

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY:

026/2022

ZNALEC:

ing. Libor Zima

Chelčického 55/8

500 02 Hradec Králové

IČ: 647 96 663

tel.:

e-m

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. 737/11** s příslušenstvím zapsané na LV 13270 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 285/5648 na společných částech bytového domu č.p. 737 č.o. 60 a zapsaného na LV č. 13269 a spoluvlastnického podílu o velikosti 285/5648 k pozemku parc.č. 1561 zapsaného na LV č. 13269, vše v obci Praha, kat. území 727164 Vinohrady, okres Hlavní město Praha, kraj Hlavní město Praha, ulice Francouzská

ČÍSLO VYHOTOVENÍ:

1/2

DATUM:

9.4.2022

POČET STRAN:

19 včetně příloh

SEZNAM PŘÍLOH:

je uveden na str. 15

OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	2
2. VÝČET PODKLADŮ	3
3. NÁLEZ	4
4. ZNALECKÝ POSUDEK	10
5. ODŮVODNĚNÍ	13
6. ZÁVĚR	14

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka

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

Určit **obvyklou cenu nemovitosti - nebytové jednotky č. 737/11** s příslušenstvím zapsané na LV 13270 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 285/5648 na společných částech bytového domu č.p. 737 č.o. 60 zapsaného na LV č. 13269 a spoluvlastnického podílu o velikosti 285/5648 k pozemku druhu zastavěná plocha a nádvoří parc.č. 1561 o výměře 247 m² zapsaného na LV č. 13269, vše v obci Praha, kat. území 727164 Vinohrady, okres Hlavní město Praha, kraj Hlavní město Praha, ulice Francouzská.

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 rekonstruovaná na byt 1+kk. 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		Typ		Podíl na
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	jednotky	společných částech domu a pozemku
737/11	dílna nebo provozovna	památkově chráněné území	byt. z.	285/5648
Vymezeno v:				
Budova	Vinohrady, č.p. 737, byt.dům, LV 13269			
	na parcele	1561, LV 13269		
Parcela	1561	zastavěná plocha a nádvoří		247m ²

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 1999 vznikem práva ze zákona.

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 přikládaná 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 jednají 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. 13270 v kat. území Vinohrady. 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. 13270 pro kat. území Vinohrady
- 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. 13270.

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<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 zdůvodněného 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.

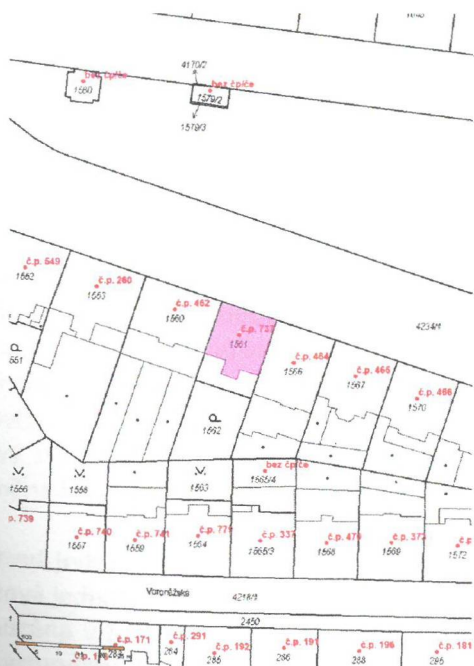
(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

3.3.1 Nebytová jednotka č. 737/11

Základní informace o nemovitosti

Kraj: hlavní město Praha
Okres/obvod: Praha 10
Obec: Praha
Katastrální území: 727164 Vinohrady
Adresa: Francouzská 737/60





Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 737/11 s příslušenstvím zapsaná na LV 13270 a umístěná ve 1.NP bytového domu č.p. 737, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 285/5648 na společných částech budovy č.p. 737 a pozemku parc.č. 1561 zapsaného na LV č. 13269, vše v obci Praha, kat. území 727164 Vinohrady, okres Hlavní město Praha, kraj Hlavní město Praha, ulice Francouzská. Bytový dům, ve kterém se jednotka nachází, je situován do ulice Francouzská a je součástí uzavřeného trojúhelníkového bloku činžovních domů s vnitroblokem. Tento dům se nachází na rušnější ulici s provozem tramvají. Vlastní lokalita je komerčně průměrná, umístění na hlavní ulici je bez výrazného vlivu na využití.

