

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4158/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena nebytové jednotky č.832/10 v objektu čp. 832/12, ulice Kralická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1204 na katastrálním území Štěrbovice.

Znalec:	Ing. Dagmar Marvanová		
Adresa:	Dačická 180, 109 00 Praha 10		
IČ:	telefon: [REDACTED]	e-mail: Dmarva@volny.cz	

Zadavatel:	Městská část Praha 10
Adresa:	Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

OBVYKLÁ CENA

1 293 400 Kč

Počet stran: 18 – 2

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 15.2.2021

Vyhotoveno: V Praze 25.2.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

O ceně nemovitosti obvyklá cena nebytové jednotky č. 832/10 v objektu čp. 832/12, ulice Kralická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1204 na katastrálním území Strašnice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.2.2021 za přítomnosti pana 

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 488/2020 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákona č. 303/2013 Sb a zákona č. 237/2020 Sb.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věčné hodnoty

Věčná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v

nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16783 ze dne 16.2.2021
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2021
znalecký posudek č. 1949-39-2017 -B

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů v aktuálním znění.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, databáze Valuo a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitostí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.
Strašnice
Adresa nemovité věci: Kralická 832/12, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 16783, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 16783, podíl 1 / 1

Na LV č.16783 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě a zaměřených při prohlídce nemovitosti.

Místopis

Dům ve kterém je nebytová jednotka umístěna je situovaný při ulici Kralická, která je spojkou mezi Starostrašnickou a Saratovskou ulicí.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou nebytovou jednotku ateliér o velikosti 13 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Kralická, která je kolmá na ulici Starostrašnickou a rovnoběžná s Černokosteleckou. Jedná se o zástavbu bytových domů. Průčelí domu je situované do poměrně klidné ulice. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Starostrašnická a Černokostelecká, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje Starostrašnická nebo Černokostelecká, autobus u metra Starostrašnická, dopravní dostupnost - tramvaj k metru Želivského tři stanice nebo docházková vzdálenost metro Strašnická (stanice tramvaj a autobusů). Parkování v přilehlých

ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažími, kde páté podlaží tvoří podkroví, bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s arkýři s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová a původní dřevěná špaletová, vstupní dveře původní, chodbové prosklené (lítací) původní, schody betonové, podlahy teracové. Fasáda domu v dobré stavu, pod atikou vzhledem k zatékání mapy po vlhkosti. Stavebně technický stav objektu běžně udržovaný. Objekt byl postaven v roce 1930. Budova obsahuje 8 bytových jednotek a 3 nebytové jednotky. V podzemním podlaží společné prostor.

Rizika

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Nebytová jednotka č. 832/10

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

- 1.1. Nebytová jednotka č. 832/10

2. Porovnávací hodnota

- 2.1. Nebytová jednotka č. 832/10

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. § 1c zjištěná cena bude určována podpůrně. V daném případě z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny podobných nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena neodpovídá trhu ani obvyklým cenám.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Nebytová jednotka č.832/10
Adresa předmětu ocenění: Kralická 832/12
100 00 Praha 10
LV: 16783
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Strašnice
Počet obyvatel: 1 324 277

1. Nebytová jednotka č. 832/10

Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v pátém (podkroví) nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Nebytová jednotka dle prohlášení sestává z ateliéru. Skutečný stav - ateliér s KK, koupelna s WC a komora pod střešní rovinou. Okno dřevěné špaletové s mříží a okno dřevěné jednoduché do světlíku. Dveře vstupní dvojité - do chodby hladké s mříží a vnitřní dřevěné rámové do dřevěné zárubně, dveře do komory a koupelny s WC dřevěné rámové do dřevěných zárubní ošetřené. Podlaha ateliéru plovoucí laminátová, v komoře koberec a v koupelně s WC dlažba. Koupelna vybavena sprchou, umyvadlem a WC mísou se zavěšenou nádrží, provedeny jsou keramické obklady stěn. V kuchyňském koutu standardní malá linka s dřezem a provedeny jsou obklady k lince. Vytápění WAW (2010) topidlo při stěně obložené obkladem a odvod WAW je do komínového tělesa. Ohřev vody el. boilerem zavěšeným v koupelně a malým v kuchyňské lince. Stavebně technický stav bytové jednotky je dobrý udržovaný. Provedeny byly stavební úpravy v roce 1981, v roce 2010 koupelna, kuchyňka, mříže na okno a dveře, rozvod elektro, voda a kanál, podlaha v ateliéru v roce 2015.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06

2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - ateliér - využívány i pro bydlení	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,642}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - tramvaj Starostrašnická, metro Strašnická	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností - ateliér	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,160}$$

