

ZNALCKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY:

025/2022

ZNALCE:

ing. Libor Zima

Chelčického 55/8

500 02 Hradec Králové

IČ: 647 96 663

te

e-

ID datové schránky: d4pg3w

OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE: obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

ZADAVATEL:

Městská část Praha 10

Vršovická 1429/68

101 38 Praha 10

objednávka č. OMP/0064/2022

PŘEDMĚT:

Určit obvyklé ceny nemovitosti - nebytové jednotky č. 527/11 s příslušenstvím zapsané na LV 11840 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 150/5968 na společných částech bytového domu č.p. 527 č.o. 16 a zapsaného na LV č. 11839 a spoluvlastnického podílu o velikosti 150/5968 k pozemku parc.č. 904 zapsaného na LV č. 11839, vše v obci Praha, kat. území 732257 Vršovice, okres Hlavní město Praha, kraj Hlavní město Praha, ulice Na Spojce

ČÍSLO VYHOTOVENÍ:

2/2

DATUM:

9.4.2022

POČET STRAN:

21 včetně příloh

SEZNAM PŘÍLOH:

je uveden na str. 17

OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	2
2. VÝČET PODKLADŮ	3
3. NÁLEZ	4
4. ZNALECKÝ POSUDEK	9
5. ODŮVODNĚNÍ	15
6. ZÁVĚR	16

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka

Odbornou otázkou (zadáním) ze strany zadavatele znaleckého posudku je:

Určit obvyklou cenu nemovitosti - nebytové jednotky č. 527/11 s příslušenstvím zapsané na LV 11840 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 150/5968 na společných částech bytového domu č.p. 527 č.o. 16 zapsaného na LV č. 11839 a spoluvlastnického podílu o velikosti 150/5968 k pozemku druhu zastavěná plocha a nádvoří parc.č. 904 o výměře 251 m² zapsaného na LV č. 11839, vše v obci Praha, kat. území 732257 Vršovice, okres Hlavní město Praha, kraj Hlavní město Praha, ulice Na Spojece.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je zpracován pro účel jejich prodeje k datu březen 2022 podle stavu ke dni prohlídky tj. 6.1.2022.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Ze strany zadavatele znaleckého posudku mi bylo sděleno, že předmětem ocenění je výše uvedená nebytová jednotka (sklad). Dále mi zadavatel poskytl informace k bytovému domu a nebytové jednotce - bylo mně odpovězeno zadavatelem na zadané otázky k bytovému domu a nebytové jednotce.

B Nemovitosti

Jednotky				Podíl na	
Č.p./	Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	společných částech domu a pozemku
527/11		jiný nebytový prostor	památkově chráněné území	byt.z.	150/5968
Vymezeno v:					
Budova		Vršovice, č.p. 527, byt.dům, LV 11839			
		na parcele		904, LV 11839	
Parcela		904	zastavěná plocha a nádvoří		251m2

Dále ze strany zadavatele znaleckého posudku mi bylo sděleno, že uvedená nebytová jednotka není zatížena věcnými právy, což jsem si ověřil také v katastru nemovitostí.

Nebytová jednotka byla nabyta v roce 1997 vznikem práva ze zákona - zákon č. 172/1991.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

a) Právní rámec

Ocenění nebytové jednotky je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů – dle § 2 odst. 2 tohoto zákona.

§ 2 odst. 2:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestaví jiný způsob oceňování. 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

§ 2 odst. 3:

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služby tržní hodnotou, pokud zvláštní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

§ 2 odst. 4:

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě, a nikoliv v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

b) Prohlídka oceňované nemovitosti

Prohlídka oceňované nemovitosti byla provedena znalcem na místě dne 6. ledna 2022 a dále pomocí elektronických podkladů/mapových náhledů získaných z katastru nemovitostí, z internetového serveru www.mapy.cz a www.google.cz. Dále znalec vychází z informací objednatele posudku, elektronicky dostupných údajů z katastru nemovitostí, územního plánu obce a realitních serverů. Vlastní prohlídka nebytové jednotky uvnitř byla umožněna. Tedy stav NJ zvenku i uvnitř je znalci při ocenění přesně znám. Výměry ploch místností znalec přebírá z Prohlášení vlastníka a Pasportu prostoru.

Nález v den prohlídky nemovitostí byl uskutečněn do požadované hloubky vypracování znaleckého posudku, tedy určit obvyklou cenu nebytové jednotky uvedené na výpise z katastru nemovitostí LV č. 11840 v kat. území Vršovice. Po prostudování veškerých podkladů vztahujících se k nemovitosti byly nálezem tyto informace doplněny a rozšířeny tak, aby znalcem mohla být splněna na něm požadovaná odborná otázka.

c) Cenové podklady

Při získání cenových údajů o nemovitostech znalec vychází z cenových údajů kupních smluv získaných dálkovým přístupem z katastru nemovitostí, dále z cenových údajů získaných z databáze cenových map prodejních cen a z cen sledovaných nemovitostí publikovaných

Českým statistickým úřadem a dále tyto získané cenové údaje znalec porovnává z aktuálním cenovými nabídkami nemovitostí na internetových serverech reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, gohome.cz, bezrealitky.cz

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- a) výpis z katastru nemovitostí LV č. 11840 pro kat. území Vršovice
- b) snímek z katastrální mapy
- c) ortofoto z katastru nemovitostí
- d) prohlášení vlastníka budovy
- e) pasport prostoru
- f) report z cenové mapy prodejních cen (www.cenovamapa.org)
- g) report z cenové mapy prodejních cen (www.cenovamapa.cz)
- h) dálkový přístup do KN
- i) cenová mapa stavebních pozemků hl.m.Prahy
- j) náhled na internetový server reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, gohome.cz (prodeje a nákupy nemovitostí)
- k) fotodokumentace

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Věrohodnost údajů o nemovitostech byla ověřena v katastru nemovitostí.

Vlastník jednotek a podílu na bytovém domě a pozemku je uveden v oddílu A listů vlastnictví LV č. 11840.

