

Doc.Ing. Jaromír Ryska, CSc.

160 00 Praha 6, Půlkruhová 813/34

znalec z oboru ekonomika a stavebnictví

Č.z.d.: 2497/30/I/2020.

ZNALECKÝ POSUDEK

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících
z nebytové jednotky č. 918/26 v budově č.p. 918,
Černokostelecká 16 včetně podílu 257/12507 na
budově č.p. 918 a pozemku parc.č. 1218, kat.
území Strašnice, Městská část Praha 10,
hlavní město Praha.**



Posudek vyžádal: **Úřad Městské části Praha 10, IČ: 273 93 411**, se sídlem 100 00 Praha 10, Vršovická ulice č.p. 1429/68, PSČ: 101 00.

Účel posudku: posudek je vypracován za účelem zjištění obvyklé ceny nemovitostí podle platného cenového předpisu, to je podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb. a zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a služeb, k **datu 12.10.2020**.

Vypracoval: Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc., znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26.9.1975 pod č.j.340/74-K pro základní obor ekonomiku a stavebnictví, a Městského soudu v Praze ze dne 7.8.2003 pod č.j. Spr. 1252/2003 pro základní obor ekonomiku, odvětví finanční účetnictví.

Posudek obsahuje 15 stran textu a předává se ve dvou vyhotoveních a jedné elektronické verzi.

Praha, dne 12.10.2020.

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 918/26 v budově č.p. 918, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Úřad Městské části Praha 10

Odbor majetkoprávní

oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace

Vršovická ulice č.p. 1429/68

Praha 10

PSČ 101 00

V Praze, dne 12.10.2020.

Vážení,

na základě Vašeho požadavku jsem zpracoval znalecký posudek, stanovení obvyklé ceny nemovitostí **pro potřeby případného prodeje**. Oceňované nemovitosti sestávají z nebytové jednotky č. 918/26 v budově č.p. 918, Černokostelecká ulice 918/16 včetně podílu 257/12507 na budově č.p. 918 a pozemku parc.č. 1218, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Ocenění nemovitostí je provedeno pro účely prodeje ke dni 12.10.2020.

Definice předmětu ocenění

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 918/26 v budově č.p. 918, Černokostelecká ulice 918/16 včetně podílu 257/12507 na budově č.p. 918 a pozemku parc.č. 1218, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Zvolená metodologie ocenění

Cílem předloženého posudku je určit obvyklou cenu podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb., a zákona č. 151/1997 Sb., zákona o oceňování majetku v platném znění roku 2020.

Jako základ jsem pro propočet obvyklé ceny nemovitého majetku zvolil metodu komparativní, založenou na komparaci dostupných dat z realitního trhu nebytových prostor v hlavním městě Praze. Tento postup je také v souladu s „Komentářem k určování obvyklé ceny“, který vydalo Ministerstvo financí ČR dne 25.9.2014.

Při uvážení všech předpokladů právní, ekonomické, provozní a všeobecné povahy, které byly základem pro kalkulace, činím závěr, že obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 918/26 v budově č.p. 918, Černokostelecká ulice 918/16 včetně podílu 257/12507 na budově č.p. 918 a pozemku parc.č. 1218, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, činila **k datu 12.10.2020 částku:**

1 593 000,00 Kč

Slovy: jeden milión pět set devadesát tři
tisíc korun českých.

Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.
znalec

Obsah posudku:

1. Cíl posudku
2. Použité podklady
3. Nález
4. Způsob stanovení obvyklé ceny
5. Odhad obvyklé ceny
6. Závěrečný výrok znalce
7. Přílohy

1. CÍL POSUDKU

Objednatel jsem byl vyzván, abych stanovil obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 918/26 v budově č.p. 918, Čermokostelecká ulice 918/16 včetně podílu 257/12507 na budově č.p. 918 a pozemku parc.č. 1218, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Cílem znaleckého posudku je stanovit obvyklou cenu výše uvedených nemovitostí **ke dni 12.10.2020.**

2. POUŽITÉ PODKLADY

- a) výpisy z katastru nemovitostí LV č. 16820 a 16821 pro kat. území Strašnice,
- b) schematický půdorys nebytového prostoru,
- c) část prohlášení vlastníka,
- d) informace o jednotce,
- e) informace o parcele,
- f) část platné cenové mapy pozemků,
- g) část platného územního plánu,
- h) ortofotomapa,
- i) geometrický plán,
- j) realitní časopisy z roku 2020,
- k) Statistické ročenky ČSÚ,
- l) údaje o dosažených cenách nemovitostí na Praze 10 získané od Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha - město,
- m) prohlídka na místě samém konaná dne 31.7.2020.

3. NÁLEZ

3.1. SITUACE

Předmětem ocenění je vypracovat posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitostí podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb. a zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v platném znění k datu 12.10.2020.

Vlastník nemovitosti: podle výpisů z katastru nemovitostí LV č. 16820 a 16821 pro kat. území Strašnice, ke dni 12.10.2020:

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Strašnice, 10100

Předmětem ocenění je:

- nebytová jednotka č. 918/26 v bytovém domu č.p. 918,
- podíl 257/12507 na budově č.p. 918,
- pozemek: parc.č. 1218 podíl na pozemku 257/12507:

Poř.č.	Parc. č.	Kultura	Výměra m ²	Poznámka
1.	1218	Zastavěná plocha a nádvoří	511,00	č.p. 918
Celkem			511,00	

- trvalé porosty: neoceňují se,
- věčná břemena: nejsou.

3.2. POPIS

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 918/26 v budově č.p. 918, Černokostelecká ulice 918/16 včetně podílu 257/12507 na budově č.p. 918 a pozemku parc.č. 1218, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Dům č.p. 918 je vnitřní řadový obytný dům, jehož severní fasáda je orientována do ulice. Dům má 5 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží se sedlovou střechou. Dům je starý 86 let je má klasickou konstrukce zděnou s rovnými železobetonovými stropy. Dům je ještě v dobrém stavebně technickém stavu, stav odpovídá stáří budovy a průběžně prováděné drobné údržbě. Lokalita je dobře dostupná prostředky MHD s dobrou občanskou vybaveností a horšími možnostmi parkování osobních automobilů. Dům je napojen na městské inženýrské sítě, vytápění, (přímotop), a ohřev TUV je z lokálního zdroje. Příslušenství bytového domu tvoří provedené venkovní úpravy, tj. přípojky inženýrských sítí a pozemek.

Nebytová jednotka č. 918/26, způsob využití: prodejna v 1. NP se zázemím kanceláře, WC a spíže. Celková výměra prostoru je **25,70 m²**. Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů). K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken apod. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 257/12507.

Společnými částmi domu jsou:

- a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí,
- b) střecha,
- c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce,
- d) vchod,
- e) schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí
- f) chodby,
- g) rozvody vody, kanalizace, plynu, elektřiny, domovní elektroinstalace, rozvody telekomunikací i umístěné mimo dům, a to včetně veškerých inženýrských sítí v technickém podlaží.

4. ZPŮSOB STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Pojmem „**obvyklá cena**“ se označuje fiktivní, hypotetická výše ceny, kterou by bylo možné za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v daném místě a čase dosáhnout. Tento pojem prodělal v českém teritoriu dlouhý vývoj od ceny tržové, přes cenu obecnou až po současný název ceny obvyklé. Tato cena je v současné době definována zákonem č. 151/1997 Sb., zákonem o oceňování, takto: „**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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Ministerstvo financí ČR vydalo dne 25.9.2014 „**Komentář k určování obvyklé ceny**“. Tento Komentář obsahuje detailní postup pro stanovení obvyklé ceny. Podle zákona o oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle ustanovení § 2 odst. 1. Obvyklou cenu lze určit na trhu, statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných, i nabídkových cen srovnatelných bytů. Podle zákona o cenách se při určování obvyklé ceny použijí pouze ceny zahrnuté do množiny hodnocených prvků realizované mezi subjekty na sobě ekonomicky nezávislými, které nesmějí být ani kapitálově, ani personálně propojeny. Do cen se nesmí promítnout ani vliv omezení hospodářské soutěže.

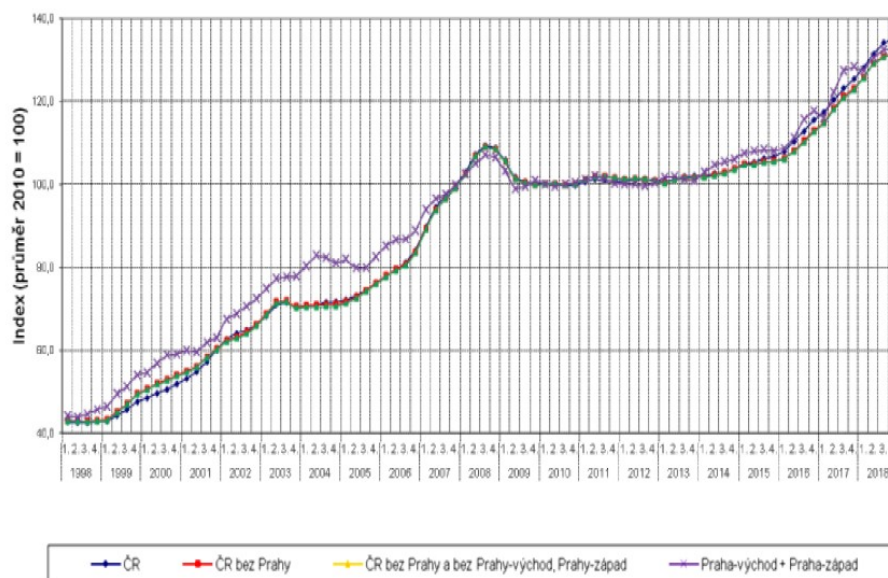
5. ODHAD OBVYKLÉ CENY

Základní postup pro stanovení obvyklé ceny nebytového prostoru je metoda komparativní, porovnávací. Směnná hodnota, to je cena, kterou by byli potenciální kupci ochotni za nemovitost v daném místě a čase zaplatit, byla stanovena komparací, která je založena na analýze dostupných dat o prodejních, i nabídkových cenách srovnatelných nebytových prostor v dané lokalitě hlavního města Prahy.

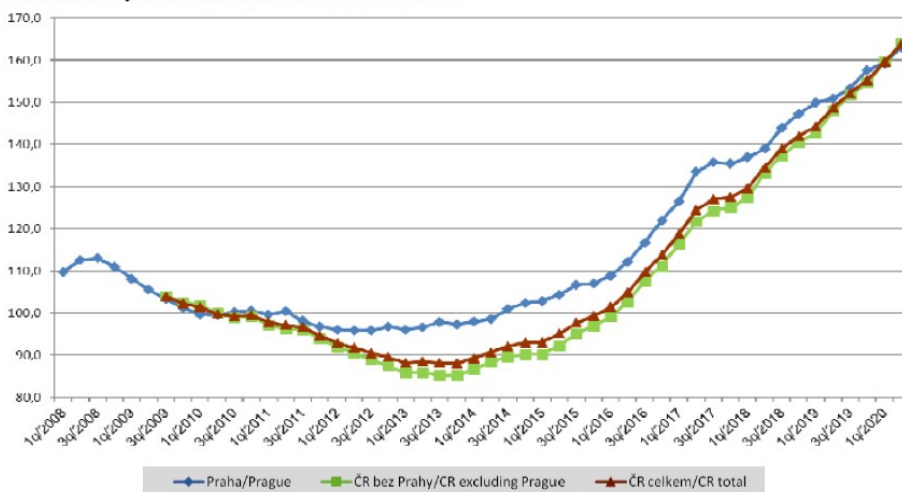
Komparace provedená dle současného realitního trhu:

V daném systému hospodářství je rozvoj této metody podmíněn soustavným tříděním a uchováváním vstupních údajů - tj. skutečně realizovaných cen obdobných nebytových prostorů na trhu. Trh nemovitostí sledují v České republice nejen místní realitní kanceláře, ale také české pobočky zahraničních realitních nadnárodních firem. Některé typy nemovitostí jsou analyzovány i Českým statistickým úřadem, viz vydávané ročenky. Z těchto ročenek vyplývá, že jsou hlavně zaměřeny na obytné stavby a pozemky. Na následujícím grafu je uveden vývoj realizovaných cen nemovitostí podle Českého statistického úřadu, zdroj <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-n-u1k7tkgjb>:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 918/26 v budově č.p. 918, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



Z výše uvedeného grafu vyplývá, že podle agregovaných hodnot analyzovaných ČSÚ dosáhly ceny nemovitostí v roce 2008 svého maxima. Po poklesu v roce 2009 se prodejní ceny ustálily přibližně na úrovni konce roku 2007, a v roce 2014 začaly opět stoupat. Nárůst cen jak nových, tak i starších bytů v Praze je od roku 2016 dosud podstatný, viz následující graf vývoj cen starších bytů v hlavním městě i v celé ČR:



Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 918/26 v budově č.p. 918, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

2-4. PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ V ČR V LETECH 2016 - 2018 PODLE OKRESŮ V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBCÍ A STUPNI OPOTŘEBENÍ (v Kč/m²)

Velikost obcí	Počet převodů	Kupní cena	PÁSMO OPOTŘEBENÍ (%)				Kupní cena		
			0 - 5	5 - 20	20 - 45	45 -100	2016	2017	2018
Praha 1	143	71806	94150	77862	68336	45878	68981	80172	66620
Praha 2,6,7	402	67830	75588	67777	62088	42257	67520	64760	72979
Praha 3-5,8...	1328	54512	60370	52494	48252	35648	51531	53612	60776
Celkem Praha	1873	58691	64586	56778	54662	39187	57185	57280	63652

5-1a. PRŮMĚRNÉ KUPNÍ CENY STAVEBNÍCH POZEMKŮ PRO HLAVNÍ MĚSTO PRAHU V LETECH 2016 - 2018 (v Kč/m²)

Městská část	Prům.vel. SP v m ²	Odhadní cena	Kupní cena	Počet převodů	Kupní ceny v letech		
					2016	2017	2018
Praha 1	450	26101	38828	41	31261	36358	46505
Praha 2	630	10307	15647	54	15811	16137	15079
Praha 3	841	7682	12332	111	8445	13553	14144
Praha 4	430	6152	7749	87	5460	7729	8884
Praha 5	536	6516	7835	39	11245	7326	i.d.
Praha 6	419	8636	14980	137	11249	14923	17320
Praha 7	303	4713	5323	57	4803	5228	7129
Praha 8	393	6099	6592	57	6750	6353	7032
Praha 9	651	5749	9360	111	6304	12131	9540
Praha 10	278	5613	7581	65	5216	7732	8729

* Strašnice – jsou dle ČCÚ vedeny jako Praha 9.

Český statistický úřad dosud nepublikoval údaje pro rok 2019, ani pro rok 2020. Údaje a grafy publikované Českým statistickým úřadem se vztahují na průměrné agregované veličiny. Jejich hodnoty mohou být tedy v případě ocenění konkrétní nemovitosti považovány pouze za orientační, nikoli jako závazné pro oceňovanou nemovitost.