Koeficient **pp** = **I_T** * **I_P** = **1,905**

Podlahové plochy nebytového prostoru

koeficient dle typu
podlahové plochy

ateliér:	13,00 * 1,00 =	13,00 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		13,00 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pásy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické a dřevěné trámové	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky a štukové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady	S	100
10. Schody	železobetonové, teraco	S	100
11. Dveře	dřevěné rámové, hladké,	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná špaletová	S	100
14. Povrchy podlah	dlažby a plovoucí podlaha	S	100
15. Vytápění	WAW	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	hromosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojler a malý v kuchyňce	S	100
22. Vybavení kuchyní	linka s dřezem	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	sprcha, WC mísa a umyvadlo	S	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní	mříž na dveřích a okně otevíratelné	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90

8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

98,70

Koeficient vybavení K₄:

0,9870

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100,00	1,00	6,00	6,08	91	200	45,50	2,7664
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100,00	1,00	18,80	19,05	91	200	45,50	8,6678
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,31	91	200	45,50	3,7811
4. Krov, střecha	S	5,30	100,00	1,00	5,30	5,37	91	150	60,67	3,2580
5. Krytiny střech	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,43	50	80	62,50	1,5188
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,71	50	80	62,50	0,4438
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	6,99	40	80	50,00	3,4950
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,14	91	100	91,00	2,8574
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,13	11	50	22,00	0,4686
10. Schody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,04	91	200	45,50	1,3832
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,24	91	110	82,73	2,6805
13. Okna	S	5,40	100,00	1,00	5,40	5,47	91	110	82,73	4,5253
14. Povrchy podlah	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,14	11	40	27,50	0,8635
15. Vytápění	S	4,70	100,00	1,00	4,70	4,76	11	50	22,00	1,0472
16. Elektroinstalace	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,27	11	50	22,00	1,1594
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,41	50	55	90,91	0,3727
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,34	11	50	22,00	0,7348
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,24	11	60	18,33	0,5939
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,41	11	50	22,00	0,0902
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,13	11	40	27,50	0,5858
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,82	11	30	36,67	0,6674
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,85	11	35	31,43	1,2101
25. Ostatní	S	5,60	100,00	1,00	5,60	5,67	11	50	22,00	1,2474

Opotřebení: **44,4 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9870
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	18 290,68
Plná cena: 13,00 m ² * 18 290,68 Kč/m ²	=	237 778,84 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 44,4 % /100)	*	0,556
Nákladová cena C_{JN}	=	132 205,04 Kč
Koeficient pp	*	1,905
Cena C_J	=	251 850,60 Kč

Nebytová jednotka č. 832/10 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství **= 251 850,60 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1204

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Strašnice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2021 mapový list č. 61.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1204	263	8 470,00	2 227 610,-
Cenová mapa - celkem		263		2 227 610,-

Pozemek parc.č. 1204 - zjištěná cena celkem **= 2 227 610,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemek parc.č. 1204 **= 2 227 610,- Kč**

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: **= 2 227 610,- Kč**

Nebytová jednotka č. 832/10 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství **= 251 850,60 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 2 227 610,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 130 / 5 270

Hodnota spoluvlastnického podílu: 2 227 610,- Kč * 130 / 5 270 **+ 54 950,53**

Nebytová jednotka č. 832/10 - zjištěná cena **= 306 801,13 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Nebytová jednotka č. 832/10

Pro analýzu tržního nájemného byly vybrány referenční vzorky nebytových prostor - kancelář. U jedné z nebytových jednotek je použita reálná cena pronájmu a to předmětné bytové jednotky. Na základě provedené analýzy je cena stanovena na 3 057,-Kč/m² /rok

Analýza tržního nájemného

Výnosy z kancelářských prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
Černokostelecká	13,00	1 820,00	1 680,00	1,05	1 764,00
Kolovratská	18,00	5 000,00	3 333,33	1,02	3 400,00
Slapská	12,00	3 784,00	3 784,00	1,02	3 859,68
Krátká	13,00	2 444,00	2 256,00	1,00	2 256,00
Pod Altánem	13,00	4 500,00	4 153,85	1,00	4 153,85
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]					3 087,00

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Kancelářské prostory	5.NP	13	3 057	3 312	39 744	6,50
Celkový výnos za rok:						39 744	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	13
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	3 057
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	39 744
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	37 757
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	500
Pojištění		Kč/rok	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	6 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	300
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	7 800
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	29 957
Míra kapitalizace		%	6,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	460 877

2. Porovnávací hodnota

2.1. Nebytová jednotka č. 832/10

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	13,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Pro porovnání byly vybrány referenční vzorky v nabídce realitních kanceláří a realizovaných cen z Katastru nemovitostí. použity byly referenční vzorky s použitím redukčních koeficientů K1 - K8.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:		Prodej ateliéru		
Lokalita:		Praha 10 Strašnice, Na Výsluní		
Popis:		Nebytová jednotka umístěná v novostavbě - ateliér 1+kk/B o velikosti 29 m ² + 4m ² balkon, s parkováním		
Užitná plocha:		29,00 m ²		
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - v nabídce		0,95		
K2 Lokalita		1,00		
K3 Typ stavby		1,00		
K4 Stavebně technický stav - novostavba		0,94		
K5 Výtah		0,99		
K6 Velikost		1,03		
K7 Vybavení		0,95		
K8 využití		1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 15.2.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 800 000	29,00	96 552	0,87	84 000

Název:		Prodej ateliéru		
Lokalita:		nám. Václava Holého		
Popis:		Ateliér o velikosti 20.40 m ² v rezidenčním domě s výtahem. Nebytová jednotka umístěná v šestém podlaží zděného objektu s výtahem. Po kompletní rekonstrukci.		
Užitná plocha:		20,40 m ²		
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - v nabídce		0,95		
K2 Lokalita		0,99		
K3 Typ stavby - zděný		1,00		
K4 Stavebně technický stav - po komplet rekonstrukci		0,93		
K5 Výtah		0,99		
K6 Velikost		1,00		
K7 Vybavení		0,95		
K8 využití - ateliér		1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 15.2.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]

2 715 000	20,40	133 088	0,82	109 132
-----------	-------	---------	------	----------------

Název: Ateliér				
Lokalita: Charkovská 384/17, Praha 10				
Popis: Ateliér o velikosti 20.10 m ² umístěný ve zvýšeném 1.PP zděného objektu. Prodáno kupní smlouvou V - 66070/2020-101 dne 4.11.2020				
Užitná plocha: 20,10 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - prodáno		1,00		
K2 Lokalita - mírně lepší		0,95		
K3 Typ stavby - srovnatelný		1,00		
K4 Stavebně technický stav - srovnatelný		1,00		
K5 Výtah - není		1,00		
K6 Velikost - srovnatelná		1,00		
K7 Vybavení - srovnatelné		1,00		
K8 využití - ateliér		1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 4.11.2020	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
2 292 000	20,10	114 030	0,95	108 329

Název: Ateliér				
Lokalita: Charkovská 384/17, Praha 10				
Popis: Ateliér o velikosti 22.80 m ² ve zděném objektu. Prodáno kupní smlouvou V - 64218/2020-101 dne 26.10.2020				
Užitná plocha: 22,80 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - prodáno		1,00		
K2 Lokalita - mírně lepší		0,95		
K3 Typ stavby - srovnatelný		1,00		
K4 Stavebně technický stav - srovnatelný		1,00		
K5 Výtah - není		1,00		
K6 Velikost - větší		1,01		
K7 Vybavení - srovnatelné		1,00		
K8 využití - ateliér		1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 26.10.2020	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
2 292 000	22,80	100 526	0,96	96 505

Minimální jednotková porovnávací cena	84 000 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	99 492 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	109 132 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	99 492 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	13,00 m ²

Výsledná porovnávací hodnota

1 293 396 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1. Nebytová jednotka č. 832/10	292 729,37 Kč	187 155,57 Kč
Celkem:	292 729,37 Kč	187 155,57 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Nebytová jednotka č. 832/10 306 801,- Kč

Výsledná cena - celkem: 306 801,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 306 800,- Kč

slovy: Třistašesttisícsmset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

306 800 Kč

slovy: Třistašesttisícsmset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Nebytová jednotka č. 832/10	460 877,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Nebytová jednotka č. 832/10	1 293 396,- Kč

Porovnávací hodnota

1 293 396 Kč

Výnosová hodnota

460 877 Kč

Obvyklá cena

1 293 400 Kč

slovy: Jedenmiliondvěstědevadesáttřitisícčtyřista Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti nebytové jednotky č. 832/10 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1204 v objektu čp. 834/12 je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění, výnosovou a porovnávací metodou.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentů trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze, a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotlivých cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

O ceně nemovitosti - obvyklá cena nebytové jednotky č. 832/10 v objektu čp. 832/12, ulice Kralická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1204 na katastrálním území Strašnice.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

1 293 400 Kč

slovy: Jedenmiliondvěstědevadesáttřitisícčtyřista Kč

Obvyklá cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, databáze VALUO, databáze Katastru a vlastní databáze, cenových map a konzultace s realitními makléři. Posouzen byl stavebně technický stav, technologie provedení, vybavení, standard, lokalita, dopravní dostupnost, užívání, užitná plocha a celkový pohled na nemovitost.

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4158/2021.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4158/2021 evidence posudků.

V Praze 25.2.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.3.