

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5209 - 019 - 2020

o ceně obvyklé uvažovaného nájmu administrativních prostor, které jsou součástí lokality spravované Městskou částí Praha 10 v katastrálním území Vršovice, Vinohrady, Strašnice, Malešice a Záběhlice, obec Praha, okres a kraj hlavní město Praha.

Objednatel znaleckého posudku: Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
101 00 Praha 10 - Vršovice

Účel znaleckého posudku: zjištění ceny obvyklé

Posudek vypracoval: Zdeněk Šalvet
Príměřická 1185/8
140 00 Praha 4 - Michle

Znalecký posudek obsahuje celkem 6 (slovy: šest) číslovaných stran formátu A4 včetně titulní strany a příloh a předává se ve třech vyhotoveních zástupci objednatele znaleckého posudku panu [REDACTED]

V Praze, 17. 2. 2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

zjištění ceny obvyklé

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice definice uvedené v § 2, odst. 1 až 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů.

- (1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

- (2) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

- (3) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.

- (4) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

- (5) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je:

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Celkový popis

Předmětem znaleckého posudku je zjištění ceny obvyklé uvažovaného nájmu administrativních prostor, které jsou součástí lokality spravované Městskou částí Praha 10 v katastrálním území Vršovice, Vinohrady, Strašnice, Malešice a Záběhlice, obec Praha, okres a kraj Hlavní město Praha. Městská část Praha 10 je situována východním směrem od centra Prahy, v jeho dostupné vzdálenosti. Spojení s veřejnou dopravou je v celém rozsahu průměrná až mírně nadprůměrná, napojení na základní komunikační systém města je velmi dobré. Občanská vybavenost je zcela kompletní, vše v dosahu veřejné či osobní dopravy.

Výpočet hodnoty nájmu administrativních prostor

Cena obvyklá (tržní)

Při zjištění ceny obvyklé vycházím jednak porovnáním zjištěných hodnot dle jednotlivých metodik, zvláště pak kladu důraz na **porovnání s nemovitostmi nabízených k obchodování v daném čase a místě**. V dané lokalitě je dostatečné množství nebytových jednotek za účelem využití pro administrativní činnost obdobného rozsahu a charakteru nabízeno k obchodování. Při zjištění porovnávací hodnoty jsem vycházel z vlastního šetření, vlastní zkušenosti, znalosti situace, vlastní databáze a údajů uvedených na internetových stránkách renomovaných realitních společností.

1. Katastrální území Vršovice

Katastrální území Vršovice jsou centrem městské části Praha 10. V roce 2020 jsou kanceláře průměrného rozsahu a standardního charakteru a vybavení nabízeny k pronájmu v jednotkovém cenovém rozpětí od 280,- Kč/m²/měs do 400,- Kč/m²/měs. Převážná část nabízených kanceláří k pronájmu je umístěna v stávající zástavbě v dosahu veřejné dopravy (MHD bus a tram v návaznosti na metro) s velmi dobrou občanskou vybaveností v místě jednotlivých budov. Na základě výše uvedeného stanovuji jednotkovou objektivní cenu obvyklou uvažovaného nájmu užitkové plochy nebytových prostor využívaných pro administrativní činnost v katastrálním území Vršovice v hodnotě **320,- Kč/m²/měs**, v zaokrouhleném průměru výše uvedeného cenového rozpětí.

2. Katastrální území Vinohrady

Katastrální území Vinohrady navazují východní směrem na centrum Prahy, přičemž jsou dostupná centru města jednak mětrem v kombinaci s pozemní tramvají a autobusovou MHD včetně v části katastrálního území v pěší dosažitelnosti. V daném čase se jedná o lukrativní místa pro situování kanceláří. Částečnou nevýhodou vyjma možnosti odstavení osobních vozidel v podzemních kancelářích jednotlivých administrativních budov je parkování v ulicích města. V roce 2020 jsou kanceláře průměrného rozsahu a standardního charakteru a vybavení nabízeny k pronájmu v jednotkovém cenovém rozpětí od 320,- Kč/m²/měs do 460,- Kč/m²/měs. Převážná část nabízených kanceláří k pronájmu je umístěna v stávající zástavbě v dosahu veřejné dopravy (MHD bus a tram v návaznosti na metro) s velmi dobrou občanskou vybaveností v místě jednotlivých budov. Na základě výše uvedeného stanovuji jednotkovou objektivní cenu obvyklou uvažovaného nájmu užitkové plochy nebytových prostor využívaných pro administrativní činnost v katastrálním území Vinohrady v hodnotě **410,- Kč/m²/měs**, v zaokrouhleném průměru výše cca 2/3 uvedeného cenového rozpětí.