Bytový dům č.p. 737/60

Budova má 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 zelená plocha. Přístup do domu je zajištěn vstupem ze zpevněné asfaltové komunikace s tramvajovými kolejemi a s chodníkem Francouzská 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 s vystupující střední částí do vnitrobloku. Je součástí původní výstavby Vršovíc. Ze sousedních stran jsou stejné zděné obytné domy stejného původu.

Ve 1. nadzemním podlaží jsou společné prostory a tři nebytové jednotky, 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. 737/11

Nebytová jednotka č. 737/11 způsob využití původně dílna nebo provozovna, **v současnosti byt** je umístěná v 1.NP s přístupem ze vstupní chodby. Oceňovaná jednotka má vchod z chodby vlevo vstupními dřevěnými dveřmi v kovové zárubni a byla zrekonstruována na byt. Má vnitřní omítky vápenné poničené vlhkostí, okna jsou zdvojená dřevěná s venkovní ocelovou mříží,

vnitřní dveře náplňové, podlahová krytina – keramická dlažba, vlýsky, výhled je na ulici Francouzská v úrovni chodníku.

IS: elektro, vodovod, kanalizace, ohřev TUV el. boiler, vytápění je pomocí akumulčních kamen. Částečná vlhkost ve zdivu na obvodové stěně.

Dispozice:

chodba - keramická dlažba

koupelna s WC – keramická dlažba, keramický obklad do výše stropu, stojatá WC mísa, umyvadlo, sprchový kout s vaničkou, el. boiler

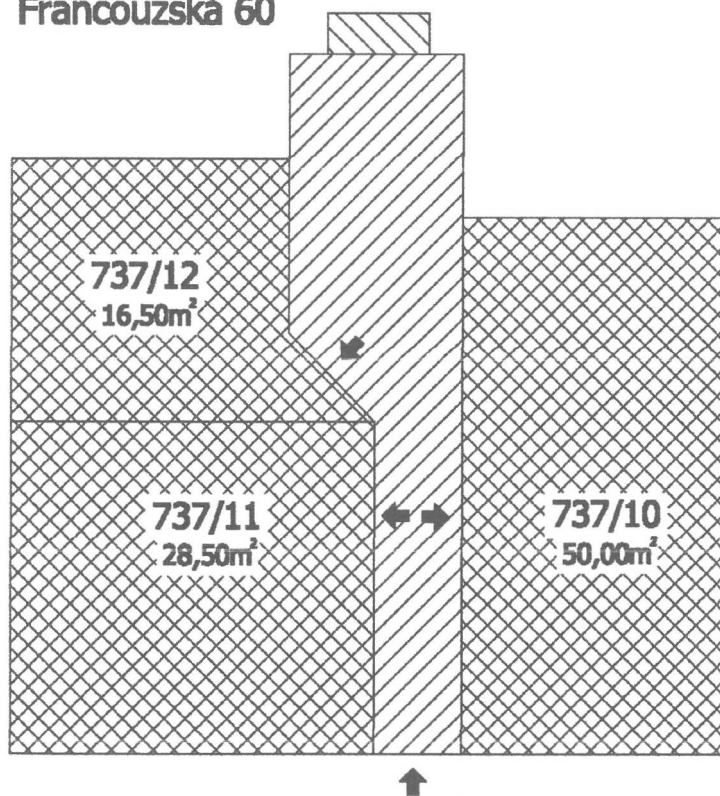
obývací pokoj s KK – kuchyňská linka s nerezovým dřezem bez spotřebičů, T+S voda, za kuchyňskou linkou keramický obklad, vlýsková podlahová krytina + koberec, klenutý strop

Možné využití: byt

Celková výměra jednotky je 28,5 m².

1.N.P.

Francouzská 60



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. 737 činí 285/5648 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 285/5648 k pozemku druhu zastavěná plocha a nádvoří parc.č. 1561 o výměře 247 m² zapsaného na LV č. 13269, vše v obci Praha, kat. území 727164 Vinohrady, 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 zrekonstruované na byt byl k datu prohlídky dobrý a vyžadující odstranění vlhkosti v obvodovém zdivu. Do zdiva prosakuje voda ze základů a stěna je v dolní části vlhká. Zateplení BJ není provedeno. Energetická náročnost budovy (energetický štítek) mi není známa.

Závady/Nedostatky:

- vlhkost ve zdivu v obvodové stěně
- poškozené omítky
- hluk z ulice

Skutečný stav užívání:

Nebytová jednotka není ve skutečnosti užívána podle svého stavebně-technického stavu, tj. jako dílna nebo provozovna, ale je využívána, jako bytová jednotka – byt 1+kk a podle skutečného současného stavu využití také provádím její ocenění jako bytové jednotky.

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 Vinohrady 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 bytových jednotek stejného nebo podobného druhu ze strany soukromých vlastníků. Cenová úroveň prodeje bytových 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, jejichž 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 – bytové 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, **metodikou 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.

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 bytových jednotek pomocí nemovitostních serverů.

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

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

Bylo zjištěno, že kupní cena za 1 m² užitkové plochy obdobných bytových jednotek se pohybuje v intervalu 105 769 Kč – 138 009 Kč, medián je 125 086 Kč, průměr 123 723 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 100 000 Kč – 146 730 Kč, medián je 115 032 Kč, průměr 116 742 Kč.

4.2. Výsledky analýzy dat

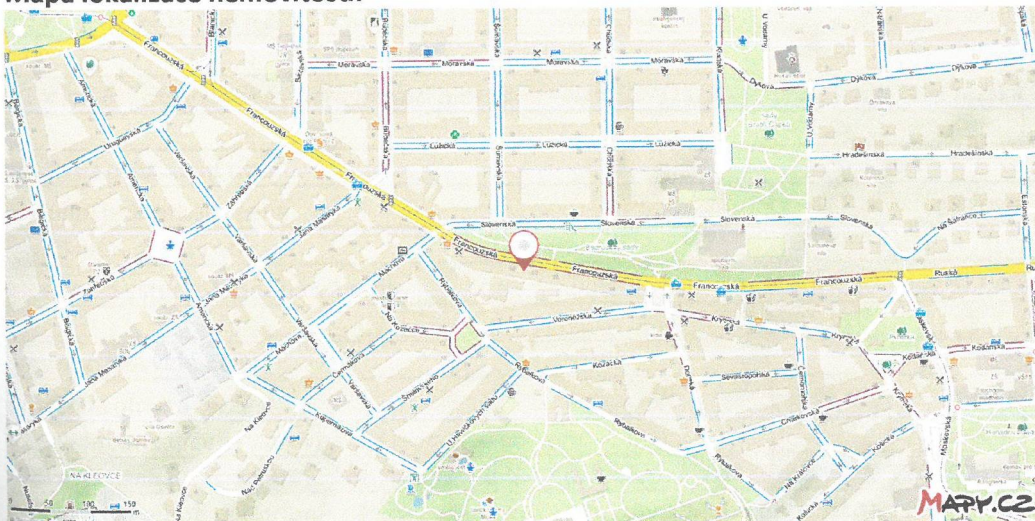
4.2.1. Nebytová jednotka č. 737/11

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 prodeích 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: Bytová jednotka

Dispozice:

Vlastnictví: Osobní

Užitná plocha: 20 až 50 m²**Dotazovaná lokalita / adresa:**

Č.p. / č.o.: 737/60

Ulice: Francouzská

Část obce nebo

městská část: Praha 10 - Vinohrady

Obec: Praha

Okres: Hlavní město Praha

KÚ: Vinohrady (727164)

Zdroj cen nemovitostí: KATASTR NEMOVITOSTÍ

(kupní smlouvy)

Maximální stáří cen: 6 měsíců

Statistické parametry: (dostupné jednotky stavby)Průměr: 123 723 Kč/m²Medián: 125 086 Kč/m²**Jednotková konečná cena (medián) 125 086 Kč/m²**Minimum: 105 769 Kč/m²Maximum: 138 009 Kč/m²Směrodatná odchylka: 11 794 Kč/m²

Počet měření: 5

Seznam kupních cen nebytových jednotek v popávané 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
2	40-45	138 009	Ruská 568/34	Vršovice, Praha 10	1910	Cihla V-6153/2022-101	1.2022
2	25-30	132 407	Vršovická 866/3	Vršovice, Praha 10	1930	Cihla V-97933/2021-101	12.2021
2	40-45	128 959	Holandská 742/15	Vršovice, Praha 10	1930	Cihla V-95199/2021-101	12.2021
2	35-40	115 979	Kozácká 214/13	Vršovice, Praha 10	2005	Cihla V-71716/2021-101	9.2021
2	30-35	105 769	Pod stupni 5/3	Vršovice, Praha 10		Cihla V-5769/2022-101	1.2022

Výpočet obvyklé ceny porovnávací metodou - NJ č. 737/11, k.ú. Vinohrady, Francouzská 737/60

Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena	125 086	Kč/m ²
Koeficient odlišnosti*	0,9	
Upravená vstupní jednotková cena	112 577,40	Kč/m ²
Výpočet obvyklé ceny		
Užitková plocha celkem	28,5	m ²
Obvyklá cena určená porovnávací metodou celkem	3 208 455,90	Kč
Obvyklá cena určená porovnávací metodou celkem zaokrouhlená	3 208 000,00	Kč
* NJ je mírně podprůměrná - částečná vlhkost ve zdivu, hluk z ulice, okna v úrovni chodníku		

Obvyklá cena nebytové jednotky s příslušenstvím a podílem na pozemku činí zaokrouhleně 3 208 000 Kč.

4.2.1.2. 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
1561	247	14 530	3 588 910 Kč	285 / 5648	181 097,62
CELKEM					181 097,62
CELKEM ZAOKROUHLĚNĚ					181 000,00

Obvyklá cena podílu na pozemku činí 181.000,00 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	3 208 000 Kč
Výsledná obvyklá cena	3 208 000 Kč

Nebytová jednotka č. 737/11	
Rozdělení obvyklé ceny na cenu za NJ a cenu za podíl na pozemku	
obvyklá cena NJ s podílem na pozemku v Kč	3 208 000 Kč
obvyklá cena podílu na pozemku v Kč	181 000 Kč
obvyklá cena NJ bez podílu na pozemku v Kč	3 027 000 Kč