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	
<i>Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce</i>		
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	00063941	

Omezení BJ:

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B	- Bez zápisu
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů	- Bez zápisu
D Poznámky a další obdobné údaje	- Bez zápisu
Plomby a upozornění	- Bez zápisu

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Při ocenění nebytové jednotky vycházím z výše citovaných podkladů, osobní prohlídky, informací objednatele posudku, fotodokumentace, cenových map a mapových podkladů.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Jedinou metodou pro určení obvyklé ceny nemovitosti je metoda porovnávací (komparativní). Jestliže pro použití této metody nemáme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot z cen realizovaných prodejů, pak nelze obvyklou cenu určit.

Pak je možné v těchto případech určit tržní hodnotu, kde máme dle oceňovací vyhlášky a oceňovacích standardů k dispozici tři základní metody ocenění (porovnávací i z nabídkových cen, výnosové, majetkové).

1. Metoda porovnávací

Tato metoda je založena na srovnání předmětné nemovitosti s obdobnými nemovitostmi, jejíž úplatný převod vlastnictví byl v nedávné minulosti na trhu nemovitostí realizován a je znám.

Porovnání musí být provedeno jak z hlediska substance (podlahová plocha, užitná plocha, obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku atd.), tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti (ziskovosti, ztrátovosti apod.). Často se při porovnání staveb/BJ používají **korekční faktory/koefficienty** ovlivňující obvyklou cenu předmětné stavby v daném místě z pohledu polohy, vybavení, celkového stavebně-technického stavu, možného využití, velikosti příslušenství a omezení práv.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu, a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 – 6 měsíců. Ceny nemovitostí se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem znalce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory (technické parametry, ekonomické parametry, společenské a místní vlivy) a jejich přínos k tvorbě výsledné obvyklé hodnoty.

Způsoby porovnání:

- **Přímé porovnání** - Porovnávací hodnota se hledá porovnáním oceňované věci nemovité s konkrétními referenčními vzorky, u kterých je známa prodejní cena,
- **Nepřímé porovnání** - Porovnávací hodnota se hledá porovnáním s referenčním vzorkem, který reprezentuje (zastupuje) výběrový soubor vzorků a u kterého jsou vedle prodejních cen definovány i jeho typické charakteristiky. Může to být průměrná cena bytů podle ČSÚ.

Při určení obvyklé ceny postupují dle:

[§ 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku \(oceňovací vyhláška\):](#)

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- a)** výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b)** srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c)** určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d)** úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e)** výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodnění případného vyloučení odlehlých údajů a
- f)** určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

Při určení tržní hodnoty postupují dle:

§ 1b vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška):

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

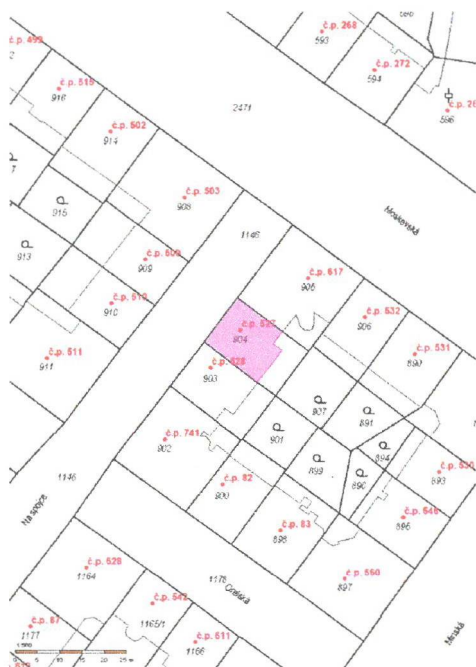
(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

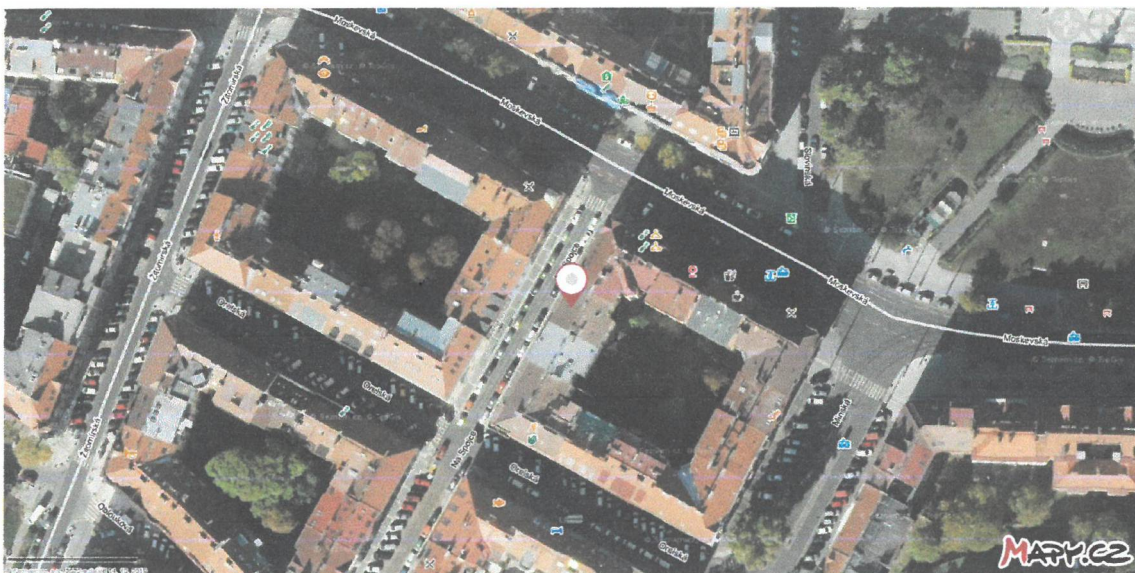
3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

3.3.1 Nebytová jednotka č. 527/11

Základní informace o nemovitosti

Kraj:	hlavní město Praha
Okres/obvod:	Praha 10
Obec:	Praha
Katastrální území:	732257 Vršovice
Adresa:	Na Spojce 527/16





Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 527/11 s příslušenstvím zapsaná na LV 11840 a umístěná ve 1.PP bytového domu č.p. 527, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 150/5968 na společných částech budovy č.p. 527 a pozemku parc.č. 904 zapsaného na LV č. 11839, vše v obci Praha, kat. území 732257 Vršovice, okres Hlavní město Praha, kraj Hlavní město Praha, ulice Na Spojce. Bytový dům, ve kterém se jednotka nachází, je situován do ulice Na Spojce a je součástí uzavřeného čtvercového bloku činžovních domů s vnitroblokem. Tento dům se nachází v klidnější postranní ulici. Vlastní lokalita je komerčně průměrná, umístění v postranní ulici je bez výrazného vlivu na využití pro sklad.

