

Doc.Ing. Jaromír Ryska, CSc.

160 00 Praha 6, Pálkruhová 813/34

znalec z oboru ekonomika a stavebnictví

Č.z.d.: 2486/19/VIII/2020.

ZNALECKÝ POSUDEK

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících
z nebytové jednotky č. 619/19 v budově č.p. 619,
Bulharská 619/8 včetně podílu 162/9010 na
budově č.p. 619 a pozemku parc.č. 509, 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 7.4.2020.

Vypracoval: Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc., znalece 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 16 stran textu a předává se ve dvou vyhotoveních a jedné elektronické verzi.

Praha, dne 4.5.2020.

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 4.5.2020.

Vážení,

na základě Vašeho požadavku jsem zpracoval znalecký posudek, stanovení obvyklé ceny nemovitostí **pro potřeby případného prodeje**. Oceňované nemovitosti sestávají z nebytové jednotky č. 619/19 v budově č.p. 619, Bulharská 619/8 včetně podílu 162/9010 na budově č.p. 619 a pozemku parc.č. 509, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Ocenění nemovitostí je provedeno pro účely prodeje ke dni 4.5.2020.

Definice předmětu ocenění

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 619/19 v budově č.p. 619, Bulharská 619/8 včetně podílu 162/9010 na budově č.p. 619 a pozemku parc.č. 509, 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. 619/19 v budově č.p. 619, Bulharská 619/8 včetně podílu 162/9010 na budově č.p. 619 a pozemku parc.č. 509, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, činila k datu 4.5.2020 částku:

352 200,00 Kč

Slovy: tři sta padesát dva tisíc dvě stě 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. 619/19 v budově č.p. 619, Bulharská 619/8 včetně podílu 162/9010 na budově č.p. 619 a pozemku parc.č. 509, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Cílem znaleckého posudku je stanovit obvyklou cenu výše uvedených nemovitostí **ke dni 4.5.2020.**

2. POUŽITÉ PODKLADY

- a) výpisy z katastru nemovitostí LV č. 11569 a 11570 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 2019 a 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 27.4.2020.

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 4.5.2020.

Vlastník nemovitostí: podle výpisů z katastru nemovitostí LV č. 11569 a 11570 pro kat. území Vršovice, ke dni 4.5.2020:

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, Vršovice, 10100

Předmětem ocenění je:

- nebytová jednotka č. 619/19 v bytovém domu č.p. 619,
- podíl 162/9010 na budově č.p. 619,
- pozemky: parc.č. 509 podíl na pozemku 162/9010:

Poř.č.	Parc. č.	Kultura	Výměra m ²	Poznámka
1.	509	Zastavěná plocha a nádvoří	340,00	č.p. 619
Celkem			340,00	

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

3.2. POPIS

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 619/19 v budově č.p. 619, Bulharská 619/8 včetně podílu 162/9010 na budově č.p. 619 a pozemku parc.č. 509, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Dům č.p. 619 se nachází v ulici Bulharské jako vnitřní řadový činžovní dům. Dům má 5 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží se sedlovou střechou je klasické masivní zděné konstrukce a užíván od roku 1904. Dům je ještě v dobrém stavebně technickém stavu, hlavně ve vyšších podlažích s byty. Lokalita je 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, venkovní schody na zadní zahradu a pozemek.

Nebytová jednotka č. 619/19 způsob využití: ateliér umístěný v 1. PP včetně WC. Celková výměra prostoru je **16,20 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, vnitřní dveře a okno nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 162/9010. 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,
- e) schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí chodby,
- f) rozvody kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní antény (STA), domovní elektroinstalace (zvonek, domácí telefon), rozvody telekomunikací i umístěné mimo dům, a to včetně veškerých inženýrských sítí.

Nebytová jednotka č. 619/19 byl původně ateliér s WC v 1. PP, přístupný vnitřním schodištěm domu a chodbou. Vstupní dveře do ateliéru jsou dřevěné plně do dřevěné zárubně, okenní otvor do ulice je osazen dřevěným oknem a opatřen mříží. Podlaha je betonová v části prkenná, je instalováno stropní osvětlení, zásuvka pro jednofázový spotřebič a jsou osazena kamna na tuhé palivo, připojení do komínu je vytržené. Místnosti WC jsou v havarijním stavu, připojení na vodu a kanalizaci nelze za současného stavu využít. Ateliér je již delší dobu prázdný, zdivo vlhké, dveře a okna napadena hnilobou. Ateliér se obtížně obsluhuje, lze jen ruční manipulace s maloobjemovým a lehkým zbožím nebo materiály po strmém schodišti.

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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

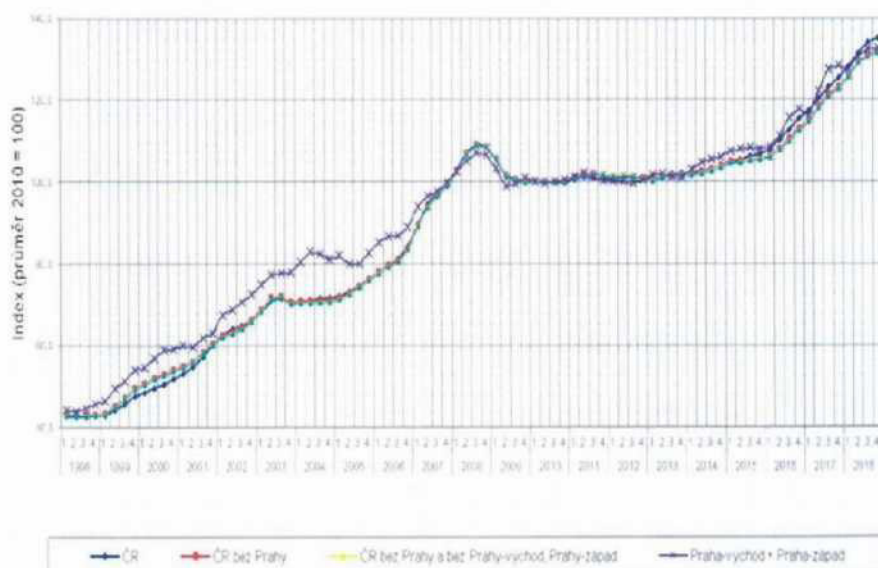
Ministerstvo financí ČR vydalo dne 25.9.2014 „Komentář k určování obvyklé ceny“. Tento Komentář obsahuje detailní postup pro stanovení obvyklé ceny. Podle zákona o oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle ustanovení § 2 odst. 1. Obvyklou cenu lze určit na trhu, statistickým vyhodnocením 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.

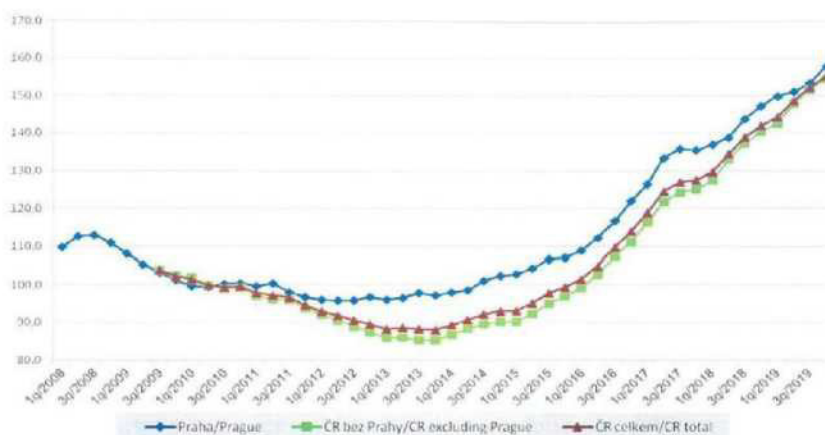
Komparace provedená dle současného realitního trhu:

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-ul-k7tkgjb>:



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. 619/19 v budově č.p. 619, 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
Praha10	278	5613	7581	65	5216	7732	8729

* Vršovice – 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 Vršovcích rostly v roce 2020 až o 20 % oproti roku 2018, kdy činily jejich průměrné hodnoty částky 35.000,00 Kč/m² až 60.000,00 Kč/m². Ceny nebytových prostor činily obvykle 1/3 z této částky.

Kladné aspekty oceňovaného nebytového prostoru:

- Poloha domu v centru Vršovic.
- Dobrá pěší dostupnost k MHD, tramvajím i autobusům MHD.

Záporné aspekty nebytového prostoru:

- Stavebně-technický stav nebytového prostoru je havarijní.
- Zdivo je zvlhlé a podlahy nevyhovující.
- Připojení WC na instalace je porušené, nelze ho využít.
- Přístup k nebytovému prostoru je ztížen průchodem přes dveře dveře.

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

Pro porovnání byly evaluovány nabídkové ceny nebytových prostor srovnatelného využití. Detailní popis jednotlivých nabídek je uveden v přílohách předloženého znaleckého posudku. Porovnání, vlastní ocenění oceňovaného nebytového prostoru, se provádí po úpravě 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

Jako srovnatelné nemovitosti vhodné ke komparaci jsem zvolil veřejně dostupné nabídky realitních kanceláří. Porovnání je provedeno po úpravě nabídkových cen koeficienty K1 až K7. Koeficienty K1 až K7 je přepočítána nabídková cena porovnávaných nemovitostí k oceňovanému nebytovému prostoru. V současné době je v daném segmentu nemovitostí nabídka mírně vyšší než poptávka. Vlastní komparace je uvedena v následující tabulce:

**Nabídkové ceny nebytových prostor obdobného využití jako
sklepní místnosti, či ateliéry č. 619/19:**

Poř. č.	Porovnávaný ne- bytový prostor	Poloha	UP - užitná plocha m ²	Stavebně tech. stav	Nabídková cena: Kč/m ²
A.	Za Poříč. bránou	Lepší	22,00	Dobrý	20 455,00
B.	Podolí	Srovnatelná	13,00	Dobrý	53 769,00
C.	Zvánovická ul.	Srovnatelná	62,00	Dobrý	49 839,00
D.	Holečkova ul.	Srovnatelná	6,00	Dobrý	49 167,00
E.	Kbelská ul.	Srovnatelná	100,00	Dobrý	25 000,00
F.	Bělohorská ul.	Srovnatelná	49,00	Dobrý	50 000,00
Průměr			42,00		41 371,67

