Osazeny jsou hydranty a hasící přístroje. Vytápění a ohřev TUV centrální -

budova napojena topným kanálem STK z výměňkové stanice. Bytový dům je užíván od roku 1965 a je v dobrém stavebně technickém stavu - provedeno bylo zateplení obvodového pláště a výměna oken za plastová.

Rizika

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Nebytová jednotka č. 1913/16

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Nebytová jednotka č. 1913/16
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Nebytová jednotka č. 1913/16

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c zjištěná cena bude určována podpůrně, v daném případě z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny podobných nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena neodpovídá trhu ani obvyklým cenám.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Nebytová jednotka č. 1913/16
 Adresa předmětu ocenění: Kružberská 1913/11
 100 00 Praha 10
 LV: 15163
 Kraj: Hlavní město Praha
 Okres: Hlavní město Praha
 Obec: Praha
 Katastrální území: Strašnice
 Počet obyvatel: 1 324 277

1. Nebytová jednotka č. 1913/16

Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v podzemním podlaží podsklepeného objektu s pěti nadzemními podlažními montované betonové plošné konstrukce se zateplením bez výtahu. Nebytová jednotka mírně vystupuje nad úroveň chodníku a její okno je orientované do ulice Kružberská (sever). Nebytová jednotka sestává z jedné místnosti - skladu. Okno a plastové dveře vstupní dřevěné z jedné třetiny prosklené do ocelové zárubně. Podlaha z betonové mazaniny. Vytápění chybí, proveden je rozvod elektro povrchově vedený (1 světlo a jeden vypínač). Pod stropní konstrukcí je vedení teplé a studené vody pro celý objekt. Objekt byl kolaudován v roce 1965. Stavebně technický stav nebytové jednotky je v původním běžně udržovaném stavu. Objekt jako celek je v dobrém stavebně technickém stavu udržovaný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)
 Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových plošných
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122
 Nemovitá věc je součástí pozemku

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 spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná	II	0,00

území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - přístup k potrubním vedením	I	-0,05
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: Katastrální území obce Praha nebo Brno	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,147$$

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: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - autobus a metro Strašnická	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,120$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,285$$

Podlahové plochy nebytového prostoru

koeficient dle typu

podlahové plochy		
sklad:	17,20 *	1,00 = 17,20 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		17,20 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonové montované + zateplení	S	100
3. Stropy	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	PVC fólie	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení s probarvenou omítkou	N	100
9. Vnitřní obklady keramické		C	100
10. Schody	železobetonové,	S	100
11. Dveře	dřevěné do ocel. zárubně z 1/3 prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	P	100
15. Vytápění		C	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	hromosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod		C	100
19. Vnitřní kanalizace		C	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		C	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní		C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_a

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	N	3,10	100	1,54	4,77
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
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	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	3,30	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					71,70
Koeficient vybavení K₄:					0,7170

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0370
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7170
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	14 673,88
Plná cena: 17,20 m ² * 14 673,88 Kč/m ²	=	252 390,74 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 56 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 56 / 80 = 70,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 70,0 % / 100)	*	0,300
Nákladová cena C _{JN}	=	75 717,22 Kč
Koeficient pp	*	1,285
Cena CJ	=	97 296,63 Kč

Nebytová jednotka č. 1913/16 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **97 296,63 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**Pozemky parc.č. 2849/5-2849/7, 2845/16 a 2845/16**

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2021 mapový list č. 62.

Ocenění

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	2849/6	210	3 640,00	764 400,-
zastavěná plocha a nádvoří	2849/5	210	3 640,00	764 400,-
zastavěná plocha a nádvoří	2849/7	226	3 640,00	822 640,-
ostatní plocha	2845/15	405	3 640,00	1 474 200,-
ostatní plocha	2845/16	150	3 640,00	546 000,-
Cenová mapa - celkem		1 201		4 371 640,-

Pozemky parc.č. 2849/5-2849/7, 2845/16 a 2845/16 - zjištěná cena celkem = 4 371 640,- Kč

Ceny nemovitěho majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemky parc.č. 2849/5-2849/7, 2845/16 a 2845/16 = 4 371 640,- Kč

Celková cena nemovitěho majetku pro stanovení podílu: = 4 371 640,- Kč

Nebytová jednotka č. 1913/16 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 97 296,63 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 4 371 640,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 172 / 15 219

Hodnota spoluvlastnického podílu: 4 371 640,- Kč * 172 / 15 219 + 49 406,80

Nebytová jednotka č. 1913/16 - zjištěná cena = 146 703,43 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Nebytová jednotka č. 1913/16

V analýze tržního nájemného byly použity shodné vzorky z databáze realitních kanceláří snížené o koeficient 0,90, který koriguje, že se jedná o nabídkové ceny. Vzhledem k tomu, že nebyly dohledány další porovnatelné nebytové jednotky shodné s charakterem oceňované nebytové jednotky byly použity vzorky s charakterem využití jako kanceláře a snížené s ohledem na rozdílné využití redukčním koeficientem 0,75. Pronájmy kanceláří byly použity podpůrně.

Analýza tržního nájemného

Výnosy z kancelářských prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
Žižkov kancelář 1.NP	20,00	4 667,00	2 800,20	0,70	1 960,14
Vysočany kancelář 1.NP	16,00	4 085,00	3 063,75	0,70	2 144,63
Litevská kancelář	14,00	3 500,00	3 000,00	0,70	2 100,00
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]					2 068,00

Výnosy ze skladových prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
Donatellova - sklad v 1.PP	15,00	2 500,00	2 000,00	0,90	1 800,00
U Vozovny, Malešice 1.NP sklad	15,00	2 500,00	2 000,00	0,90	1 800,00
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]					1 800,00

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Skladovací prostory	1.PP sklad	17	1 256	1 800	21 600	6,00
Celkový výnos za rok:						21 600	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	17
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	1 256
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	21 600
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	20 520
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	250
Pojištění		Kč/rok	800
Opravy a údržba		Kč/rok	2 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 050
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	14 470
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	241 167

2. Porovnávací hodnota

2.1. Nebytová jednotka č. 1913/16

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	17,20 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:


Použité koeficienty a korekce.

Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze VALUO a po té upraveny koeficienty K1 - K7.

K1 zohledňuje redukci pramene ceny, K2 lokalitu, K3 typ stavby, K4 stavebně technický stav a vybavení, K5 využití, K6 velikost - m² užitné plochy (daná rozmezím) K6 podlaží.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej skladu 26 m²				
Lokalita:	Kopřivnická, Letňany, Praha				
Popis:	Nabízíme k prodeji skladový prostor v prvním nadzemním podlaží panelového objektu. Bezbariérový přístup o ploše 26 m ² . Zajištěn alarmem a bezpečnostními dveřmi.				
Užitná plocha:	26,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - v nabídce			0,95	Zdroj: www.ceskereality.cz	
K2 Lokalita - srovnatelná			1,00		
K3 Typ stavby - panelový			1,00		
K4 Stavebně technický stav a vybavení - výrazně lepší			0,90		
K5 Využití - lepší			0,95		
K6 Velikost - větší			0,91		
K7 Podlaží - 1.NP			0,85		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]	
990 000	26,00	38 077	0,63	23 989	

Název:	Prodej skladového prostoru 30 m²				
Lokalita:	Kouřimská, Praha - Vinohrady				
Popis:	Exkluzivně nabízíme prodej nebytových prostor o velikosti 30 m ² v ul.Kouřimská, Praha Vinohrady. Prostory, které se nachází v polosuterénu domu (je tam okno z luxferů) jsou vhodné jako sklad, dílna nebo i jako kancelář. Rozvody vody a kanalizace je zapotřebí udělat, momentálně v prostorách nejsou. Volné po dohodě. Cena je 1.090.000,- Kč včetně provize RK a právního servisu.				
Užitná plocha:	30,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - v nabídce			0,95	 <p>Zdroj: www.sreality.cz</p>	
K2 Lokalita - výrazně lepší			0,80		
K3 Typ stavby - zděný			0,98		
K4 Stavebně technický stav a vybavení - výrazně lepší (po rek.)			0,90		
K5 Využití - sklad			1,00		
K6 Velikost - větší			0,95		
K7 Podlaží - polosuterén			1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]	
1 090 000	30,00	36 333	0,64	23 253	

Název:	Na Hřebenkách, Praha Smíchov				
Lokalita:	Smíchov, Praha 5				
Popis:	Prodám nebytový prostor přístupný z garáže v rezidenčním domě s 24 hodinovou				

ostrahou. Prostor umístěný v 1.PP o ploše 6m ² s možností využití jako skladu nebo parkování motocyklu, kol.				
Užitná plocha:		6,00 m ²		
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - v nabídce			0,95	
K2 Lokalita - výrazně lepší			0,80	
K3 Typ stavby - zděný			1,00	
K4 Stavebně technický stav a vybavení - lepší			0,95	
K5 Využití - sklad nebo park. kol, motorky			0,95	
K6 Velikost - menší			0,90	
K7 Podlaží - 1.PP			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
180 000	6,00	30 000	0,62	18 600

Název:	Jiný nebytový prostor			
Lokalita:	Praha 10, Vršovice			
Popis:	Jiný nebytový prostor umístěný v 1.PP zděného objektu v ulici Orelská 511/9 o velikosti 26.70 m ² . Prodáno kupní smlouvou V81282/2020 - 101 dne 30.12.2020			
Užitná plocha:		26,70 m ²		
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - prodáno			1,00	
K2 Lokalita - mírně lepší			0,98	
K3 Typ stavby - zděný			0,95	
K4 Stavebně technický stav a vybavení - srovnatelný			1,00	
K5 Využití - srovnatelné			1,00	
K6 Velikost - větší			1,02	
K7 Podlaží - srovnatelné			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
k 30.12.2020 200 000	26,70	7 491	0,95	7 116

Minimální jednotková porovnávací cena	7 116 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	18 240 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	23 989 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	18 240 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	17,20 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	313 728 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen**

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1. Nebytová jednotka č. 1913/16	301 797,54 Kč	125 124,02 Kč
Celkem:	301 797,54 Kč	125 124,02 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Nebytová jednotka č. 1913/16	146 703,- Kč
---------------------------------	--------------

Výsledná cena - celkem: **146 703,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **146 700,- Kč**

slovy: Jednostočtyřicetšesttisíc sedmset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu**146 700 Kč**

slovy: Jednostočtyřicetšesttisíc sedmset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Nebytová jednotka č. 1913/16	241 167,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Nebytová jednotka č. 1913/16	313 728,- Kč

Porovnávací hodnota	313 728 Kč
Výnosová hodnota	241 167 Kč

Obvyklá cena**314 000 Kč**

slovy: Třistačtyřicet tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Výsledná obvyklá cena nemovitosti byla odhadnuta na základě výsledků výnosové metody, nákladového ocenění a tržní porovnávací metodou. Porovnávací způsob považují za nejvíce vypovídající.