Bytový dům č.p. 527/16

Budova má jedno podzemní podlaží a 5 nadzemních podlaží, střecha je sedlová. Bytový dům je zděný.

Bytový dům stojí na pozemku, který je ve spoluvlastnictví majitelů bytových a nebytových jednotek. Stavební pozemek má obdélníkový tvar a kopíruje půdorys bytového domu a část tvoří vnitroblok, kde je betonová zpevněná plocha. Přístup do domu je zajištěn vstupem ze zpevněné komunikace ze žulových silničních kostek s chodníkem Na Spojce s veřejným osvětlením. Z ulice je umístěn vstup do domu přímo z chodníku. Přístupová komunikace je ve vlastnictví obce. Před domem jsou parkovací stání, kterých je ovšem v lokalitě nedostatek, takže parkování je obtížnější. Bytový dům je napojen na všechny inženýrské sítě: elektro, kanalizace, voda, plyn. Jsou realizovány svislé rozvody veškerých IS. **BD nemá výtah.** Vytápění jednotek a ohřev TUV v bytovém domě je lokální.

Bytový dům s číslem popisným je postaven jako samostatný čtvercového půdorysu. Je součástí původní výstavby Vršovic. Ze sousedních stran jsou stejné zděné obytné domy stejného původu. Ve 1. podzemním podlaží jsou společné prostory, sklepní kóje nájemníků a jedna nebytová jednotka, v nadzemních podlažích jsou byty.

Celkový stav objektu je dobrý, odpovídá stáří a prováděné údržbě, v posledních letech byla vyměněna krytina a opravena uliční fasáda.

Nebytová jednotka č. 527/11

Nebytová jednotka č. 527/11 způsob využití – jiný nebytový prostor je umístěná v 1.PP s přístupem ze schodiště přes vstupní chodbu s náplňovými vstupními dveřmi s mříží a s postranními dvěma malými místnostmi vpravo, která je ve vlastnictví SVJ. Ve vstupní chodbě je celkově poškozená podlaha. Oceňovaná jednotka má vchod z chodby vstupními náplňovými dveřmi v kovové zárubni, okno dřevěné s vnější ocelovou mříží, podlaha betonová mazanina,

omítky vápenné poškozené, klenutý strop, vytápění možné lokální elektrické, osvětlení žárovkové stropní, elektro 230 V, voda a kanalizace chybí. Světla výška NJ = 2,20 m.

Možné využití: sklad, dílna bez hygienického zařízení

Celková výměra jednotky je 15,0 m².

Dispozice:

Seznam místností

Místnost	Vytápění	Cel. plocha	Pl. pro nájem
sklad I	TOPENÍ	15,00	15,00
		15,00	15,00

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, ústředního topení, elektroinstalace apod., kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů). K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jako i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken apod.

K vlastnictví nebytové jednotky patří i spoluvlastnický podíl na společných částech budovy. Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 527 činí 150/5968 ve vztahu k celku jakož i se všemi jeho součástmi a příslušenstvím. Spoluvlastnický podíl je funkční součástí jednotky, je součástí obvyklé ceny jednotky a nelze jej samostatně vyčíslit.

K vlastnictví nebytové jednotky patří i spoluvlastnický podíl o velikosti 150/5968 k pozemku druhu zastavěná plocha a nádvoří parc.č. 904 o výměře 251 m² zapsaného na LV č. 11839, vše v obci Praha, kat. území 732257 Vršovice, okres Hlavní město Praha, kraj Hlavní město Praha. Hodnota spoluvlastnického podílu k pozemku je součástí spoluvlastnického podílu a tím je součástí obvyklé ceny jednotky stanovené porovnávací metodou a lze jeho hodnotu samostatně určit. Pozemek je oceněn v cenové mapě stavebních pozemků pro Prahu na rok 2022.

Stavebně technický stav:

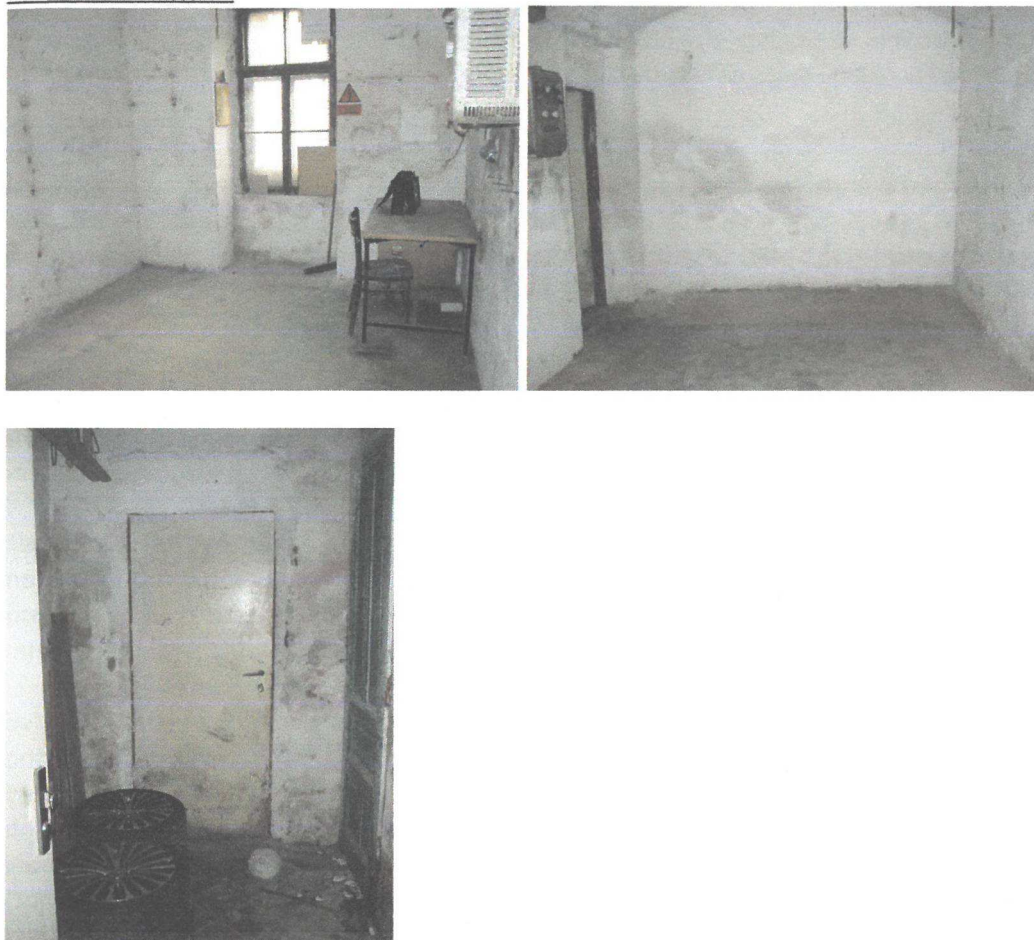
Celkový stavebně-technický stav nebytové jednotky byl k datu prohlídky špatný vyžadující její rekonstrukci a rekonstrukci přístupové chodby – podlah, omítek dveří, okna. Do zdiva prosakuje voda ze základů a stěny jsou vlhké. Zateplení BJ není provedeno. Energetická náročnost budovy (energetický štítek) mi není známa.

Závady/Nedostatky:

- přístup do jednotky přes uzamykatelný prostor jiných vlastníků (SVJ) bez právního ošetření
- vstupní chodba vyžaduje rekonstrukci
- celková vlhkost ve zdivu
- poškozené omítky, dveře, podlahy
- pravděpodobně nutné nové rozvody elektro
- nutná celková rekonstrukce
- nemá hygienické zařízení

Skutečný stav užívání:

Nebytová jednotka byla ve skutečnosti užívána podle svého stavebně-technického stavu, tj. pravděpodobně to byla dříve dílna.

Fotodokumentace:

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Úkolem znalce je určit obvyklou cenu nemovitosti, tedy cenu dosažitelnou na trhu tohoto typu nemovitosti v kat. území Vršovice a jeho okolí k březnu 2022. Obvyklá cena vzniká v prostředí, ve kterém probíhá proces aktivního trhu, který tuto obvyklou cenu věci tvoří. V prostoru polohy nemovitosti a jeho okolí v nedaleké minulosti, a i v současnosti probíhá prodej nebytových jednotek stejného nebo podobného druhu ze strany soukromých vlastníků. Cenová úroveň prodeje nebytových jednotek je tedy dostatečně známá a lze proto při určení **obvyklé ceny** vycházet z porovnání s realizovanými úplatnými převody obdobného majetku a určit **obvyklou cenu** nemovitosti **metodou porovnávací** ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1991 Sb. Tato metoda je založena na srovnání předmětné nemovitosti s obdobnými nemovitostmi, jejíž úplatný převod vlastnictví byl v nedávné minulosti na trhu nemovitostí realizován a je znám – přímé nebo nepřímé porovnání.

Analýza použitelnosti metod v daném případě

Pro určení obvyklé ceny předmětného majetku – nebytové jednotky používám výhradně **metodu porovnávací s koeficientem odlišnosti** ovlivňující obvyklou cenu předmětného majetku v daném místě, stavu, účelu a čase, ve smyslu Komentáře MFČR k určování obvyklé ceny ze dne 25.9.2014, **metodiku nepřímého porovnání pomocí cenové mapy prodejních cen, nebo metodu porovnávací z nabídkových cen**, protože realizované ceny prodeje nebyly na trhu dohledatelné.

Jiné používané metody, než metoda porovnávací jsou pro určení obvyklé ceny neúčinné.

Jako kontrolní metodu, která vede k určení tržní hodnoty nebytové jednotky, znalec použil výnosovou metodu, která je u komerčních nemovitostí preferována vedle metody porovnávací.

Analýza trhu

Znalec provedl analýzu trhu realizovaných cen obdobných nemovitostí prodávaných v daném katastrálním území pomocí dálkového přístupu do katastru nemovitostí a cenové mapy nemovitostí založených na realizovaných (kupních) cenách. Dále znalec provedl analýzu trhu nabízených prodejů obdobných nebytových jednotek pomocí nemovitostních serverů.

Na základě provedené analýzy mohu konstatovat, že se mi podařilo dohledat celkem 5 nejrelevantnějších porovnatelných realizovaných prodejů nebytových jednotek - sklad, což je dostatečné pro porovnání. Z tohoto výběru nebytových jednotek byl určen cenový medián NJ za m² v daném místě a čase.

Na základě provedené analýzy mohu konstatovat, že se mi podařilo dohledat celkem 4 nejrelevantnější porovnatelné nabízené prodeje nebytových jednotek - sklad, což je dostatečné pro porovnání. Z tohoto výběru nebytových jednotek byl určen cenový medián NJ za m² v daném místě a čase.

Bylo zjištěno, že kupní cena za 1 m² užitkové plochy obdobných nebytových jednotek se pohybuje v intervalu 11 111 Kč – 18 979 Kč, medián je 13 215 Kč, průměr 14 144 Kč. V roce 2021 byl trh nemovitostí v místě rozkolísaný mající silně růstovou tendenci. Začátkem rok 2022 dochází k mírnému ochlazení trhu. Z hlediska funkce jsou méně rostoucí ceny obchodních jednotek, zejména plošně větších, skladů a kanceláří, které nelze rekonstruovat na bydlení. Oproti tomu výrazně rostou ceny bytů nebo ateliérů, které lze užívat, nebo rekonstruovat na bydlení.

Bylo zjištěno, že nabídková cena za 1 m² užitkové plochy obdobných nebytových jednotek se pohybuje v intervalu 11 722 Kč – 14 899 Kč, medián je 12 667 Kč, průměr 13 093 Kč.

4.2. Výsledky analýzy dat

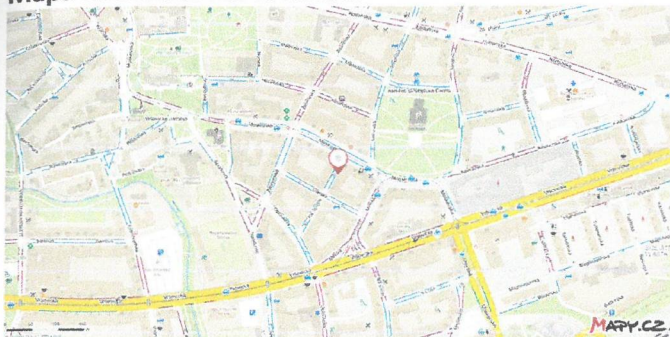
4.2.1. Nebytová jednotka č. 527/11

Pro analýzu stanovení obvyklé ceny předmětného majetku používám výhradně metodu porovnávací - metodika nepřímého porovnání pomocí cenové mapy Octopus Pro

4.2.1.1. Ocenění nebytové jednotky - porovnávací metoda - metodika nepřímého porovnání pomocí cenové mapy Octopus Pro – CenovaMapa.cz

Největší množství kvalitních dat zpracovává aplikace CenovaMapa.cz, a to 30 milionů záznamů o prodejkách nebo pronájmech bytů, nebytových jednotek, domů, stavebních pozemků i pozemkových parcel. **Převážná část těchto dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí** a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí (na rozdíl od inzerátů na nemovitosti, kde jsou uvedeny pouze nabídkové ceny) a ověřené informace o těchto nemovitostech.

Mapa lokalizace nemovitosti:



Dotazovaná nemovitost:

Kategorie: Nebytová jednotka

Dispozice:

Vlastnictví: Osobní

Užitná plocha: 10 až 200 m²

Dotazovaná lokalita / adresa:

Č.p. / č.o.: 527/6

Ulice: Na Spojece

Část obce nebo

městská část: Praha 10 - Vršovice

Obec: Praha

Okres: Hlavní město Praha

KÚ: Vršovice (732257)

Zdroj cen nemovitostí: KATASTR NEMOVITOSTÍ

(kupní smlouvy)

Maximální stáří cen: 6 měsíců

Statistické parametry: (dostupné jednotky stavby)

Průměr: 14 144 Kč/m²Medián: 13 215 Kč/m²Jednotková konečná cena (medián) 13 215 Kč/m²Minimum: 11 111 Kč/m²Maximum: 18 979 Kč/m²Směrodatná odchylka: 3 030 Kč/m²

Počet měření: 5

Seznam kupních cen nebytových jednotek v poptávané lokalitě (adresním místě stavby), z kterých je určena průměrná obvyklá cena:

Místnosti	Plocha (m ²)	Kupní cena (Kč/m ²)	Adresa	Stáří stavby	Konstr. stavby	Řízení (kup. listina)	Datum transakce
0	90- 95	18 979	Bulharská 991/18	Vršovice, Praha 10	1930	Cihla	V-66746/2021-101 9.2021
0	170-175	14 912	Žitomířská 595/35	Vršovice, Praha 10	1910	Cihla	V-77493/2021-101 10.2021
0	65- 70	13 215	K louži 785/4	Vršovice, Praha 10	1930	Cihla	V-74367/2021-101 9.2021
0	15- 20	12 500	Mečislavova 181/9	Nusle, Praha 4	1938	Cihla	V-2953/2022-101 1.2022
0	35- 40	11 111	Estonská 430/11	Vršovice, Praha 10	1919	Cihla	V-66564/2021-101 9.2021

Výpočet obvyklé ceny porovnávací metodou - NJ č. 527/11, k.ú. Vršovice, Na Spojce 527/16		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena	13 215	Kč/m ²
Koeficient odlišnosti*	0,9	
Upravená vstupní jednotková cena	11 893,50	Kč/m ²
Výpočet obvyklé ceny		
Užitková plocha celkem	15	m ²
Obvyklá cena určená porovnávací metodou celkem	178 402,50	Kč
Obvyklá cena určená porovnávací metodou celkem zaokrouhlená	178 000,00	Kč
* NJ je podprůměrná - prostor vyžadující rekonstrukci, bez hygienického zařízení, problémový přístup		

Obvyklá cena nebytové jednotky s příslušenstvím a podílem na pozemku činí zaokrouhleně 178 000 Kč.

4.2.1.2. Ocenění nebytové jednotky - výnosová metoda

U nemovitostí s komerčním využitím jsou pro závěrečný výrok o tržní hodnotě preferovány výnosové metody oceňování nemovitostí s paralelním použitím některých postupů tržního porovnání realizovaných cen (metoda stanovení porovnávací hodnoty).

Jako základní techniku propočtu výnosové hodnoty nemovitosti se preferuje použití tzv. zásobitele před výpočtem tzv. věčnou rentou (Gordonův vzorec), protože budovy/jednotky mají pouze omezenou životnost po zbývajících dobu stále kvalitního užití a výnos z likvidace, který zahrnuje cenu pozemku eventuálně sníženou o sanaci po stavbě.

