

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY:

027/2022

ZNALEC:

ing. Libor Zima
Chelčického 55/8
500 02 Hradec Králové
IČ: 647 96 663
tel.: [REDACTED]
e-m [REDACTED]
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. 1230/9 s příslušenstvím zapsané na LV 12162 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 2690/7725 na společných částech bytového domu č.p. 1230 č.o. 154 a zapsaného na LV č. 12161 a spoluvlastnického podílu o velikosti 2690/7725 k pozemku parc.č. 1585/2 zapsaného na LV č. 12161, vše v obci Praha, kat. území 732257 Vršovice, okres Hlavní město Praha, kraj Hlavní město Praha, ulice Ruská

ČÍSLO VYHOTOVENÍ:

1/2

DATUM:

9.4.2022

POČET STRAN:

27 včetně příloh

SEZNAM PŘÍLOH:

je uveden na str. 19

OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	2
2. VÝČET PODKLADŮ	3
3. NÁLEZ	4
4. ZNALECKÝ POSUDEK	9
5. ODŮVODNĚNÍ	17
6. ZÁVĚR	18

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka

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

Určit **obvyklou cenu nemovitosti - nebytové jednotky č. 1230/9** s příslušenstvím zapsané na LV 12162 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 2690/7725 na společných částech bytového domu č.p. 1230 č.o. 154 zapsaného na LV č. 12161 a spoluvlastnického podílu o velikosti 2690/7725 k pozemku druhu zastavěná plocha a nádvoří parc.č. 1585/2 o výměře 239 m² zapsaného na LV č. 12161, vše v obci Praha, kat. území 732257 Vršovice, okres Hlavní město Praha, kraj Hlavní město Praha, ulice Ruská.

V katastru nemovitostí je číslo nebytové jednotky uvedeno jako 1230/9, v Prohlášení vlastníka je číslo nebytové jednotky uvedeno jako 1230/09. V posudku používám označení uvedené v katastru nemovitostí.

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 (provozovna). Dále mi zadavatel poskytl informace k bytovému domu a nebytové jednotce - bylo mně odpovězeno zadavatelem na zadané otázky k bytovému domu a nebytové jednotce.

Číslo jednotky	1230/9
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	dílna nebo provozovna
Budova:	č.p. 1230
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	12162
Podíl na společných částech:	2690/7725

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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 tísně. 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. 12162 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, srealty.cz, nemovitosti.cz, gohome.cz, bezrealitky.cz

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- a) výpis z katastru nemovitostí LV č. 12162 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, srealty.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. 12162.

<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.

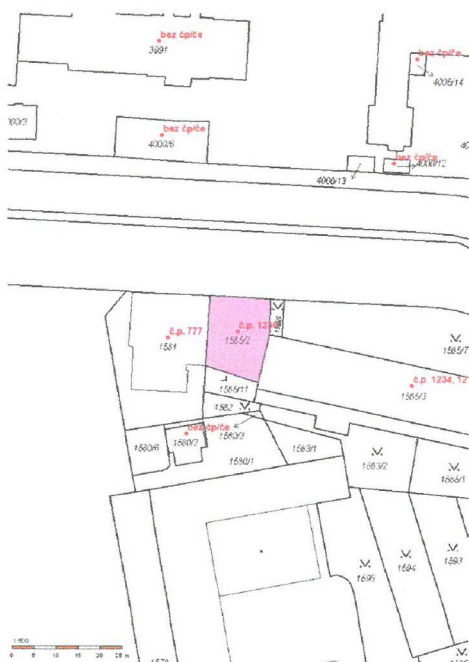
(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

3.3.1 Nebytová jednotka č. 1230/9

Základní informace o nemovitosti

Kraj:	hlavní město Praha
Okres/obvod:	Praha 10
Obec:	Praha
Katastrální území:	732257 Vršovice
Adresa:	Ruská 1230/154





Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 1230/9 s příslušenstvím zapsaná na LV 12162 a umístěná ve 1.NP bytového domu č.p. 1230, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 2690/7725 na společných částech budovy č.p. 1230 a pozemku parc.č. 1585/2 zapsaného na LV č. 12161, vše v obci Praha, kat. území 732257 Vršovice, okres Hlavní město Praha, kraj Hlavní město Praha, ulice Ruská. Bytový dům, ve kterém se jednotka nachází, je situován do ulice Ruská a je součástí uliční zástavby. Tento dům se nachází na klidné ulici. Vlastní lokalita je komerčně průměrná, umístění na hlavní ulici je bez výrazného vlivu na využití pro provozovnu/obchod.

Bytový dům č.p. 1230/154

Budova má jedno podzemní podlaží a 4 nadzemních podlaží, střecha je rovná. Bytový dům je zděný.

Bytový dům stojí na pozemku, který je ve spoluvlastnictví majitelů bytových a nebytových jednotek. Stavební pozemek má nepravidelný tvar a kopíruje půdorys bytového domu. Přístup do domu je zajištěn vstupem ze zpevněné asfaltové komunikace s chodníkem Ruská s veřejným osvětlením. Z ulice je umístěn vstup do domu přímo z chodníku. Přístupová komunikace je ve vlastnictví obce. Před domem nejsou parkovací stání, jsou kousek od BD, ovšem v lokalitě je jich 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 centrální (kotel mimo stavbu).

Bytový dům s číslem popisným je postaven jako samostatný nepravidelného půdorysu. Je součástí novější výstavby Vršovic. Z levé strany je rohový a z pravé sousední strany sousedí se zděným domem stejného původu.

Ve 1. nadzemním podlaží je jedna nebytová jednotka, která je předmětem ocenění a v nadzemních podlažích jsou byty.

Celkový stav objektu je dobrý, odpovídá stáří a prováděné údržbě, BD je v původním stavu.

Nebytová jednotka č. 1230/9

Nebytová jednotka č. 1230/9 způsob využití – dílna nebo provozovna je umístěná v 1.PP se samostatným přístupem přímo z chodníku ulice Ruská vstupními dřevěnými prosklenými dveřmi s ocelovou mříží. V jednotce byla dříve provozována restaurace se sociálním zařízením a vybavenou kuchyní. Jednotka má dvě podlaží – 1.NP a 1.PP. Okna na ulici jsou dřevěná zdvojená – dožitá, okna do dvora jsou dřevěná zdvojená, podlahy s podlahovou krytinou PVC nebo keramická dlažba (kuchyně), keramické obklady v kuchyni, vnitřní dveře jsou dřevěné nebo náplňové v ocelových zárubních, radiátory litinové, sociální zařízení – keramická dlažba,

keramický obklad do v = 2,00 m, umyvadla, WC stojaté mísy, pisoáry, uklízení místnost – výlevka, omítky vápenné. V jednotce jsou dva výtahy – výtah 50 kg na suroviny z 1.PP do 1.NP (místnost přípravná) a nákladní výtah 500 kg z 1.PP na úroveň pozemku parc.č. 1585/9 z boční strany BD, který sloužil pro přepravu surovin do 1.PP. Výtah se nachází pod pozemkem ve vlastnictví hl.m.Prahy, Městská část Praha 10. Výtahy nejsou nyní funkční.

Do 1.PP vede z 1.NP ocelové kruhové schodiště, je zde řada skladovacích místností, lednicová místnost, sprcha, WC, částečná vlhkost zdiva.

IS: vodovod, kanalizace, elektro 220V a 380 V, plyn, vytápění a ohřev TUV dálkový.

Světla výška NJ v 1.NP = 3,50 m.

Možné využití: restaurace, prodejna, případně rekonstrukce na bytové jednotky.

Celková výměra jednotky je **269,0 m²**.

Z toho skladové prostory v 1.PP = 84,4 m², obchodní prostory v 1.NP = 184,6 m².

Dispozice:

1.PP:

název místnosti	plocha
chodba-1.PP	19,80 m ²
sklad-1.PP	13,60 m ²
sklad-1.PP	1,70 m ²
sklad-1.PP	2,30 m ²
kuchyň-1.PP	7,80 m ²
sklad-1.PP	5,30 m ²
úklid-1.PP	2,80 m ²
sklad-1.PP	8,80 m ²
sklad-1.PP	7,50 m ²
šatna 2x-1.PP	6,30 m ²
WC-1.PP	1,40 m ²
sprcha-1.PP	1,50 m ²
chodba-1.PP	5,60 m ²

1.NP:

schodiště	6,00 m ²
výčep 1.NP	14,90 m ²
provozovna 1-1NP	57,20 m ²
provozovna 2-1NP	13,50 m ²
salonek - 1NP	20,50 m ²
umývárna 2x-1NP	6,30 m ²
WC 2x- 1NP	2,60 m ²
chodba-1NP	10,70 m ²
kuchyň 1-1NP	34,90 m ²
kuchyň 2-1NP	12,30 m ²
kancelář - 1NP	3,30 m ²
úklid 2x - 1.NP	2,40 m ²

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 269 m².