Pro porovnání byly použity vzorky z realitního portálu, tudíž nabízené a zároveň nadhodnocené, z různých lokalit Prahy a po té upraveny koeficienty. Realizované prodeje shodné s oceňovanou nemovitostí nebyly v databázi VALUO, katastru a cenových mapách dohledány.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentů trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení tržní hodnoty je vycházeno z vlastní a inzertní databáze, a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí nebyly vybrány obdobné nemovité věci, ale nabídkové ceny z realitního portálu poskytují dostatek informací o rozpětí jednotlivých cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu a po zvážení všech okolností byla tržní hodnota určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

O ceně nemovitosti - obvyklá cena nebytové jednotky č.1913/16 v objektu čp. 1913/11, ulice Kružberská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 2845/15, 2845/16, 2849/5, 2849/6 a 2849/7 na katastrálním území Strašnice.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA	314 000 Kč
slovy: Třistačtrnácttisíc Kč	

Obvyklá cena nemovitosti je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod a to nákladovou, výnosovou a tržní porovnávací metodou, realitního portálu, konzultace s realitními makléři. Zohledněna byla lokalita, dopravní dostupnost, umístění nebytové jednotky v objektu, stavebně technický stav, vybavení, využití, standard a celkový pohled na nemovitost. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou. Porovnávací hodnota má v tomto případě největší vypovídající hodnotu. Použité vzorky jsou vybírány se shodným využitím a vzhledem k rozdílným ostatním faktorům upraveny korekčními koeficienty.

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4159/2021.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4159/2021 evidence posudků.

V Praze 23.3.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.3.

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4166/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena nebytové jednotky č.1310/61 v objektu čp. 1310/6, ulice Na Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2168/2, 2168/3 a 2168/7 na katastrálním území Vršovice.

Znalec:	Ing. Dagmar Marvanová		
Adresa:	Dačická 180, 109 00 Praha 10		
IČ:	telefon: 603211818	e-mail: Dmarv@volny.cz	

Zadavatel:	Městská část Praha 10
Adresa:	Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

OBVYKLÁ CENA	270 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 18 +2

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 3.5.2021

Vyhotoveno: V Praze 9.5.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 1310/61 v objektu čp. 1310/6, ulice Na Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2168/2, 2168/3 a 2168/7 na katastrálním území Vršovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.5.2021 za přítomnosti pana



2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 488/2020 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

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.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

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.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známe a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 7364 ze dne 9.2.2021
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2021
znalecký posudek č. 3102-6.6/2018

2.3. Věrohodnost zdroje dat

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, nabídky realitního portálu, databáze Valuo a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitostí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice

Adresa nemovité věci: Na Louži 1310/6, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, podíl 1 / 1

Na LV č.7364 jsou uvedeni jako vlastníci :

Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě a zaměřených při prohlídce nemovitosti.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o nebytovou jednotku o velikosti 16.50 m² dle vymezení jednotek v budově. Nebytová jednotka je kolaudována s využitím pro poradenskou činnost. Nebytová jednotka nesmí být využívána jako kancelář ani sklad. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě bytových domů při ulici Na Louži. Jedná se o zástavbu bytovými domy. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská a Vršovická, nákupní centrum Eden tři stanice tramvají. Zastávka tramvaje 280 m v ulici Vršovická a autobus v ulici Moskevská 240 m, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. V dobrém dosahu areál Vínohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách.

Objekt je betonové montované konstrukce (sendvičové) konstrukce, zateplený, podsklepený dvěma podlažními, se sedmi nadzemními (sedmé podlaží ustupující) podlažními s výtahem, zastřešený pultovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová, vstupní dveře dřevěné prosklené v prosklené stěně, schody železobetonové montované. Fasáda zateplená, sokl ošetřen soklovým nástřikem. Stavebně technický stav objektu udržovaný po

revitalizaci. Objekt byl postaven v šedesátých letech-1962. V budově ve 2.PP sklepní kóje a jeden nebytový prostor v 1.PP dvě bytové jednotky a jedna nebytová jednotka.1.PP částečně vystupuje nad úroveň terénu.

Rizika

Ostatní rizika: nejsou NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu
--

1. Nebytová jednotka č. 1310/61

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Nebytová jednotka 1310/61

2. Porovnávací hodnota

2.1. Nebytová jednotka č. 1310/61

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c zjištěná cena nebude určována, v daném případě z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny podobných nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena neodpovídá trhu ani obvyklým cenám.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Nebytová jednotka č.1310/61
Adresa předmětu ocenění:	Na Louži 1310/6 100 00 Praha 10
LV:	7364
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 324 277

1. Nebytová jednotka č. 1310/61

1.1. jednotka

Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v prvním podzemním podlaží sedmipodlažního podsklepeného dvěma podlažími panelového zatepleného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z jedné místnosti, která byla původně sušárnou, následně skladem a od roku 2005 (19.9.2005) místností pro poradenskou činnost. S ohledem na požární bezpečnost nesmí být prostor využíván jako kancelář, sklad (kolaudační rozhodnutí). Místnost částečně vystupuje nad terén chodníku. Meziprostor je využit pro malé plastové okno. Dveře vstupní hladké do ocelové zárubně z interiéru polstrované koženkou s protipožární odolností. Podlaha cementový potěr s kobercovou krytinou jekor. Vytápění chybí. Hygienické zázemí chybí WC využívá nájemce ve svém bytě, který se nachází v domě (podmínka hygieny ke kolaudaci). Rozvod elektro provizorně napojen na bytovou jednotku nájemce nacházející se ve vyšším podlaží. Bytová jednotka je převážně v původním stavu, v roce 1996 byly provedeny nové omítky a v roce 2005 dveře s protipožární odolností a osazení hasičského přístroje. Lokálně projevující se vlhkost stěn v oblasti obvodové stěny směrem do ulice.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	montovaná z dílců betonových plošných
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
-------------	----	----------------

1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
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: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,280$$

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: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,140$$

Koeficient pp = Ir * Ip = 1,459

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
poradenská činnost:	16,50 * 1,00 =
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	16,50 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	panelové sendvičové dozateplené	S	100
3. Stropy	železobetonové panelové	S	100
4. Krov, střecha	pultový	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	Lindap a pozink	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení s probarvenou omítkou	N	100
9. Vnitřní obklady keramické		C	100
10. Schody	železobetonové,	S	100
11. Dveře	protipožární, bezpečnostní	N	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr + jekor	P	100
15. Vytápění		C	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	hromosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod		C	100
19. Vnitřní kanalizace		C	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		C	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní	hasičský přístroj	P	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu Ka

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	N	3,10	100	1,54	4,77

9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	N	3,20	100	1,54	4,93
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	3,30	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	P	5,60	100	0,46	2,58
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					77,31
Koeficient vybavení K₄:					0,7731

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0370
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7731
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	15 822,-
Plná cena: 16,50 m ² * 15 822,- Kč/m ²	=	261 063,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 59 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 51 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 59 / 110 = 53,6 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 53,6 % / 100)	*	0,464
Nákladová cena CJ _n	=	121 133,23 Kč
Koeficient pp	*	1,459
Cena CJ	=	176 733,38 Kč
Nebytová jednotka č. 1310/61 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	176 733,38 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**1.2. Pozemek parc.č. 2168/2, 2168/3 a 2168/7**

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2021 mapový list č. 60.

Ocenění

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	2168/2	132	6 800,00	897 600,-
zastavěná plocha a nádvoří	2168/3	268	6 800,00	1 822 400,-
zastavěná plocha a nádvoří	2168/7	128	6 800,00	870 400,-
Cenová mapa - celkem		528		3 590 400,-

Pozemek parc.č. 2168/2, 2168/3 a 2168/7 - zjištěná cena celkem = 3 590 400,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 2168/2, 2168/3 a 2168/7 = 3 590 400,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 3 590 400,- Kč

Nebytová jednotka č. 1310/61 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 176 733,38 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 3 590 400,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 650 / 313 660

Hodnota spoluvlastnického podílu: 3 590 400,- Kč * 1 650 / 313 660 + 18 887,20

Nebytová jednotka č. 1310/61 - zjištěná cena = 195 620,58 Kč

Tržní ocenění majetku**1. Výnosová hodnota****1.1. Nebytová jednotka 1310/61**

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro ocenění byl použit realizovaný pronájem, vzhledem k tomu, že nemovitost je pronajata.

Následně musely být zohledněny roční náklady (na správu, pojištění, daň z nemovitosti a případně náklady potřebné na uvedení bytu do pronajimatelného stavu.

Přehled pronajímáných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Ostatní prostory	1.PP	17	993	1 366	16 392	8,00
Celkový výnos za rok:						16 392	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	17
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)	Nj	Kč/(m ² *rok)	993
Dosažitelné roční nájemné za m ²			

Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	16 392
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	16 392
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	300
Pojištění		Kč/rok	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	1 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	2 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	4 300
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	12 092
Míra kapitalizace		%	8,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	151 150

2. Porovnávací hodnota

2.1. Nebytová jednotka č. 1310/61

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	16,50 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Použité koeficienty a korekce.


Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze Katastrálního úřadu a z nabídky realitního portálu a po té upraveny koeficienty K1 - K8.