5.2. Kontrola postupu

Obvyklá cena nemovitosti zapsané na LV 13270 - **nebytové jednotky č. 737/11** s příslušenstvím včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 285/5648 na společných částech bytového domu č.p. 737 č.o. 60 a zapsané na LV č. 13269 a spoluvlastnického podílu o velikosti 285/5648 k pozemku parc.č. 1561 zapsané na LV č. 13269, vše v obci Praha, kat. území 727164 Vinohrady, okres Hlavní město Praha, kraj Hlavní město Praha, ulice Francouzská 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. 737/11** s příslušenstvím zapsané na LV 13270 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 285/5648 na společných částech bytového domu č.p. 737 č.o. 60 a zapsaného na LV č. 13269 a spoluvlastnického podílu o velikosti 285/5648 k pozemku parc.č. 1561 zapsaného na LV č. 13269, vše v obci Praha, kat. území 727164 Vinohrady, okres Hlavní město Praha, kraj Hlavní město Praha, ulice Francouzská 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. 737/11 s příslušenstvím zapsané na LV 13270 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 285/5648 na společných částech bytového domu č.p. 737 č.o. 60 a zapsaného na LV č. 13269 a spoluvlastnického podílu o velikosti 285/5648 k pozemku parc.č. 1561 zapsaného na LV č. 13269, vše v obci Praha, kat. území 727164 Vinohrady, okres Hlavní město Praha, kraj Hlavní město Praha, ulice Francouzská pro účel jejího prodeje k datu březen 2022 podle stavu ke dni prohlídky tj. 6.1.2022 je určena ve výši

3 208 000,00 Kč

(slovy: Tři milióny dvě stě osm tisíc korun českých)

z toho:

<p>obvyklá cena nebytové jednotky (bez podílu na pozemku) činí 3 027 000 Kč obvyklá cena spoluvlastnického podílu na pozemku činí 181 000 Kč</p>
--

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 účtují 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. 026/2022 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. 13270 (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 16:35:02

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

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Území: 727164 Vinohrady

List vlastnictví: 13270

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Svěřená 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
----------	----------------	----------------	--------------	--

37/4	byt	památkově chráněné území	byt.z.	204/5648
------	-----	--------------------------	--------	----------

Vymezeno v:

Budova Vinohrady, č.p. 737, byt.dům, LV 13269
na parcele 1561, LV 13269

Parcela 1561 zastavěná plocha a nádvoří 247m2

37/6	byt	památkově chráněné území	byt.z.	491/5648
------	-----	--------------------------	--------	----------

Vymezeno v:

Budova Vinohrady, č.p. 737, byt.dům, LV 13269
na parcele 1561, LV 13269

Parcela 1561 zastavěná plocha a nádvoří 247m2

37/10	jiný nebytový prostor	památkově chráněné území	byt.z.	500/5648
-------	-----------------------	--------------------------	--------	----------

Vymezeno v:

Budova Vinohrady, č.p. 737, byt.dům, LV 13269
na parcele 1561, LV 13269

Parcela 1561 zastavěná plocha a nádvoří 247m2

37/11	dílna nebo provozovna	památkově chráněné území	byt.z.	285/5648
-------	-----------------------	--------------------------	--------	----------

Vymezeno v:

Budova Vinohrady, č.p. 737, byt.dům, LV 13269
na parcele 1561, LV 13269

Parcela 1561 zastavěná plocha a nádvoří 247m2

37/12	jiný nebytový prostor	památkově chráněné území	byt.z.	165/5648
-------	-----------------------	--------------------------	--------	----------

Vymezeno v:

Budova Vinohrady, č.p. 737, byt.dům, LV 13269
na parcele 1561, LV 13269

Parcela 1561 zastavěná plocha a nádvoří 247m2

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**

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.03.2022 16:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

území: 727164 Vinohrady

List vlastnictví: 13270

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

stina

Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:233/1999

Z-1500233/1999-101

Pro: 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 14.06.2013.
Právní účinky vkladu práva ke dni 17.07.2013.

V-33775/2013-101

Pro: Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 RČ/IČO: 00063941
Praha 10

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 00064581
Praha 1

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.