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky. Součástí jednotky jsou dále vnitřní instalace, vnitřní rozvody vody, plynu, odvody odpadních vod a vnitřní rozvody tepla a teplé užitkové vody kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, vnitřní rozvody společné televizní a rozhlasové antény.

K vlastnictví nebytové jednotky patří i spoluvlastnický podíl na společných částech budovy. Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 1230 činí 2690/7725 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 2690/7725 k pozemku druhu zastavěná plocha a nádvoří parc.č. 1585/2 o výměře 239 m² zapsaného na LV č. 12161, 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 celkovou rekonstrukci pro další využití. Zdivo v 1.NP je suché, v 1.PP částečně vlhké. Zateplení BJ není provedeno. Energetická náročnost budovy (energetický štítek) mi není známa.

Závady/Nedostatky:

- pro další využití NJ je nutná celková rekonstrukce prostorů v obou podlažích
- nákladní výtah bude po prodeji pod pozemkem jiného vlastníka – hl.m. Prahy – nutné právně ošetřit, nebo nákladní výtah zrušit, což by ale velmi ztížilo využívání skladovacích prostorů v 1.PP.
- částečná vlhkost zdiva v 1.PP

Skutečný stav užívání:

Nebytová jednotka byla ve skutečnosti užívána podle svého stavebně-technického stavu, tj. provozovna. Z toho vycházím i při ocenění NJ, kdy prostor 1.NP oceňuji jako obchodní prostor a prostor 1.PP oceňuji jako skladovací prostory.

Fotodokumentace:

Je uvedena v příloze znaleckého posudku.

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, 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 – 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, **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.

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 – druhu obchodních prostorů nebo skladů 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 - skladů 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 - skladů se pohybuje v intervalu 11 722 Kč – 14 899 Kč, medián je 12 667 Kč, průměr 13 093 Kč.

Na základě provedené analýzy mohu konstatovat, že se mi podařilo dohledat celkem 6 nejrelevantnějších porovnatelných realizovaných prodejů nebytových jednotek – obchodní prostory, 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 8 nejrelevantnějších porovnatelných nabízených prodejů nebytových jednotek – obchodní prostory, 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 54 175 Kč – 83 295 Kč, medián je 67 529 Kč, průměr 68 035 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 50 862 Kč – 78 842 Kč, medián je 72 732 Kč, průměr 71 734 Kč. Jedná se o jednotky schopné pronájmu bez rekonstrukčních prací, proto cena oceňované jednotky se bude pohybovat spíše na spodní hranici cenového intervalu.

4.2. Výsledky analýzy dat

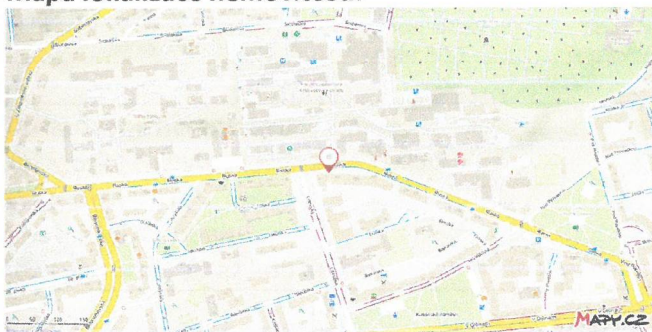
4.2.1. Nebytová jednotka č. 1230/9

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 obchodní prostor

Dispozice:

Vlastnictví: Osobní

Užitná plocha: 10 až 200 m²

Dotazovaná lokalita / adresa:

Č.p. / č.o.: 1230/154

Ulice: Ruská

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: 68 035 Kč/m²
Medián: 67 529 Kč/m²
Jednotková konečná cena (medián) 67 529 Kč/m²
Minimum: 54 175 Kč/m²
Maximum: 83 295 Kč/m²
Směrodatná odchylka: 10 876 Kč/m²
Počet měření: 6

Statistické parametry:

Průměr: **68 035** Kč/m²
Medián: **67 529** Kč/m²
Konečná cena (průměr) **19 389 987** Kč
Minimum: **54 175** Kč/m²
Maximum: **83 295** Kč/m²
Směrodatná odchylka: **10 876** Kč/m²

Počet měření: **6**

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	40-45	83 295	Kodaňská 549/21			V-87730/2021-101	11.2021
0	50-55	76 499	Na Mičánkách 481/5			V-13977/2022-101	3.2022
0	45-50	70 352	Bartošková 1368/4			V-15536/2022-101	3.2022
0	45-50	64 706	Kubelíkova 976/3			V-85758/2021-101	11.2021
0	50-55	59 184	V domově 1675/20			V-10275/2022-101	2.2022
0	60-65	54 175	Na spojce 511/9			V-89554/2021-101	11.2021

Dotazovaná nemovitost:

Kategorie: Nebytová jednotka - sklad
Dispozice:
Vlastnictví: Osobní
Užitná plocha: 10 až 200 m²

Dotazovaná lokalita / adresa:

Č.p. / č.o.: 527/6
Ulice: Na Spojce
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/m²**Jednotková konečná cena (medián) 13 215 Kč/m²**Minimum: 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. 1230/9, k.ú. Vinohrady, Ruská 1230/154

Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena - obchodní prostory	67 529	Kč/m ²
Koeficient odlišnosti*	0,75	
Upravená vstupní jednotková cena	50 646,75	Kč/m ²
Vstupní jednotková cena - skladové prostory	13 215,00	Kč/m ²
Koeficient odlišnosti*	0,90	
Upravená vstupní jednotková cena	11 893,50	Kč/m ²
Výpočet obvyklé ceny		
Užitková plocha obchodní prostory 1.NP	184,6	m ²
Užitková plocha skladové prostory 1.PP	84,4	m ²
Obvyklá cena určená porovnávací metodou celkem	10 353 201,45	Kč
Obvyklá cena určená porovnávací metodou celkem zaokrouhlená	10 353 000,00	Kč
* NJ - nutná celková rekonstrukce pro další využití.		

Obvyklá cena nebytové jednotky s příslušenstvím a podílem na pozemku činí zaokrouhleně 10 353 000 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 nemovitostí se preferuje použití tzv. zásobitele před výpočtem tzv. věčnou rentou (Gordonův vzorec), protože budovy/jednotky mají pouze omezenou životnost po zbývajícím období 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.

$$VH = VHS + HP$$

$$VHS = \check{C}PV_S * Z + HP$$

$$\check{C}PV_S = \check{C}PV - \check{C}PV_P$$

$$\check{C}PV_P = HP * r$$

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

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

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

$\check{C}PV_S$ část čistého výnosu nemovitosti připadající na budovu

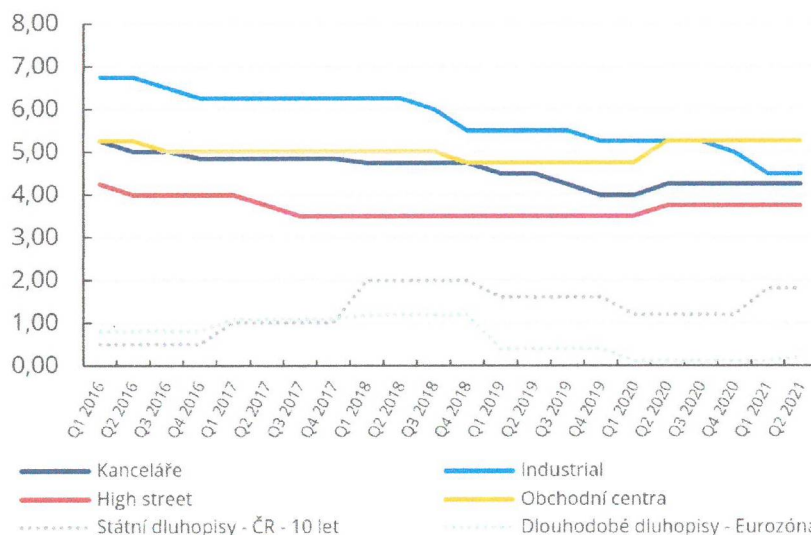
$\check{C}PV_P$ část čistého výnosu nemovitosti připadající na pozemek

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 obchodní uliční prostory činí 3,75%. Při uplatnění rizikové přírážky, která se nejčastěji pohybuje v hodnotě intervalu (1 - 5), s ohledem na kvalitu, předpokládanou dlouhodobou pronajimatelnost, polohu nemovitosti ve výši 1,25%, stanovují pro výpočet tržní míru kapitalizace ve výši 5,25%.

