

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4165/2021

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena nebytové jednotky č. 765/30 v objektu čp. 765/15, ulice Slovinská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 632 na katastrálním území Vršovice.

| | | | |
|----------------|------------------------------|-------------------------|--|
| 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

1 868 000 Kč

Počet stran: 16 – 2

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 29.4.2021

Vyhotoveno: V Praze 4.5.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjištění obvyklé ceny nebytové jednotky č. 765/30 v objektu čp. 765/15, ulice Slovinská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 632 na katastrálním území Vršovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti.

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

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.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.4.2021 za přítomnosti pana [REDACTED]

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 v aktuálním znění.

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 věcné hodnoty

Věcná 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. 11695 ze dne 9.2.2021
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2021
znalecký posudek č. 3102-6.12/2018

2.3. Věrohodnost zdroje dat

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

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.

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.
Vršovice

Adresa nemovité věci: Slovinská 765/15, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 11695, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 11695, podíl 1 / 1

Na LV č. 11695 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.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o nebytovou jednotku velikosti 19.20 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě v ulici Slovinská. Jedná se o zástavbu bytových domů v poměrně klidné lokalitě v blízkosti Heroldových sadů a Čechova náměstí. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, Kodaňská. Tři stanice tramvají k obchodnímu centru Eden, dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka v ulici Kodaňská, tramvaj Moskevská, nejbližší metro stanice Náměstí Míru. V blízkosti Heroldovy sady, tenisové kurty, v dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích omezené a zvláště ve večerních hodinách špatné malokapacitní. Jedná se o lokalitu navazující na centrum obce.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s šesti nadzemními podlažími, kde šesté podlaží je částečně využitým podkrovím sedlové střechy s výtahem, zastřešený sedlovou střechou s arkýři a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. V budově je 23 bytových jednotek a 8 nebytových prostor. Okna původní dřevěná špaletová a plastová na chodbách prosklené dřevěné jednoduché stěny s dveřním křídlem zajišťujícím vstup na společné balkony, vstupní dveře dřevěné prosklené s mříží. Vstupní část uzavřena novými prosklenými plastovými dveřmi s nadsvětlíkem. Vstupní část a mezipodesty jsou zastropeny klenbou, schody kamenné, podlahy teracové v kombinaci s mozaikou. Hydranty a hasicí přístroje osazeny. Fasáda v dobrém stavu. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven ve třicátých letech - 1933. V budově je 23 bytových jednotek a 8 nebytových prostorů.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Nebytová jednotka č. 765/30

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

- 1.1. Nebytová jednotka č. 765/30

2. Porovnávací hodnota

- 2.1. Nebytová jednotka č. 765/30

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 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.765/30
Adresa předmětu ocenění: Slovinská 765/15
100 00 Praha 10
LV: 11695
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice
Počet obyvatel: 1 324 277

1. Nebytová jednotka č. 765/30

Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v šestém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Nebytová jednotka sestává z ateliéru, předsíně, koupelny a WC - dle prohlášení vlastníka. Okno ateliéru (arkýřové) dřevěné špaletové, v koupelně dřevěné jednoduché do světlíku. Dveře do ateliéru dřevěné rámové ze dvou třetin prosklené do dřevěné zárubně, dveře do koupelny a WC dřevěné rámové otevíravé na klíč do dřevěné zárubně a vstupní dveře dřevěné rámové do dřevěné zárubně. Dveře ošetřené nátěrem. Podlaha v ateliéru, předsíni laminátová, v koupelně dlažba a na WC PVC. Koupelna vybavena umyvadlem se skříňkou, sprchou a je zde umístěný ohřev TUV boiler a žebřík - topení. Provedeny jsou keramické obklady stěn. WC samostatné s mísou kombi bez keramických obkladů stěn. V ateliéru malá kuchyňská linka bez dřezu, sporáku nebo vařiče. Stavební úpravy bytové jednotky byly provedeny nájemcem v roce 2005. Nebytová jednotka je v dobrém stavu.