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

tovil:

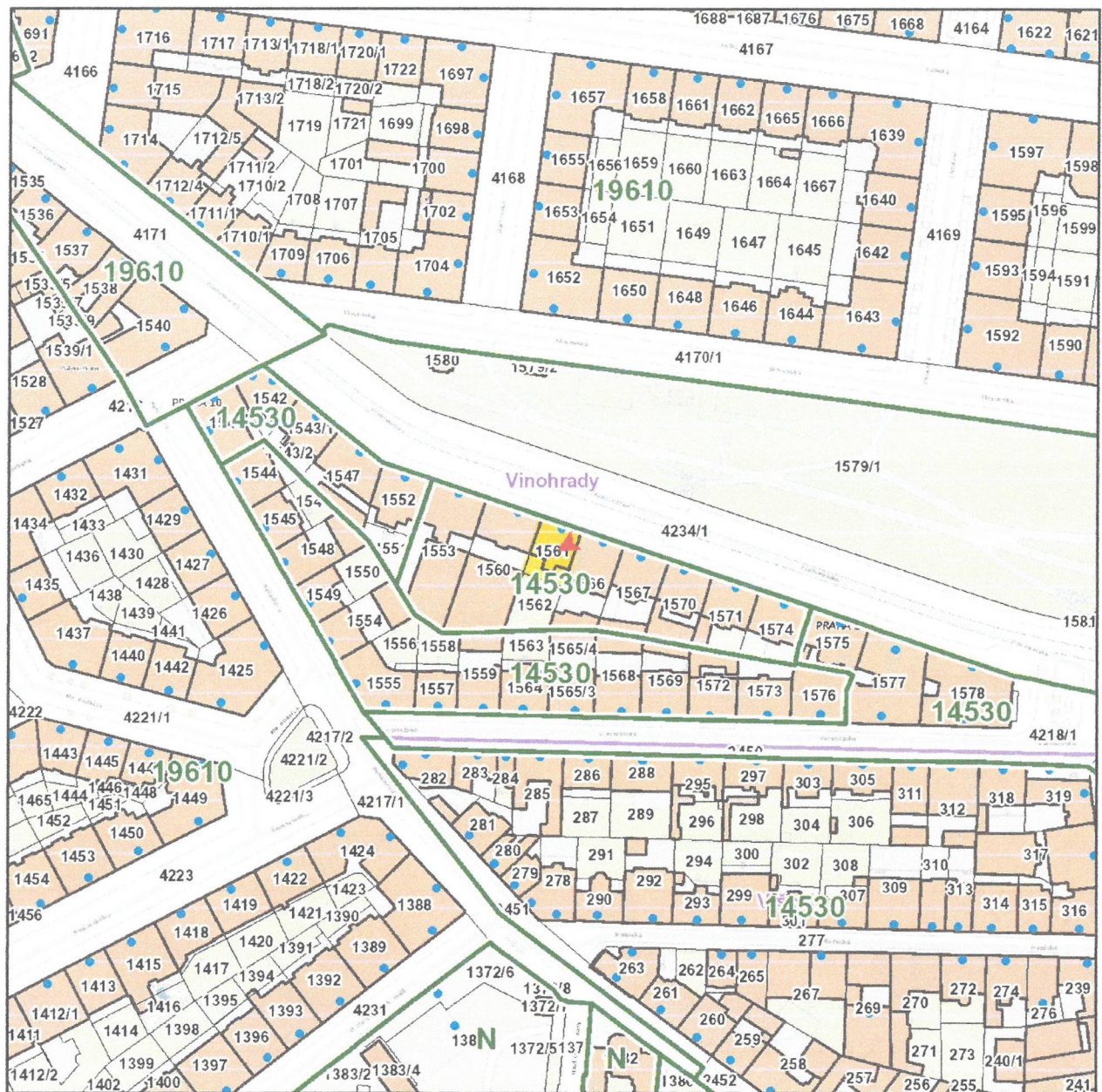
Vyhotoveno: 13.03.2022 16:38:11

ý úřad zeměměřický a katastrální - SCD

toveno dálkovým přístupem

is, razítko:

Řízení PÚ:



Katastrální území	
Název:	Vinohrady
Parcela	
Číslo parcely:	1561
Cena 2022	
Mapový list:	60
Cena:	14530 Kč/m ²
Skupina:	4120

Zobrazené 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:

