ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4166/2021

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.1310/61 v objektu čp. 1310/6, ulice Na Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2168/2, 2168/3 a 2168/7 na katastrálním území Vršovice.

Znalec:	**Ing. Dagmar Marvanová**
Adresa:	Dačická 180, 109 00 Praha 10
IČ:	telefon: [redacted]

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

OBVYKLÁ CENA	**270 000 Kč**

Počet stran: 18 – 2 **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 3.5.2021 **Vyhotoveno:** V Praze 9.5.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 1310/61 v objektu čp. 1310/6, ulice Na Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2168/2, 2168/3 a 2168/7 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

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 3.5.2021 za přítomnosti pan [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.

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 obliby. 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná 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 vystihujíc 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 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. 7364 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. 3102-6.6/2018

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 popsaný 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, nabídky realitního portálu, 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:	Na Louži 1310/6, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

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

Na LV č.7364 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 o velikosti 16.50 m^2 dle vymezení jednotek v budově. Nebytová jednotka je kolaudována s využitím pro poradenskou činnost. Nebytová jednotka nesmí být využívána jako kancelář ani sklad. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě bytových domů při ulici Na Louži. Jedná se o zástavbu bytovými domy. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská a Vršovická, nákupní centrum Eden tři stanice tramvají. Zastávka tramvaje 280 m v ulici Vršovická a autobus v ulici Moskevská 240 m, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru , nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. V dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách.
Objekt je betonové montované konstrukce (sendvičové) konstrukce, zateplený, podsklepený dvěma podlažími, se sedmi nadzemními (sedmé podlaží ustupující) podlažními s výtahem, zastřešený pultovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová, vstupní dveře dřevěné prosklené v prosklené stěně, schody železobetonové montované. Fasáda zateplená, sokl ošetřen soklovým nástřikem. Stavebně technický stav objektu udržovaný po

revitalizaci. Objekt byl postaven v šedesátých letech-1962. V budově ve 2.PP sklepní kóje a jeden nebytový prostor v 1.PP dvě bytové jednotky a jedna nebytová jednotka.1.PP částečně vystupuje nad úroveň terénu.

Rizika

Ostatní rizika: nejsou
NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Nebytová jednotka č. 1310/61

Obsah tržního ocenění majetku

1. **Výnosová hodnota**
   1.1. Nebytová jednotka 1310/61
2. **Porovnávací hodnota**
   2.1. Nebytová jednotka č. 1310/61

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 nebude určována, 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.1310/61
Adresa předmětu ocenění:	Na Louži 1310/6 100 00 Praha 10
LV:	7364
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 324 277

1. Nebytová jednotka č. 1310/61

1.1. jednotka

Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v prvním podzemním podlaží sedmipodlažního podsklepeného dvěma podlažími panelového zatepleného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z jedné místnosti, která byla původně sušárnou, následně skladem a od roku 2005 (19.9.2005) místností pro poradenskou činnost. S ohledem na požární bezpečnost nesmí být prostor využíván jako kancelář, sklad (kolaudační rozhodnutí) . Místnost částečně vystupuje nad terén chodníku. Meziprostor je využit pro malé plastové okno. Dveře vstupní hladké do ocelové zárubně z interiéru polstrované koženkou s protipožární odolností. Podlaha cementový potěr s kobercovou krytinou jekor.Vytápění chybí. Hygienické zázemí chybí WC využívá nájemce ve svém bytě, který se nachází v domě (podmínka hygieny ke kolaudaci). Rozvod elektro provizorně napojen na bytovou jednotku nájemce nacházející se ve vyšším podlaží. Bytová jednotka je převážně v původním stavu, v roce 1996 byly provedeny nové omítky a v roce 2005 dveře s protipožární odolností a osazení hasičského přístroje. Lokálně projevující se vlhkost stěn v oblasti obvodové stěny směrem do ulice.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	montovaná z dílců betonových plošných
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: Bez dalších vlivů	II	0,00
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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}280}$

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	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	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

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1{,}140}$

Koeficient **pp = I_T * I_P = 1,459**

Podlahové plochy nebytového prostoru		**koeficient dle typu podlahové plochy**	
poradenská činnost:	16,50 *	1,00 =	16,50 m^2
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:			16,50 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 pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	panelové sendvičové dozateplené	S	100
3. Stropy	železobetonové panelové	S	100
4. Krov, střecha	pultový	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	Lindap a pozink	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení s probarvenou omítkou	N	100
9. Vnitřní obklady keramické		C	100
10. Schody	železobetonové,	S	100
11. Dveře	protipožární, bezpečnostní	N	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr + jekor	P	100
15. Vytápění		C	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	hromosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod		C	100
19. Vnitřní kanalizace		C	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		C	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní	hasičský přístroj	P	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

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	N	3,10	100	1,54	4,77

9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	N	3,20	100	1,54	4,93
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	3,30	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	P	5,60	100	0,46	2,58
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					77,31
Koeficient vybavení K_4:					**0,7731**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^2]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	1,0370
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,7731
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]	**=**	**15 822,-**
Plná cena: 16,50 m^2 * 15 822,- Kč/m^2	**=**	**261 063,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 59 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 51 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 59 / 110 = 53,6 %

Koeficient opotřebení: (1- 53,6 % / 100)	*	0,464
Nákladová cena CJ_N	**=**	**121 133,23 Kč**
Koeficient pp	*	1,459
Cena CJ	**=**	**176 733,38 Kč**
Nebytová jednotka č. 1310/61 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	**=**	**176 733,38 Kč**

<u>Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích</u>

<u>1.2. Pozemek parc.č. 2168/2, 2168/3 a 2168/7</u>

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny 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 [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2168/2	132	6 800,00	897 600,-
zastavěná plocha a nádvoří	2168/3	268	6 800,00	1 822 400,-
zastavěná plocha a nádvoří	2168/7	128	6 800,00	870 400,-
Cenová mapa - celkem		528		**3 590 400,-**

Pozemek parc.č. 2168/2, 2168/3 a 2168/7 - zjištěná cena celkem = 3 590 400,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 2168/2, 2168/3 a 2168/7 = 3 590 400,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 3 590 400,- Kč

Nebytová jednotka č. 1310/61 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 176 733,38 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 3 590 400,- Kč
Spoluvlastnický podíl: 1 650 / 313 660
Hodnota spoluvlastnického podílu: 3 590 400,- Kč * 1 650 / 313 660 + 18 887,20

Nebytová jednotka č. 1310/61 - zjištěná cena = 195 620,58 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Nebytová jednotka 1310/61

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro ocenění byl použit realizovaný pronájem, vzhledem k tomu, že nemovitost je pronajata. Následně musely být zohledněny roční náklady (na správu, pojištění, daň z nemovitosti a případně náklady potřebné na uvedeni bytu do pronajímatelného stavu.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m²]	nájem [Kč/m²/rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Ostatní prostory	1.PP	17	993	1 366	16 392	8,00
Celkový výnos za rok:						**16 392**	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m²	17
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m²	Nj	Kč/(m²*rok)	993

Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	16 392
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	16 392
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	300
Pojištění		Kč/rok	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	1 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	2 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	4 300
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	12 092
Míra kapitalizace		%	8,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	**Cv**	**Kč**	**151 150**

2. Porovnávací hodnota

2.1. Nebytová jednotka č. 1310/61

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	16,50 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Použité koeficienty a korekce.
Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze Katastrálního úřadu a z nabídky realitního portálu a po té upraveny koeficienty K1 - K8.
K1 redukce pramene ceny (prodáno, v nabídce) K2 zohledňuje lokalitu, K3 typ stavby, K4 stavebně technický stav, K5 vybavení, K6 velikost - m^2 užitné plochy (daná rozmezím) K7 využití, K8 podlaží.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Jiný nebytový prostor**
Lokalita: Bulharská Praha 10
Popis: Jiný nebytový prostor o velikosti 29 m^2 umístěný v suterénu bytového domu čp. 1023/17, prodaný kupní smlouvou V- 75205/2020-101 dne 9.12.2020
Užitná plocha: 29,00 m^2
Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00	Zdroj: Katastrální úřad
K2 Lokalita - srovnatelná	1,00	
K3 Typ stavby - zděný	0,99	
K4 Stavebně technický stav - srovnatelný	1,00	
K5 Vybavení - lepší	0,95	
K6 Velikost - větší	1,03	
K7 využití - lepší	0,98	
K8 podlaží - srovnatelné	1,00	

Cena [Kč] k 9.12.2020	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
230 000	29,00	7 931	0,95	**7 534**

Název: **Jiný nebytový prostor**
Lokalita: Orelská 511/9, Vršovice
Popis: Jiný nebytový prostor o velikosti 26.70 m^2 v bytovém domě v Orelské ulici v Praze 10 Vršovicích. Prodáno kupní smlouvou V 81282/2020-101 dne 30.12.2020
Užitná plocha: 26,70 m^2
Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00	Zdroj: Katastrální úřad
K2 Lokalita - srovnatelná	1,00	
K3 Typ stavby - zděný	0,99	
K4 Stavebně technický stav - srovnatelný	1,00	
K5 Vybavení - lepší	0,95	
K6 Velikost - větší	1,02	
K7 využití - lepší	0,98	
K8 podlaží - srovnatelné	1,00	

Cena [Kč] k 30.12.2020	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
200 000	26,70	7 491	0,94	**7 042**

Název: **Prodej komerční nemovitosti 16 m2**
Lokalita: Bulharská, Praha 10 - Vršovice
Popis: Nebytová jednotka č. 619/19 byl původně ateliér s WC v 1. PP, přístupný vnitřním schodištěm domu a chodbou. Vstupní dveře do ateliéru jsou dřevěné plné do dřevěné zárubně, okenní otvor do ulice je osazen dřevěným oknem a opatřen mříží. Podlaha je betonová v části prkenná, je instalováno stropní osvětlení, zásuvka pro jednofázový spotřebič a jsou osazena kamna na tuhé palivo, připojení do komínu.

Prohlídky

19.5.2021 10:00 – 10:20

26.5.2021 10:00 – 10:20

2.6.2021 10:00 – 10:20

Užitná plocha: 16,00 m^2
Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny - v nabídce	0,95
K2 Lokalita - srovnatelná	1,00
K3 Typ stavby - zděný	0,99
K4 Stavebně technický stav - horší	1,06
K5 Vybavení - lepší	0,95
K6 Velikost - srovnatelná	1,00
K7 využití - lepší (ateliér)	0,90
K8 podlaží - srovnatelné	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
352 200	16,00	22 013	0,85	**18 711**

Název:	**Prodej skladového prostoru 12 m2**
Lokalita:	Na Míčánkách, Praha 10 - Vršovice
Popis:	Nebytová jednotka č. 481/12 sklad je v 1. PP, přístupný vnitřním schodištěm domu a chodbou. Vstupní dveře do místnosti jsou dřevěné plné do ocelové zárubně, okenní otvor je osazen dřevěným oknem. Podlaha chybí, je instalováno stropní osvětlení, kamna osazena nejsou.

Užitná plocha: 12,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - v nabídce	0,95
K2 Lokalita - srovnatelná	1,00
K3 Typ stavby - zděný	0,99
K4 Stavebně technický stav - horší	1,05
K5 Vybavení - lepší	0,95
K6 Velikost - srovnatelná	1,00
K7 využití - lepší	0,98
K8 podlaží - srovnatelné	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 30.4.2021	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
420 000	12,00	35 000	0,92	**32 200**

Minimální jednotková porovnávací cena	7 042 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	16 372 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	32 200 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**16 372 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	16,50 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**270 138 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. 1310/61	279 950,20 Kč	140 020,43 Kč
Celkem:	**279 950,20 Kč**	**140 020,43 Kč**

Rekapitulace výsledných cen

1. Nebytová jednotka č. 1310/61	195 621,- Kč

Výsledná cena - celkem: **195 621,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **195 620,- Kč**

slovy: Jednostodevadesátpěttisícšestsetdvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
195 620 Kč

slovy: Jednostodevadesátpěttisícšestsetdvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Nebytová jednotka 1310/61	151 150,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Nebytová jednotka č. 1310/61	270 138,- Kč

Porovnávací hodnota	**270 138 Kč**
Výnosová hodnota	**151 150 Kč**

Obvyklá cena
270 000 Kč

slovy: Dvěstěsedmdesáttisíc 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 a v nabídce.

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

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 1310/61 v objektu čp. 1310/6, ulice Na Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2168/2, 2168/3 a 2168/7 na katastrálním území Vršovice.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA	**270 000 Kč**
slovy: Dvěstěsedmdesáttisíc Kč	

Stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 1310/61, obec Praha, ulice Na Louži 1310/6, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2168/2, 2168/3 a 2168/7 na katastrálním území Vršovice.

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. 4166/2021.

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 4166/2021 evidence posudků.

V Praze 9.5.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.11.3.