K1 redukce pramene ceny (prodáno, v nabídce) K2 zohledňuje lokalitu, K3 typ stavby, K4 stavebně technický stav, K5 vybavení, K6 velikost - m² užitné plochy (daná rozmezím) K7 využití, K8 podlaží.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Jiný nebytový prostor			
Lokalita:	Bulharská Praha 10			
Popis:	Jiný nebytový prostor o velikosti 29 m ² umístěný v suterénu bytového domu čp. 1023/17, prodaný kupní smlouvou V- 75205/2020-101 dne 9.12.2020			
Užitná plocha:	29,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00		Zdroj: Katastrální úřad	
K2 Lokalita - srovnatelná	1,00			
K3 Typ stavby - zděný	0,99			
K4 Stavebně technický stav - srovnatelný	1,00			
K5 Vybavení - lepší	0,95			
K6 Velikost - větší	1,03			
K7 využití - lepší	0,98			
K8 podlaží - srovnatelné	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 9.12.2020	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
230 000	29,00	7 931	0,95	7 534

Název:	Jiný nebytový prostor			
Lokalita:	Orelská 511/9, Vršovice			
Popis:	Jiný nebytový prostor o velikosti 26.70 m ² v bytovém domě v Orelské ulici v Praze 10 Vršovicích. Prodáno kupní smlouvou V 81282/2020-101 dne 30.12.2020			
Užitná plocha:	26,70 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - prodáno		1,00	Zdroj: Katastrální úřad	
K2 Lokalita - srovnatelná		1,00		
K3 Typ stavby - zděný		0,99		
K4 Stavebně technický stav - srovnatelný		1,00		
K5 Vybavení - lepší		0,95		
K6 Velikost - větší		1,02		
K7 využití - lepší		0,98		
K8 podlaží - srovnatelné		1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 30.12.2020	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
200 000	26,70	7 491	0,94	7 042

Název:	Prodej komerční nemovitosti 16 m2			
Lokalita:	Bulharská, Praha 10 - Vršovice			
Popis:	Nebytová jednotka č. 619/19 byl původně ateliér s WC v 1. PP, přístupný vnitřním schodištěm domu a chodbou. Vstupní dveře do ateliéru jsou dřevěné plně do dřevěné zárubně, okenní otvor do ulice je osazen dřevěným oknem a opatřen mříží. Podlaha je betonová v části prkenná, je instalováno stropní osvětlení, zásuvka pro jednofázový spotřebič a jsou osazena kanna na tuhé palivo, připojení do komínu.			
	Prohlídky			
	19.5.2021 10:00 – 10:20			
	26.5.2021 10:00 – 10:20			
	2.6.2021 10:00 – 10:20			
Užitná plocha:	16,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - v nabídce		0,95	 <p>Zdroj: www.sreality.cz</p>	
K2 Lokalita - srovnatelná		1,00		
K3 Typ stavby - zděný		0,99		
K4 Stavebně technický stav - horší		1,06		
K5 Vybavení - lepší		0,95		
K6 Velikost - srovnatelná		1,00		
K7 využití - lepší (ateliér)		0,90		
K8 podlaží - srovnatelné		1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
352 200	16,00	22 013	0,85	18 711

Název: Prodej skladového prostoru 12 m²
Lokalita: Na Míčánkách, Praha 10 - Vršovice
Popis: Nebytová jednotka č. 481/12 sklad je v 1. PP, přístupný vnitřním schodištěm domu a chodbou. Vstupní dveře do místnosti jsou dřevěné plně do ocelové zárubně, okenní otvor je osazen dřevěným oknem. Podlaha chybí, je instalováno stropní osvětlení, kama osazena nejsou.

Užitná plocha: 12,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - v nabídce	0,95
K2 Lokalita - srovnatelná	1,00
K3 Typ stavby - zděný	0,99
K4 Stavebně technický stav - horší	1,05
K5 Vybavení - lepší	0,95
K6 Velikost - srovnatelná	1,00
K7 využití - lepší	0,98
K8 podlaží - srovnatelné	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kč	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 30.4.2021	12,00	35 000	0,92	32 200

Mínimální jednotková porovnávací cena	7 042 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	16 372 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	32 200 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	16 372 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	16,50 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	270 138 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1. Nebytová jednotka č. 1310/61	279 950,20 Kč	140 020,43 Kč
Celkem:	279 950,20 Kč	140 020,43 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Nebytová jednotka č. 1310/61	195 621,- Kč
---------------------------------	--------------

Výsledná cena - celkem: **195 621,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **195 620,- Kč**

slovy: Jednostodevadesátpěttisícšestsetdvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

195 620 Kč

slovy: Jednostodevadesátpěttisícšestsetdvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Nebytová jednotka 1310/61	151 150,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Nebytová jednotka č. 1310/61	270 138,- Kč

Porovnávací hodnota	270 138 Kč
Výnosová hodnota	151 150 Kč

Obvyklá cena

270 000 Kč

slovy: Dvěstěsedmdesáttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění, výnosovou metodou, porovnávací metodou. Výnosová metoda byla použita na základě výnosu z reálného nájmu, neboť nemovitost je pronajata, dle Cenového předpisu platného ke dni ocenění (488/2020Sb.). Cenový předpis vykazuje nákladovou (administrativní cenu). Porovnávací metoda byla použita pro stanovení obvyklé ceny, kdy jako vzorky byly použity již prodané nebytové jednotky a v nabídce.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentů trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze, a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotlivých cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 1310/61 v objektu čp. 1310/6, ulice Na Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2168/2, 2168/3 a 2168/7 na katastrálním území Vršovice.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

270 000 Kč

slovy: Dvěstěsedmdesát tisíc Kč

Stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 1310/61, obec Praha, ulice Na Louži 1310/6, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2168/2, 2168/3 a 2168/7 na katastrálním území Vršovice.

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4166/2021.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4166/2021 evidence posudků.

V Praze 9.5.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.3.

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4208/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena nebytové č.696/20 v objektu čp. 696/70, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1194 na katastrálním území Vršovice.

Znalec: Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: 603211818
e-mail: Dmarv@volny.cz

Zadavatel: Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
10138 Praha 10

OBVYKLÁ CENA	3 531 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 17 a 3 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 18.6.2021

Vyhotoveno: V Praze 20.6.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 696/20 v objektu čp. 696/70, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1194 na katastrálním území Vršovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.6.2021 za přítomnosti paní



2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11842 ze dne 19.5.2021
 skutečnosti a výměry zjištěné na místě
 informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
 cenová mapa Prahy CMP 2021
 vymezení jednotek v budově
 Databáze Katastrálního úřadu, Octopus Pro, realitní portál

2.3. Věrohodnost zdroje dat

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplně a pravdivé. Na přání nájemkyně nebyla provedena fotodokumentace.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 488/2020 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění.

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 prodeji 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.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

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.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, databáze Octopus Pro, databáze Valuo a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitostí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice

Adresa nemovité věci: Moskevská 696/70, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, podíl 1 / 1

Na LV č.11842 jsou uvedeni jako vlastníci :

Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1

Svěřená správa

Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě a zaměřených při prohlídce nemovitosti.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o nebytovou jednotku charakteru o velikosti 65 m² - sklad dle vymezení jednotek v budově. Skutečný stav : kanceláře s příslušenstvím.

Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Moskevská. Jedná se o zástavbu bytových domů. Průčelí domu je situované do prostoru náměstí Svatopluka Čecha. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, nákupní centrum Eden tři stanice tramvají. Zastávka tramvaje před domem, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. V dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený se sedmi nadzemními podlažními s výtahem, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová na chodbách dřevěná jednoduchá, vstupní dveře dřevěné prosklené s nadsvětlíkem, schody kamenné, podlahy teracové. Zádveří uzavřeno tzv. litacími prosklenými dveřmi. Fasáda průčelí provedena cca před dvaceti lety hrubá později ošetřena nátěrem. Na podestách umístěny hasicí přístroje nebo hydrant. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl

postaven ve třicátých letech.
V budově je 18 bytových jednotek a 4 nebytové prostory.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Nebytová jednotka č. 696/20

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Výnosová hodnota**
 - 1.1. Nebytová jednotka č. 696/20
- 2. Porovnávací hodnota**
 - 2.1. Nebytová jednotka č. 696/20

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c zjištěná cena nebude určována, v daném případě z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny podobných nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena neodpovídá trhu ani obvyklým cenám.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Nebytová jednotka č.696/20
Adresa předmětu ocenění:	Moskevská 696/70 100 00 Praha 10
LV:	11842
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 324 277

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno 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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Nebytová jednotka č. 696/20

Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v prvním podzemním podlaží sedmipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Nebytová jednotka dle prohlášení vlastníka - sklad. Skutečný stav : nebytová jednotka sestává ze dvou kanceláří, kanceláře s čajovým koutem, předsině, WC a koupelny. Okna dřevěná špaletová do dvorní části umístěná nad terénem opatřená mřížemi, okno spiže, koupelny a kuchyňského koutu dřevěné jednoduché (do světlíku). Dveře na WC, spiže dřevěné rámové do dřevěných zárubní otevíravé klíčem, dveře do dvou kanceláří dřevěné rámové do dřevěných zárubní a do jedné kanceláře dřevěné rámové prosklené do dřevěné zárubně. Vstupní dveře dřevěné rámové do dřevěné zárubně. Podlahy v celé nebytové jednotce lino. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, provedeny jsou keramické obklady stěn. WC kombi a stěny s keramickým nižším obkladem stěn. Malá kuchyňská linka s dřezem a elektrický sporák (dle sdělení ve vlastnictví nájemkyně). Vytápění WAW - 3ks - vrchní vedení plynu po stěnách. V bytové jednotce byly provedeny stavební úpravy (cca. osmdesátá léta). V nebytové jednotce bez větrání dochází k zatuchlosti.

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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 - sklad využívaný jako kanceláře	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
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: Katastrální území obce Prahy nebo Bma	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,268$$

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: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná –	IV	0,08

stavba s komerční využitelností		
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,160$$

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

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
sklad (kancelář s příslušenstvím):	$65 * 1,00 = 65,00 \text{ m}^2$
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	$65,00 \text{ m}^2$

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	dřevěné, žb.	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné a vápenocementové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové, nátěr	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	dřevěné rámové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	špaletové dřevěné, jednoduché dřevěné	S	100
14. Povrchy podlah	lino	S	100
15. Vytápění	WAW	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	hromosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	karma	S	100
22. Vybavení kuchyní	el. sporák	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana	S	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní	mříže	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
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	S	5,40	100	1,00	5,40
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	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					96,76
Koeficient vybavení K₄:					0,9676

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):	*	0,9676
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	17 931,17
Plná cena: 65,00 m ² * 17 931,17 Kč/m ²	=	1 165 526,05 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 91 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 91 / 150 = 60,7 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 60,7 % / 100)	*	0,393
Nákladová cena C _{Jx}	=	458 051,74 Kč
Koeficient pp	*	1,471
Cena CJ	=	673 794,11 Kč

Nebytová jednotka č. 696/20 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 673 794,11 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1194

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2021 mapový list č. 60.

Ocenění

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	1194	403	10 000,00	4 030 000,-
Cenová mapa - celkem		403		4 030 000,-

Pozemek parc.č. 1194 - zjištěná cena celkem = 4 030 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky
Pozemek parc.č. 1194 = 4 030 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 4 030 000,- Kč

Nebytová jednotka č. 696/20 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 673 794,11 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 4 030 000,- Kč
Spoluvlastnický podíl: 650 / 15 688
Hodnota spoluvlastnického podílu: 4 030 000,- Kč * 650 / 15 688 + 166 974,76

Nebytová jednotka č. 696/20 - zjištěná cena = 840 768,87 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Nebytová jednotka č. 696/20

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro tyto účely bylo použito sjednané nájemné. Následně musely být zohledněny roční náklady (na správu, pojištění, daň z nemovitosti a případně náklady potřebné na uvedení bytu do pronajímatelného stavu.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
----	---------------	---------	----------------------------------	--------------------------------	------------------	----------------	-----------------

1.Kancelářské prostory	1.PP	65	2 187	11 847	142 164	6,50
Celkový výnos za rok:					142 164	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	65
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 187
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	142 164
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	142 164
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	700
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	8 200
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	133 964
Míra kapitalizace		%	6,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 060 985

2. Porovnávací hodnota

2.1. Nebytová jednotka č. 696/20

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	65,00 m ²
Zastavěná plocha:	65,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Použité koeficienty a korekce.

Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze VALUO a po té upraveny koeficienty K1 - K7.

K1 redukce pramene ceny, K2 zohledňuje lokalitu, K3 typ stavby, K4 stavebně technický stav a vybavení, K5 využití, K6 velikost - m² užitné plochy (daná rozmezím) K7 podlaží.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Jiný nebytový prostor	
Lokalita:	Turkmentská 1418/6	
Popis:	Jiný nebytový prostor umístěný v 1.NP panelového zatepleného objektu čp. 1418 s výtahem umístěný na pozemku parcelní číslo 1873/42. Jiný nebytový prostor o velikosti 63.80 m ² . Prodáno kupní smlouvou V - 13416/2021-101 dne 22.2.2021	
Užitná plocha:	63,80 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00	Zdroj: katastrální úřad
K2 Lokalita - srovnatelná	1,00	

K3 Typ stavby - panelový zateplený			1,01	
K4 Stavebně technický stav a vybavení - mírně lepší			0,95	
K5 Využití - srovnatelné			1,00	
K6 Velikost - srovnatelná			1,00	
K7 Podlaží - 1.NP			0,99	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 22.2.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 899 000	63,80	45 439	0,95	43 167

Název:	Jiný nebytový prostor			
Lokalita:	Kodaňská 688/30			
Popis:	Jiný nebytový prostor situovaný o velikosti 74 m ² v 1.NP zděného šestipodlažního objektu čp. 688 v prvním nadzemním podlaží. Prodáno kupní smlouvou V- 5996/2020-101 dne 31.1.2021			
Užitná plocha:	74,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - prodáno			1,00	Zdroj: Katastrální úřad
K2 Lokalita - srovnatelná			1,00	
K3 Typ stavby - srovnatelný			1,00	
K4 Stavebně technický stav a vybavení - srovnatelný			1,00	
K5 Využití - srovnatelný			1,00	
K6 Velikost - větší			1,01	
K7 Podlaží - 1.NP			0,99	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 31.1.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 450 000	74,00	33 108	1,00	33 108

Název:	Jiný nebytový prostor			
Lokalita:	Orelská 511/9			
Popis:	Jiný nebytový prostor o velikosti 62,76 m ² umístěný ve zvýšeném 1.NP zděného objektu čp. 511. Prodáno kupní smlouvou V - 64466/2020-101 dne 30.10.2020			
Užitná plocha:	62,76 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - prodáno			1,00	Zdroj: Katastrální úřad
K2 Lokalita - srovnatelná			1,00	
K3 Typ stavby - srovnatelný			1,00	
K4 Stavebně technický stav a vybavení - výrazně lepší			0,90	
K5 Využití - srovnatelné			1,00	
K6 Velikost - srovnatelná			1,00	
K7 Podlaží - 1.NP			0,99	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 474 000	62,76	87 221	0,89	77 627

Název:	Jiný nebytový prostor
---------------	------------------------------

Lokalita:	Pod Stárkou Praha 4			
Popis:	Suterénní nebytový prostor po rekonstrukci o celkové ploše 77 m ² v lokalitě s dostupností do centra a na metro. Okna jsou do dvora a do ulice. V roce 2018 prošla celkovou rekonstrukcí, včetně nových rozvodů. Prostor předělen na čtyři samostatné jednotky a každá se svým hygienickým zázemím a kuchyňského koutu. Prostory lze využít jako kanceláře, pro výuku, zázemí pro e shop, ubytování pro zaměstnance atd.			
Užitná plocha:	69,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - v nabídce			0,95	
K2 Lokalita - lepší			0,90	
K3 Typ stavby - srovnatelný			1,00	
K4 Stavebně technický stav a vybavení - výrazně lepší			0,90	
K5 Využití - lepší			0,95	
K6 Velikost - srovnatelná			1,00	
K7 Podlaží - 1.PP			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
5 990 000	69,00	86 812	0,73	63 373

Minimální jednotková porovnávací cena	33 108 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	54 319 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	77 627 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	54 319 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	65,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 530 735 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1. Nebytová jednotka č. 696/20	1 332 500,81 Kč	625 026,50 Kč
Celkem:	1 332 500,81 Kč	625 026,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Nebytová jednotka č. 696/20	840 769,- Kč
--------------------------------	--------------

Výsledná cena - celkem: 840 769,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

840 770,- Kč

slovy: Osmsetčtyřicettisícsemdsetšedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

840 770 Kč

slovy: Osmsetčtyřicettisícsemdsetšedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Nebytová jednotka č. 696/20

2 060 985,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Nebytová jednotka č. 696/20

3 530 735,- Kč

Porovnávací hodnota

3 530 735 Kč

Výnosová hodnota

2 060 985 Kč

Obvyklá cena

3 531 000 Kč

slovy: Třimilionypětsetřicetjednatisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno podpůrně dle cenového předpisu platného ke dni ocenění a výnosovou metodou, porovnávací metodou. Výnosová metoda byla použita na základě výnosu z reálného nájmu, neboť nemovitost je pronajata, dle Cenového předpisu platného ke dni ocenění (488/2020Sb.). Cenový předpis vykazuje nákladovou (administrativní cenu). Porovnávací metoda byla použita pro stanovení obvyklé ceny, kdy jako vzorky byly použity již prodané nebytové jednotky.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentů trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze, a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce, databáze Octopus Pro a katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotlivých cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 696/20 v objektu čp. 696/70, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1194 na katastrálním území Vršovice.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA	3 531 000 Kč
slovy: Třimilionpěstřicetjednatisíc Kč	

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 696/20 v objektu 696/70, Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1194 na katastrálním území Vršovice.

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4208/2021.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4208/2021 evidence posudků.

V Praze 20.6.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.7.

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4164/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena nebytové jednotky č.1234/57 v objektu čp. 1231 - 1234, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1585/3, 1585/7 a 1585/8 na katastrálním území Vršovice.

Znalec: Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: 603211818
e-mail: Dmarv@volny.cz

Zadavatel: Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
101 00 Praha 10

OBVYKLÁ CENA	203 500 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 16 a 5 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 15.6.2021

Vyhotoveno: V Praze 16.6.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 1234/57 v objektu čp.1231- 1234, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1585/3, 1585/7 a 1585/8 na katastrálním území Vršovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.6.2021 za přítomnosti paní



2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 8973 ze dne 7.6.2021
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2021
vymezení jednotek v budově
znalecký posudek č. 3102-6.7/2018

2.3. Věrohodnost zdroje dat

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 488/2020 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění.

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 prodeji 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.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená 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.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, databáze Valuo a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitostí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice
Adresa nemovité věci: Ruská 1231-1234, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 8973, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 8973, podíl 1 / 1

viz. LV č. 8973

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě a zaměřených při prohlídce nemovitosti.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o nebytovou jednotku o velikosti 13.30 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Ruská, kde přes ulici se nachází areál Vinohradské fakultní nemocnice. V blízkém sousedství se tedy nachází nemocnice, administrativní budova, pojišťovna a bytové domy, frekventovaná Ruská ulice. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - Kubánské náměstí, nejbližší nákupní centrum Eden. Dopravní dostupnost cca. 50 m stanice autobusu v ulici Ruská k metru Flora nebo Náměstí Míru, tramvaj Kubánské náměstí. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o lokalitu, která je na rozmezí Strašnic a Vršovic.

Objekt je zděná konstrukce, podsklepený dvěma podlažními s pěti nadzemními podlažními bez výtahu, zastřešený nízkou sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Vstup do objektu je ze severní strany domu hliníkovými ze dvou třetin prosklenými dveřmi s nadsvětlíkem. Okna plastová, schody teracové, podlaha teracová dlažba. Zádveři u zadního vstupu je uzavřeno původními prosklenými lítacími dveřmi v prosklené stěně. Objekt je betonové montované konstrukce, zateplený. Ve 2.PP se nachází sklepní kóje a další společné části domu. 1.PP vystupuje mírně nad terén (úroveň chodníku) a nachází se zde dvě nebytové jednotky situované do dvora a jedna nebytová jednotka. Vytápění objektu z centrálního zdroje. Dům je v dobrém stavebně technickém stavu udržovaný po revitalizaci. Objekt byl postaven v šedesátých letech (Netolický).

Dům obsahuje 8 bytových jednotek a dva nebytové prostory.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Nebytová jednotka č. 1234/57

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Výnosová hodnota**
 - 1.1. Bytová jednotka 1234/57
- 2. Porovnávací hodnota**
 - 2.1. Nebytová jednotka č. 1234/57

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c zjištěná cena nebude určována, v daném případě z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny podobných nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena neodpovídá trhu ani obvyklým cenám.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1234/57
Adresa předmětu ocenění:	Ruská 1231-1234 100 00 Praha 10
LV:	8973
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 324 277

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno 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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Nebytová jednotka č. 1234/57

Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v prvním podzemním podlaží pětipodlažního bytového domu podsklepeného dvěma podlažními. Objekt je betonové montované konstrukce se zateplením bez výtahu. Nebytová jednotka sestává z jedné místnosti - kancelář přístupná ze společné chodby (přístup do nebytové jednotky je hlavním vchodem z ulice Ruská ze vchodu čp. 1232. Okno kovové. V oblasti okna (vyšší parapet) pravděpodobně tepelným mostem vzniká vlhkost přecházející do plísně. Dveře vstupní dřevěné rámové do ocelové zárubně. Podlaha z betonové mazaniny s finální vrstvou z koberce. Z inženýrských sítí pouze rozvod elektro, vytápění chybí. Stavebně technický stav udržovaný.

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,04
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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
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: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,256$$

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: Okrajové části obce - zlom Strašnice-Vršovice	III	-0,05
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: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - autobus k metru Flora	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,000$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,256$$

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
Kancelář:	13,30 * 1,00 = 13,30 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	13,30 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonové montované se zateplením	S	100
3. Stropy	betonové	S	100
4. Krov, střecha	střecha valbová	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenocementové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení s probarvenou omítkou	N	100
9. Vnitřní obklady keramické		C	100
10. Schody	teracové	S	100
11. Dveře	dřevěné rámové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	kovové	P	100
14. Povrchy podlah	bet. mazanina + koberec	S	100
15. Vytápění	bez vytápění	C	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	hromosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod		C	100
19. Vnitřní kanalizace		C	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní		C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

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	N	3,10	100	1,54	4,77
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
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	P	5,40	100	0,46	2,48
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	3,30	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 70,45
 Koeficient vybavení K_4 : 0,7045

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):	*	0,7045
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	13 055,50
Plná cena: 13,30 m ² * 13 055,50 Kč/m ²	=	173 638,15 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 61 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 61 / 120 = 50,8 %		
Koeficient opotřebení: (1- 50,8 % / 100)	*	0,492
Nákladová cena C_{Jx}	=	85 429,97 Kč
Koeficient pp	*	1,256
Cena CJ	=	107 300,04 Kč

Nebytová jednotka č. 1234/57 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 107 300,04 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1585/3, 1585/7 a 1585/8

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2021 mapový list č. 61.

Ocenění

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	1585/3	925	5 120,00	4 736 000,-
ostatní plocha - zeleň	1585/7	832	5 120,00	4 259 840,-
zastavěná plocha a nádvoří	1585/8	272	5 120,00	1 392 640,-
Cenová mapa - celkem		2 029		10 388 480,-

Pozemek parc.č. 1585/3, 1585/7 a 1585/8 - zjištěná cena celkem = **10 388 480,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemek parc.č. 1585/3, 1585/7 a 1585/8

= 10 388 480,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:

= **10 388 480,- Kč**

Nebytová jednotka č. 1234/57 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství

= **107 300,04 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 10 388 480,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 330 / 349 540

Hodnota spoluvlastnického podílu: 10 388 480,- Kč * 1 330 / 349 540 + 39 528,18

Nebytová jednotka č. 1234/57 - zjištěná cena

= **146 828,22 Kč**

Tržní ocenění majetku**1. Výnosová hodnota****1.1. Bytová jednotka 1234/57**

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro tyto účely bylo použito probíhající nájemné, vzhledem k tomu, že nebytová jednotka je pronajata. Následně musely být zohledněny roční náklady (na správu, pojištění, daň z nemovitosti a případně náklady potřebné na uvedení bytu do pronajimatelného stavu.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č. plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.Kancelářské prostory	kancelář	13	677	750	9 000	6,50
Celkový výnos za rok:					9 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	13
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	677
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	9 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	9 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	100
Pojištění		Kč/rok	500
Opravy a údržba		Kč/rok	1 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	2 600
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	6 400
Míra kapitalizace		%	6,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	98 462

2. Porovnávací hodnota

2.1. Nebytová jednotka č. 1234/57

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	13,30 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Použité koeficienty a korekce.

Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze Katastrálního úřadu, realitního portálu a po té upraveny koeficienty K1 - K7.

K1 - redukce pramene ceny, K2 lokalita, K3 typ stavby, K4 stavebně technický stav, K5 vybavení, K6 velikost - m² užitné plochy (daná rozmezím), K7 podlaží.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Jiný nebytový prostor	
Lokalita:	Vršovice, Bulharská 1023/17	
Popis:	Jiný nebytový prostor - sklad umístěný v podzemním podlaží zděného objektu v ulici Bulharské. Prodaný kupní smlouvou V- 75205/2020-101 dne 9.12.2020	
Užitná plocha:	18,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00	Zdroj: Katastrální úřad
K2 Lokalita - srovnatelná	1,00	
K3 Typ stavby - zděný	1,00	
K4 Stavebně technický stav - srovnatelný	1,00	
K5 Vybavení - srovnatelné	1,00	
K6 Velikost - větší	1,05	
K7 Podlaží - srovnatelné	1,00	

Cena [Kč] k 9.12.2020	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
230 000	18,00	12 778	1,05	13 417

Název:	Prodej komerční nemovitosti 16 m²			
Lokalita:	Vršovice, Bulharská 619/8			
Popis:	Nebytová jednotka č. 619/19 byl původně ateliér s WC v 1. PP, přístupný vnitřním schodištěm domu a chodbou. Vstupní dveře do ateliéru jsou dřevěné plné do dřevěné zárubně, okenní otvor do ulice je osazen dřevěným oknem a opatřen mříží. Podlaha je betonová v části prkenná, je instalováno stropní osvětlení, zásuvka pro jednofázový spotřebič a jsou osazena kamna na tuhé palivo, připojení do komínu.			
Užitná plocha:	16,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - prodáno			1,00	
K2 Lokalita - mírně lepší			0,99	
K3 Typ stavby - zděný			1,00	
K4 Stavebně technický stav - výrazně horší			1,10	
K5 Vybavení - lepší			0,95	
K6 Velikost - srovnatelná			1,00	
K7 Podlaží - srovnatelné			1,00	
Cena [Kč] k 16.6.2021	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
352 200	16,00	22 013	1,03	22 673



Zdroj: reality MAT

Název:	Jiný nebytový prostor			
Lokalita:	Strašnice			
Popis:	Jiný nebytový prostor umístěný v 1.PP zděného objektu v ulici Orelská 511/9 o velikosti 26.70 m ² . Prodáno kupní smlouvou V81282/2020 - 101 dne 30.12.2020			
Užitná plocha:	26,70 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - prodáno			1,00	Zdroj: Katastrální úřad
K2 Lokalita - mírně horší			1,05	
K3 Typ stavby - zděný			1,00	
K4 Stavebně technický stav - srovnatelný			1,00	
K5 Vybavení - srovnatelný			1,00	
K6 Velikost - větší			1,25	
K7 Podlaží - srovnatelné			1,00	
Cena [Kč] k 28.4.2021	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
200 000	26,70	7 491	1,31	9 813

Minimální jednotková porovnávací cena	9 813 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	15 301 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	22 673 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	15 301 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	13,30 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	203 503 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1. Nebytová jednotka č. 1234/57	213 166,33 Kč	124 958,15 Kč
Celkem:	213 166,33 Kč	124 958,15 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Nebytová jednotka č. 1234/57	146 828,- Kč
---------------------------------	--------------

Výsledná cena - celkem: 146 828,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 146 830,- Kč

slovy: Jednosto čtyřicet šest tisíc osm set třicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

146 830 Kč

slovy: Jednosto čtyřicet šest tisíc osm set třicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka 1234/57	98 462,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Nebytová jednotka č. 1234/57	203 503,- Kč

Porovnávací hodnota	203 503 Kč
Výnosová hodnota	98 462 Kč

Obvyklá cena

203 500 Kč

slovy: Dvě stě třicet pět tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - nebytové jednotky č. 1234/57 je provedeno podpůrně dle cenového předpisu platného ke dni ocenění a výnosovou metodou, porovnávací metodou. Výnosová metoda byla použita na základě výnosu z reálného nájmu, neboť nemovitost je pronajata, dle Cenového předpisu platného ke dni ocenění (488/2020Sb.). Cenový předpis vykazuje nákladovou (administrativní cenu). Porovnávací metoda byla použita pro stanovení obvyklé ceny, kdy jako vzorky byly použity již prodané nebytové jednotky.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentů trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze, a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotlivých cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohli snižovat přesnost závěru nebyli zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 1234/57 v objektu čp.1231- 1234, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1585/3, 1585/7 a 1585/8 na katastrálním území Vršovice.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA	203 500 Kč
slovy: Dvěstětřítisícpětset Kč	

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 1234/57 v objektu čp. 1231 - 1234, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1585/3, 1585/7 a 1585/8 na katastrálním území Vršovice.

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4164/2021.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4164/2021 evidence posudků.

V Praze 16.6.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.5.

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4165/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena nebytové jednotky č.765/30 v objektu čp. 765/15, ulice Slovinská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 632 na katastrálním území Vršovice.

Znalec:	Ing. Dagmar Marvanová		
Adresa:	Dačická 180, 109 00 Praha 10		
IČ:	telefon: 603211818	e-mail: Dmarv@volny.cz	

Zadavatel:	Městská část Praha 10		
Adresa:	Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10		

OBVYKLÁ CENA	1 868 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 16 +2

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 29.4.2021

Vyhotoveno: V Praze 4.5.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjištění obvyklé ceny nebytové jednotky č. 765/30 v objektu čp. 765/15, ulice Slovinská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 632 na katastrálním území Vršovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, databáze Valuo a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitostí.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.4.2021 za přítomnosti pana 

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 488/2020 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění.

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 prodeji 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.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebované 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.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v

nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11695 ze dne 9.2.2021
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2021
znalecký posudek č. 3102-6.12/2018

2.3. Věrohodnost zdroje dat

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, databáze Valuo a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitostí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice

Adresa nemovité věci: Slovinská 765/15, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 11695, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 11695, podíl 1 / 1

Na LV č. 11695 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě a zaměřených při prohlídce nemovitosti.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o nebytovou jednotku velikosti 19,20 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě v ulici Slovinská. Jedná se o zástavbu bytových domů v poměrně klidné lokalitě v blízkosti Heroldových sadů a Čechova náměstí. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, Kodaňská. Tři stanice tramvají k obchodnímu centru Eden, dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka v ulici Kodaňská, tramvaj Moskevská, nejbližší metro stanice Náměstí Míru. V blízkosti Heroldovy sady, tenisové kurty, v dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích omezené a zvláště ve večerních hodinách špatné malokapacitní. Jedná se o lokalitu navazující na centrum obce.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s šesti nadzemními podlažími, kde šesté podlaží je částečně využitým podkrovím sedlové střechy s výtahem, zastřešený sedlovou střechou s arkýři a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. V budově je 23 bytových jednotek a 8 nebytových prostor. Okna původní dřevěná špaletová a plastová na chodbách prosklené dřevěné jednoduché stěny s dveřním křídlem zajišťujícím vstup na společné balkony, vstupní dveře dřevěné prosklené s mříží. Vstupní část uzavřena novými prosklenými plastovými dveřmi s nadsvětlikem. Vstupní část a mezipodesty jsou zastropeny klenbou, schody kamenné, podlahy teracové v kombinaci s mozaikou. Hydranty a hasicí přístroje osazeny. Fasáda v dobrém stavu. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven ve třicátých letech - 1933. V budově je 23 bytových jednotek a 8 nebytových prostorů.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Nebytová jednotka č. 765/30

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Nebytová jednotka č. 765/30
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Nebytová jednotka č. 765/30

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c zjištěná cena v daném případě z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny podobných nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena neodpovídá trhu ani obvyklým cenám.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Nebytová jednotka č.765/30
Adresa předmětu ocenění:	Slovinská 765/15 100 00 Praha 10
LV:	11695
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 324 277

1. Nebytová jednotka č. 765/30

Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v šestém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Nebytová jednotka sestává z ateliéru, předsíně, koupelny a WC - dle prohlášení vlastníka. Okno ateliéru (arkýřové) dřevěné špaletové, v koupelně dřevěné jednoduché do světlíku. Dveře do ateliéru dřevěné rámové ze dvou třetin prosklené do dřevěné zárubně, dveře do koupelny a WC dřevěné rámové otevíravé na klíč do dřevěné zárubně a vstupní dveře dřevěné rámové do dřevěné zárubně. Dveře ošetřené nátěrem. Podlaha v ateliéru, předsíni laminátová, v koupelně dlažba a na WC PVC. Koupelna vybavena umyvadlem se skříňkou, sprchou a je zde umístěný ohřev TUV boiler a žebřík - topení. Provedeny jsou keramické obklady stěn. WC samostatné s mísou kombi bez keramických obkladů stěn. V ateliéru malá kuchyňská linka bez dřezu, sporáku nebo vařiče. Stavební úpravy bytové jednotky byly provedeny nájemcem v roce 2005. Nebytová jednotka je v dobrém stavu.

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - atelier s možností občasného bydlení, nebo rekolaudace	III	0,30
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: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,642$$

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: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností - Atelier	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,150$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,888$$

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy	
ateliér:	12,00 *	1,00 = 12,00 m ²
předsíň:	4,00 *	1,00 = 4,00 m ²
koupelna:	2,20 *	1,00 = 2,20 m ²
WC:	1,0 *	1,00 = 1,00 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		19,20 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické a dřevěné trémové	S	100
4. Krov, střecha	střecha sedlová	S	100
5. Krytiny střech	tašková a pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky s nátěrem	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	dřevěné rámové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	špaletové okno dřevěné, jednoduché dřevěné	S	100
14. Povrchy podlah	laminátové a dlažba a PVC	S	100
15. Vytápění	přímotopy	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	hromosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody	elektroakumulační	S	100
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka bez dřezu a sporáku	P	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	sprcha, umyvadlo a WC mísa	S	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní		C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
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	S	5,40	100	1,00	5,40
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	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	P	1,80	100	0,46	0,83
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,79
Koeficient vybavení K₄:					0,8979

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):	*	0,8979
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	16 639,51
Plná cena: 19,20 m ² * 16 639,51 Kč/m ²	=	319 478,59 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 88 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 62 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 88 / 150 = 58,7 %		
Koeficient opotřebení: (1- 58,7 % / 100)	*	0,413
Nákladová cena CJ _s	=	131 944,66 Kč
Koeficient pp	*	1,888
Cena CJ	=	249 111,52 Kč

Nebytová jednotka č. 765/30 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **249 111,52 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 632

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2021 mapový list č. 60.

Ocenění**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	632	380	10 850,00	4 123 000,-
Cenová mapa - celkem		380		<u>4 123 000,-</u>

Pozemek parc.č. 632 - zjištěná cena celkem = **4 123 000,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemek parc.č. 632 = 4 123 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 4 123 000,- Kč

Nebytová jednotka č. 765/30 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **249 111,52 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku:	4 123 000,- Kč		
Spoluvlastnický podíl:	192 / 13 137		
Hodnota spoluvlastnického podílu:	4 123 000,- Kč * 192 / 13 137	+	<u>60 258,51</u>

Nebytová jednotka č. 765/30 - zjištěná cena = **309 370,03 Kč**

Tržní ocenění majetku**1. Výnosová hodnota****1.1. Nebytová jednotka č. 765/30**

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro tyto účely byl vzat reálný nájem, vzhledem k tomu, že nemovitost je pronajata.

Následně musely být zohledněny roční náklady (na správu, pojištění, daň z nemovitosti a případně náklady potřebné na uvedení bytu do pronajimatelného stavu).

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Ostatní prostory	Ateliér	19	1 103	1 764	21 168	4,50
Celkový výnos za rok:						21 168	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	19
Reprodukční cena	RC	Kč	0

Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	1 103
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	21 168
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	21 168
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	0
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	2 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 500
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	14 668
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	325 956

2. Porovnávací hodnota

2.1. Nebytová jednotka č. 765/30

Oceňovaná nemovitá věc
Užitná plocha: 19,20 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Použité koeficienty a korekce.

Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze VALUO a Katastrálního úřadu a po té upraveny koeficienty K1 - K7.

K1 redukci pramene ceny, K2 lokalitu, K3 typ stavby, K4 stavebně technický stav a vybavení, K5 velikost - m² užitné plochy (daná rozmezím) K6 využití, K7 podlaží.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Ateliér 1+kk		
Lokalita:	Vršovice, Na Spojce		
Popis:	Ateliér charakteru 1+ kk v osobním vlastnictví umístěný ve sníženém prvním nadzemním podlaží zděného bytového domu. Ateliér po rekonstrukci s kuchyňským koutem, předsíní a hygienickým zázemím o velikosti 22 m ²		
Užitná plocha:	22,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00	Zdroj: valuo.cz, - Reality	
K2 Lokalita - srovnatelná	1,00	MIX	
K3 Typ stavby - srovnatelný	1,00		
K4 Stavebně technický stav a vybavení - výrazně lepší	0,85		
K5 Velikost - srovnatelná	1,00		
K6 Využití - ateliér	1,00		
K7 Podlaží - vsnížené 1.NP	1,03		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef. Upravená j. cena

k 10.9.2020	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 650 000	22,00	120 455	0,88	106 000

Název:	Slovinská 765/15, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika			
Lokalita:	Slovinská 765/15, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika			
Popis:	Dovoluji si Vám nabídnout útulný byt (zkolaudovaný jako nebytový prostor) v žádané lokalitě Praha 10 - Vršovice. Byt je dispozičně řešen jako jednopokojový s kuchyňským koutem. Výměra obytné plochy jednotky činí 24m ² . Jednotka se nachází ve sníženém přízemí udržovaného činžovního domu. Dispozici bytu tvoří vstupní předstíh, koupelna se sprchovým koutem, toaletou a umyvadlem. Dále východně orientovaný obývací pokoj s jednoduchou kuchyňskou linkou. Podlahovou krytinu tvoří kombinace plovoucí podlahy v obývací části a dlažby ve zbylé části bytu. Jednotka je ideálním místem pro vlastní bydlení nebo k investici. Velmi dobrá občanská vybavenost - ZŠ, MŠ, restaurace, lékárna, potraviny, dětská hřiště... Tramvajová zastávka Čechovo náměstí 2 minuty chůze. Autobusová zastávka Kodaňská, Tolstého 1 minutu chůze. Jednotku v osobním vlastnictví lze financovat hypotečním úvěrem se kterým Vám rádi pomůžeme a vyřídíme za těch nejlepších podmínek na trhu. Energetická náročnost není v současné době k dispozici, tudíž uvádíme nejhorší tedy G.			
Užitná plocha:	24,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - prodáno			1,00	
K2 Lokalita - srovnatelná			1,00	
K3 Typ stavby - srovnatelný			1,00	
K4 Stavebně technický stav a vybavení - lepší			0,95	
K5 Velikost - srovnatelná			1,00	
K6 Využití - ateliér			1,00	
K7 Podlaží - snížené přízemí			1,03	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 12.2.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
1 900 000	24,00	79 167	0,98	77 584



Zdroj: Valuo.cz

Název:	Ateliér Charkovská			
Lokalita:	Charkovská 384/17, Praha 10,			
Popis:	Ateliér o velikosti 22,80 m ² v objektu čp. 384 prodaný kupní smlouvou V-64218/2020-101 dne 26.10.2020			
Užitná plocha:	22,80 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - prodáno			1,00	
K2 Lokalita - mírně lepší			0,98	
K3 Typ stavby - srovnatelný			1,00	
K4 Stavebně technický stav a vybavení - lepší			0,90	
K5 Velikost - srovnatelná			1,00	
K6 Využití - srovnatelné			1,00	
K7 Podlaží - srovnatelné			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena



Zdroj: Katastrální úřad

k 26.10.2020 2 772 962	[m ²] 22,80	Kč/m ² 121 621	Kc 0,88	[Kč/m ²] 107 026
---------------------------	----------------------------	------------------------------	------------	---------------------------------

Název: Ateliér Charkovská				
Lokalita: Charkovská 384/17, Praha 10,				
Popis: Ateliér o velikosti 22,10 m ² v objektu čp. 384 prodaný kupní smlouvou V-66070/2020-101 dne 4.11.2020				
Užitná plocha: 22,10 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - prodáno			1,00	
K2 Lokalita - mírně lepší			0,98	
K3 Typ stavby - srovnatelný			1,00	
K4 Stavebně technický stav a vybavení - lepší			0,95	
K5 Velikost - srovnatelná			1,00	
K6 Využití - ateliér			1,00	
K7 Podlaží - zvýšené 1.PP			1,02	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 4.11.2020	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 292 962	22,10	103 754	0,95	98 566



Zdroj: Katastrální úřad

Minimální jednotková porovnávací cena	77 584 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	97 294 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	107 026 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	97 294 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	19,20 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 868 045 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1. Nebytová jednotka č. 765/30	379 737,10 Kč	192 203,17 Kč
Celkem:	379 737,10 Kč	192 203,17 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Nebytová jednotka č. 765/30	309 370,- Kč
--------------------------------	--------------

Výsledná cena - celkem: **309 370,- Kč**

slovy: Třistadevětisícitřistasedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu**309 370 Kč**

slovy: Třistadevěttisicetřístasedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku**1. Výnosová hodnota**

1.1. Nebytová jednotka č. 765/30

325 956,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Nebytová jednotka č. 765/30

1 868 045,- Kč

Porovnávací hodnota**1 868 045 Kč****Výnosová hodnota****325 956 Kč****Obvyklá cena****1 868 000 Kč**

slovy: Jedenmilionsmsetšedesátosmtisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění, výnosovou metodou, porovnávací metodou. Výnosová metoda byla použita na základě výnosu z reálného nájmu, neboť nemovitost je pronajata, dle Cenového předpisu platného ke dni ocenění (488/2020Sb.). Cenový předpis vykazuje nákladovou (administrativní cenu). Porovnávací metoda byla použita pro stanovení obvyklé ceny, kdy jako vzorky byly použity již prodané nebytové jednotky.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentů trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze, a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce, databáze VALUO a katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotlivých cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohli snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Zjištění obvyklé ceny nebytové jednotky č. 765/30 v objektu čp. 765/15, ulice Slovinská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 632 na katastrálním území Vršovice.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

1 868 000 Kč

slovy: Jedenmilionosmsetšedesátosmtisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4165/2021.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4165/2021 evidence posudků.

V Praze 4.5.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.3.

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4382/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena nebytové jednotky č.481/10 v objektu čp. 481/5, ulice Na Míčankách, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 778 na katastrálním území Vršovice.

Znalec: Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: 603211818
e-mail: Dmarv@volny.cz

Zadavatel: Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
10138 Praha 10

OBVYKLÁ CENA	2 224 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 18 a 7 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 4.10.2022

Vyhotoveno: V Praze 13.10.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti nebytové jednotky č. 481/10 v objektu čp. 481/5, ulice Na Mičankách, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 778 na katastrálním území Vršovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti za účelem prodeje.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 4.10.2022 za přítomnosti pana 

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 448/2020 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11973 ze dne 30.9.2022

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2022

mapa oblasti

databáze VALUO, OctopusPro

Databáze katastrálního úřadu

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

- Vyhláška č. 424/2021 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),

- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti

2.3. Věrohodnost zdroje dat

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je definovaná v§2, odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.237/2020 Sb.

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby

a určí se ze sjednaných cen porovnáním. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Určení obvyklé ceny a postup při tomto určení musí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, kterou by měl mít majetek nebo služba ke dni ocenění mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím. Podrobnosti k určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty stanoví prováděcí vyhláška č.424/2021 Sb. (§1a - §1b)

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená 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.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 448/2020 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, databáze Valuo, OctopusPro a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitostí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice

Adresa nemovité věci: Na Míčankách 481/5, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 11897, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 11897, podíl 1 / 1

Na LV č. 11973 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě a zaměřených při prohlídce nemovitosti, list vlastnictví č. 11897 a LV 11896.

Místopis

Vršovice jsou městská čtvrť a katastrální území na jihovýchodě širšího centra Prahy, součást městské části i městského obvodu Praha 10. Sousedí na severu a severozápadě s Královskými

Vinohrady, na východě se Strašnicemi, na jihovýchodě s Michlí a na jihozápadě s Nuslemi.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou nebytovou jednotku situovanou v prvním nadzemním podlaží o velikosti 48,0 m² dle vymezení jednotek v budově. K nebytové jednotce patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 778 o velikosti 480/4925. Bytový dům je řadový a je situovaný v ulici Na Mičankách přes ulici sousedící s Justičním areálem. Jedná se o zástavbu bytových domů, kde ulice Na Mičankách je poměrně klidnou komunikací. Občanská vybavenost dobrá v přijatelné docházkové vzdálenosti drobné prodejny a dvě stanice autobusem k obchodnímu centru Eden, dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka v ulici Ruská nebo 28. pluku, tramvaj Vršovická ulice nebo Moskevská, nejbližší metro stanice Želivská nebo Flora. V blízkosti areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přílehlé ulici Na Mičankách, Bulharské a 28. pluku omezené (modré zóny a placená parkovací stání). Objekt je zděné konstrukce, podsklepený, s pěti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou s arkýřem a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu vyžadující opravu (do ulice), vstupní dveře původní dřevěné částečně prosklené s nadsvětlíkem, dveře uzavírající vstupní část tzv. lítací prosklené vyžadující renovaci. Okna dřevěná špaletová na chodbách dřevěná jednoduchá. Stropní konstrukce nad podestami a vstupní částí klenby neckovité v některých podlažích doplněny štukatérskou ozdobou. Schody kamenné a podlahy původní dlažby místy nahrazeny betonovou mazaninou. Stavebně technický stav objektu jako celku vyžaduje opravu, do úrovně prvního podlaží projevující se vlhkost stěn. Objekt byl postaven v roce 1912.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Nebytová jednotka č. 481/10

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Nebytová jednotka č. 481/10
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Nebytová jednotka č. 481/10

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 424/2021 Sb. §1c zjištěná cena nemusí být určována a provedena je podpůrně, v daném případě z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny podobných nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena neodpovídá trhu ani obvyklým cenám.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Nebytová jednotka č.481/10
Adresa předmětu ocenění:	Na Míčankách 481/5 100 00 Praha 10
LV:	11973
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 335 084

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno 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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Nebytová jednotka č. 481/10

Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží jednopodlažně podsklepeného zděného objektu s pěti nadzemními podlažími bez výtahu. Nebytová jednotka sestává ze tří kanceláří, předsínky, WC a komory. Podlaha nebytové jednotky má dvě výškové úrovně podlahy (dvě kanceláře do ulice přístupné z předsínky dvěma stupni). Okna do ulice dřevěná zdvojená a do dvorní části špaletové okno. Okna do ulice opatřena venkovními mřížemi. Dveře vstupní hladké do ocelové zárubně, dveře mezi kancelářemi chybí pouze ocelová zárubeň, dveře z předsíně do kanceláří dřevěné rámové do dřevěné zárubně (dvoukřídle a jednokřídle) částečně prosklené. Dveře na WC dřevěné rámové částečně prosklené do dřevěné zárubně, dveře do komory dřevěné rámové do dřevěné zárubně (poškozené). Podlaha kanceláří lino, v předsíni a WC dlažba. WC s mísou se zavěšenou nádržkou a malým umyvadlem, provedeny jsou keramické obklady stěn (WC provedeno na náklady pronajímatele). Vytápění etážové s plynovým kotlem a TUV s radiátory Radik (provedené na náklady nájemníka). Stavebně technický stav : nebytová jednotka vyžaduje stavební úpravy a řešení rozsáhlé projevující se vlhkostí stěn. V rohové části jedné z kanceláří stopy po zatečení v oblasti stropní konstrukce a stěny. Stropní konstrukce v komoře a WC s projevující se vlhkostí.

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
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: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

$$\text{Index trhu} \quad I_r = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,280$$

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: Zastávka do 200 m včetně, MHD –	III	0,01

dobrá dostupnost centra obce		
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,150$$

$$\text{Koeficient pp} = I_r * I_P = 1,472$$

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
jiný nebytový prostor - kancelář:	48,0 * 1,00 = 48,00 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	48,00 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové a klenby	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů		C	10
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	90
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové s nátěrem	S	50
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	50
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	dřevěné rámové do dřevěných zárubní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dvě okna dřevěná zdvojená a jedno špaletové	S	100
14. Povrchy podlah	dlažby, lino	S	100
15. Vytápění	etážové plynové s TUV	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	hromosvod	C	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	plynový kotel se zásobníkem	S	100
22. Vybavení kuchyní		C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100

25. Ostatní	mříže	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
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	C	6,90	10	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	90	1,00	6,21
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	50	1,00	1,55
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	50	1,00	1,55
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	S	5,40	100	1,00	5,40
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	C	0,40	100	0,00	0,00
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	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					92,57
Koeficient vybavení K₄:					0,9257

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):	*	0,9257
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4930
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	18 449,80
Plná cena: 48,00 m ² * 18 449,80 Kč/m ²	=	885 590,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 110 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 180 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 110 / 180 = 61,1 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 61,1 \% / 100)$	* 0,389
Nákladová cena CJn	= 344 494,67 Kč
Koeficient pp	* 1,472
Cena CJ	= 507 096,15 Kč
Nebytová jednotka č. 481/10 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	= 507 096,15 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek 1846/2

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2022 mapový list č. 60.

Ocenění

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	778	223	14 530,00	3 240 190,-
Cenová mapa - celkem		223		3 240 190,-

Pozemek 1846/2 - zjištěná cena celkem = 3 240 190,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemek 1846/2

= 3 240 190,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:

= 3 240 190,- Kč

Nebytová jednotka č. 481/10 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 507 096,15 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 3 240 190,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 480 / 4 925

Hodnota spoluvlastnického podílu: $3 240 190,- \text{ Kč} * 480 / 4 925$ + 315 795,17

Nebytová jednotka č. 481/10 - zjištěná cena = 822 891,32 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Nebytová jednotka č. 481/10

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Nebytová jednotka je pronajata částkou 6500,-Kč/měs. Následně musely být zohledněny roční náklady (na správu, pojištění, daň z nemovitosti a případně náklady potřebné na uvedení bytu do pronajimatelného stavu.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Kancelářské prostory	1.NP	48	1 625	6 500	78 000	6,50
Celkový výnos za rok:						78 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	48
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	1 625
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	78 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	74 100
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	300
Pojištění		Kč/rok	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	2 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	4 800
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	69 300
Míra kapitalizace		%	6,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	1 066 154
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	150 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	916 154

2. Porovnávací hodnota

2.1. Nebytová jednotka č. 481/10

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	48,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku byly vybrány hodnoty z realizovaných prodejů nemovitosti v místě a čase obvyklém. Jako podklady byly použity údaje dostupné z katastru nemovitosti a cenových map pro stanovení průměrné ceny. Jako porovnávací parametry byly zvoleny zrealizované prodejní ceny, ceny nabídkové a vztažené na 1 m². Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

Hodnota koeficientu = 1 odpovídá shodnosti oceňované nemovitosti se zvoleným reprezentantem v daném hledisku. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku lepší než oceňované věci odpovídá koeficient < 1. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku horší než

oceňované nemovitosti, odpovídá koeficient > získaná data pak byla přepočtena na ceny, které byly použity pro výpočet viz výše.

Použité koeficienty a korekce.

Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze VALUO, nabídky realitních kanceláří a po té upraveny koeficienty K1 - K8.

K1 zohledňuje lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 podlaží, K5 velikost - m² užitné plochy (daná rozmezím) K6 vybavení, K7 využití, K8 redukce pramene ceny.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Jiný nebytový prostor č. 622/27			
Lokalita:	Finská 622/4			
Popis:	Jiný nebytový prostor se zázemím umístěný v prvním podlaží (úroveň chodníku) ve zděném bytovém domě z roku 1930. Nebytový prostor v dobrém stavu se zázemím.			
Podlaží:	1.NP			
Dispozice:	2			
Typ stavby:	zděný			
Užitná plocha:	41,90 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - srovnatelná			1,00	
K2 Typ stavby - srovnatelný			1,00	
K3 Stavebně technický stav - lepší			0,80	
K4 Podlaží - srovnatelné			1,00	
K5 Velikost - srovnatelná			1,00	
K6 Vybavení - lepší			0,95	
K7 Využití - lepší			0,90	
K8 Redukce pramene ceny - V-25305/2022-101			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 21.4.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]
2 200 000	41,90	52 506	0,68	35 704



Zdroj: Katastrální úřad

Název:	Vršovická, Praha 10 - Vršovice
Lokalita:	obchodní prostory, plocha 42 m ²
Popis:	Nebytový prostor Praha 10 - Vršovice- prodej obchodního prostoru o celkové ploše 42 m ² v cihlovém domě po kompletní rekonstrukci, lukrativní místo v Praze 10, Vršovická ulice, u stanice TRAM Slavia nádraží Eden, v sousedství OC Eden, veškerá infrastruktura, sportovní stadiony, ...TRAM jede 4 minuty na metro Strašnická, 7 minut na metro Náměstí Míru nebo 10 minut do centra Prahy. Obchodní prostor se nachází v suterénu cihlového zrekonstruovaného domu a je vhodný např. jako showroom, skladové prostory s kanceláří, výdejna internetového obchodu nebo např. i masážní salon apod. Dispozičně 2 místnosti, koupelna s toaletou a k dispozici dále skladová místnost cca 4 m ² pod uzamčením na stejném podlaží. Místnosti jsou nyní zcela vyklizené vyjma instalované kuchyňské linky se dřezem a dřezovou baterií a vyjma sanity v koupelně s vanou, umyvadlem

a toaletou. Prostor byl rekonstruován, zavedena nová elektřina, plastová okna, odvětrání, izolace, nové štuky, veškeré nové rozvody. Ohřev vody el. bojlerem, vytápění dálkové + vlastní el. přímotopy s nízkou el. sazbou. Videotelefon, internet, vstupní dveře chráněny mřížemi. Prostor se nachází v 1.PP, k odvětrání a částečnému prosvětlení slouží menší okna vedoucí nad úroveň chodníku, vstup je z ulice hlavními dveřmi domu s krásným novým interiérem, po schodech nebo novým velkým výtahem do 1.PP.DV se splacenou anuitou s možností převodu do OV ihned po převodu družstevního podílu nebo po dohodě může převést majitel družstevního podílu do OV ještě před prodejem. Možnost hradit hypotečným úvěrem. Doporučuji. Cena včetně provize a komplet právního servisu. Ev. číslo: 640267. Třída energetické náročnosti: Gvloženo 5.8.2022, aktualizace 17.9.2022 Umístění v obci: rušná část obce Druh zařízení: obchodní Podlahová plocha: 42 m² Kanceláře: 42 m² Druh budovy: cihlová Počet NP: 7 Počet PP: 1 Voda: dálkový vodovod Topení: ústřední - dálkové Sociální zařízení: koupelna s WC Sklep: ANO Výtah: ANO Stav objektu: dobrý

Podlaží: 1.PP
Dispozice: 2
Typ stavby: zděný
Užitná plocha: 42,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,80
K4 Podlaží - srovnatelné	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,80
K7 Využití - lepší	0,90
K8 Redukce pramene ceny - v nabídce	0,95



Zdroj: www.reality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.9.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 100 000	42,00	73 810	0,55	40 596

Název: Jiný nebytový prostor č. 481/13

Lokalita: Na Mičankách 481/5

Popis: Nebytová jednotka se nachází vlevo za vstupem ve zvýšeném přízemí. Vstup do jednotky přímo z chodby. Nebytová jednotka volná vybavena moderní kuchyňskou linkou a obsahuje tři kanceláře, WC, předsiň, koupelnu a komoru. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlaha betonová i dřevěná krytá PVC nebo keramická dlažba. Vytápění přímotopy. Koupelna se sprchou a dvě WC. Nebytový prostor v dobrém stavebně technickém stavu.

Užitná plocha: 50,60 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,80
K4 Podlaží - srovnatelné	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00



Zdroj: Katastrální úřad

K6 Vybavení - lepší			0,85	
K7 Využití - srovnatelné			1,00	
K8 Redukce pramene ceny - V- 13997/2022-101			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 1.3.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]
3 870 000	50,60	76 482	0,68	52 008

Název:	Jiný nebytový prostor č. 1033/101			
Lokalita:	Průběžná 1033/4			
Popis:	Jiný nebytový prostor - kancelář umístěná v prvním nadzemním podlaží zděného podsklepeného bytového domu se čtyřmi nadzemními podlažími. Nebytový prostor vybavený jako ateliér (koupelna, WC a kuchyňka) . Nebytová jednotka je v dobrém stavu po rekonstrukci.			
Užitná plocha:	36,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - horší			1,01	
K2 Typ stavby - srovnatelný			1,00	
K3 Stavebně technický stav - lepší			0,80	
K4 Podlaží - srovnatelné			1,00	
K5 Velikost - menší			0,98	
K6 Vybavení - lepší			0,80	
K7 Využití - lepší			0,90	
K8 Redukce pramene ceny - V - 44660/2022-101			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.7.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]
3 600 000	36,00	100 000	0,57	57 000



Minimální jednotková porovnávací cena	35 704 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	46 327 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	57 000 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	46 327 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	48,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 223 696 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1. Nebytová jednotka č. 481/10	1 201 385,57 Kč	660 289,84 Kč
Celkem:	1 201 385,57 Kč	660 289,84 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Nebytová jednotka č. 481/10	822 891,- Kč
--------------------------------	--------------

Výsledná cena - celkem:	822 891,- Kč
--------------------------------	---------------------

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	822 890,- Kč
--	---------------------

slovy: Osmsetdvacetdvatisícsmsetdevadesát Kč

<p>Cena zjištěná dle cenového předpisu 822 890 Kč slovy: Osmsetdvacetdvatisícsmsetdevadesát Kč</p>
--

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Nebytová jednotka č. 481/10	916 154,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Nebytová jednotka č. 481/10	2 223 696,- Kč

Porovnávací hodnota	2 223 696 Kč
Výnosová hodnota	916 154 Kč

<p>Obvyklá cena 2 224 000 Kč slovy: Dvamilionydvěštdvacetčtyřitisíc Kč</p>
--

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu, sousedy, stáří nemovitosti a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě a případná dojezdnost, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Vlivy politicko-správní zahrnují daňovou politiku, územní plánování či veřejné zájmy, životní standard a politiku bydlení. Mimo tyto vlivy mají na cenu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita trhu, rozkolísanost, stav nabídky a poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy atd. Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - zjištěnou cenou, porovnávací metodou a výnosovou metodou. Vzorky pro srovnání byly převzaty z databáze již prodaných nemovitostí VALUO databáze katastrálního úřadu, OctopusPro a nabídek realitního portálu. Cena zjištěná byla použita pouze jako dílčí ukazatel. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentů trhu nebyly zjištěny (kromě jednoho vzorku) žádné použitelné údaje k transakcím s nebytovými jednotkami (ateliéry). Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze, databáze Katastrálního úřadu, VALUO a OctopusPro a znalosti trhu. Z realizovaných prodejí databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí byly z výše uvedených důvodů vybrány nebytové jednotky shodného typu v dané lokalitě, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotlivých cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA	2 224 000 Kč
slovy: Dvamilionydvěstědvacetčtyřitisíc Kč	

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti nebytové jednotky č.481/10 v objektu čp. 481/5, ulice Na Míčankách, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 778 na katastrálním území Vršovice. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu. Použity jsou porovnávací vzorky nebytových jednotek z dané lokality a okolí a jedná se o již realizované prodeje a nabídkové z realitního portálu. Vzorky jsou upraveny korekčními koeficienty. Všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny. Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení,vybavení, stavebně technický stav domu jako celku, vybavení, využití, charakter, standard, příslušenství, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost. Lze tedy předpokládat, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu nemovitosti. Z těchto důvodů je indikace obvyklé ceny porovnávací metodou rozhodující.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4382/2022.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4382/2022 evidence posudků.

V Praze 13.10.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.6.



Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10
číslo 0340/RMČ/2023
ze dne 25.05.2023

k návrhu na vyhodnocení 1. výběrového řízení na prodej pronajatých nebytových jednotek

Rada městské části Praha 10

I. bere na vědomí

1. informaci o průběhu výběrového řízení na prodej pronajatých nebytových jednotek dle důvodové zprávy předloženého materiálu

II. souhlasí

1. s vyhodnocením výběrového řízení na prodej pronajatých nebytových jednotek dle přílohy č. 1 předloženého materiálu
2. s návrhem na prodej pronajatých nebytových jednotek na základě výběrového řízení na prodej pronajatých nebytových jednotek, včetně souvisejících spoluvlastnických podílů na společných částech domu a spoluvlastnických podílů na pozemcích, kupujícím dle přílohy č. 1 předloženého materiálu
3. s návrhem usnesení ZMČ Praha 10 dle části XVI. předloženého materiálu

III. pověřuje

1. Ing. Peka, S.E., 1. místostarostu, předložit na nejbližším zasedání ZMČ Praha 10 návrh na vyhodnocení 1. výběrového řízení na prodej pronajatých nebytových jednotek

Ing. arch. Martin Valovič
starosta