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, | V | 0,00 |

| | | |
|--|-----|------|
| nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku | | |
| 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 s možností občasného bydlení, nebo rekolaudace | 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 | III | 0,01 |
| 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 |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,150}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,888}$$

Podlahové plochy nebytového prostoru**koefficient dle typu
podlahové plochy**

| | | | |
|--|---------|--------|----------------------|
| ateliér: | 12,00 * | 1,00 = | 12,00 m ² |
| předsín: | 4,00 * | 1,00 = | 4,00 m ² |
| koupelna: | 2,20 * | 1,00 = | 2,20 m ² |
| WC: | 1,0 * | 1,00 = | 1,00 m ² |
| Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru: | | | 19,20 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 bez izolace | P | 100 |
| 2. Svislé konstrukce | zděné | S | 100 |
| 3. Stropy | železobetonové monolitické a dřevěné trámové | S | 100 |
| 4. Krov, střecha | střecha sedlová | S | 100 |
| 5. Krytiny střech | tašková a pozinkovaný plech | S | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | pozink | S | 100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | štuková omítka | S | 100 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | vápenné dvouvrstvé omítky s nátěrem | S | 100 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | běžné obklady | S | 100 |
| 10. Schody | kamenné | S | 100 |
| 11. Dveře | dřevěné rámové | S | 100 |
| 12. Vrata | | X | 100 |
| 13. Okna | špaletové okno dřevěné , jednoduché dřevěné | S | 100 |
| 14. Povrchy podlah | laminátové a dlažba a PVC | S | 100 |
| 15. Vytápění | přímotopy | S | 100 |
| 16. Elektroinstalace | světelná a třífázová | S | 100 |
| 17. Bleskosvod | hromosvod | S | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod | ocelové trubky | S | 100 |
| 19. Vnitřní kanalizace | litinové potrubí | S | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod | | C | 100 |
| 21. Ohřev teplé vody | elektroakumulační | S | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní | kuchyňská linka bez dřezu a sporáku | P | 100 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | sprcha, umyvadlo a WC mísa | S | 100 |
| 24. Výtahy | osobní výtah | S | 100 |
| 25. Ostatní | | C | 100 |
| 26. Instalační pref. jádra | | X | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|------------------------------|---|----------------|-------------|-------|------------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | P | 6,00 | 100 | 0,46 | 2,76 |
| 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 | C | 0,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 2,10 | 100 | 1,00 | 2,10 |
| 22. Vybavení kuchyní | P | 1,80 | 100 | 0,46 | 0,83 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 3,80 | 100 | 1,00 | 3,80 |
| 24. Výtahy | S | 1,30 | 100 | 1,00 | 1,30 |
| 25. Ostatní | C | 5,60 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |

Součet upravených objemových podílů 89,79

Koeficient vybavení K₄: **0,8979**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m²]: = 7 095,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10): * 0,9390

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu): * 0,8979

Polohový koeficient K₅ (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/m²] = **16 639,51**

Plná cena: 19,20 m² * 16 639,51 Kč/m² = **319 478,59 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 88 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 62 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 88 / 150 = 58,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 58,7 % / 100)

* 0,413

Nákladová cena C_{JN}

= **131 944,66 Kč**

Koeficient pp

* 1,888

Cena C_J

= **249 111,52 Kč**

Nebytová jednotka č. 765/30 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství

= **249 111,52 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 632

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2021 mapový list č. 60.

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 | 632 | 380 | 10 850,00 | 4 123 000,- |
| Cenová mapa - celkem | | 380 | | 4 123 000,- |

Pozemek parc.č. 632 - zjištěná cena celkem = 4 123 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemek parc.č. 632 = 4 123 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 4 123 000,- Kč

Nebytová jednotka č. 765/30 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 249 111,52 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 4 123 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 192 / 13 137

Hodnota spoluvlastnického podílu: 4 123 000,- Kč * 192 / 13 137 + 60 258,51

Nebytová jednotka č. 765/30 - zjištěná cena = 309 370,03 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Nebytová jednotka č. 765/30

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro tyto účely byl vzat reálný nájem, vzhledem k tomu, že nemovitost je pronajata.

Následně musely být zohledněny roční náklady (na správu, pojištění, daň z nemovitosti a případně náklady potřebné na uvedení bytu do pronajímatelného stavu.

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.Ostatní prostory | Ateliér | 19 | 1 103 | 1 764 | 21 168 | 4,50 |
| Celkový výnos za rok: | | | | | | 21 168 | |

| Výpočet hodnoty výnosovým způsobem | | | |
|------------------------------------|----|----------------|----|
| Podlahová plocha | PP | m ² | 19 |
| Reprodukční cena | RC | Kč | 0 |

| | | | |
|---|-----------|------------------------------|----------------|
| Výnosy (za rok) | | | |
| Dosažitelné roční nájemné za m ² | Nj | Kč/(m ² *ro k) | 1 103 |
| Dosažitelné hrubé roční nájemné | Nj * PP | Kč/rok | 21 168 |
| Dosažitelné procento pronajímatelnosti | | % | 100 % |
| Upravené výnosy celkem | Nh | Kč/rok | 21 168 |
| Náklady (za rok) | | | |
| Daň z nemovitosti | | Kč/rok | 0 |
| Pojištění | | Kč/rok | 1 500 |
| Opravy a údržba | | Kč/rok | 2 000 |
| Správa nemovitosti | | Kč/rok | 3 000 |
| Ostatní náklady | | Kč/rok | 0 |
| Náklady celkem | V | Kč/rok | 6 500 |
| Čisté roční nájemné | N=Nh-V | Kč/rok | 14 668 |
| Míra kapitalizace | | % | 4,50 |
| Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta | | Cv = N / i | |
| Výnosová hodnota | Cv | Kč | 325 956 |

2. Porovnávací hodnota

2.1. Nebytová jednotka č. 765/30

| | |
|-------------------------------|----------------------|
| Oceňovaná nemovitá věc | |
| Užitná plocha: | 19,20 m ² |

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Použité koeficienty a korekce.

Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze VALUO a Katastrálního úřadu a po té upraveny koeficienty K1 - K7.

K1 redukci pramene ceny, K2 lokalitu, K3 typ stavby, K4 stavebně technický stav a vybavení, K5 velikost - m² užitné plochy (daná rozmezím) K6 využití, K7 podlaží.

Srovnatelné nemovité věci:

| | | | | |
|---|---|----------------------------|---------------|------------------|
| Název: | Ateliér 1+kk | | | |
| Lokalita: | Vršovice,Na Spojce | | | |
| Popis: | Ateliér charakteru 1+ kk v osobním vlastnictví umístěný ve sníženém prvním nadzemním podlaží zděného bytového domu. Ateliér po rekonstrukci s kuchyňským koutem, předsíní a hygienickým zázemím o velikosti 22 m ² | | | |
| Užitná plocha: | 22,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - prodáno | 1,00 | Zdroj: valuo.cz, - Reality | | |
| K2 Lokalita - srovnatelná | 1,00 | MIX | | |
| K3 Typ stavby - srovnatelný | 1,00 | | | |
| K4 Stavebně technický stav a vybavení - výrazně lepší | 0,85 | | | |
| K5 Velikost - srovnatelná | 1,00 | | | |
| K6 Využití - ateliér | 1,00 | | | |
| K7 Podlaží - vsnížené 1.NP | 1,03 | | | |
| Cena [Kč] | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena |

| | | | | |
|-------------|-------------------|-------------------|------|----------------------|
| k 10.9.2020 | [m ²] | Kč/m ² | Kc | [Kč/m ²] |
| 2 650 000 | 22,00 | 120 455 | 0,88 | 106 000 |

| | | | | |
|---|---|-------------------|----------------------|-------------------------|
| Název: | Slovinská 765/15, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika | | | |
| Lokalita: | Slovinská 765/15, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika | | | |
| Popis: | Dovoluji si Vám nabídnout útulný byt (zkolaudovaný jako nebytový prostor) v žádané lokalitě Praha 10 - Vršovice. Byt je dispozičně řešen jako jednopokojový s kuchyňským koutem. Výměra obytné plochy jednotky činí 24m ² . Jednotka se nachází ve sníženém přízemí udržovaného činžovního domu. Dispozici bytu tvoří vstupní předsíň, koupelna se sprchovým koutem, toaletou a umyvadlem. Dále východně orientovaný obývací pokoj s jednoduchou kuchyňskou linkou. Podlahovou krytinu tvoří kombinace plovoucí podlahy v obývací části a dlažby ve zbylé části bytu. Jednotka je ideálním místem pro vlastní bydlení nebo k investici. Velmi dobrá občanská vybavenost - ZŠ, MŠ, restaurace, lékárna, potraviny, dětská hřiště... Tramvajová zastávka Čechovo náměstí 2 minuty chůze. Autobusová zastávka Kodaňská, Tolstého 1 minutu chůze. Jednotku v osobním vlastnictví lze financovat hypotečním úvěrem se kterým Vám rádi pomůžeme a vyřídíme za těch nejlepších podmínek na trhu. Energetická náročnost není v současné době k dispozici, tudíž uvádíme nejhorší tedy G. | | | |
| Užitná plocha: | 24,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - prodáno | 1,00 | | | |
| K2 Lokalita - srovnatelná | 1,00 | | | |
| K3 Typ stavby - srovnatelný | 1,00 | | | |
| K4 Stavebně technický stav a vybavení - lepší | 0,95 | | | |
| K5 Velikost - srovnatelná | 1,00 | | | |
| K6 Využití - ateliér | 1,00 | | | |
| K7 Podlaží - snížené přízemí | 1,03 | | | |
| Cena [Kč] | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena |
| k 12.2.2021 | [m ²] | Kč/m ² | Kc | [Kč/m ²] |
| 1 900 000 | 24,00 | 79 167 | 0,98 | 77 584 |