A. technika souhrnné diskontace pomocí zásobitele

Je obdobná, jako metoda podrobné diskontace čistých ročních výnosů s tím, že u této metody platí, že čistý výnos z nemovitosti a diskontní míra jsou pro zvolené časové období (období dočasné renty) konstantní a tím lze diskontovaný součet výnosů vyjádřit pomocí zásobitele.

$$VH = VHS + HP$$

$$VHS = \dot{C}PV_s \cdot Z + HP$$

$$\dot{C}PV_s = \dot{C}PV - \dot{C}PV_p$$

$$\dot{C}PV_p = HP \cdot r$$

$$Z = (q^n - 1) / g^n \cdot (q - 1) ; q = 1 + r$$

$$VH = V \cdot (1 - (1/U^n)) / i = V \cdot (1 - (1/(1+i)^n)) / i$$

VH výnosová hodnota

VHS výnosová hodnota stavby

n zůstatková doba užití nemovitosti = zůstatková ekonomická životnost

r výnosová míra nemovitosti (kapitalizační míra)

Z zásobitel

HP hodnota pozemku

$\dot{C}PV_s$ část čistého výnosu nemovitosti připadající na budovu

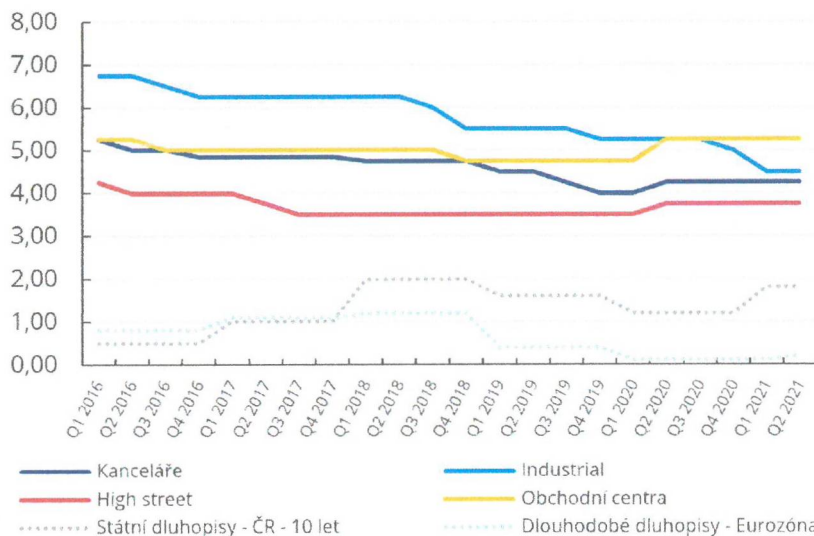
$\dot{C}PV_p$ část čistého výnosu nemovitosti připadající na pozemek

Míra kapitalizace:

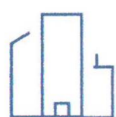
Míra kapitalizace je odvozena z trhu s uplatněním rizikové přírážky s ohledem na polohu, kvalitu, příslušenství a vybavení nemovitosti. Míra kapitalizace pro nejlepší průmyslové objekty činí 4,5%. Při uplatnění rizikové přírážky, která se nejčastěji pohybuje v hodnotě intervalu (1 - 5), s ohledem na kvalitu, předpokládanou dlouhodobou pronajimatelnost, polohu nemovitosti ve výši 1,5%, stanovují pro výpočet tržní míry kapitalizace ve výši 6,0%.

Komerční nemovitosti (skladovací)

6,0%

Vývoj výnosů dle sektoru (%)

Zdroj: Colliers, Oxford Economics

Přehled výnosůKanceláře
4.25%Industrial
4.50%Rezidence
4.00%Obchodní centra
5.25%High street
3.75%Retail parky
6.00%**Nájemné pro výpočet výnosů:**

Pro zjištění odčerpateľného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou. Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze „čisté nájemné“ (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním, tj. např. za teplo a teplou vodu, vodné a stočné, el. energii, výkony spojů, případné další služby sjednané individuálně apod. uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu. Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad tržní hodnoty provozních nemovitostí, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu v březnu 2022, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

Stávající plochy oceňované nemovitosti jsou podle právního stavu využívány jako plochy skladové. S náhradním, jiným využitím ploch se neuvažuje.

Na základě průzkumu trhu pronájmů na místním trhu městské části Vršovice znalec došel k závěru:

- sklady – v současné době v městské části je nabízeno k pronájmu cca 15 nabídek. Cena pronájmu se pohybuje v intervalu 100 – 250 Kč/m²/měsíc. S ohledem na kvalitu pronajímané skladové plochy vidím cenu pronájmu ve výši 100 Kč/m²/měsíc.

Plochy využitelné k pronájmu:

Skladové plochy o výměře 15 m².

Odhad výpadku nájemného a ročních výdajů:

Při propočtech hypotetických výnosů z nájemného je uvažována **průměrná ztráta nájemného** (např. z event. fluktuace nájemců) **ve výši 8%** (měsíc v roce) z hrubého výnosu, protože vycházím z obvyklého průměrovaného nájemného. Podstatná většina **nezbytných ročních výdajů** ze strany pronajímatele vychází z aktuálně platných povinností a je určena dle propočtů (daň, pojištění) a odborných odhadů (opravy).

Podstatná většina **nezbytných ročních výdajů** ze strany pronajímatele vychází z aktuálně platných povinností a je určena paušální procentní sazbou 40% z efektivního hrubého výnosu.

Hodnota pozemku:

Pozemek je oceněn v cenové mapě stavebních pozemků pro Prahu na rok 2022 – mapový list 60.

Cena je 14 530 Kč/m².