Vlastní porovnání:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 619/19 v budově č.p. 619, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Poř. č.	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	Výsledná OC Kč/m ²
A.	0,98	1,10	1,00	0,90	1,00	1,00	1,20	23 814,53
B.	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,45	23 712,13
C.	0,98	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,60	23 444,27
D.	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,50	24 091,83
E.	0,98	0,70	1,00	1,00	1,00	1,00	1,30	22 295,00
F.	0,98	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,60	23 520,00
Průměr	0,98	0,90	1,00	0,98	1,00	1,00	0,78	23 479,63
Výsledná obvyklá cena v Kč/m² podlahové plochy								23 740,00

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 619/19 v budově č.p. 619, Bulharská 619/8 včetně podílu 162/9010 na budově č.p. 619 a pozemku parc.č. 509, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 4.5.2020 činí částku:

$$OC = 16,20 \text{ m}^2 \times 23\,740,00 \text{ Kč/m}^2 = 352\,200,00 \text{ Kč}$$

zaokrouhleno: 352 200,00 Kč

Toto je obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 619/19 v budově č.p. 619, Bulharská 619/8 včetně podílu 162/9010 na budově č.p. 619 a pozemku parc.č. 509, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, stanovená porovnávací metodou ke dni 4.5.2020.

5.1. Výsledná obvyklá cena stanovená rekonciliací

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. 619/19 v budově č.p. 619, Bulharská 619/8 včetně podílu 162/9010 na budově č.p. 619 a pozemku parc.č. 509, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 4.5.2020, 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. 619/19 v budově č.p. 619, Bulharská 619/8 včetně podílu 162/9010 na budově č.p. 619 a pozemku parc.č. 509, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 4.5.2020.

Na základě provedené detailní analýzy vychází obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 619/19 v budově č.p. 619, Bulharská 619/8 včetně podílu 162/9010 na

budově č.p. 619 a pozemku parc.č. 509, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 4.5.2020 na částku:

352 200,00 Kč

Slovy: tři sta padesát dva tisíc dvě stě korun českých.

Odhadnutá obvyklá cena je platná k datu podání předloženého znaleckého posudku. Vzhledem ke krizové situaci vyvolané současnou pandemií upozorňuji, že platnost této částky bude časově omezená na rok 2020.

Znalecký posudek je podán ke dni 4.5.2020.

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. 2486/19/I/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.

*Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 619/19 v budově
č.p. 619, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.*

- 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. Současné nabídky prodeje srovnatelných bytů od realitních kanceláří.
- 7.9. Pasport nebytového prostoru.

Fotografická dokumentace:



Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 619/19 v budově č.p. 619, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



Informace o jednotce:

Číslo jednotky	619/19
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	ateliér
Budova:	č. p. 619
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11570
Podíl na společných částech:	162/9010

Informace o budově:

Stavba:	č. p. 619
Obec:	Praha [554782]
Část obce:	Vršovice [490237]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11569
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 509
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům

Informace o parcele:

Parcelní číslo:	509
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11569
Výměra [m ²]:	340
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 619/19 v budově č.p. 619, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 619

Geometrický plán:



Část cenové mapy pozemků:



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

Část územního plánu:



OV - všeobecně obytné území.

Současné nabídky realitních kanceláří na prodeje srovnatelných bytů:

A. Prodej skladového prostoru 22 m² Za Poříčskou bránou, Praha 8 - Karlín, Praha 8.
Nabídková cena 450,00 tis. Kč, 20 455,00 Kč/m².



Přímí vlastníci nabízejí k prodeji nebytovou jednotku v osobním vlastnictví o výměře 22 m² v suterénu cihlového domu na adrese Za Poříčskou bránou 315/10 v pražském Karlíně v těsné blízkosti metra B – Florenc (20 m). Jednotka je vhodná jako skladovací prostory. Jednotka má právo užívání samostatné toalety v mezipatře domu. Činžovní dům je v dobrém udržovaném stavu, nízké měsíční náklady na samostatné jednotky. Nebytové jednotky se nachází ve výborné lokalitě v centru Prahy, v těsné blízkosti MHD –

autobus, tram i metro B – Florenc. V dosahu veškerá občanská vybavenost i samotné centrum.

B. Prodej skladového prostoru 13 m² Podolí, Praha 4. Nabídková cena 699,00 tis. Kč,
53 769,00 Kč/m².

Sklepní prostor, vhodný jako sklad. Nachází se v suterénu cihlového domu s výtahem. V místnosti je okno opatřené mříží. Voda zavedena, možnost připojení k odpadu. Volné ihned.



C. Prodej skladového prostoru 62 m² Zvánovická, Záběhlice, Praha 4. Nabídková cena
3 090,00 tis. Kč, 49 839,00 Kč/m².

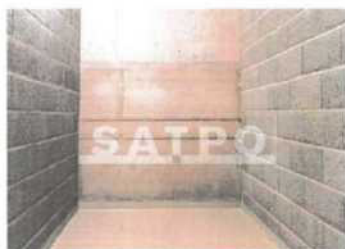


Nabízíme k prodeji nebytový prostor o celkové ploše 62,29 m² s dispozicí 2+1 v suterénu cihlového bytového domu v ulici Zvánovická Praha 4, Záběhlice. Jedná se o suchý zcela nově kompletně rekonstruovaný prostor se dvěma místnostmi 21 m² a 27 m² plus kuchyňka a koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a WC s celkovou plochou cca 14 m². V kuchyňce jsou 3 spodní šuplíkové skřínky s kvalitními pojezdy, varná deska, granitový dřez a je provedena příprava pro zapojení pračky, myčky a kuchyňské digestoře. Výška místností

je 2,5 m. Vstup je široký 80 cm bezpečnostními dveřmi NEXT. Na podlahách je keramická dlažba, stropy jsou ze sádkartonových podhledů, na stěnách je omítka a v kuchyňce a koupelně jsou keramické obklady. Nově vybudovaná vzduchotechnika zajišťuje větrání. Rozvody elektrické energie jsou nové, použito je LED osvětlení. Prostory jsou BEZ OKEN.

D. Prodej skladového prostoru 6 m² Holečkova, Praha 5. Nabídková cena
295,00 tis. Kč, 49 167,00 Kč/m².

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 619/19 v budově č.p. 619, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



Skladové prostory o celkové výměře 5,9 m² v 2. podzemním podlaží v prémiové Rezidenci Sacre Coeur 2, ulice Holečkova 3331/35. Samostatně uzamykatelný prostor je přístupný ze společných prostor rezidence, kde je v provozu 24/7 recepce, kamerový a čipový systém.

E. Prodej skladového prostoru 100 m² Kbelská Hloubětín, Praha 9. Nabídková cena

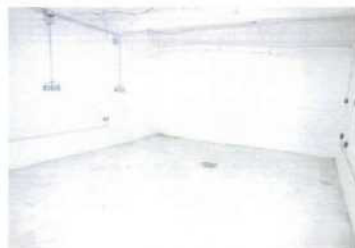
2 500,00 tis. Kč, 25 000,00 Kč/m².

Nabízíme atraktivní skladovou plochu, cca 100 m², 4 uzamykatelné garáže á 25 m², vzájemně propojené. Zavedena elektřina, vlastní elektroměr, vybudována WC, možnost umyvadla, nutnost vodu dovážet, popř. využití barelu na dešťovou vodu. Možnost vjezdu přímo z Kbelské ulice. Garáže jsou na oploceném pozemku pod uzamčením. Pozemek pod garážemi ve vlastnictví. Objekt je v blízkosti křižovatky Kbelská Kolbenova.



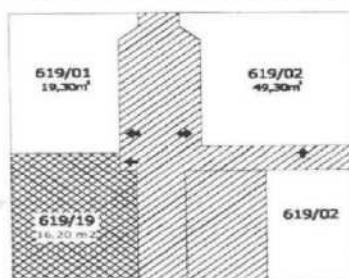
F. Prodej komerční nemovitosti 49 m² Bělohorská, Praha 6. Nabídková cena

2 450,00 tis. Kč, 50 000,00 Kč/m².



Nabízíme k prodeji nebytový prostor o celkové užitné ploše 49,30 m². Jedná se o suterén v ulici Bělohorská, Praha 6 – Břevnov (vchod do domu i z ulice Pod Marjánkou, 2 minuty od zastávky tramvaje Bělohorská. Dispozice: 2x místnost. Prostor byl dlouhodobě využíván jako učebna, vhodné pro studio, sklad, eventuálně k bydlení, možnost přestavby na ateliér, nebytový prostor nemá okna.

Půdorys nebytového prostoru:



Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 619/19 v budově
č.p. 619, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Pasport prostoru

Adresa	BULHARSKÁ 619/8 PRAHA 10	Vlastník	MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10
Blok (objekt)	0619	Vršovická 1429/68	
Katastr	VRŠOVICE	101 38 PRAHA 10	
Okres		Správce	PMC FACILITY a.s
Č. prostoru	102	Vršovická 1429/68	
Podlaží	1	101 00 PRAHA 10	
Kategorie	II. Kategorie	Provozovna správce	
Příslušenství	Základní	Vršovická 1429/68	
Č. prostoru KU	19	Počet STA	0
Počet místností	0+0	Počet tel. linek	0
Počet komínů	0	Počet park. míst	0
Plyn	N	Vstup z domu	
Sm. č. pro vodu	WC, umyvadla a tekoucí teplá voda	Vstup z ulice	
Kanalizace	N	Vstup dvíř (zahř.)	
Elektrika	230	Cena prostoru	0,00
Vytápění	žádné topení		
Poznámka			
N/ Poč.míst:0.0 Podl.:1 /Kat.:2 /Plocha:15.00 /stav:Obsazený			

Seznam místností

Místnost	Vytápění	Sazba	Cel. plocha	PL pro nájem	ZPP	Podl. plocha
prádelna	TOPENÍ	73,50	15,00	15,00	0,00	0,00
			15,00	15,00	0,00	0,00

Zařizovací předměty

Název	Výr. číslo	Pořizeno	Počet	Cena	Montáž	Úrok	Životnost	Za měsíc
-------	------------	----------	-------	------	--------	------	-----------	----------

Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.
160 00 Praha 6, Půlkruhová 813/34
znalec z oborů ekonomika a stavebnictví

DODATEK

ke znaleckému posudku č.zn.den. 2486/19/VIII/2020:

**„Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 619/19 v budově č.p. 619, Bulharská 619/8 včetně podílu 162/9010 na budově č.p. 619 a pozemku parc.č. 509, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha,“
ze dne 4.5.2020.**

Dodatek k posudku vyžádal: Úřad Městské části Praha 10, IČ: 000 63 941, se sídlem 100 00 Praha 10, Vršovická ulice č.p. 1429/68, PSČ: 101 38.

Účel dodatku: stanovení obvyklé ceny nemovitostí k datu 29.1.2021.

Dodatek k posudku obsahuje 1 stranu textu a předává se ve dvou vyhotoveních.

Vypracoval: Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc. - znalec z oboru ekonomika, odvětví finanční účetnictví, bytem 160 00 Praha 6, Půlkruhová 813/34.

Ve znaleckém posudku č. 2486/19/VIII/2020 jsem ocenil nemovitosti sestávající z nebytové jednotky č. 619/19 v budově č.p. 619, Bulharská 619/8 včetně podílu 162/9010 na budově č.p. 619 a pozemku parc.č. 509, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 4.5.2020.

Na základě provedené detailní analýzy současného realitního trhu nebytových jednotek v lokalitě Vršovice, je současná obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 619/19 v budově č.p. 619, Bulharská 619/8 včetně podílu 162/9010 na budově č.p. 619 a pozemku parc.č. 509, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 29.1.2021 shodná s určenou obvyklou cenou k datu 4.5.2020 a činí částku:

352 200,00 Kč

Slovy: tři sta padesát dva tisíc dvě stě korun českých.

Tato obvyklá cena je platná pro celý kalendářní rok 2021.

Dodatek k posudku vypracován dne 29.1.2021.



Doc.Ing. Jaromír Ryska, CSc.

160 00 Praha 6, Půlkruhová 813/34

znalec z oboru ekonomika a stavebnictví

Č.z.d.: 2497/30/IV/2020.

ZNALECKÝ POSUDEK

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících
z nebytové jednotky č. 481/12 v budově č.p. 481,
Na Míčánkách 5, včetně podílu 120/4925 na
budově č.p. 481 a pozemku parc.č. 778,
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 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 14 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. 481/12 v budově č.p. 481, Na Mičáncích 5, včetně podílu 120/4925 na budově č.p. 481 a pozemku parc.č. 778, 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. 481/12 v budově č.p. 481, Na Mičáncích 5, včetně podílu 120/4925 na budově č.p. 481 a pozemku parc.č. 778, 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 kalkulaci, činím závěr, že obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/12 v budově č.p. 481, Na Mičáncích 5, včetně podílu 120/4925 na budově č.p. 481 a pozemku parc.č. 778, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, činila k datu 12.10.2020 částku:

420 000,00 Kč
Slovy: čtyři sta dvacet 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. 481/12 v budově č.p. 481, Na Míčánkách 5, včetně podílu 120/4925 na budově č.p. 481 a pozemku parc.č. 778, 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. 11972 a 11973 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 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. 11972 a 11973 pro kat. území Vršovice, ke dni 12.10.2020:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/12 v budově č.p. 481, 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. 481/12 v bytovém domu č.p. 481,
- podíl 120/4925 na budově č.p. 1404, 1405, 1406, 1407 a 1408,
- pozemek: parc.č. 778 podíl na pozemku 120/4925:

Poř.č.	Parc. č.	Kultura	Výměra m ²	Poznámka
1.	778	Zastavěná plocha a nádvoří	223,00	č.p. 778
Celkem			223,00	

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

3.2. POPIS

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 481/12 v budově č.p. 481, Na Míčáncích 5, včetně podílu 120/4925 na budově č.p. 481 a pozemku parc.č. 778, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Dům č.p. 481 je vnitřní řadový činžovní dům, východní fasáda je orientována do ulice Na Míčáncích. Dům má 5 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží, je klasické zděné konstrukce. Dům je užíván od roku 1911, je v mírně zhoršeném stavebně technickém stavu. Stav odpovídá stáří budovy nepravidelně 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. 481/12, způsob využití: sklad umístěný v 1. PP Celková výměra prostoru je **12,00 m²**. Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů). K vlastnictví jednotky patří dveře a okno nacházející se uvnitř jednotky. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 120/4925. Společnými částmi domu jsou:

- základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí,
- střecha,
- hlavní svislé a vodorovné konstrukce,
- 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,
- okna a dveře, balkony, včetně vstupních dveří do bytů a do jejich příslušenství, přímo přístupných ze společných částí,
- rozvody studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní antény, domovní elektroinstalace (zvonek), rozvody telekomunikací včetně rozvodů umístěných mimo dům.

Nebytová jednotka č. 481/12 sklad je v 1. PP, přístupný vnitřním schodištěm domu a chodbou. Vstupní dveře do místnosti jsou dřevěné plně do ocelové zárubně, okenní otvor je osazen dřevěným oknem. Podlaha chybí, je instalováno stropní osvětlení, kamna osazena nejsou. Místnost je v současné době v havarijním stavu, před rekonstrukcí.

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 přiřkládaná 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

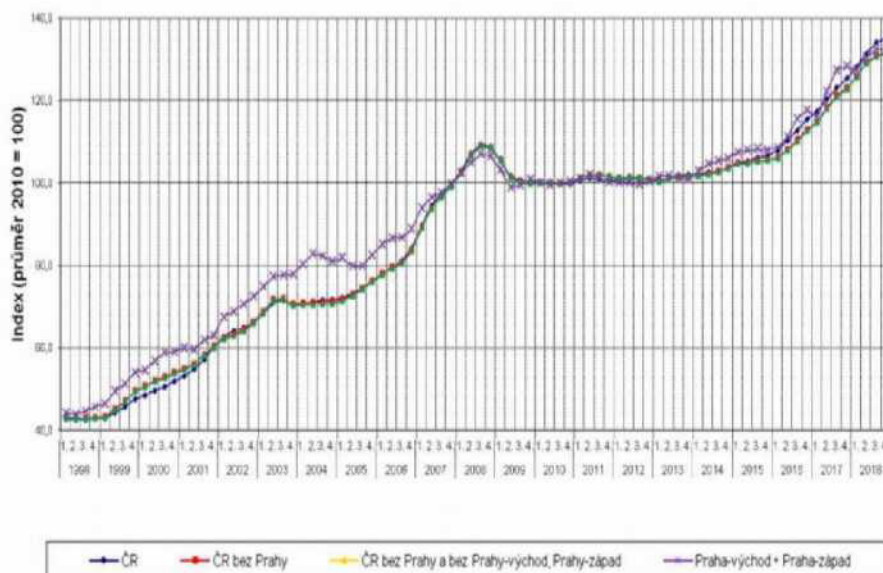
Základní postup pro stanovení obvyklé ceny nebytového prostoru je metoda komparativní, porovnávací. Směnná hodnota, to je cena, kterou by byli potenciální kupci ochotni za nemovitost v daném místě a čase zaplatit, byla stanovena komparací, která je založena na analýze dostupných dat o prodejních, i nabídkových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

Komparace provedená dle současného realitního trhu:

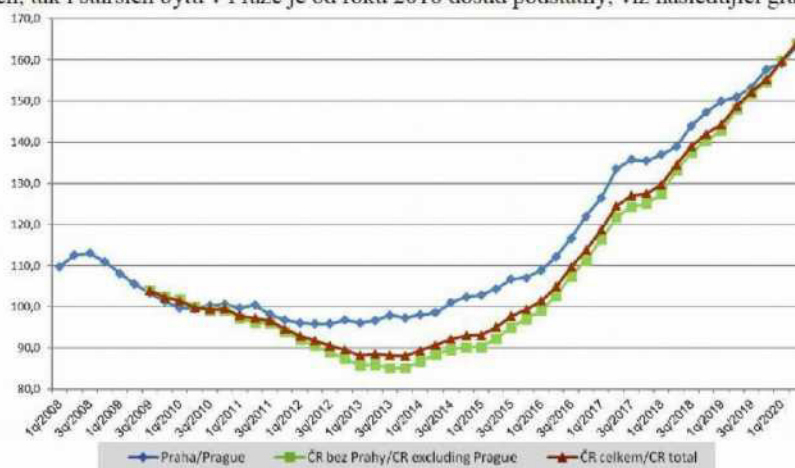
V daném systému hospodářství je rozvoj této metody podmíněn soustavným tříděním a uchováváním vstupních údajů - tj. skutečně realizovaných cen obdobných nebytových prostor na trhu. Trh nemovitostí sledují v České republice nejen místní realitní kanceláře, ale také české pobočky zahraničních realitních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

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/12 v budově č.p. 481, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

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 nemovitosti podle Českého statistického úřadu, zdroj <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-n-ul7tkgjb>:



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:



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	28101	38828	41	31281	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 1/2 až 3/4 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.

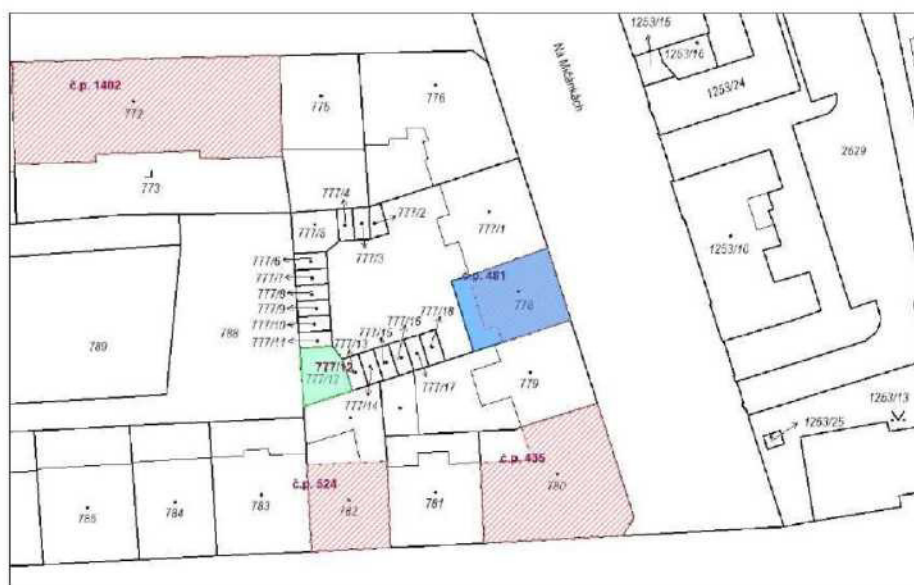
Záporné aspekty nebytového prostoru:

- Stavebně-technický stav nebytového prostoru je havarijní, před rekonstrukcí.

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. 481/12 v budově č.p. 481, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



Modrá barva označuje dům č.p. 481, červená šrafovaná čára prodeje bytů a nebytových prostor, zelená prodeje nemovitostí 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.PP vychází na částku 35 000,00 Kč/m².

*Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/12 v budově
č.p. 481, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.*

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 481/12 v budově č.p. 481, Na Míčáncích 5, včetně podílu 120/4925 na budově č.p. 481 a pozemku parc.č. 778, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 12.10.2020 činí částku:

$$OC = 12,00 \text{ m}^2 \times 35\,000,00 \text{ Kč/m}^2 = 420\,000,00 \text{ Kč}$$

zaokrouhleno: 420.00 tis. Kč

Toto je obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/12 v budově č.p. 481, Na Míčáncích 5, včetně podílu 120/4925 na budově č.p. 481 a pozemku parc.č. 778, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, stanovená porovnávací metodou ke dni 12.10.2020.

5.1. Výsledná obvyklá cena stanovená rekonsiliací

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. 481/12 v budově č.p. 481, Na Míčáncích 5, včetně podílu 120/4925 na budově č.p. 481 a pozemku parc.č. 778, 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. 481/12 v budově č.p. 481, Na Míčáncích 5, včetně podílu 120/4925 na budově č.p. 481 a pozemku parc.č. 778, 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. 481/12 v budově č.p. 481, Na Míčáncích 5, včetně podílu 120/4925 na budově č.p. 481 a pozemku parc.č. 778, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 12.10.2020 na částku:

420 000,00 Kč

Slovy: čtyři sta dvacet tisíc 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. 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/IV/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 parcel.
- 7.5. Geometrický plán.
- 7.6. Část cenové mapy pozemků.
- 7.7. Část územního plánu.
- 7.8. Pasport nebytového prostoru.
- 7.9. Půdorysný tvar nebytového prostoru.

Fotografická dokumentace:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/12 v budově č.p. 481, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



Informace o jednotce:

Číslo jednotky	481/12
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 481

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/12 v budově č.p. 481, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11973
Podíl na společných částech:	120/4925

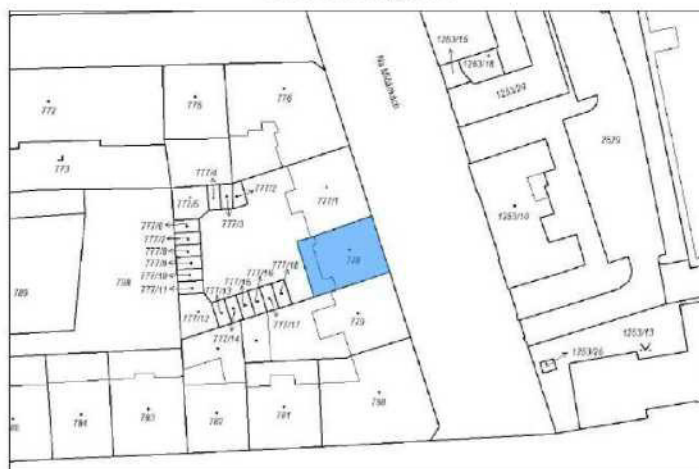
Informace o budově:

Stavba:	č. p. 481
Obec:	Praha [554782]
Část obce:	Vršovice [490237]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11972
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 778
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům

Informace o parcele:

Parcelní číslo:	778
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11972
Výměra [m ²]:	223
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. 481

Geometrický plán:



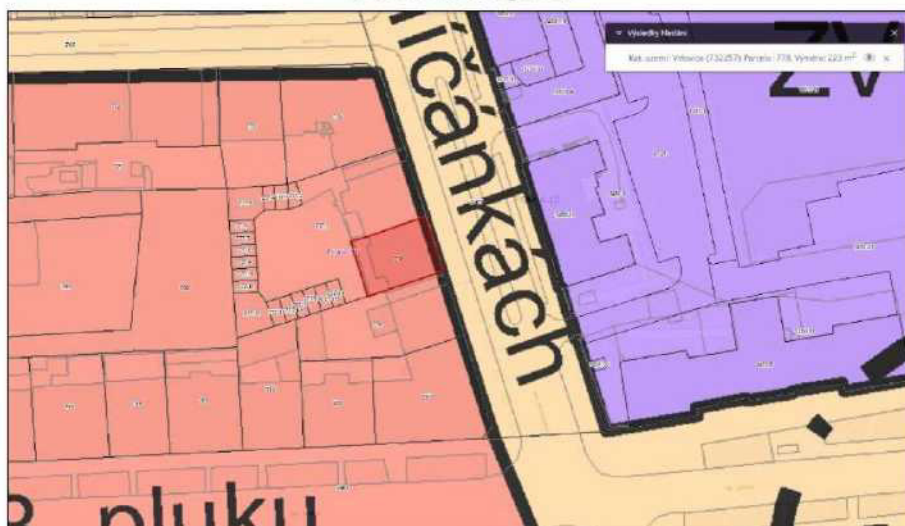
Část cenové mapy pozemků:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/12 v budově č.p. 481, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



Cena platná v cenové mapě k roku 2020: 10 850,00 Kč/m².

Část územního plánu:



OV - všeobecně obytné území.

Pasport nebytového prostoru:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/12 v budově č.p. 481, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Pasport prostoru

Městská část Praha 10 IDES 63.68.2020 09:27:21

Pasport prostoru

Adresa	NA MIČÁNKÁCH 481/5	Vlastník	MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10
Blok (objekt)	0481		Vršovická 1429/68
Katastr	VRŠOVICE		101 38 PRAHA 10
Okres		Správce	PMC FACILITY a.s
Č. prostoru	502		Vršovická 1429/68
Podlaží	1		101 00 PRAHA 10
Kategorie	Nestanovená kategorie	Provozovna správce	Vršovická 1429/68
Průslušenství	Základní		
Č. prostoru KU	12		
Počet místností	1+0	Počet STA	1
Počet komínů	0	Počet tel. linek	0
Plyn	Z	Počet park. míst	0
Sm. č. pro vodné	WC, umyvadla a tekoucí teplá voda	Vstup z domu	
Kanalizace	N	Vstup z ulice	
Elektrina	230	Vstup dvíř (zahř.)	
Vytápění	TOPENÍ	Cena prostoru	0,00

Seznam místností

Místnost	Vytápění	Cel. plocha	Pl. pro nájem	ZPP	Podl. plocha
reprezentativní a obchodní	TOPENÍ	12,00	12,00	0,00	0,00
		12,00	12,00	0,00	0,00

Zařizovací předměty

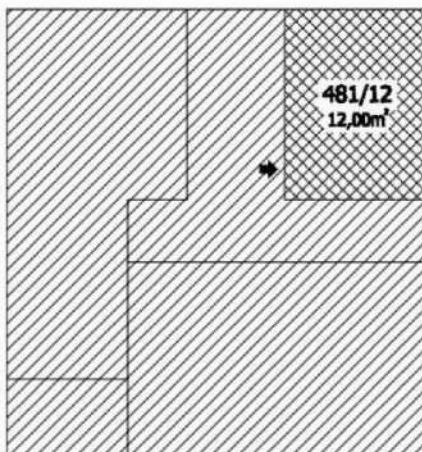
Název	Výr. číslo	Pořizeno	Počet	Cena	Montáž	Úrok	Životnost	Za měsíc
STA	84010	01.01.1996	1	0,00	0,00	0,00	01.01.1996	0,00
								0,00

Dat.: 03.08.2020

Podpis: _____

Půdorys nebytového prostoru:

**1.P.P.
Na Mičáncích 5**



DODATEK

ke znaleckému posudku č.zn.den. 2497/30/IV/2020:

„Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/12 v budově č.p. 481, Na Mičáncích 5, včetně podílu 120/4925 na budově č.p. 481 a pozemku parc.č. 778, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha,” ze dne 12.10.2020.

Dodatek k posudku vyžádal: Úřad Městské části Praha 10, IČ: 000 63 941, se sídlem 100 00 Praha10, Vršovická ulice č.p. 1429/68, PSČ: 101 38.

Účel dodatku: **stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky, k datu 29.1.2021.**

Dodatek k posudku obsahuje 1 stranu textu a předává se ve dvou vyhotoveních.

Vypracoval: Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc. - znalec z oboru ekonomika, odvětví finanční účetnictví, bytem 160 00 Praha 6, Půlkruhová 813/34.

Ve znaleckém posudku č. 2497/30/IV/2020 jsem ocenil nemovitosti sestávající z nebytové jednotky č. 481/12 v budově č.p. 481, Na Mičáncích 5, včetně podílu 120/4925 na budově č.p. 481 a pozemku parc.č. 778, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 12.10.2020.

Na základě provedené detailní analýzy současného realitního trhu nebytových jednotek v lokalitě Vršovice, je současná obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/12 v budově č.p. 481, Na Mičáncích 5, včetně podílu 120/4925 na budově č.p. 481 a pozemku parc.č. 778, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 29.1.2021 shodná s obvyklou cenou k datu 12.10.2020 a činí částku:

420 000,00 Kč

Slovy: čtyři sta dvacet tisíc korun českých.

Tato obvyklá cena je platná pro celý kalendářní rok 2021.

Dodatek k posudku vypracován dne 29.1.2021.