Zdroj: Valuo.cz

| | | | | |
|---|---|-------------------|----------------------|-------------------------|
| Název: | Ateliér Charkovská | | | |
| Lokalita: | Charkovská 384/17, Praha 10, | | | |
| Popis: | Ateliér o velikosti 22,80 m ² v objektu čp. 384 prodaný 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 | 0,98 | | | |
| K3 Typ stavby - srovnatelný | 1,00 | | | |
| K4 Stavebně technický stav a vybavení - lepší | 0,90 | | | |
| K5 Velikost - srovnatelná | 1,00 | | | |
| K6 Využití - srovnatelné | 1,00 | | | |
| K7 Podlaží - srovnatelné | 1,00 | | | |
| Cena [Kč] | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena |



Zdroj: Katastrální úřad

| | | | | |
|--------------|-------------------|-------------------|------|----------------------|
| k 26.10.2020 | [m ²] | Kč/m ² | Kc | [Kč/m ²] |
| 2 772 962 | 22,80 | 121 621 | 0,88 | 107 026 |

| | | | | |
|--|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|
| Název: Ateliér Charkovská | | | | |
| Lokalita: Charkovská 384/17, Praha 10, | | | | |
| Popis: Ateliér o velikosti 22,10 m ² v objektu čp. 384 prodaný kupní smlouvou V-66070/2020-101 dne 4.11.2020 | | | | |
| Užitná plocha: 22,10 m ² | | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - prodáno | | | 1,00 | |
| K2 Lokalita - mírně lepší | | | 0,98 | |
| K3 Typ stavby - srovnatelný | | | 1,00 | |
| K4 Stavebně technický stav a vybavení - lepší | | | 0,95 | |
| K5 Velikost - srovnatelná | | | 1,00 | |
| K6 Využití - ateliér | | | 1,00 | |
| K7 Podlaží - zvýšené 1.PP | | | 1,02 | |
| Cena [Kč] | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena |
| k 4.11.2020 | [m ²] | Kč/m ² | Kc | [Kč/m ²] |
| 2 292 962 | 22,10 | 103 754 | 0,95 | 98 566 |



Zdroj: Katastrální úřad

| | |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 77 584 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 97 294 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 107 026 Kč/m ² |

| | |
|---|--------------------------|
| Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy | |
| Průměrná jednotková cena | 97 294 Kč/m ² |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 19,20 m ² |
| Výsledná porovnávací hodnota | 1 868 045 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. 765/30 | 379 737,10 Kč | 192 203,17 Kč |
| Celkem: | 379 737,10 Kč | 192 203,17 Kč |

Rekapitulace výsledných cen

| | |
|--------------------------------|--------------|
| 1. Nebytová jednotka č. 765/30 | 309 370,- Kč |
|--------------------------------|--------------|

Výsledná cena - celkem:

309 370,- Kč

slovy: Třistadevětisíctřístasedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

309 370 Kč

slovy: Třistadevětisícitřístasedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Nebytová jednotka č. 765/30

325 956,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Nebytová jednotka č. 765/30

1 868 045,- Kč

Porovnávací hodnota

1 868 045 Kč

Výnosová hodnota

325 956 Kč

Obvyklá cena

1 868 000 Kč

slovy: Jedenmilionosmsetšedesátosmtisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění, výnosovou metodou, porovnávací metodou. Výnosová metoda byla použita na základě výnosu z reálného nájmu, neboť nemovitost je pronajata, dle Cenového předpisu platného ke dni ocenění (488/2020Sb.). Cenový předpis vykazuje nákladovou (administrativní cenu). Porovnávací metoda byla použita pro stanovení obvyklé ceny, kdy jako vzorky byly použity již prodané nebytové jednotky.

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, databáze VALUO 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 mohli snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Zjištění obvyklé ceny nebytové jednotky č. 765/30 v objektu čp. 765/15, ulice Slovinská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 632 na katastrálním území Vršovice.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

1 868 000 Kč

slovy: Jedenmilionosmsetšedesátosmtisíc Kč

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. 4165/2021.

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 4165/2021 evidence posudků.

V Praze 4.5.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.3.