Výpočet:

Výpočet tržní hodnoty výnosovou metodou - NJ č. 527/11, k.ú. Vršovice, Na Spojce 527/16			
metoda výnosového ocenění - metoda diskontace pomocí zásobitele dle metodiky ČKOM			
	plocha k pronájmu	obvyklé nájemné	
	m ²	Kč/m ² /rok	
n (zůstatková doba užití nemovitosti = zůstatková ekonomická životnost)			40
Výnosy v Kč			
z pronájmu skladovacích ploch méně kvalitních bez příslušenství	15	1 200	18 000
Hrubý výnos	15	1 200	18 000
Odhad výpadku nájemného ve výši 8%			1 440
Efektivní hrubý výnos			16 560
Náklady v Kč			
daň z nemovitosti			
pojištění stavby			
údržba a opravy			
náklady na správu			
Provozní náklady celkem			6 624
Čistý provozní výnos (ČPV)			9 936
Hodnota pozemku (HP)			92 000
r (výnosová míra nemovitosti)			0,0600
zásobitel $Z = (q^n - 1)/g^n \cdot (q - 1)$; $q = 1 + r$			15,04629687
podíl čistého provozního výnosu připadajícího na pozemek ($\dot{C}PV_p = HP \cdot r$)			5 520
podíl čistého provozního výnosu připadajícího na stavbu ($\dot{C}PV_s = \dot{C}PV - \dot{C}PV_p$)			4 416
výnosová hodnota stavby (VHS) $VHS = \dot{C}PV_s \cdot Z$			66 444
Výnosová hodnota nemovitosti (VH) $VH = VHS + HP$			158 444
Výnosová hodnota nemovitosti (VH) zaokrouhleně			160 000

Tržní hodnota nebytové jednotky s příslušenstvím a podílem na pozemku činí zaokrouhleně 160 000 Kč.

4.2.1.3. Ocenění podílu na pozemku**Ocenění podílu na pozemku:**

Při stanovení obvyklé ceny podílu na pozemku vycházím z údajů získaných z cenové mapy stavebních pozemků hlavního města Prahy – mapový list 60 platné od 1.1.2022, kde lze získat jednotkovou obvyklou cenu pozemku za m². Výpis z cenové mapy je uveden v příloze znaleckého posudku.

Jednotková kupní cena stavebních pozemků dle cenové mapy platné od 1.1.2022 činí 14 530,- Kč/m².

Výpočet:

p.č.	výměra v m ²	cena v Kč za m ²	cena pozemku v Kč	výše podílu	cena podílu na pozemku
904	251	14 530	3 647 030 Kč	150 / 5968	91 664,63
CELKEM					91 664,63
CELKEM ZAOKROUHLENĚ					92 000,00

Obvyklá cena podílu na pozemku činí 92.000,00 Kč

5. ODŮVODNĚNÍ**5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Rekapitulace hodnot nebytové jednotky s příslušenstvím a podílem na pozemku určených použitými metodami:

metoda	obvyklá cena/tržní hodnota
porovnávací	178 000 Kč
výnosová	160 000 Kč
Výsledná obvyklá cena	178 000 Kč

Nebytová jednotka č. 527/6	
Rozdělení obvyklé ceny na cenu za NJ a cenu za podíl na pozemku	
obvyklá cena NJ s podílem na pozemku v Kč	178 000 Kč
obvyklá cena podílu na pozemku v Kč	92 000 Kč
obvyklá cena NJ bez podílu na pozemku v Kč	86 000 Kč

5.2. Kontrola postupu

Obvyklá cena nemovitosti zapsané na LV 11840 - **nebytové jednotky č. 527/11** s příslušenstvím včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 150/5968 na společných částech bytového domu č.p. 527 č.o. 16 a zapsaného na LV č. 11839 a spoluvlastnického podílu o velikosti 150/5968 k pozemku parc.č. 904 zapsaného na LV č. 11839, vše v obci Praha, kat. území 732257 Vršovice, okres Hlavní město Praha, kraj Hlavní město Praha, ulice Na Spoje byla určena metodou porovnávací kupních cen nemovitostí získaných analýzou dat realizovaných prodeji stejných nebo obdobných nebytových jednotek pomocí cenových map realizovaných prodeji dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a postupu uvedeném v Komentáři MFČR k určování obvyklé ceny ze dne 25.9.2014.

Určenou obvyklou cenu považuji za objektivní a odpovídající druhu nemovitosti, místu a času, která byla určena metodicky správným postupem a výpočtem.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Určit obvyklé ceny nemovitosti - nebytové jednotky č. 527/11 s příslušenstvím zapsané na LV 11840 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 150/5968 na společných částech bytového domu č.p. 527 č.o. 16 a zapsaného na LV č. 11839 a spoluvlastnického podílu o velikosti 150/5968 k pozemku parc.č. 904 zapsaného na LV č. 11839, vše v obci Praha, kat. území 732257 Vršovice, okres Hlavní město Praha, kraj Hlavní město Praha, ulice Na Spojce pro účel jejich prodeje k datu březen 2022 podle stavu ke dni prohlídky tj. 6.1.2022.

6.2 Odpověď

Pro určení obvyklé ceny, jak již v tomto posudku výše uvádím, je z běžně používaných metod použita metoda porovnávací. Obvyklá cena je cenou včetně DPH.

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 527/11 s příslušenstvím zapsané na LV 11840 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 150/5968 na společných částech bytového domu č.p. 527 č.o. 16 a zapsaného na LV č. 11839 a spoluvlastnického podílu o velikosti 150/5968 k pozemku parc.č. 904 zapsaného na LV č. 11839, vše v obci Praha, kat. území 732257 Vršovice, okres Hlavní město Praha, kraj Hlavní město Praha, ulice Na Spojce pro účel jejího prodeje k datu březen 2022 podle stavu ke dni prohlídky tj. 6.1.2022 je určena ve výši

178 000,00 Kč

(slovy: Jedno sto sedmdesát osm tisíc korun českých)

z toho:

obvyklá cena nebytové jednotky (bez podílu na pozemku) činí 86 000 Kč obvyklá cena spoluvlastnického podílu na pozemku činí 92 000 Kč
--

6. 3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Správnost závěru znaleckého posudku platí pouze pro účel uvedený v posudku a nebyly zjištěny skutečnosti snižující jeho přesnost.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Za vyhotovení znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna, kterou účtuji fakturou.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 7. 3. 1997 pod čj. Spr. 3915/96, pro základní obor ekonomika – odvětví ceny a odhady nemovitostí a rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 20. 10. 2006 pod čj. Spr. 4039/2006, pro obor ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací podniky, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 025/2022 znaleckého deníku.

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku v souladu s § 127a občanského soudního řádu.



V Jevanech dne 9. dubna 2022.

Přílohy:

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 11840 (2 strany)
- cenová mapa stavebních pozemků hl.m. Prahy – mapový list č. 60 (1 strana)
- orientační mapa (1 strana)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.03.2022 16:15:02

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

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 11840

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	

Věřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice,
10100 Praha 10

00063941

Nemovitosti

Jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
7/1	byt	památkově chráněné území	byt.z.	428/5968
Vymezeno v:				
Budova	Vršovice, č.p. 527, byt.dům, LV 11839 na parcele 904	904, LV 11839		
Parcela	904	zastavěná plocha a nádvoří		251m2
27/2	byt	památkově chráněné území	byt.z.	717/5968
Vymezeno v:				
Budova	Vršovice, č.p. 527, byt.dům, LV 11839 na parcele 904	904, LV 11839		
Parcela	904	zastavěná plocha a nádvoří		251m2
27/10	dílna nebo provozovna	památkově chráněné území	byt.z.	552/5968
Vymezeno v:				
Budova	Vršovice, č.p. 527, byt.dům, LV 11839 na parcele 904	904, LV 11839		
Parcela	904	zastavěná plocha a nádvoří		251m2
27/11	jiný nebytový prostor	památkově chráněné území	byt.z.	150/5968
Vymezeno v:				
Budova	Vršovice, č.p. 527, byt.dům, LV 11839 na parcele 904	904, LV 11839		
Parcela	904	zastavěná plocha a nádvoří		251m2

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

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

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Obavy a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Právní

Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.03.2022 16:15:02

Kres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 11840

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Pro: POLVZ:491/1997 Z-5500491/1997-101
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581
Praha 1
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 00063941
Praha 10

Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 02.04.2013.
Právní účinky vkladu práva ke dni 13.05.2013.

Pro: V-21150/2013-101
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581
Praha 1
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 00063941
Praha 10

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

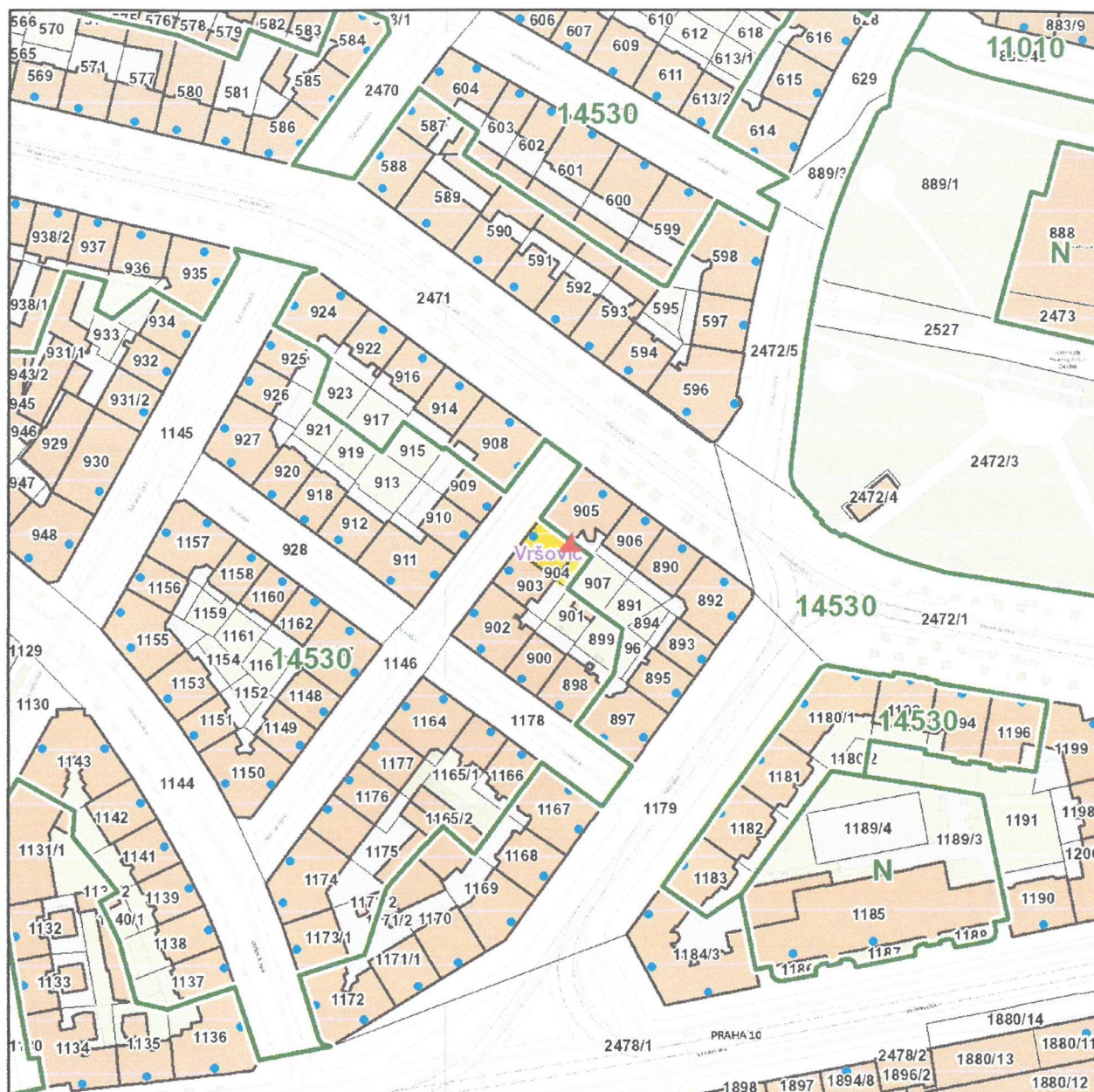
Pozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

vytvořil: Vyhotoveno: 13.03.2022 16:33:25
Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:



Katastrální území

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 904

Cena 2022

Mapový list: 60

Cena: 14530 Kč/m²

Skupina: 4146

Obrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat podle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena vztahuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