Komerční nemovitosti (obchodní prostory)

5,0%

Vývoj výnosů dle sektoru (%)

Zdroj: Colliers, Oxford Economics

..... Státní dluhopisy - ČR - 10 let

..... Dlouhodobé dluhopisy - Eurozóna

Přehled výnosů



Kanceláře
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 obchodní nebo 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 150 Kč/m²/měsíc.
- obchodní prostory – v současné době v městské části je nabízeno k pronájmu cca 80 nabídek. Cena pronájmu se pohybuje v intervalu 200 – 400 Kč/m²/měsíc, v obchodních centrech až 600 Kč/m². S ohledem na kvalitu pronajímané obchodní plochy vidím cenu pronájmu ve výši 200 Kč/m²/měsíc.

Plochy využitelné k pronájmu:

Skladové plochy o výměře 84,4 m². Obchodní plochy o výměře 184,6 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 30% z efektivního hrubého výnosu.

Hodnota pozemku:

Pozemek je oceněn v cenové mapě stavebních pozemků pro Prahu na rok 2022 – mapový list 60. Cena je 8 040 Kč/m².

Výpočet:

Výpočet tržní hodnoty výnosovou metodou - NJ č. 1230/154, k.ú. Vršovice, Ruská 1230/154			
metoda výnosového ocenění - metoda diskontace pomocí zásobitele dle metodiky ČKOM			
	plocha k pronájmu m ²	obvyklé nájemné Kč/m ² /rok	
n (zůstatková doba užití nemovitosti = zůstatková ekonomická životnost)			40
Výnosy v Kč			
z pronájmu obchodních ploch méně kvalitních	184,6	2400	443 040
z pronájmu skladovacích ploch méně kvalitních	84,4	1 800	151 920
Hrubý výnos	269	2 212	594 960
Odhad výpadku nájemného ve výši 8%			47 597
Efektivní hrubý výnos			547 363
Náklady v Kč			
daň z nemovitosti			
pojištění stavby			
údržba a opravy	30% z efektivního hrubého výnosu		
náklady na správu			
Provozní náklady celkem			164 209
Čistý provozní výnos (ČPV)			383 154
Hodnota pozemku (HP)			669 000
r (výnosová míra nemovitosti)			0,0500
zásobitel $Z = (q^n - 1)/g^n * (q-1)$; $q = 1+r$			17,15908635
podíl čistého provozního výnosu připadajícího na pozemek ($ČPV_p = HP * r$)			33 450
podíl čistého provozního výnosu připadajícího na stavbu ($ČPV_s = ČPV - ČPV_p$)			349 704
výnosová hodnota stavby (VHS) $VHS = ČPV_s * Z$			6 000 605
Výnosová hodnota nemovitosti (VH) $VH = VHS + HP$			6 669 605
Výnosová hodnota nemovitosti (VH) zaokrouhleně			6 670 000

Tržní hodnota nebytové jednotky s příslušenstvím a podílem na pozemku činí zaokrouhleně 6 670 000 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 8 040,- 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
1585/2	239	8 040	1 921 560 Kč	2690 / 7725	669 125,75
CELKEM					669 125,75
CELKEM ZAOKROUULENĚ					669 000,00

Obvyklá cena podílu na pozemku činí 669.000,00 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	10 353 000 Kč
výnosová	6 670 000 Kč
Výsledná obvyklá cena	10 353 000 Kč

Nebytová jednotka č. 1230/154	
Rozdělení obvyklé ceny na cenu za NJ a cenu za podíl na pozemku	
obvyklá cena NJ s podílem na pozemku v Kč	10 353 000 Kč
obvyklá cena podílu na pozemku v Kč	669 000 Kč
obvyklá cena NJ bez podílu na pozemku v Kč	9 684 000 Kč