Z výše uvedených tabulek a grafu je zřejmé, že ceny starších bytů v Praze 10 Strašnicích rostly v roce 2020 až o 30 % oproti toku 2018, kdy činily jejich průměrné hodnoty částky 35.000,00 Kč/m² až 60.000,00 Kč/m². Ceny nebytových prostor byly závislé na poloze nebytového prostoru v daném objektu. Ceny prodejních a kancelářských prostor jsou vyšší, ceny ostatních nebytových prostor obvykle v suterénních podlažích činily ¼ až ½ z této částky.

Kladné aspekty oceňovaného nebytového prostoru:

- Poloha domu na začátku rušné Černokostelecké ulice.
- Poloha nebytového prostoru v přízemí domu s výkladem do ulice.
- Dobrá pěší dostupnost k MHD, tramvajím i autobusům MHD.

Záporné aspekty nebytového prostoru:

- Stavebně-technický stav nebytového prostoru je mírně zhoršený.
- Parkování pro osobní vozidla je možné pouze na modré parkovací zóně.

Vlastní komparace je provedena na základě využití realizovaných cen a současných nabídkových cen od místních renomovaných realitních kanceláří.

Pro porovnání byly evaluovány nabídkové ceny nebytových prostor srovnatelného využití. Podle zjištění na Katastrálním úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště

*Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 918/26 v budově č.p. 918,
kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.*

Praha – město, byly v dané lokalitě v letech 2019 a 2020 prodány následující nemovitosti, byty a nebytové prostory:



Modrá barva označuje dům č.p. 918, červená šrafovaná čára prodeje bytů a nebytových prostor, zelená barva prodeje domů včetně pozemků.

Porovnání, vlastní ocenění oceňovaného nebytového prostoru, bylo provedeno po úpravě realizovaných a nabídkových cen koeficienty odlišnosti. Volba těchto koeficientů je závislá na osobním uvážení znalce. V českých podmínkách se znalecká praxe ustálila na těchto koeficientech odlišnosti:

Poř.č.	Koeficient	Popis
1.	K1	Koeficient redukce pramene ceny
2.	K2	Koeficient velikosti objektu
3.	K3	Koeficient polohy objektu
4.	K4	Koeficient provedení a vybavení
5.	K5	Koeficient celkového stavu objektu
6.	K6	Koeficient vlivu pozemku
7.	K7	Koeficient dle úvahy znalce

Porovnání bylo provedeno po úpravě nabídkových cen koeficienty **K1 až K7**. Koeficienty **K1 až K7** byla přepočítána nabídková cena porovnávaných nemovitostí k oceňovanému nebytovému prostoru. V současné době je v daném segmentu nemovitostí nabídka mírně nižší než poptávka. Vlastní komparace včetně všech získaných informací o realizovaných a nabídkových cenách je uložena v archivu znalce. Obvyklá cena za 1 m² podlahové plochy oceňované nebytové jednotky v 1.NP vychází na částku **62 000,00 Kč/m²**.

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 918/26 v budově č.p. 918, Černokostelecká ulice 918/16 včetně podílu 257/12507 na budově č.p. 918 a pozemku parc.č. 1218, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 918/26 v budově č.p. 918, Černokostelecká ulice 918/16 včetně podílu 257/12507 na budově č.p. 918 a pozemku parc.č. 1218, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 12.10.2020 činila č

$$OC = 25,70 \text{ m}^2 \times 62\,000,00 \text{ Kč/m}^2 = 1\,593\,400,00 \text{ Kč}$$

zaokrouhleno: 1 593,00 tis. Kč

Toto je obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 918/26 v budově č.p. 918, Černokostelecká ulice 918/16 včetně podílu 257/12507 na budově č.p. 918 a pozemku parc.č. 1218, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, stanovená porovnávací metodou ke dni 12.10.2020.

5.1. Výsledná obvyklá cena stanovená rekonciliací

Obvyklá cena byla určena pouze metodou komparační. Věcná hodnota stavební substancie, ale je to hodnota užitná, nikoli směnná. Výsledek z porovnávání vždy nejbližší skutečnému realitnímu trhu a odpovídá i doporučení MF ČR, viz **určování obvyklé ceny publikovaného MF ČR**.

Z výše uvedeného vyplývá, že **výsledná obvyklá cena** nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 918/26 v budově č.p. 918, Černokostelecká ulice 918/16 včetně podílu 257/12507 na budově č.p. 918 a pozemku parc.č. 1218, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 12.10.2020, je shodná s obvyklou cenou určenou porovnávací metodou.

6. ZÁVĚREČNÝ VÝROK

6. 1. Souhrn a závěr

Cílem předloženého posudku bylo stanovit obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 918/26 v budově č.p. 918, Černokostelecká ulice 918/16 včetně podílu 257/12507 na budově č.p. 918 a pozemku parc.č. 1218, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 12.10.2020.

Na základě provedené detailní analýzy vychází obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 918/26 v budově č.p. 918, Černokostelecká ulice 918/16 včetně podílu 257/12507 na budově č.p. 918 a pozemku parc.č. 1218, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 12.10.2020 na částku:

1 593,00 tis. Kč

Slovy: jeden milión pět set devadesát tisíc Kč

Odhadnutá obvyklá cena byla stanovena ke dni 12.10.2020, s platností od konce tohoto kalendářního roku 2020.

Znalecký posudek je podán ke dni 12.10.2020.

6. 2. Použitá literatura

- 6.2.1. Drozen, F., Ryska, J., Vacek, A.: Oceňování majetku, VŠE, Praha, 1997.
- 6.2.2. Ing. Petr Ort, Ph.D. a kolektiv: Cenová mapa České republiky – 2/2010.
- 6.2.3. Komentář k určování obvyklé ceny vydaný Ministerstvem financí ČR.
- 6.2.4. Zákon č. 171/1997 Sb., zákon o oceňování majetku v platném znění.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze 2 ze dne 26.9.1975 pod č.j.340/74-K pro základní obor ekonomiku, obzvláště v odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán pod poř.č. 2497/30/I/2020 znaleckého rejstříku Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Znalec dle § 127a odst. 1 občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost znalce bez odkladu skutečnosti, pro které by byl jako znalec ve věci vyloučen (např. v důsledku nepodjatosti dle § 11 odst. 1 zák. č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících), nebo jinak bránily být ve věci činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestné výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

Otisk znalecké pečeti:

Doc. Ing. Jaromír
Praha 6, Půlkn

7. PŘÍLOHY

- 7.1. Fotografická dokumentace.
- 7.2. Informace o jednotce.
- 7.3. Informace o budově.
- 7.4. Informace o stavební parcele.
- 7.5. Geometrický plán.
- 7.6. Část cenové mapy pozemků.
- 7.7. Část územního plánu.
- 7.8. Pasport nebytového prostoru.

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 918/26 v budově kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 918/26 v budově kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



Informace o jednotce:

Číslo jednotky	918/26
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	dílna nebo provozovna
Budova:	č. p. 918
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	16821
Podíl na společných částech:	257/12507

Informace o budově:

Stavba:	č. p. 918
Obec:	Praha [554782]
Část obce:	Strašnice [490181]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	16820
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1218
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	jiná stavba

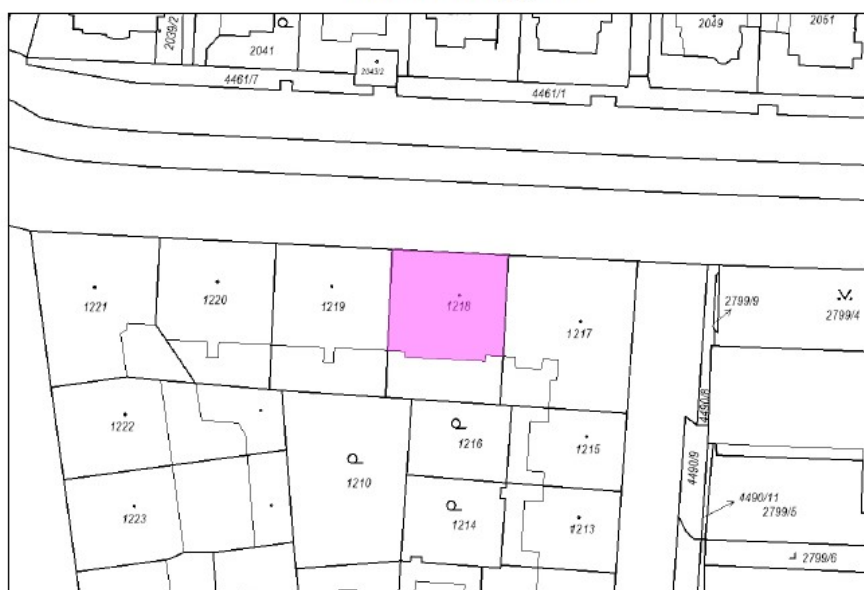
Informace o parcele:

Parcelní číslo:	1218
-----------------	------

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 918/26 v bu
kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.**

Výměra [m ²]:	511
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 918

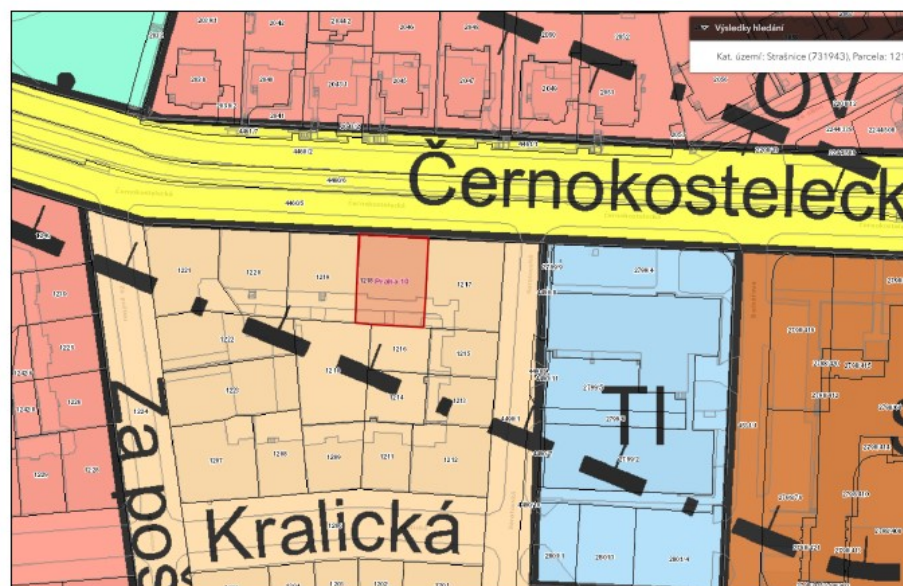
Geometrický plán:



Část cenové mapy pozemků:



*Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 918/26 v bu
kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.*



OB - všeobecně obytné území.

Pasport nebytového prostoru č. 918/26:

Pasport prostoru

Městská část Praha 10 iDES 03.0

Pasport prostoru

Adresa	ČERNOKOSTELECKÁ 918/16 PRAHA 10	Vlastník	MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10
Blok (objekt)	0918		Vršovická 1429/68
Katastr	STRAŠNICE		101 38 PRAHA 10
Okres		Správce	CENTRA a. s.
Č. prostoru	101		Na Zatlace 1350/13
Podlaží	1		150 00 Praha 5
Kategorie	I. Kategorie		Provozovna správce
Příslušenství	Základní		Vršovická 1429/68
Č. prostoru KU	26		
Počet místností	4+0	Počet STA	0
Počet komínů	0	Počet tel. linek	0
Plyn	Z	Počet park. míst	0
Sm. č. pro vodné	& byty - výtoky bez WC, bez koupelny	Vstup z domu	N
Kanalizace	A	Vstup z ulice	N
Elektrina	230 Jistič	Vstup dvůr (zahr.)	N
Vytápění	lokální plynové	Cena prostoru	0,00

Seznam místností

Místnost	Vytápění	Cel. plocha	Pl. pro nájem	ZPP
prodejna	lokální plynové	18,24	18,24	0,00
kancelář	žádné topení	5,20	5,20	0,00
WC	žádné topení	1,20	1,20	0,00
spiž	žádné topení	1,00	1,00	0,00
		25,64	25,64	0,00

Zařizovací předměty

--	--	--	--	--

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 918/26 v budově č. 16, katastrální území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

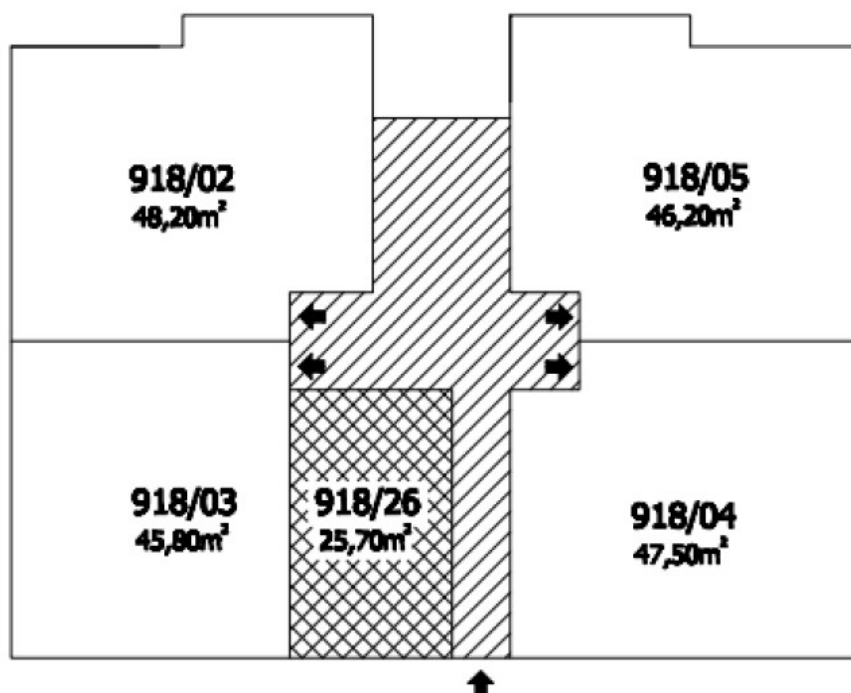
název místnosti	
prodejna	18,30 m ²
kancelář	5,20 m ²
WC	1,20 m ²
spíž	1,00 m ²
celkem	25,70 m²

Vybavení jednotky: bez vybavení

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna se uvnitř jednotky. Součástí jednotky jsou dále vnitřní instalace, vnitřní rozvody odvodů odpadních vod kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů. Jednotka dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku č. 257/12507.

Půdorys nebytového prostoru:

1.N.P.
Černokostelecká 16



Doc.Ing. Jaromír Ryska, CSc.

160 00 Praha 6, Půlkruhová 813/34

znalec z oboru ekonomika a stavebnictví

Č.z.d.: Č.z.d.: 249

ZNALCKÝ POSUD

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestáv
z nebytové jednotky č. 667/24 v budově č.
Moskevská 68, včetně podílu 399/12897
budově č.p. 667 a pozemku parc.č. 119
kat. území Vršovice, Městská část
Praha 10, hlavní město Praha.**



Posudek vyžádal: **Úřad Městské části Praha 10, IČ: 273 93 411**, se sídlem 10
Vršovická ulice č.p. 1429/68, PSČ: 101 00.

Účel posudku: posudek je vypracován za účelem zjištění obvyklé cen
podle platného cenového předpisu, to je podle zákona
526/1990 Sb. a zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majet
datu 12.10.2020.

Vypracoval: Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc., znalec jmenovaný rozhodnutím Kr

Úřad Městské části Praha 10

Odbor majetkoprávní

oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace

Vršovická ulice č.p. 1429/68

Praha 10

PSČ 101 00

V Praze, dle

Vážení,

na základě Vašeho požadavku jsem zpracoval znalecký posudek, stanovící obvyklou cenu nemovitostí **pro potřeby případného prodeje**. Oceňované nemovitosti jsou nebytová jednotka č. 667/24 v budově č.p. 667, Moskevská 68, včetně podílu na budově č.p. 667 a pozemku parc.č. 1192, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Ocenění nemovitostí je provedeno pro účely prodeje ke dni 12.10.2020.

Definice předmětu ocenění

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 667/24 v budově č.p. 667, Moskevská 68, včetně podílu 399/12897 na budově č.p. 667 a pozemku parc.č. 1192, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Zvolená metodologie ocenění

Cílem předloženého posudku je určit obvyklou cenu podle zákona o cenách č. 146/1992 Sb., a zákona č. 151/1997 Sb., zákona o oceňování majetku v platném znění roku 2000.

Jako základ jsem pro propočet obvyklé ceny nemovitého majetku zvolil komparativní, založenou na komparaci dostupných dat z realitního trhu v prostor v hlavním městě Praze. Tento postup je také v souladu s „Komentářem k obvyklé ceně“, který vydalo Ministerstvo financí ČR dne 25.9.2014.

Při uvážení všech předpokladů právní, ekonomické, provozní a všeobecné byly základem pro kalkulaci, činím závěr, že obvyklá cena nemovitostí s nebytové jednotky č. 667/24 v budově č.p. 667, Moskevská 68, včetně podílu na budově č.p. 667 a pozemku parc.č. 1192, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, činila k datu 12.10.2020 částku:

2 593 500,00 Kč

Slovy: dva milióny pět set devadesát tisíc pět set korun českých.

Obsah posudku:

1. Cíl posudku
2. Použité podklady
3. Nález
4. Způsob stanovení obvyklé ceny
5. Odhad obvyklé ceny
6. Závěrečný výrok znalce
7. Přílohy

1. CÍL POSUDKU

Objednatelem jsem byl vyzván, abych stanovil obvyklou cenu nemovitost z nebytové jednotky č. 667/24 v budově č.p. 667, Moskevská 68, včetně podílu budově č.p. 667 a pozemku parc.č. 1192, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Cílem znaleckého posudku je stanovit obvyklou cenu výše uvedených nemovitostí ke dni 12.10.2020.

2. POUŽITÉ PODKLADY

- a) výpisy z katastru nemovitostí LV č. 11903 a 11904 pro kat. území Vršovice,
- b) schematický půdorys nebytového prostoru,
- c) část prohlášení vlastníka,
- d) informace o jednotce,
- e) informace o parcele,
- f) část platné cenové mapy pozemků,
- g) část platného územního plánu,
- h) ortofotomapa,
- i) geometrický plán,
- j) realitní časopisy z roku 2020,
- k) Statistické ročenky ČSÚ,
- l) údaje o dosažených cenách nemovitostí na Praze 10 získané od Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha - město,
- m) prohlídka na místě samém konaná dne 31.7.2020.

3. NÁLEZ

3.1. SITUACE

Předmětem ocenění je vypracovat posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitostí podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb. a zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění k datu 12.10.2020.

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 667/24 v budově č.p. 667, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100

Předmětem ocenění je:

- nebytová jednotka č. 667/24 v bytovém domu č.p. 667,
- podíl 399/12897 na budově č.p. 667,
- pozemek: parc.č. 1192 podíl na pozemku 399/12897:

Poř.č.	Parc. č:	Kultura	Výměra m ²	Poznámka
1.	1192	Zastavěná plocha a nádvoří	387,00	č.p. 667
Celkem			387,00	

- trvalé porosty: nejsou,
- věcná břemena: nejsou.

3.2. POPIS

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 667/24 v budově č.p. 667, Moskevská 68, včetně podílu 399/12897 na budově č.p. 667 a pozemku parc.č. 1192, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Dům č.p. 667 se nachází v Moskevské ulici, je to vnitřní činžovní dům, který má 7 nadzemních podlaží a 2 podzemní podlaží s valbovou střechou. Konstrukčně se jedná o klasický zděný objekt s rovnými, většinou polospalnými stropy s masivními zdmi. Dům je užíván od roku 1905, jeho stáří je 115 let. Dům je vzhledem k prováděné údržbě ještě v dobrém stavebně technickém stavu. Lokalita je velice dobře dostupná prostředky MHD s dobrou občanskou vybaveností a horšími možnostmi parkování osobních automobilů. Dům je napojen na městské inženýrské sítě. Příslušenství bytového domu tvoří provedené venkovní úpravy, tj. přípojky inženýrských sítí a pozemek.

Nebytová jednotka č. 667/24, způsob využití:

Poř.č.	Místnost	Výměra m ²
1.	Dílna (sklad)	14,30
2.	Kancelář	16,50
3.	Předsíň	7,50
4.	WC	0,80
5.	Komora	0,80
Celkem		39,90

Celková výměra nebytového prostoru v 1. PP je **39,90 m²**. Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů). K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken apod. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 399/12897.

Společnými částmi domu jsou:

- a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí.

- b) střecha,
- c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce,
- d) vchody, schodiště, chodby, sklepní kóje, terasy přímo přístupné z bytů, výhradními uživateli těchto prostor jsou vlastníci jednotek, ke kterým terasy přináleží,
- e) okna a dveře, včetně vstupních dveří do bytů a do jejich příslušenství, přímo přístupných ze společných částí,
- f) rozvody studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní antény, domovní elektroinstalace (zvonek), rozvody telekomunikací včetně rozvodů umístěných mimo dům,

Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se podle výše svého spoluvlastnického podílu na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva. K vlastnictví jednotky patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti **399/12897**. Nebytová jednotka č. 667/24 je přístupná vnitřním schodištěm domu a chodbou. Vstupní dveře do jednotky jsou dřevěné plné do ocelové zárubně, okna plastová, podlahy nově položené, nová výmalba. Jsou instalována stropní osvětlení, zásuvky pro jednofázové spotřebiče a elektrický přímotop. Nebytový prostor je po rekonstrukci, v dobém stavebně-technickém stavu.

4. ZPŮSOB STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Pojmem „**obvyklá cena**“ se označuje fiktivní, hypotetická výše ceny, kterou by bylo možné za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v daném místě a čase dosáhnout. Tento pojem prodělal v českém teritoriu dlouhý vývoj od ceny tržové, přes cenu obecnou až po současný název ceny obvyklé. Tato cena je v současné době definována zákonem č. 151/1997 Sb., zákonem o oceňování, takto: „**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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

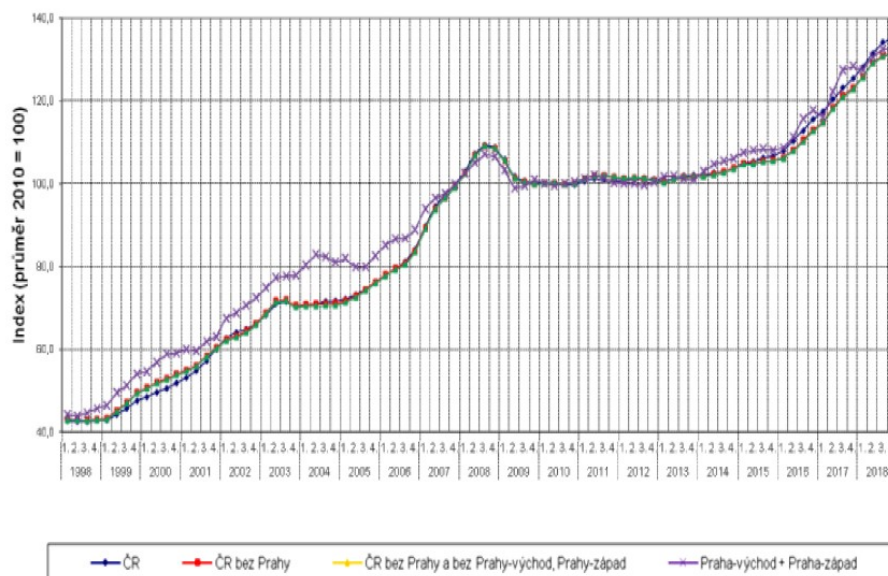
Ministerstvo financí ČR vydalo dne 25.9.2014 „**Komentář k určování obvyklé ceny**“. Tento Komentář obsahuje detailní postup pro stanovení obvyklé ceny. Podle zákona o oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle ustanovení § 2 odst. 1. Obvyklou cenu lze určit na trhu, statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných, i nabídkových cen srovnatelných bytů. Podle zákona o cenách se při určování obvyklé ceny použijí pouze ceny zahrnuté do množiny hodnocených prvků realizované mezi subjekty na sobě ekonomicky nezávislými, které nesmějí být ani kapitálově, ani personálně propojeny. Do cen se nesmí promítnout ani vliv omezení hospodářské soutěže.

5. ODHAD OBVYKLÉ CENY

Základní postup pro stanovení obvyklé ceny nebytového prostoru je metoda komparativní, porovnávací. Směnná hodnota, to je cena, kterou by byli potenciální kupci ochotni za nemovitost v daném místě a čase zaplatit, byla stanovena komparací, která je založena na analýze dostupných dat o prodejních, i nabídkových cenách srovnatelných nebytových prostor v dané lokalitě hlavního města Prahy.

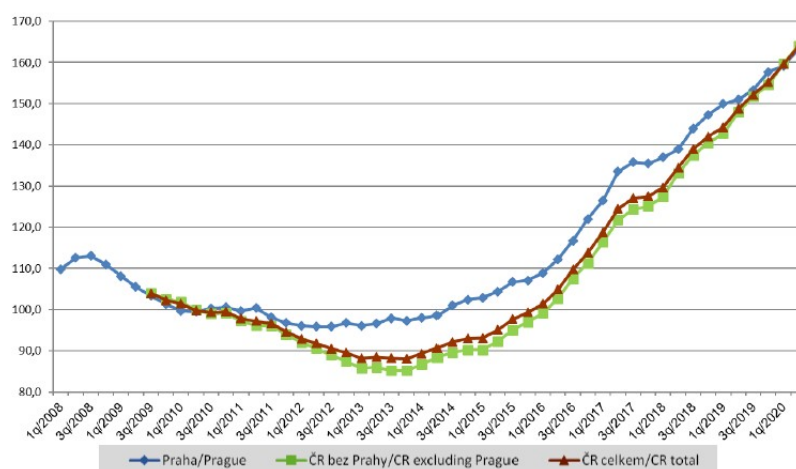
Komparace provedená dle současného realitního trhu:

V daném systému hospodářství je rozvoj této metody podmíněn soustavným tříděním a uchováváním vstupních údajů - tj. skutečně realizovaných cen obdobných nebytových prostor na trhu. Trh nemovitostí sledují v České republice nejen místní realitní kanceláře, ale také české pobočky zahraničních realitních nadnárodních firem. Některé typy nemovitostí jsou analyzovány i Českým statistickým úřadem, viz vydávané ročenky. Z těchto ročenek vyplývá, že jsou hlavně zaměřeny na obytné stavby a pozemky. Na následujícím grafu je uveden vývoj realizovaných cen nemovitostí podle Českého statistického úřadu, zdroj <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-n-u1k7tkgjb>:



Z výše uvedeného grafu vyplývá, že podle agregovaných hodnot analyzovaných ČSÚ dosáhly ceny nemovitostí v roce 2008 svého maxima. Po poklesu v roce 2009 se prodejní ceny ustálily přibližně na úrovni konce roku 2007, a v roce 2014 začaly opět stoupat. Nárůst cen jak nových, tak i starších bytů v Praze je od roku 2016 dosud podstatný, viz následující graf:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 667/24 v budově č.p. 667, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



2-4. PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ V ČR V LETECH 2016 - 2018 PODLE OKRESŮ V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBCÍ A STUPNI OPOTŘEBENÍ (v Kč/m²)

Velikost obcí	Počet převodů	Kupní cena	PÁSMO OPOTŘEBENÍ (%)				Kupní cena		
			0 - 5	5 - 20	20 - 45	45 -100	2016	2017	2018
Praha 1	143	71806	94150	77862	68336	45878	68981	80172	66620
Praha 2,6,7	402	67830	75588	67777	62088	42257	67520	64760	72979
Praha 3-5,8...	1328	54512	60370	52494	48252	35648	51531	53612	60776
Celkem Praha	1873	58691	64586	56778	54662	39187	57185	57280	63652

5-1a. PRŮMĚRNÉ KUPNÍ CENY STAVEBNÍCH POZEMKŮ PRO HLAVNÍ MĚSTO PRAHU V LETECH 2016 - 2018 (v Kč/m²)

Městská část	Prům. vel. SP v m²	Odhadní cena	Kupní cena	Počet převodů	Kupní ceny v letech		
					2016	2017	2018
Praha 1	450	26101	38828	41	31261	36358	46505
Praha 2	630	10307	15647	54	15811	16137	15079
Praha 3	841	7682	12332	111	8445	13553	14144
Praha 4	430	6152	7749	87	5460	7729	8884
Praha 5	536	6516	7835	39	11245	7326	i.d.
Praha 6	419	8636	14980	137	11249	14923	17320
Praha 7	303	4713	5323	57	4803	5228	7129
Praha 8	393	6099	6592	57	6750	6353	7032
Praha 9	651	5749	9360	111	6304	12131	9540
Praha21	386	7055	10482	64	7111	12107	11409

* Vršovice – jsou dle ČCÚ vedeny jako Praha 21.

Český statistický úřad dosud nepublikoval souhrnné údaje pro rok 2019, ani pro rok 2020. Údaje a grafy publikované Českým statistickým úřadem se vztahují na průměrné agregované veličiny. Jejich hodnoty mohou být tedy v případě ocenění konkrétní nemovitosti považovány pouze za orientační, nikoli jako závazné pro oceňovanou nemovitost.

Z výše uvedených tabulek a grafu je zřejmé, že ceny starších bytů v Praze 10 Vršovcích rostly v roce 2020 až o 30 % oproti toku 2018, kdy činily jejich průměrné hodnoty částky

40.000,00 Kč/m² až 65.000,00 Kč/m². Ceny nebytových prostor činily obvykle ½ až ¾ z této částky, podle jejich polohy a stavebně-technického stavu.

Kladné aspekty oceňovaného nebytového prostoru:

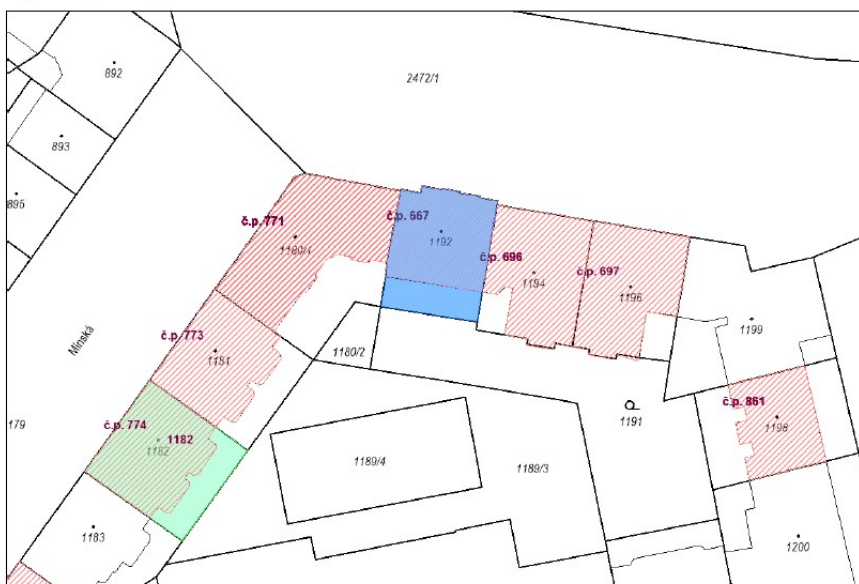
- Poloha domu v relativně na preferované Moskevské třídě.
- Výborná pěší dostupnost k MHD, tramvajím i autobusům MHD.
- Stavebně-technický stav nebytového prostoru je po provedené rekonstrukci dobrý.

Záporné aspekty nebytového prostoru:

- Omezené parkování je možné na modré parkovací zóně v ulici Moskevské a Minské.
- Vzhledem k husté dopravě je dům značně rušen zvýšeným hlukem.

Vlastní komparace je provedena na základě využití realizovaných cen a současných nabídkových cen od místních renomovaných realitních kanceláří.

Pro porovnání byly evaluovány nabídkové ceny nebytových prostor srovnatelného využití. Podle zjištění na Katastrálním úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha – město, byly v dané lokalitě v letech 2019 a 2020 prodány následující nemovitosti, byty a nebytové prostory:



Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 667/24 v budově č.p. 667, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Poř.č.	Koeficient	Popis
1.	K1	Koeficient redukce pramene ceny
2.	K2	Koeficient velikosti objektu
3.	K3	Koeficient polohy objektu
4.	K4	Koeficient provedení a vybavení
5.	K5	Koeficient celkového stavu objektu
6.	K6	Koeficient vlivu pozemku
7.	K7	Koeficient dle úvahy znalce

Porovnání bylo provedeno po úpravě nabídkových cen koeficienty **K1 až K7**. Koeficienty **K1 až K7** byla přepočítána nabídková cena porovnávaných nemovitostí k oceňovanému nebytovému prostoru. V současné době je v daném segmentu nemovitostí nabídka mírně nižší než poptávka. Vlastní komparace včetně všech získaných informací o realizovaných a nabídkových cenách je uložena v archivu znalce. Obvyklá cena za 1 m² podlahové plochy oceňované nebytové jednotky v 1.PP vychází na částku **65 000,00 Kč/m²**.

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 667/24 v budově č.p. 667, Moskevská 68, včetně podílu 399/12897 na budově č.p. 667 a pozemku parc.č. 1192, kat. území Vršovice, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 12.10.2020 činí částku:

$$OC = 39,90 \text{ m}^2 \times 65\,000,00 \text{ Kč/m}^2 = 2\,593\,500,00 \text{ Kč}$$

zaokrouhleno: 2 593,50 tis. Kč

Toto je obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 667/24 v budově č.p. 667, Moskevská 68, včetně podílu 399/12897 na budově č.p. 667 a pozemku parc.č. 1192, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, stanovená porovnávací metodou ke dni 12.10.2020.

5.1. Výsledná obvyklá cena stanovená rekongiliací

Obvyklá cena byla určena pouze metodou komparační. Věcná hodnota odpovídá stavební substanci, ale je to hodnota užitná, nikoli směnná. Výsledek z porovnávací metody je vždy nejbližší skutečnému realitnímu trhu a odpovídá i doporučení MF ČR, viz **„Komentář k určování obvyklé ceny” publikovaného MF ČR**.

Z výše uvedeného vyplývá, že **výsledná obvyklá cena** nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 667/24 v budově č.p. 667, Moskevská 68, včetně podílu 399/12897 na budově č.p. 667 a pozemku parc.č. 1192, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 12.10.2020, je shodná s obvyklou cenou určenou porovnávací metodou.

6. ZÁVĚREČNÝ VÝROK

6. 1. Souhrn a závěr

Cílem předloženého posudku bylo stanovit obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 667/24 v budově č.p. 667, Moskevská 68, včetně podílu 399/12897 na

budově č.p. 667 a pozemku parc.č. 1192, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 12.10.2020.

Na základě provedené detailní analýzy vychází obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 667/24 v budově č.p. 667, Moskevská 68, včetně podílu 399/12897 na budově č.p. 667 a pozemku parc.č. 1192, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 12.10.2020 na částku:

2 593 500,00 Kč

**Slovy: dva milióny pět set devadesát tři tisíc
pět set korun českých.**

Odhadnutá obvyklá cena byla stanovena ke dni 12.10.2020, s platností do konce tohoto kalendářního roku 2020.

Znalecký posudek je podán ke dni 12.10.2020.

6. 2. Použitá literatura

- 6.2.1. Drozen, F., Ryska, J., Vacek, A.: Oceňování majetku, VŠE, Praha, 1997.
- 6.2.2. Ing. Petr Ort, Ph.D. a kolektiv: Cenová mapa České republiky – 2/2016, Dashöfer.
- 6.2.3. Komentář k určování obvyklé ceny vydaný Ministerstvem financí ČR.
- 6.2.4. Zákon č. 171/1997 Sb., zákon o oceňování majetku v platném znění.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze 2 ze dne 26.9.1975 pod č.j.340/74-K pro základní obor ekonomiku, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán pod poř.č. 2497/30/V/2020 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Znalec dle § 127a odst. 1 občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit bez odkladu skutečnosti, pro které by byl jako znalec ve věci vyloučen (např. pochybnosti o nepodjatosti dle § 11 odst. 1 zák. č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících), nebo které by mu jinak bránily být ve věci činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

Otisk znalecké pečeti:

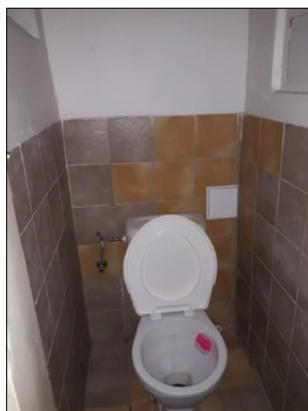
Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.
Praha 6, Půlkruhová 34

7. PŘÍLOHY

- 7.1. Fotografická dokumentace.
- 7.2. Informace o jednotce.
- 7.3. Informace o budově.
- 7.4. Informace o stavební parcele.
- 7.5. Geometrický plán.
- 7.6. Část cenové mapy pozemků.
- 7.7. Část územního plánu.
- 7.8. Pasport nebytového prostoru.
- 7.9. Půdorysný plán nebytového prostoru.

Fotografická dokumentace:





Informace o jednotce:

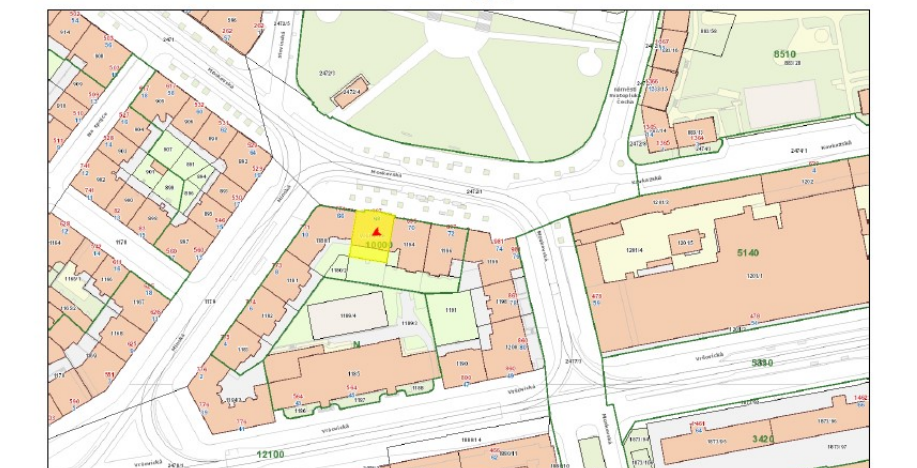
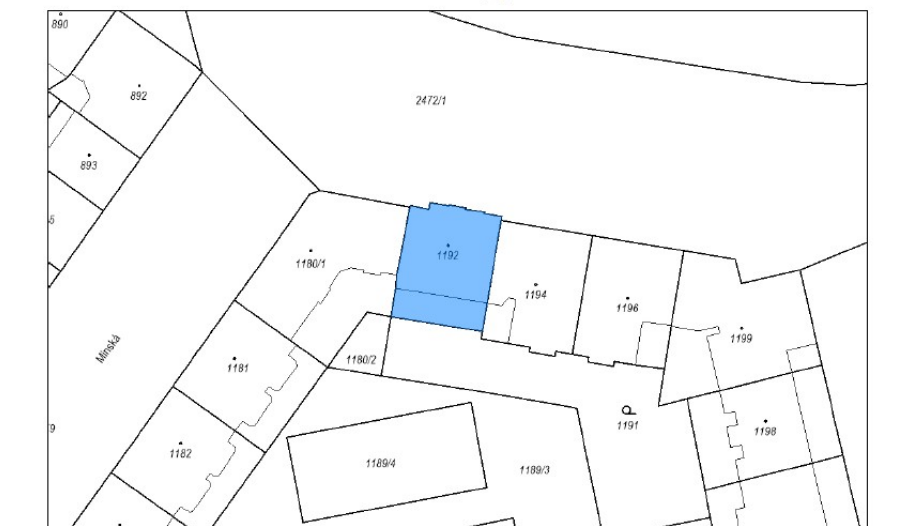
Číslo jednotky	667/24
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	dílna nebo provozovna
Budova:	č. p. 667
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11904
Podíl na společných částech:	399/12897

Informace o budově:

Stavba:	č. p. 667
Obec:	Praha [554782]
Část obce:	Vršovice [490237]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11903
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1192
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům

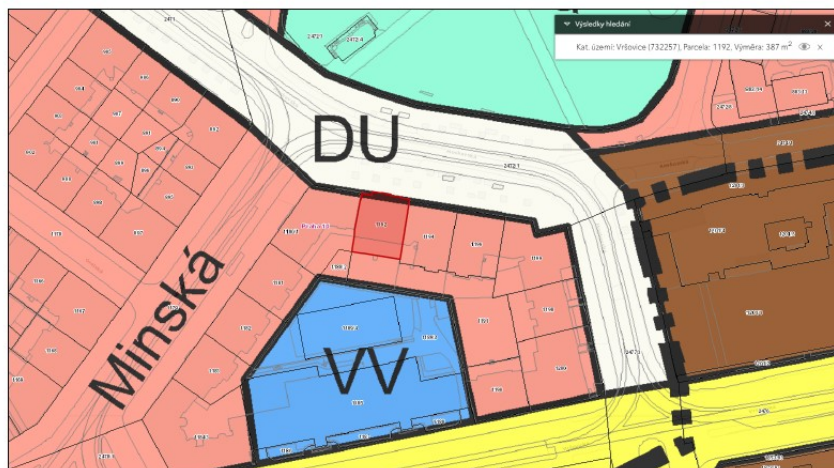
Informace o parcele:

Parcelní číslo:	1192
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11903
Výměra [m ²]:	387
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 667



Cena v cenové mapě k roku 2020: 10 000,00 Kč/m².

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 667/24 v budově č.p. 667, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



OV - všeobecně obytné území.

Parport nebytového prostoru:

Pasport prostoru

Adresa	MOSKEVSKÁ 667/68 PRAHA 10	Vlastník	MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10
Blok (objekt)	0667		Vršovická 1429/68
Katastr	VRŠOVICE		101 38 PRAHA 10
Okres		Správce	PMC FACILITY a.s
Č. prostoru	503		Vršovická 1429/68
Podlaží	-1		101 00 PRAHA 10
Kategorie	I. Kategorie		Provozovna správce
Příslušenství	Částečné		Vršovická 1429/68
Č. prostoru KU	24		
Počet místností	2+0	Počet STA	0
Počet komínů	0	Počet tel. linek	0
Plyn		Počet park. míst	0
Sm. č. pro vodné	WC, umyvadla a tekoucí teplá voda	Vstup z domu	A
Kanalizace	N	Vstup z ulice	N
Elektrina	230	Vstup dvůr (zahr.)	N
Vytápění	žádné topení	Cena prostoru	0,00

Seznam místností

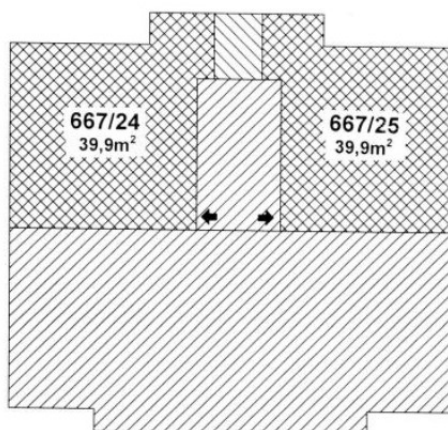
Místnost	Vytápění	Cel. plocha	Pl. pro nájem	ZPP	Podl. plocha
kancelář	žádné topení	12,00	12,00	0,00	12,00
chodba, předstih	žádné topení	7,50	7,50	0,00	7,50
WC	žádné topení	0,80	0,80	0,00	0,80
komora	žádné topení	0,40	0,40	0,00	0,40
kancelář	žádné topení	16,00	16,00	0,00	0,00
		36,70	36,70	0,00	20,70

Zařizovací předměty

Název	Výr. číslo	Pořizeno	Počet	Cena	Montáž	Úrok	Životnost	Za měsíc
VODOMĚR NA STUDENOU VODU	1993-0268186	25.10.2011	1	750,00	0,00	0,00	24.10.2017	5,00
WC MÍSA	667/0/503	01.02.1998	1	0,00	0,00	0,00	01.02.1998	0,00
								5,00

Půdorys nebytového prostoru:

**1.P.P.
Moskevská 68**



Doc.Ing. Jaromír Ryska, CSc.

160 00 Praha 6, Půlkruhová 813/34

znalec z oboru ekonomika a stavebnictví

Č.z.d.: 2497/30/III/2020.

ZNALCKÝ POSUDEK

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících
z nebytové jednotky č. 713/16 v budově č.p. 713,
Na Míčánkách 11, včetně podílu 266/12959 na
budově č.p. 713 a pozemku parc.č. 744, kat.
území Vršovice, Městská část Praha 10,
hlavní město Praha.**



Posudek vyžádal: **Úřad Městské části Praha 10, IČ: 273 93 411**, se sídlem 100 00 Praha10, Vršovická ulice č.p. 1429/68, PSČ: 101 00.

Účel posudku: posudek je vypracován za účelem zjištění obvyklé ceny nemovitostí podle platného cenového předpisu, to je podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb. a zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a služeb, **k datu 12.10.2020.**

Vypracoval: Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc., znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26.9.1975 pod č.j.340/74-K pro základní obor ekonomiku a stavebnictví, a Městského soudu v Praze ze dne 7.8.2003 pod č.j. Spr. 1252/2003 pro základní obor ekonomiku, odvětví finanční účetnictví.

Posudek obsahuje 15 stran textu a předává se ve dvou vyhotoveních a jedné elektronické verzi.

Praha, dne 12.10.2020.

Úřad Městské části Praha 10

Odbor majetkoprávní

oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace

Vršovická ulice č.p. 1429/68

Praha 10

PSČ 101 00

V Praze, dne 12.10.2020.

Vážení,

na základě Vašeho požadavku jsem zpracoval znalecký posudek, stanovení obvyklé ceny nemovitostí **pro potřeby případného prodeje**. Oceňované nemovitosti sestávají z nebytové jednotky č. 713/16 v budově č.p. 713, Na Míčáncích 11, včetně podílu 266/12959 na budově č.p. 713 a pozemku parc.č. 744, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Ocenění nemovitostí je provedeno pro účely prodeje ke dni 12.10.2020.

Definice předmětu ocenění

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 713/16 v budově č.p. 713, Na Míčáncích 11, včetně podílu 266/12959 na budově č.p. 713 a pozemku parc.č. 744, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Zvolená metodologie ocenění

Cílem předloženého posudku je určit obvyklou cenu podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb., a zákona č. 151/1997 Sb., zákona o oceňování majetku v platném znění roku 2020.

Jako základ jsem pro propočet obvyklé ceny nemovitého majetku zvolil metodu komparativní, založenou na komparaci dostupných dat z realitního trhu nebytových prostor v hlavním městě Praze. Tento postup je také v souladu s „Komentářem k určování obvyklé ceny“, který vydalo Ministerstvo financí ČR dne 25.9.2014.

Při uvážení všech předpokladů právní, ekonomické, provozní a všeobecné povahy, které byly základem pro kalkulace, činím závěr, že obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 713/16 v budově č.p. 713, Na Míčáncích 11, včetně podílu 266/12959 na budově č.p. 713 a pozemku parc.č. 744, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, činila k datu 12.10.2020 částku:

1 542 800,00 Kč

**Slovy: jeden milión pět set čtyřicet dva tisíc
osm set korun českých.**

Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.
znalec

Obsah posudku:

1. Cíl posudku
2. Použité podklady
3. Nález
4. Způsob stanovení obvyklé ceny
5. Odhad obvyklé ceny
6. Závěrečný výrok znalce
7. Přílohy

1. CÍL POSUDKU

Objednatel jsem byl vyzván, abych stanovil obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 713/16 v budově č.p. 713, Na Míčáncích 11 včetně podílu 266/12959 na budově č.p. 713 a pozemku parc.č. 744, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Cílem znaleckého posudku je stanovit obvyklou cenu výše uvedených nemovitostí ke dni 12.10.2020.

2. POUŽITÉ PODKLADY

- a) výpisy z katastru nemovitostí LV č. 11547 a 11548 pro kat. území Vršovice,
- b) schematický půdorys nebytového prostoru,
- c) část prohlášení vlastníka,
- d) informace o jednotce,
- e) informace o parcelách,
- f) část platné cenové mapy pozemků,
- g) část platného územního plánu,
- h) ortofotomapa,
- i) geometrický plán,
- j) realitní časopisy z roku 2020,
- k) Statistické ročenky ČSÚ,
- l) údaje o dosažených cenách nemovitostí na Praze 10 získané od Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha - město,
- m) prohlídka na místě samém konaná dne 31.7.2020.

3. NÁLEZ

3.1. SITUACE

Předmětem ocenění je vypracovat posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitostí podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb. a zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v platném znění k datu 12.10.2020.

Vlastník nemovitosti: podle výpisů z katastru nemovitostí LV č. 11547 a 11548 pro kat. území Vršovice, ke dni 12.10.2020:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 713/16 v budově č.p. 713, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100

Předmětem ocenění je:

- nebytová jednotka č. 713/16 v bytovém domu č.p. 713,
- podíl 266/12959 na budově č.p. 713,
- pozemek: parc.č. 744 podíl na pozemku 266/12959:

Poř.č.	Parc. č.	Kultura	Výměra m ²	Poznámka
1.	744	Zastavěná plocha a nádvoří	500,00	č.p. 713
Celkem			500,00	

- trvalé porosty: nejsou,
- věcná břemena: nejsou.

3.2. POPIS

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 713/16 v budově č.p. 713, Na Míčáncích 11 včetně podílu 266/12959 na budově č.p. 713 a pozemku parc.č. 744, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Dům č.p. 713 se nachází na rohu ulice Na Míčáncích a Bulharské. Rohový obytný dům má 5 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží se sedlovou střechou a klasické zděné konstrukce. Dům je užíván od roku 1931, je ještě v dobrém stavebně technickém stavu, stav odpovídá stáří budovy průběžně prováděné údržbě. Lokalita je dobře dostupná prostředky MHD s dobrou občanskou vybaveností. Dům je napojen na městské inženýrské sítě. Příslušenství bytového domu tvoří provedené venkovní úpravy, tj. přípojky inženýrských sítí a pozemek.

Nebytová jednotka č. 713/16, způsob využití: kancelář s koupelnou a WC v 1. PP. Celková výměra prostoru je **26,60 m²**. Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů). K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken apod. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 266/12959.

Společnými částmi domu jsou:

- a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí,
- b) střecha,
- c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce,
- d) vchody, schodiště, chodby, sklepní kóje, lodžie, terasy a balkony přímo přístupné z bytů, výhradními uživateli těchto prostor jsou vlastníci jednotek, ke kterým lodžie, terasy a balkony přináležejí,
- e) okna a dveře, balkony, včetně vstupních dveří do bytů a do jejich příslušenství, přímo přístupných ze společných částí,
- f) rozvody studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní antény, domovní elektroinstalace (zvonek), rozvody telekomunikací včetně rozvodů umístěných mimo dům.

Nebytová jednotka č. 713/16 kancelář s příslušenstvím je v 1. PP, přístupná vnitřním schodištěm domu a chodbou. Vstupní dveře do místnosti jsou dřevěné plné do ocelové zárubně, okenní otvor do dvora je osazen plastovým oknem a opatřen mříží. Podlaha je betonová s bezprašným potěrem, je instalováno stropní osvětlení, zásuvka pro jednofázový spotřebič a je osazen elektrický přímotop. Byla provedena částečná rekonstrukce sprchy a WC.

4. ZPŮSOB STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Pojmem „obvyklá cena“ se označuje fiktivní, hypotetická výše ceny, kterou by bylo možné za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v daném místě a čase dosáhnout. Tento pojem prodělal v českém teritoriu dlouhý vývoj od ceny tržové, přes cenu obecnou až po současný název ceny obvyklé. Tato cena je v současné době definována zákonem č. 151/1997 Sb., zákonem o oceňování, takto: „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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Ministerstvo financí ČR vydalo dne 25.9.2014 „Komentář k určování obvyklé ceny“. Tento Komentář obsahuje detailní postup pro stanovení obvyklé ceny. Podle zákona o oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle ustanovení § 2 odst. 1. Obvyklou cenu lze určit na trhu, statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných, i nabídkových cen srovnatelných bytů. Podle zákona o cenách se při určování obvyklé ceny použijí pouze ceny zahrnuté do množiny hodnocených prvků realizované mezi subjekty na sobě ekonomicky nezávislými, které nesmějí být ani kapitálově, ani personálně propojeny. Do cen se nesmí promítnout ani vliv omezení hospodářské soutěže.

5. ODHAD OBVYKLÉ CENY

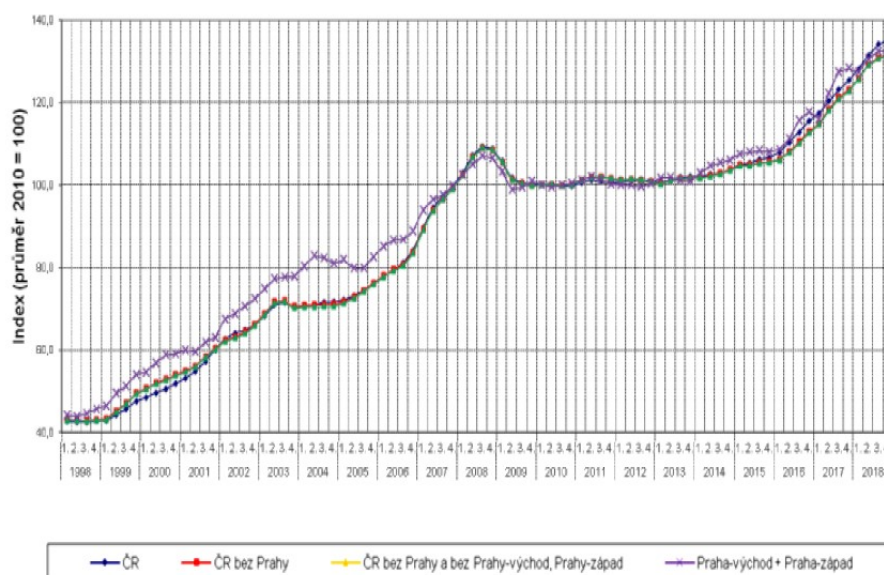
Základní postup pro stanovení obvyklé ceny nebytového prostoru je metoda komparativní, porovnávací. Směnná hodnota, to je cena, kterou by byli potenciální kupci ochotni za nemovitost v daném místě a čase zaplatit, byla stanovena komparací, která je založena na analýze dostupných dat o prodejních, i nabídkových cenách srovnatelných nebytových prostor v dané lokalitě hlavního města Prahy.

Komparace provedená dle současného realitního trhu:

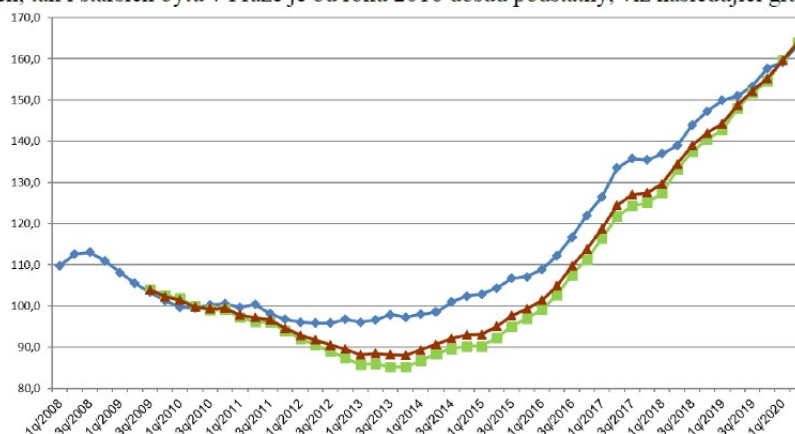
V daném systému hospodářství je rozvoj této metody podmíněn soustavným tříděním a uchováváním vstupních údajů - tj. skutečně realizovaných cen obdobných nebytových prostor na trhu. Trh nemovitostí sledují v České republice nejen místní realitní kanceláře, ale také české

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 713/16 v budově č.p. 713, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

pobočky zahraničních realitních nadnárodních firem. Některé typy nemovitostí jsou analyzovány i Českým statistickým úřadem, viz vydávané ročenky. Z těchto ročenek vyplývá, že jsou hlavně zaměřeny na obytné stavby a pozemky. Na následujícím grafu je uveden vývoj realizovaných cen nemovitostí podle Českého statistického úřadu, zdroj <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-n-ul1k7tkgjb>:



Z výše uvedeného grafu vyplývá, že podle agregovaných hodnot analyzovaných ČSÚ dosáhly ceny nemovitostí v roce 2008 svého maxima. Po poklesu v roce 2009 se prodejní ceny ustálily přibližně na úrovni konce roku 2007, a v roce 2014 začaly opět stoupat. Nárůst cen jak nových, tak i starších bytů v Praze je od roku 2016 dosud podstatný, viz následující graf:



◆ Praha/Prague
 ◆ ČR bez Prahy/CR excluding Prague
 ◆ ČR celkem/CR total

2-4. PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ V ČR V LETECH 2016 - 2018 PODLE OKRESŮ V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBCÍ A STUPNI OPOTŘEBENÍ (v Kč/m²)

Velikost obcí	Počet převodů	Kupní cena	PÁSMO OPOTŘEBENÍ (%)				Kupní cena		
			0 - 5	5 - 20	20 - 45	45 -100	2016	2017	2018
Praha 1	143	71806	94150	77862	68336	45878	68981	80172	66620
Praha 2,6,7	402	67830	75588	67777	62088	42257	67520	64760	72979
Praha 3-5,8...	1328	54512	60370	52494	48252	35648	51531	53612	60776
Celkem Praha	1873	58691	64586	56778	54662	39187	57185	57280	63652

5-1a. PRŮMĚRNÉ KUPNÍ CENY STAVEBNÍCH POZEMKŮ PRO HLAVNÍ MĚSTO PRAHU V LETECH 2016 - 2018 (v Kč/m²)

Městská část	Prům.vel. SP v m2	Odhadní cena	Kupní cena	Počet převodů	Kupní ceny v letech		
					2016	2017	2018
Praha 1	450	26101	38828	41	31261	36358	46505
Praha 2	630	10307	15647	54	15811	16137	15079
Praha 3	841	7682	12332	111	8445	13553	14144
Praha 4	430	6152	7749	87	5460	7729	8884
Praha 5	536	6516	7835	39	11245	7326	i.d.
Praha 6	419	8636	14980	137	11249	14923	17320
Praha 7	303	4713	5323	57	4803	5228	7129
Praha 8	393	6099	6592	57	6750	6353	7032
Praha 9	651	5749	9360	111	6304	12131	9540
Praha21	386	7055	10482	64	7111	12107	11409

* Vršovice – jsou dle ČCÚ vedeny jako Praha 21.

Český statistický úřad dosud nepublikoval souhrnné údaje pro rok 2019, ani pro rok 2020. Údaje a grafy publikované Českým statistickým úřadem se vztahují na průměrné agregované veličiny. Jejich hodnoty mohou být tedy v případě ocenění konkrétní nemovitosti považovány pouze za orientační, nikoli jako závazné pro oceňovanou nemovitost.

Z výše uvedených tabulek a grafu je zřejmé, že ceny starších bytů v Praze 10 Vršovcích rostly v roce 2020 až o 30 % oproti roku 2018, kdy činily jejich průměrné hodnoty částky 40.000,00 Kč/m² až 65.000,00 Kč/m². Ceny nebytových prostor činily obvykle ½ až ¾ z této částky, podle jejich polohy a stavebně-technického stavu.

Kladné aspekty oceňovaného nebytového prostoru:

- Poloha domu v relativně klidné ulici Na Míčáncích.
- Parkování možné před domem na modré parkovací zóně.
- Dobrá pěší dostupnost k MHD, tramvajím i autobusům MHD.
- Stavebně-technický stav nebytového prostoru je po provedené rekonstrukci dobrý.

Záporné aspekty nebytového prostoru:

- Přístup k nebytovému prostoru je složitý, po dvojím schodišti, nebo ze zadní části domu.

Vlastní komparace je provedena na základě využití realizovaných cen a současných nabídkových cen od místních renomovaných realitních kanceláří.

Pro porovnání byly evaluovány nabídkové ceny nebytových prostor srovnatelného využití. Podle zjištění na Katastrálním úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 713/16 v budově č.p. 713, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Praha – město, byly v dané lokalitě v letech 2019 a 2020 prodány následující nemovitosti, byty a nebytové prostory:



Modrá barva označuje dům č.p. 713, červená šrafovaná čára
prodeje bytů a nebytových prostor.

Porovnání, vlastní ocenění oceňovaného nebytového prostoru, bylo provedeno po úpravě realizovaných a nabídkových cen koeficienty odlišnosti. Volba těchto koeficientů je závislá na osobním uvážení znalce. V českých podmínkách se znalecká praxe ustálila na těchto koeficientech odlišnosti:

Poř.č.	Koeficient	Popis
1.	K1	Koeficient redukce pramene ceny
2.	K2	Koeficient velikosti objektu
3.	K3	Koeficient polohy objektu
4.	K4	Koeficient provedení a vybavení
5.	K5	Koeficient celkového stavu objektu
6.	K6	Koeficient vlivu pozemku
7.	K7	Koeficient dle úvahy znalce

Porovnání bylo provedeno po úpravě nabídkových cen koeficienty **K1 až K7**. Koeficienty **K1 až K7** byla přepočítána nabídková cena porovnávaných nemovitostí k oceňovanému nebytovému prostoru. V současné době je v daném segmentu nemovitostí nabídka mírně nižší než poptávka. Vlastní komparace včetně všech získaných informací o realizovaných a nabídkových cenách je uložena v archivu znalce. Obvyklá cena za 1 m² podlahové plochy oceňované nebytové jednotky v 1.PP vychází na částku **58 000,00 Kč/m²**.

*Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 713/16
č.p. 713, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha*

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 713/16 v budově č.p. 713, Na Míčáncích 11, včetně podílu 266/12959 na budově č.p. 713 a pozemku parc.č. 744, kat. území Vršovice Praha 10, hlavní město Praha, k datu 12.10.2020 činí částku:

$$OC = 26,60 \text{ m}^2 \times 58\,000,00 \text{ Kč/m}^2 = 1\,542\,800,00 \text{ Kč}$$

zaokrouhleno: 1 542,80 tis. Kč

Toto je obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 713/16, Na Míčáncích 11, včetně podílu 266/12959 na budově č.p. 713 a pozemku parc.č. 744, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, stanovenou metodou ke dni 12.10.2020.

5.1. Výsledná obvyklá cena stanovená rekongiliací

Obvyklá cena byla určena pouze metodou komparační. Věcná hodnota stavební substanci, ale je to hodnota užitná, nikoli směnná. Výsledek z porovnávání vždy nejbližší skutečnému realitnímu trhu a odpovídá i doporučení MF ČR, viz **určování obvyklé ceny” publikovaného MF ČR.**

Z výše uvedeného vyplývá, že **výsledná obvyklá cena** nemovitostí s nebytové jednotky č. 713/16 v budově č.p. 713, Na Míčáncích 11, včetně podílu budově č.p. 713 a pozemku parc.č. 744, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 12.10.2020, je shodná s obvyklou cenou určenou porovnáváním.

6. ZÁVĚREČNÝ VÝROK

6. 1. Souhrn a závěr

Cílem předloženého posudku bylo stanovit obvyklou cenu nemovitostí s nebytové jednotky č. 713/16 v budově č.p. 713, Na Míčáncích 11, včetně podílu budově č.p. 713 a pozemku parc.č. 744, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 12.10.2020.

Na základě provedené detailní analýzy vychází obvyklá cena nemovitostí z nebytové jednotky č. 713/16 v budově č.p. 713, Na Míčáncích 11, včetně podílu na budově č.p. 713 a pozemku parc.č. 744, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 12.10.2020 na částku:

1 542 800,00 Kč

**Slovy: jeden milión pět set čtyřicet dva
osm set korun českých.**

Znalecký posudek je podán ke dni 12.10.2020.

6. 2. Použitá literatura

- 6.2.1. Drožen, F., Ryska, J., Vacek, A.: Oceňování majetku, VŠE, Praha, 1997.
- 6.2.2. Ing. Petr Ort, Ph.D. a kolektiv: Cenová mapa České republiky – 2/2016, Dashöfer.
- 6.2.3. Komentář k určování obvyklé ceny vydaný Ministerstvem financí ČR.
- 6.2.4. Zákon č. 171/1997 Sb., zákon o oceňování majetku v platném znění.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze 2 ze dne 26.9.1975 pod č.j.340/74-K pro základní obor ekonomiku, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán pod poř.č. 2497/30/III/2020 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Znalec dle § 127a odst. 1 občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit bez odkladu skutečnosti, pro které by byl jako znalec ve věci vyloučen (např. pochybnosti o nepodjatosti dle § 11 odst. 1 zák. č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících), nebo které by mu jinak bránily být ve věci činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

Otisk znalecké pečeti:

Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.
Praha 6, Půlkruhová 34

7. PŘÍLOHY

- 7.1. Fotografická dokumentace.
- 7.2. Informace o jednotce.
- 7.3. Informace o budově.
- 7.4. Informace o stavební parcele.
- 7.5. Geometrický plán.
- 7.6. Část cenové mapy pozemků.
- 7.7. Část územního plánu.
- 7.8. Půdorysné schéma nebytového prostoru.
- 7.9. Pasport nebytového prostoru.

Fotografická dokumentace:

*Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 713/16
č.p. 713, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha*



Informace o jednotce:

Číslo jednotky	713/16
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zá vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 713
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11548
Podíl na společných částech:	266/12050

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 713/16
č.p. 713, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha**

Obec:	Praha [554782]
Část obce:	Vršovice [490237]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11547
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 744
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům

Informace o parcele:

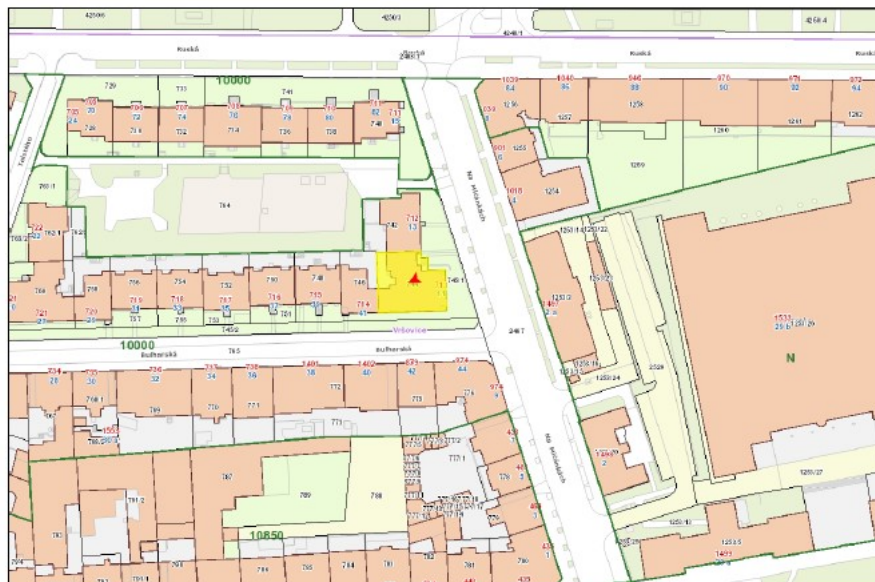
Parcelní číslo:	744
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11547
Výměra [m ²]:	500
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Grafický nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 713

Geometrický plán:



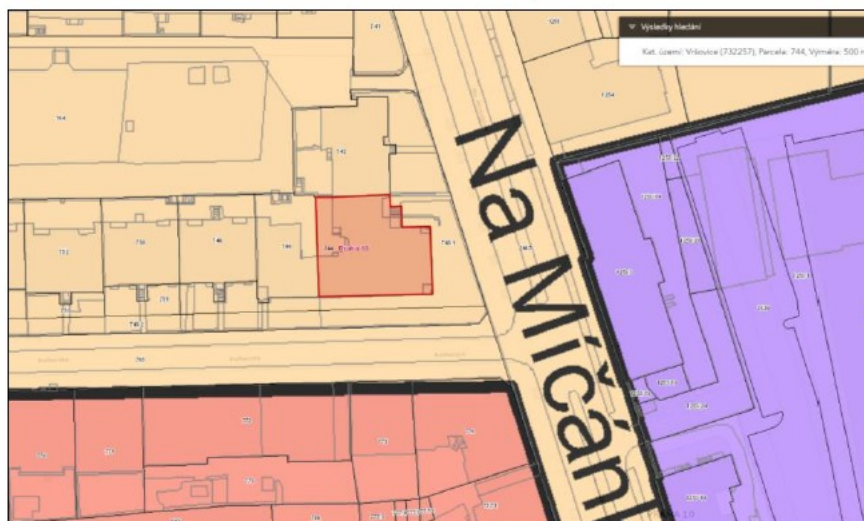
Část cenové mapy pozemků:

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 713/16
č.p. 713, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha**



Cena uvedená v cenové mapě k roku 2020: 10 000,00 Kč/m².

Část územního plánu:



OB - čistě obytné území.

Pasport nebytového prostoru:

*Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 713/16 v budově
č.p. 713, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.*

Pasport prostoru

Adresa	NA MIČÁNKÁCH 713/11 PRAHA 10	Vlastník	MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10
Blok (objekt)	0713		Vršovická 1429/68
Katastr	VRŠOVICE		101 38 PRAHA 10
Okres		Správce	PMC FACILITY a.s
Č. prostoru	500		Vršovická 1429/68
Podlaží	-2		101 00 PRAHA 10
Kategorie	Nestanovena kategorie		Provozovna správce
Prislušenství	Základní		Vršovická 1429/68
Č. prostoru KU	16		
Počet místností	0+1	Počet STA	0
Počet komínů	1	Počet tel. linek	0
Plyn	Z	Počet park. míst	0
Sm. č. pro vodné	WC, umyvadla a tekoucí teplá voda	Vstup z domu	N
Kanalizace	N	Vstup z ulice	N
Elektřina	230	Vstup dvůr (zahr.)	N
Vytápění	etážové plynové	Cena prostoru	0,00

Seznam místností

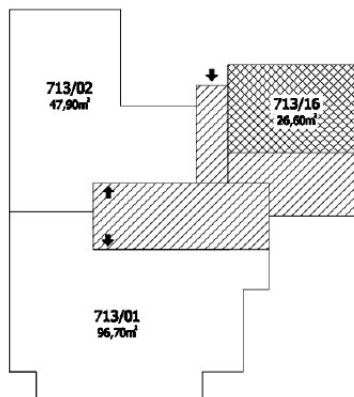
Místnost	Vytápění	Cel. plocha	Pl. pro nájem	ZPP	Podl. plocha
pokoj 1	lokální elektrické	22,00	22,00	0,00	0,00
koupelna + WC	lokální elektrické	4,60	4,60	0,00	0,00
		26,60	26,60	0,00	0,00

Zařizovací předměty

Název	Výr. číslo	Pořizeno	Počet	Cena	Montáž	Úrok	Životnost	Za měsíc
BYT.VODOMĚR SV	02367634	01.12.2002	1	517,50	0,00	0,00	30.11.2010	0,00
KOMÍN TYP I	7130500	01.01.1997	1	0,00	0,00	0,00	01.01.1997	0,00
								0,00

Půdorys nebytového prostoru:

1.P.P.
Na Mičáncích 11



*Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 713/16 v budově
č.p. 713, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.*

**Nebytový prostor č. 713/16 – způsob využití – kancelář, umístěná
v 1. P.P. Celková výměra prostoru je 26,60 m²**

Poř.č.	Místnost	Výměra m ²
1.	Kancelář	22,00
2.	Koupelna s WC	4,60
Celkem		26,60

Doc.Ing. Jaromír Ryska, CSc.

160 00 Praha 6, Půlkruhová 813/34

znalec z oboru ekonomika a stavebnictví

Č.z.d.: 2497/30/VI/2020.

ZNALCKÝ POSUDEK

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících
z nebytové jednotky č. 159/22 v budově č.p. 159,
v ulici U Vršovického nádraží 12, včetně podílu
952/11463 na budově č.p. 159 a pozemku parc.č.
1072, kat. území Vršovice, Městská část
Praha 10, hlavní město Praha.**



Posudek vyžádal: **Úřad Městské části Praha 10, IČ: 273 93 411**, se sídlem 100 00 Praha10, Vršovická ulice č.p. 1429/68, PSČ: 101 00.

Účel posudku: posudek je vypracován za účelem zjištění obvyklé ceny nemovitostí podle platného cenového předpisu, to je podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb. a zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a služeb, **k datu 12.10.2020.**

Vypracoval: Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc., znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26.9.1975 pod č.j.340/74-K pro základní obor ekonomiku a stavebnictví, a Městského soudu v Praze ze dne 7.8.2003 pod č.j. Spr. 1252/2003 pro základní obor ekonomiku, odvětví finanční účetnictví.

Posudek obsahuje 15 stran textu a předává se ve dvou vyhotoveních a jedné elektronické verzi.

Praha, dne 12.10.2020.

Úřad Městské části Praha 10

Odbor majetkoprávní

oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace

Vršovická ulice č.p. 1429/68

Praha 10

PSČ 101 00

V Praze, dne 12.10.2020.

Vážení,

na základě Vašeho požadavku jsem zpracoval znalecký posudek, stanovení obvyklé ceny nemovitostí **pro potřeby případného prodeje**. Oceňované nemovitosti sestávají z nebytové jednotky č. 159/22 v budově č.p. 159, v ulici U Vršovického nádraží 12, včetně podílu 952/11463 na budově č.p. 159 a pozemku parc.č. 1072, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Ocenění nemovitostí je provedeno pro účely prodeje ke dni 12.10.2020.

Definice předmětu ocenění

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 159/22 v budově č.p. 159, v ulici U Vršovického nádraží 12, včetně podílu 952/11463 na budově č.p. 159 a pozemku parc.č. 1072, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Zvolená metodologie ocenění

Cílem předloženého posudku je určit obvyklou cenu podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb., a zákona č. 151/1997 Sb., zákona o oceňování majetku v platném znění roku 2020.

Jako základ jsem pro propočet obvyklé ceny nemovitého majetku zvolil metodu komparativní, založenou na komparaci dostupných dat z realitního trhu nebytových prostor v hlavním městě Praze. Tento postup je také v souladu s „Komentářem k určování obvyklé ceny“, který vydalo Ministerstvo financí ČR dne 25.9.2014.

Při uvážení všech předpokladů právní, ekonomické, provozní a všeobecné povahy, které byly základem pro kalkulace, činím závěr, že obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 159/22 v budově č.p. 159, v ulici U Vršovického nádraží 12, včetně podílu 952/11463 na budově č.p. 159 a pozemku parc.č. 1072, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, činila **k datu 12.10.2020 částku:**

3 332 000,00 Kč
Slovy: tři milióny tři sta třicet dva
tisíc korun českých.

Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.
znalec

Obsah posudku:

1. Cíl posudku
2. Použité podklady
3. Nález
4. Způsob stanovení obvyklé ceny
5. Odhad obvyklé ceny
6. Závěrečný výrok znalce
7. Přílohy

1. CÍL POSUDKU

Objednatelem jsem byl vyzván, abych stanovil obvyklou cenu nemovitost z nebytové jednotky č. 159/22 v budově č.p. 159, v ulici U Vršovického nádr. podílu 952/11463 na budově č.p. 159 a pozemku parc.č. 1072, kat. území Vršovice část Praha 10, hlavní město Praha. Cílem znaleckého posudku je stanovit obvyklé ceny uvedených nemovitostí **ke dni 12.10.2020.**

2. POUŽITÉ PODKLADY

- a) výpisy z katastru nemovitostí LV č. 12262 a 12263 pro kat. území Vršovice,
- b) schematický půdorys nebytového prostoru,
- c) část prohlášení vlastníka,
- d) informace o jednotce,
- e) informace o parcele,
- f) část platné cenové mapy pozemků,
- g) část platného územního plánu,
- h) ortofotomapa,
- i) geometrický plán,
- j) realitní časopisy z roku 2020,
- k) Statistické ročenky ČSÚ,
- l) údaje o dosažených cenách nemovitostí na Praze 10 získané od Katastrálního úřadu hlavního města Prahy, Katastrální pracoviště Praha - město,
- m) prohlídka na místě samém konaná dne 31.7.2020.

3. NÁLEZ

3.1. SITUACE

Předmětem ocenění je vypracovat posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitostí podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb. a zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění k datu 12.10.2020.

*Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 159/22
č.p. 159, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha*

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100

Předmětem ocenění je:

- nebytová jednotka č. 159/22 v bytovém domu č.p. 159,
- podíl 952/11463 na budově č.p. 159,
- pozemek: parc.č. 1072 podíl na pozemku 952/11463:

Poř.č.	Parc. č.	Kultura	Výměra m ²	Poznám
1.	1072	Zastavěná plocha a nádvoří	450,00	č.p. 1
Celkem			450,00	

- trvalé porosty: nejsou,
- věcná břemena: nejsou.

3.2. POPIS

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 159/22 v budově č.p. 1 Vršovického nádraží 12, včetně podílu 952/11463 na budově č.p. 159 a pozemku kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Dům č.p. 159 ulice 6. NP a 1.PP. Nebytová jednotka č. 159/22 407 se nachází ve dvorním traktu je jednopatrový. Vstup do jednotky je přímo ze dvora. Dvorní trakt má obdélník plochou střechu. Dům je užíván od roku 1910, patro je určeno pro obytné účely po venkovním schodišti, které vede z mezipatra domu č.p. 159. V přízemí dvoře oceňovaná nebytová jednotka. Ta je v současné době prázdná, před rekonstrukcí dobře dostupná prostředky MHD s dobrou občanskou vybaveností a horší parkování osobních automobilů. Dům je napojen na městské inženýrské sítě bytového domu tvoří provedené venkovní úpravy, tj. přípojky inženýrských plocha vnitřního dvora a pozemek.

Nebytová jednotka č. 159/22, způsob využití:

Poř.č.	Místnost	Výměra m ²
1.	Dílna (sklad)	68,40
2.	Kancelář	15,30
3.	Sociální zařízení	11,50
Celkem		95,20

Celková výměra prostoru je **95,20 m²**. Součástí jednotky je veškerá její vnitřní (potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace apod.). K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken apod. K vlastnictví jednotky patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 952/11463 společnými částmi domu jsou:

- a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí
- b) střecha,
- c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce,
- d) vchody, schodiště, chodby, sklepní kóje,
- e) okna a dveře, včetně vstupních dveří do bytů a do jejich příslušenství přístupných ze společných částí,
- f) rozvody studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní domovní elektroinstalace (zvonek), rozvody telekomunikací včetně n umístěných mimo dům.

Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se podle spoluvlastnického podílu na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z spoluvlastnického práva.

Nebytová jednotka č. 159/22 je v 1. NP, přístupná přímo z vnitřního dvora. do jsou dřevěné plně do ocelové zárubně, okenní otvory jsou jednoduchými ok ocelovou mříží. Podlaha je betonová, je instalováno stropní osvětlení, zásuvky pr i třífázový spotřebič, vytápění chybí. Nebytový prostor je ve špatném staveb stavu, před rekonstrukcí.

4. ZPŮSOB STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Pojmem „**obvyklá cena**“ se označuje fiktivní, hypotetická výše ceny, k možné za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v daném místě a čase dos pojem prodělal v českém teritoriu dlouhý vývoj od ceny tržové, přes cenu o současný název ceny obvyklé. Tato cena je v současné době definována zákonem Sb., zákonem o oceňování, takto: „**obvyklou cenou** se pro účely tohoto zákona která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného maje poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuz ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak c nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodáv kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí tísne prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Oso se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi p kupujícími. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k nim.“

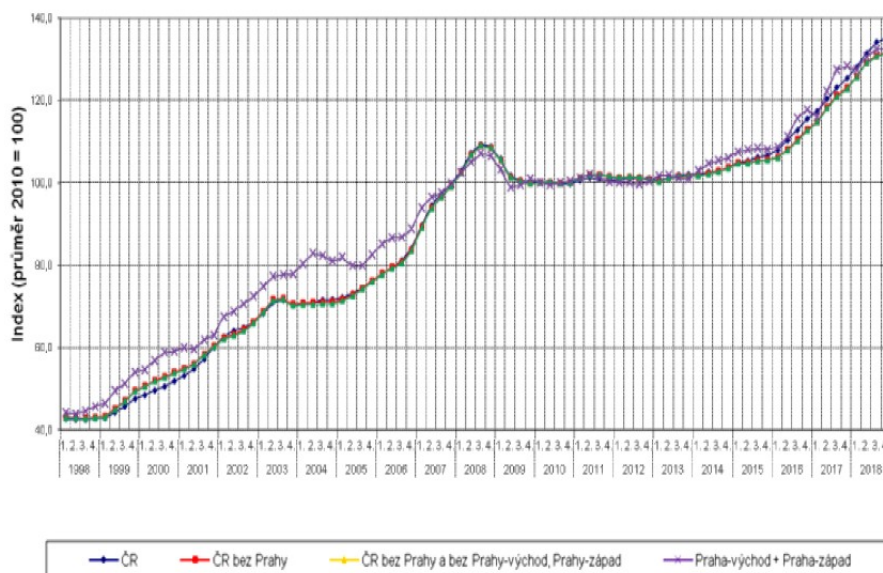
Ministerstvo financí ČR vydalo dne 25.9.2014 „**Komentář k určování o** Tento Komentář obsahuje detailní postup pro stanovení obvyklé ceny. Po oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle ustanovení § 2 ods cenu lze určit na trhu, statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných, i nal srovnatelných bytů. Podle zákona o cenách se při určování obvyklé ceny použ

5. ODHAD OBVYKLÉ CENY

Základní postup pro stanovení obvyklé ceny nebytového prostoru je metoda komparativní, porovnávací. Směnná hodnota, to je cena, kterou by byli potenciální kupci ochotni za nemovitost v daném místě a čase zaplatit, byla stanovena komparací, která je založena na analýze dostupných dat o prodejních, i nabídkových cenách srovnatelných nebytových prostor v dané lokalitě hlavního města Prahy.

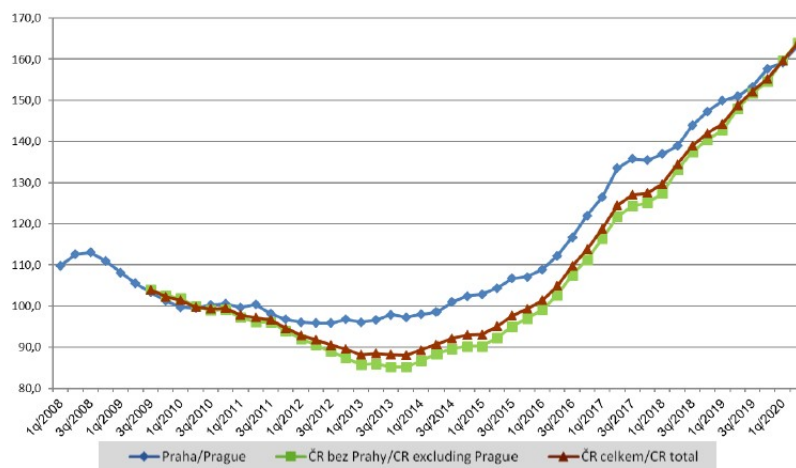
Komparace provedená dle současného realitního trhu:

V daném systému hospodářství je rozvoj této metody podmíněn soustavným tříděním a uchováváním vstupních údajů - tj. skutečně realizovaných cen obdobných nebytových prostor na trhu. Trh nemovitostí sledují v České republice nejen místní realitní kanceláře, ale také české pobočky zahraničních realitních nadnárodních firem. Některé typy nemovitostí jsou analyzovány i Českým statistickým úřadem, viz vydávané ročenky. Z těchto ročenek vyplývá, že jsou hlavně zaměřeny na obytné stavby a pozemky. Na následujícím grafu je uveden vývoj realizovaných cen nemovitostí podle Českého statistického úřadu, zdroj <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-n-u1k7tkgjb>:



Z výše uvedeného grafu vyplývá, že podle agregovaných hodnot analyzovaných ČSÚ dosáhly ceny nemovitostí v roce 2008 svého maxima. Po poklesu v roce 2009 se prodejní ceny ustálily přibližně na úrovni konce roku 2007, a v roce 2014 začaly opět stoupat. Nárůst cen jak nových, tak i starších bytů v Praze je od roku 2016 dosud podstatný, viz následující graf:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 159/22 v budově č.p. 159, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



2-4. PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ V ČR V LETECH 2016 - 2018 PODLE OKRESŮ V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBCÍ A STUPNI OPOTŘEBENÍ (v Kč/m²)

Velikost obcí	Počet převodů	Kupní cena	PÁSMO OPOTŘEBENÍ (%)				Kupní cena			
			0 - 5	5 - 20	20 - 45	45 -100	2016	2017	2018	2018
Praha 1	143	71806	94150	77862	68336	45878	68981	80172	66620	
Praha 2,6,7	402	67830	75588	67777	62088	42257	67520	64760	72979	
Praha 3-5,8...	1328	54512	60370	52494	48252	35648	51531	53612	60776	
Celkem Praha	1873	58691	64586	56778	54662	39187	57185	57280	63652	

5-1a. PRŮMĚRNÉ KUPNÍ CENY STAVEBNÍCH POZEMKŮ PRO HLAVNÍ MĚSTO PRAHU V LETECH 2016 - 2018 (v Kč/m²)

Městská část	Prům.vel. SP v m2	Odhadní cena	Kupní cena	Počet převodů	Kupní ceny v letech		
					2016	2017	2018
Praha 1	450	26101	38828	41	31261	36358	46505
Praha 2	630	10307	15647	54	15811	16137	15079
Praha 3	841	7682	12332	111	8445	13553	14144
Praha 4	430	6152	7749	87	5460	7729	8884
Praha 5	536	6516	7835	39	11245	7326	i.d.
Praha 6	419	8636	14980	137	11249	14923	17320
Praha 7	303	4713	5323	57	4803	5228	7129
Praha 8	393	6099	6592	57	6750	6353	7032
Praha 9	651	5749	9360	111	6304	12131	9540
Praha21	386	7055	10482	64	7111	12107	11409

* Vršovice – jsou dle ČCÚ vedeny jako Praha 21.

Český statistický úřad dosud nepublikoval souhrnné údaje pro rok 2019, ani pro rok 2020. Údaje a grafy publikované Českým statistickým úřadem se vztahují na průměrné agregované veličiny. Jejich hodnoty mohou být tedy v případě ocenění konkrétní nemovitosti považovány pouze za orientační, nikoli jako závazné pro oceňovanou nemovitost.

Z výše uvedených tabulek a grafu je zřejmé, že ceny starších bytů v Praze 10 Vršovcích rostly v roce 2020 až o 30 % oproti toku 2018, kdy činily jejich průměrné hodnoty částky

*Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 159/22
č.p. 159, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha*

40.000,00 Kč/m² až 65.000,00 Kč/m². Ceny nebytových prostor činily obvyklé částky, podle jejich polohy a stavebně-technického stavu.

Kladné aspekty oceňovaného nebytového prostoru:

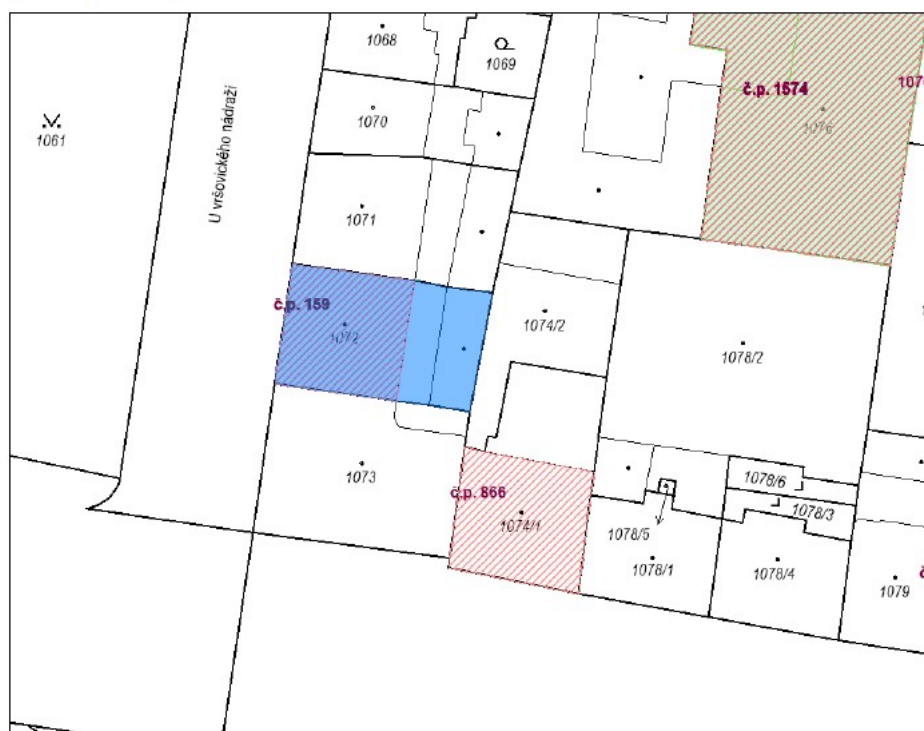
- Poloha nebytového prostoru v zadní klidné části dvora domu č.p. 159.
- Dobrá pěší dostupnost k MHD, tramvajím i autobusům MHD.

Záporné aspekty nebytového prostoru:

- Stavebně-technický stav nebytového prostoru je špatný, před rekonstrukcí.
- Omezené parkování je možné pouze na modré parkovací zóně.
- Špatný přístup k nebytovému prostoru, přes vnitřní úzkou chodbu domu č.p.

Vlastní komparace je provedena na základě využití realizovaných cen a s nabídkových cen od místních renomovaných realitních kanceláří

Pro porovnání byly evaluovány nabídkové ceny nebytových prostor využití. Podle zjištění na Katastrálním úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální úřad Praha – město, byly v dané lokalitě v letech 2019 a 2020 prodány následující nebytové prostory:



Modrá barva označuje dům č.p. 159, červená šrafovaná čára prodeje a nebytových prostor, zelená prodeje domu včetně pozemku.

Porovnání, vlastní ocenění oceňovaného nebytového prostoru, bylo provedeno na základě srovnání realizovaných a nabídkových cen koeficientu odlišnosti. Volba těchto

*Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 159/22
č.p. 159, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha*

Poř.č.	Koeficient	Popis
1.	K1	Koeficient redukce pramene ceny
2.	K2	Koeficient velikosti objektu
3.	K3	Koeficient polohy objektu
4.	K4	Koeficient provedení a vybavení
5.	K5	Koeficient celkového stavu objektu
6.	K6	Koeficient vlivu pozemku
7.	K7	Koeficient dle úvahy znalce

Porovnání bylo provedeno po úpravě nabídkových cen koeficienty Koeficienty **K1** až **K7** byla přepočítána nabídková cena porovnávaných k oceňovanému nebytovému prostoru. V současné době je v daném segment nabídka mírně nižší než poptávka. Vlastní komparace včetně všech získaných realizovaných a nabídkových cenách je uložena v archivu znalce. Obvyklá podlahové plochy oceňované nebytové jednotky v 1.PP vychází na částku **35 00**

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 159/22 v budově č.p. 159, v ulici U nádraží 12, včetně podílu 952/11463 na budově č.p. 159 a pozemku parc.č. 10/ Vršovice, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k da činí částku:

$$OC = 95,20 \text{ m}^2 \times 35\,000,00 \text{ Kč/m}^2 = 3\,332\,000,00 \text{ Kč}$$

zaokrouhleno: 3 332,00 tis. Kč

Toto je obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 15 č.p. 159, v ulici U Vršovického nádraží 12, včetně podílu 952/11463 na budc pozemku parc.č. 1072, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní stanovená porovnávací metodou ke dni 12.10.2020.

5.1. Výsledná obvyklá cena stanovená rekonsiliací

Obvyklá cena byla určena pouze metodou komparační. Věcná hod stavební substanci, ale je to hodnota užitná, nikoli směnná. Výsledek z porovnáv vždy nejbližší skutečnému realitnímu trhu a odpovídá i doporučení MF ČR, viz **určování obvyklé ceny” publikovaného MF ČR.**

Z výše uvedeného vyplývá, že **výsledná obvyklá cena** nemovitostí s nebytové jednotky č. 159/22 v budově č.p. 159, v ulici U Vršovického nádraží 12. 952/11463 na budově č.p. 159 a pozemku parc.č. 1072, kat. území Vršovice, Měst 10, hlavní město Praha, ke dni 12.10.2020, je shodná s obvyklou cenou určeno metodou.

6. ZÁVĚREČNÝ VÝROK

6. 1. Souhrn a závěr

Cílem předloženého posudku bylo stanovit obvyklou cenu nemovitostí s nebytové jednotky č. 159/22 v budově č.p. 159, v ulici U Vršovického nádraží 12, 952/11463 na budově č.p. 159 a pozemku parc.č. 1072, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 12.10.2020.

Na základě provedené detailní analýzy vychází obvyklá cena nemovitostí s nebytové jednotky č. 159/22 v budově č.p. 159, v ulici U Vršovického nádraží 12, 952/11463 na budově č.p. 159 a pozemku parc.č. 1072, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 12.10.2020 na částku:

3 332 000,00 Kč

**Slovy: tři milióny tři sta třicet dva
korun českých.**

**Odhadnutá obvyklá cena byla stanovena ke dni 12.10.2020, s platností
konce tohoto kalendářního roku 2020.**

Znalecký posudek je podán ke dni

6. 2. Použitá literatura

- 6.2.1. Drožen, F., Ryska, J., Vacek, A.: Oceňování majetku, VŠE, Praha, 1998.
- 6.2.2. Ing. Petr Ort, Ph.D. a kolektiv: Cenová mapa České republiky – 2/2010.
- 6.2.3. Komentář k určování obvyklé ceny vydaný Ministerstvem financí ČR.
- 6.2.4. Zákon č. 171/1997 Sb., zákon o oceňování majetku v platném znění.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze 2 ze dne 26.9.1975 pod č.j.340/74-K pro základní obor ekonomiku, a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán pod poř.č. 2497/30/VI/2020 znaleckého rejstříku a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

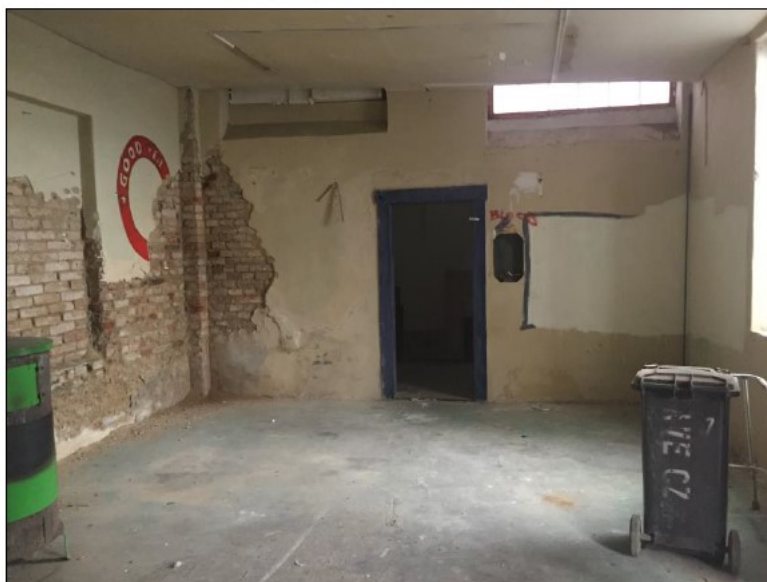
Znalec dle § 127a odst. 1 občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost bez odkladu skutečnosti, pro které by byl jako znalec ve věci vyloučen (např. nepodjatosti dle § 11 odst. 1 zák. č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících), neboť jinak bránily být ve věci činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestné výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

Otisk znalecké pečeti:

7. PŘÍLOHY

- 7.1. Fotografická dokumentace.
- 7.2. Informace o jednotce.
- 7.3. Informace o budově.
- 7.4. Informace o stavební parcele.
- 7.5. Geometrický plán.
- 7.6. Část cenové mapy pozemků.
- 7.7. Část územního plánu.
- 7.8. Pasport nebytového prostoru.
- 7.9. Půdorys nebytového prostoru.

Fotografická dokumentace:



*Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 159/22
č.p. 159, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha*



Informace o jednotce:

Číslo jednotky	159/22
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zá vlastnictví bytů
Způsob využití:	dílna nebo provozovna
Budova:	č. p. 159
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	12263
Podíl na společných částech:	952/11463

Informace o budově:

Stavba:	č. p. 159
Obec:	Praha [554782]
Část obce:	Vršovice [490237]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	12262
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1072
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům

Informace o parcele:

Parcelní číslo:	1072
Obec:	Praha [554782]

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 159/22
č.p. 159, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha**

Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 159

Geometrický plán:



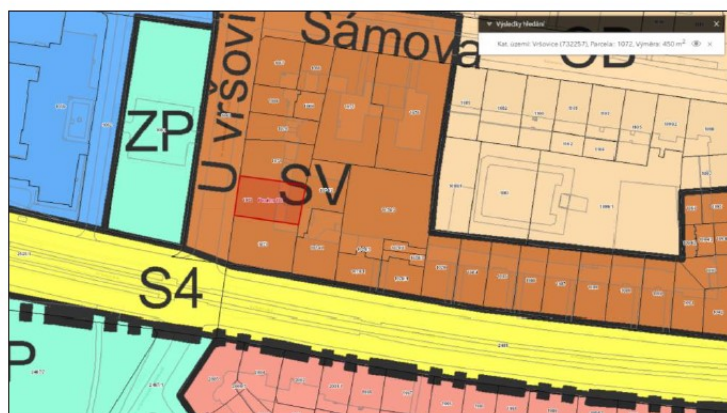
Část cenové mapy pozemků:



Cena v cenové mapě platné k roku 2020: 8 510,00 Kč/m².

Část územního plánu:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 159/22 v budově č.p. 159, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



SV - všeobecně smíšené území.

Pasport nebytového prostoru:

Pasport prostoru

Adresa	U VRŠOVICKÉHO NÁDRAŽÍ 159/12 Praha 10	Vlastník	MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10 Vršovická 1429/68 101 38 PRAHA 10
Blok (objekt)	0159	Správce	PMC FACILITY a.s. Vršovická 1429/68 101 00 PRAHA 10
Katastr	VRŠOVICE	Provozovna správce	Vršovická 1429/68
Okres			
Č. prostoru	504		
Podlaží	1		
Kategorie	Nestanovena kategorie		
Příslušenství	Není		
Č. prostoru KU	22		
Počet místností	3+0	Počet STA	0
Počet komínů	0	Počet tel. linek	0
Plyn	Z	Počet park. míst	0
Sm. č. pro vodné	WC, umyvadlo - 250 pracovních dní	Vstup z domu	A
Kanalizace	A	Vstup z ulice	N
Elektřina	230 Jistič	Vstup dvůr (zahr.)	N
Vytápění	žádné topení	Cena prostoru	0,00

Seznam místností

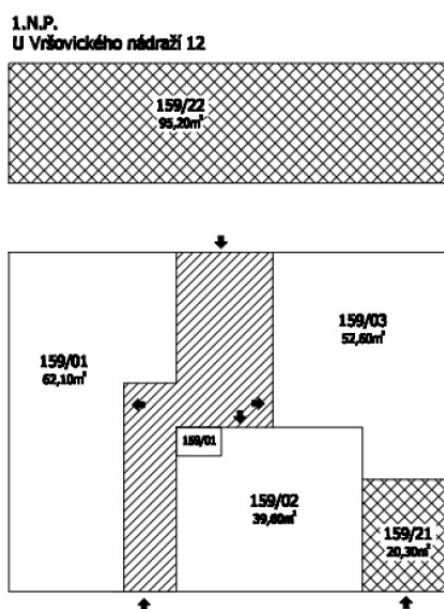
Místnost	Vytápění	Cel. plocha	PL pro nájem	ZPP	Podl. plocha
dílna	TOPENÍ	59,00	59,00	0,00	59,00
dílna	TOPENÍ	11,96	11,96	0,00	11,96
dílna	TOPENÍ	24,24	24,24	0,00	24,24
		95,20	95,20	0,00	95,20

Zařizovací předměty

Název	Výr. číslo	Pořízeno	Počet	Cena	Montáž	Úrok	Životnost	Za měsíc
BYT.VODOMĚR SV	42030138	01.04.2002	1	370,00	0,00	0,00	31.03.2010	5,00
								5,00

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 159/22 v budově č.p. 159, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Půdorysný tvar nebytového prostoru:



Interní sdělení

Odbor majetkoprávní
oddělení prodeje nemovitého
majetku a privatizace
Bc. Iva Petřinová
vedoucí oddělení

odbor KS
oddělení Právní
referent Mgr. et Mgr. Šárka Míková
datum 12.2.2021
číslo jednací P10-066049/2021

věc Stanovisko k materiálu č. j. P10-219930/2020

Vážená paní vedoucí,

oddělení právní Kanceláře starostky (dále jen „Oddělení“) obdrželo k připomínkování materiál „Návrh na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 10.“, č. j. P10-219930/2020, předkládaný k projednání na schůzi Rady městské části Praha 10.

Předmětem posouzení byl soulad návrhu usnesení v předloženém materiálu se zákonem. Oddělení nemá na základě tohoto posouzení k materiálu připomínky.

S pozdravem

Mgr.
Adam
Jareš



Mgr. Adam Jareš

vedoucí oddělení právního Kanceláře starostky

P10-076011/2021



Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10

číslo 121

ze dne 2. 3. 2021

k návrh na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce - 10.

Rada městské části Praha 10

I. bere na vědomí

informaci o průběhu výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce - 10., dle důvodové zprávy předloženého materiálu

II. souhlasí

- a) s vyhodnocením výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce - 10., dle přílohy č. 2 předloženého materiálu
- b) s návrhem na prodej volných nebytových jednotek na základě výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce - 10., včetně souvisejících spoluvlastnických podílů na společných částech domu a spoluvlastnických podílů na pozemcích, dle této tabulky:

Pořadí	Ulice	Č. p.	Č. o.	Č. nebytové jednotky dle PV	Výměra v m ²	Odhadní cena v Kč	Kupní cena v Kč	Kupující	Datum narození kupujícího (IČO u právnické osoby)
1	Černokostelecká	918	16	918/26	25,70	1 593 000	1 835 000		
2	Moskevská	667	68	667/24	39,90	2 593 500	2 905 000		
3	Na Míčáncích	713	11	713/16	26,60	1 542 800	1 542 800		
4	U Vršovického nádraží	159	12	159/22	95,20	3 332 000	3 962 000		

- 2 -

c) s návrhem usnesení ZMČ Praha 10 dle části IV. předloženého materiálu

III. pověřuje

Ing. Beneše, místostarostu, předložit na nejbližším zasedání ZMČ Praha 10 návrh na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce - 10.

Renata Chmelová
starostka

Ing. Jana Komrsková
1. místostarostka

Předkladatel: Ing. Beneš, místostarosta
Anotace: nebytové prostory; privatizace obecního majetku
Provede: -
Na vědomí: -
Garant: Ing. Koucký, ved. OMP
Číslo tisku: P10-219930/2020