3. Katastrální území Strašnice

Katastrální území Strašnice je součástí východního okraje městské části, přičemž je dostupná centru města převažující kombinací pozemní tramvají a autobusovou MHD v návaznosti na metro. V daném čase se jedná o vyhledávané místo pro situování kanceláří v stávající a v dostatečném množství nové zástavby administrativních budov, převážně v pěší vzdálenosti. Lokalita má dostatečnou kapacitu parkovacích míst v převažujících parkovacích zónách v okolí jednotlivých stanic metra A. V roce 2020 jsou kanceláře průměrného rozsahu a standardního charakteru a vybavení v této části města nabízeny k pronájmu v jednotkovém cenovém rozpětí od 290,- Kč/m²/měs do 410,- Kč/m²/měs. Převážná část nabízených kanceláří k pronájmu je umístěna v stávající zástavbě v dosahu veřejné dopravy (MHD bus a tram v návaznosti na metro) s velmi dobrou občanskou vybaveností v místě jednotlivých budov. Na základě výše uvedeného stanovuji jednotkovou objektivní cenu obvyklou uvažovaného nájmu užitkové plochy nebytových prostor využívaných pro administrativní činnost v katastrálním území Strašnice v hodnotě **370,- Kč/m²/měs**, v zaokrouhleném průměru 2/3 výše uvedeného cenového rozpětí.

4. Katastrální území Malešice

Katastrální území Malešice jsou severovýchodní lokalitou katastrálního území městské části Praha 10. S ohledem na převažující zástavbou nových administrativních budov či obchodně administrativních center je místo dosažitelné zvýšenou frekvencí MHD včetně občanské vybavenosti. V roce 2020 jsou kanceláře průměrného rozsahu a standardního charakteru a vybavení nabízeny k pronájmu v jednotkovém cenovém rozpětí od 230,- Kč/m²/měs do 380,- Kč/m²/měs. Na základě výše uvedeného stanovuji jednotkovou objektivní cenu obvyklou uvažovaného nájmu užitkové plochy nebytových prostor využívaných pro administrativní činnost v katastrálním území Malešice v hodnotě **310,- Kč/m²/měs**, v cca aritmetickém zaokrouhleném průměru výše uvedeného cenového rozpětí.

5. Katastrální území Záběhllice

Katastrální území Záběhllice se nachází na jižním okraji městské části. Nebytové prostory jsou převažující součástí stávajících vícebytových domů popř. nově vznikající zástavby administrativních center. Lokalita je vybavena dostatečnou občanskou vybaveností včetně povrchové dopravy (MHD - tram a bus), dále pak je součástí Záběhllic klidová zóna města s předpokladem její částečné zástavby v rámci rekulativních normativů. V roce 2020 jsou kanceláře převažujícího nadprůměrného rozsahu a charakteru a vybavení nabízeny k pronájmu v jednotkovém cenovém rozpětí od 240,- Kč/m²/měs do 330,- Kč/m²/měs. Na základě výše uvedeného stanovují jednotkovou objektivní cenu obvyklou uvažovaného nájmu užitkové plochy nebytových prostor využívaných pro administrativní činnost v katastrálním území Záběhllice v hodnotě **300,- Kč/m²/měs**, v cca 2/3 výše uvedeného cenového rozpětí.

REKAPITULACE

Při zjištění ceny obvyklé vycházím jednak porovnáním zjištěných hodnot dle jednotlivých metodik, zvláště pak kladu důraz na **porovnání s nebytovými prostory nabízenými k pronájmu v daném místě**. V dané lokalitě je nabízeno dostatečné množství administrativních prostor resp. kancelářvčetně provozně technického zázemí k pronájmu. Při zjištění srovnávací hodnoty jsem vycházel z vlastního šetření, vlastní zkušenosti, znalosti situace a údajů uvedených na internetových stránkách Po zvážení všech skutečností a zjištění výše uvedeného stanovuji cenu obvyklou pronájmu v daných lokalitách v zaokrouhlené výši ceny zjištěné dle § 4 zákona č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů **srovnávacím způsobem**:

Katastrální území městské části Praha 10	Jednotková cena nájmu
Vršovice	320,- Kč/m²
Vinohrady	410,- Kč/m²
Strašnice	370,- Kč/m²
Malešice	310,- Kč/m²
Záběhlice	300,- Kč/m²

V Praze 17. 2. 2020

Zdeněk Salvét
Přímětická 1185/8
140 00 Praha 4

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem vyhotovil jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni, dne 6.10.1993, č.j. 2052/93, pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady), se zvláštní specializací pro odhady staveb a nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod č. **5030 - 180 - 2018** znaleckého deníku.