5.2. Kontrola postupu

Obvyklá cena nemovitosti zapsané na LV 12162 - **nebytové jednotky č. 1230/9** s příslušenstvím včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 2690/7725 na společných částech bytového domu č.p. 1230 č.o. 154 a zapsaného na LV č. 12161 a spoluvlastnického podílu o velikosti 2690/7725 k pozemku parc.č. 1585/2 zapsaného na LV č. 12161, vše v obci Praha, kat. území 732257 Vršovice, okres Hlavní město Praha, kraj Hlavní město Praha, ulice Ruská byla určena metodou porovnávací kupních cen nemovitostí získaných analýzou dat realizovaných prodejů stejných nebo obdobných nebytových jednotek pomocí cenových map realizovaných prodejů 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. 1230/9 s příslušenstvím zapsané na LV 12162 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 2690/7725 na společných částech bytového domu č.p. 1230 č.o. 154 a zapsaného na LV č. 12161 a spoluvlastnického podílu o velikosti 2690/7725 k pozemku parc.č. 1585/2 zapsaného na LV č. 12161, vše v obci Praha, kat. území 732257 Vršovice, okres Hlavní město Praha, kraj Hlavní město Praha, ulice Ruská 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. 1230/9 s příslušenstvím zapsané na LV 12162 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 2690/7725 na společných částech bytového domu č.p. 1230 č.o. 154 a zapsaného na LV č. 12161 a spoluvlastnického podílu o velikosti 2690/7725 k pozemku parc.č. 1585/2 zapsaného na LV č. 12161, vše v obci Praha, kat. území 732257 Vršovice, okres Hlavní město Praha, kraj Hlavní město Praha, ulice Ruská pro účel jejího prodeje k datu březen 2022 podle stavu ke dni prohlídky tj. 6.1.2022 je určena ve výši

10 353 000,00 Kč

(slovy: Deset miliónů tři sta padesát tři tisíc korun českých)

z toho:

<p>obvyklá cena nebytové jednotky (bez podílu na pozemku) činí 9 684 000 Kč obvyklá cena spoluvlastnického podílu na pozemku činí 669 000 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 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. 027/2022 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:

- Informace o jednotce č. 1230/9 (1 strana)
- Informace o pozemku parc.č. 1585/2 (1 strana)
- cenová mapa stavebních pozemků hl.m. Prahy – mapový list č. 60 (1 strana)
- fotodokumentace (4 strany)
- orientační mapa (1 strana)

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1230/9
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Působ využití:	dílna nebo provozovna
Udova:	č. p. 1230
Katastrální území:	Vršovice-[732257]
Číslo LV:	12162
Podíl na společných částech:	2690/7725

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Působ ochrany nemovitosti

Název
Památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

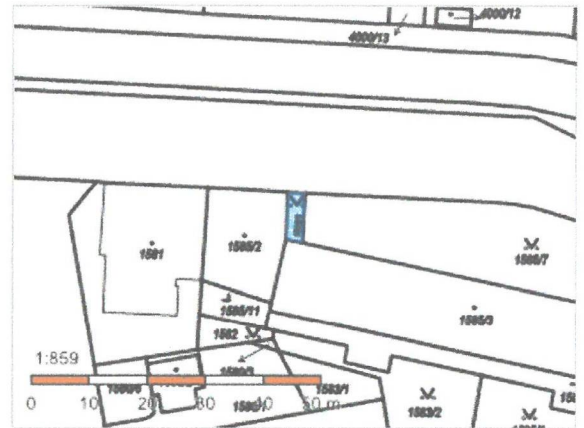
 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 08.04.2022 15:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1585/9
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	1035
Plošná měra [m ²]:	24
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Metoda měření výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Působilost využití:	zeleň
Předmět pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

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

Řízená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Podíl

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

Působilost ochrany nemovitosti

Název

Památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

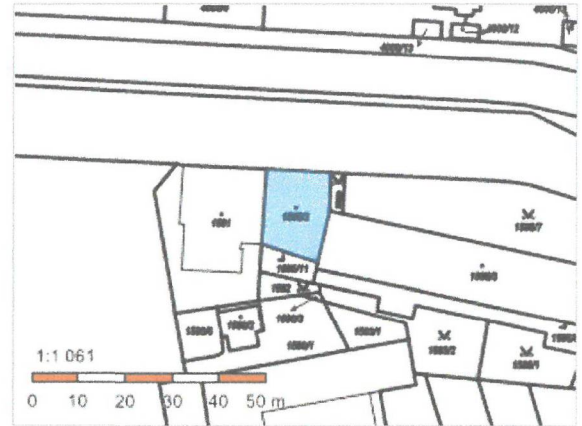
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 10.04.2022 11:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1585/2
Město:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	12161
Plocha [m ²]:	239
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Typ měření výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Typ pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Průběh stavby na pozemku:	č. p. 1230



Úslob ochrany nemovitosti

Název

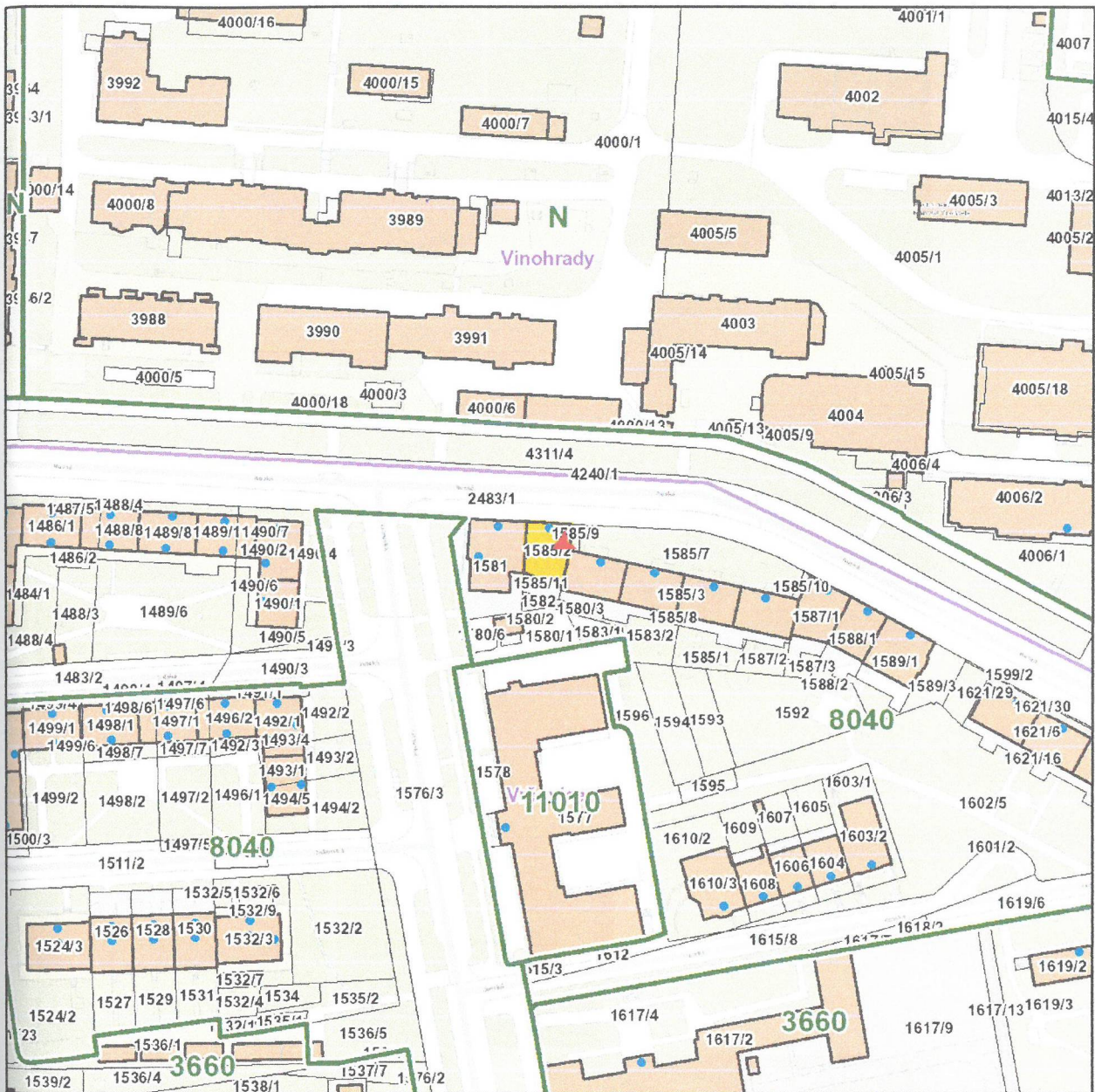
Územně chráněné území

Průběh BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 10.04.2022 01:00.



Katastrální území

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 1585/2

Cena 2022

Mapový list: 61

Cena: 8040 Kč/m²

Skupina: 4257

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:

