

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4382/2022

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena nehybné jednotky č. 481/10 v objektu čp. 481/5, ulice Na Mláčankách, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 778 na katastrálním území Vršovice.

Znalec: Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]

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

| | |
|---------------------|---------------------|
| OBVYKLÁ CENA | 2 224 000 Kč |
|---------------------|---------------------|

Počet stran: 18 a 7 stran příloh Počet vyhotovení: 2 Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 4.10.2022 Vyhotoveno: V Praze 13.10.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti nebytové jednotky č. 481/10 v objektu čp. 481/5, ulice Na Míčankách, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 778 na katastrálním území Vršovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti za účelem prodeje.

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 4.10.2022 za přítomnosti pana 

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsany ve vyhlášce č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 448/2020 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11973 ze dne 30.9.2022

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2022

mapa oblasti

databáze VALUO, OctopusPro

Databáze katastrálního úřadu

<https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

- Vyhláška č. 424/2021 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),

- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je definovaná v§2, odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.237/2020 Sb.

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby

a určí se ze sjednaných cen porovnáním. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Určení obvyklé ceny a postup při tomto určení musí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, kterou by měl mít majetek nebo služba ke dni ocenění mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím. Podrobnosti k určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty stanoví prováděcí vyhláška č.424/2021 Sb. (§1a - §1b)

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

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 opotřeбенé 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 známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 448/2020 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

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, OctopusPro 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 Míčankách 481/5, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 11897, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 11897, podíl 1 / 1

Na LV č.11973 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, list vlastnictví č.11897 a LV 11896.

Místopis

Vršovice jsou městská čtvrť a katastrální území na jihovýchodě širšího centra Prahy, součást městské části i městského obvodu Praha 10. Sousedí na severu a severozápadě s Královskými

Vinohrady, na východě se Strašnicemi, na jihovýchodě s Michlí a na jihozápadě s Nuslemi.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou nebytovou jednotku situovanou v prvním nadzemním podlaží o velikosti 48,0 m² dle vymezení jednotek v budově. K nebytové jednotce patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 778 o velikosti 480/4925. Bytový dům je řadový a je situovaný v ulici Na Míčankách přes ulici sousedící s Justičním areálem. Jedná se o zástavbu bytových domů, kde ulice Na Míčankách je poměrně klidnou komunikací. Občanská vybavenost dobrá v přijatelné docházkové vzdálenosti drobné prodejny a dvě stanice autobusem k obchodnímu centru Eden, dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka v ulici Ruská nebo 28. pluku, tramvaj Vršovická ulice nebo Moskevská, nejbližší metro stanice Želivská nebo Flora. V blízkosti areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlé ulici Na Míčankách, Bulharské a 28. pluku omezené (modré zóny a placená parkovací stání). Objekt je zděné konstrukce, podsklepený, s pěti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou s arkýřem a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu vyžadující opravu (do ulice), vstupní dveře původní dřevěné částečně prosklené s nadsvětlíkem, dveře uzavírající vstupní část tzv. lítací prosklené vyžadující renovaci. Okna dřevěná špaletová na chodbách dřevěná jednoduchá. Stropní konstrukce nad podestami a vstupní částí klenby neckovité v některých podlažích doplněny štukátorskou ozdobou. Schody kamenné a podlahy původní dlažby místy nahrazeny betonovou mazaninou. Stavebně technický stav objektu jako celku vyžaduje opravy, do úrovně prvního podlaží projevující se vlhkost stěn. Objekt byl postaven v roce 1912.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Nebytová jednotka č. 481/10

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Nebytová jednotka č. 481/10

2. Porovnávací hodnota

2.1. Nebytová jednotka č. 481/10

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. 424/2021 Sb. §1c zjištěná cena nemusí být určována a provedena je 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.481/10 |
| Adresa předmětu ocenění: | Na Míčankách 481/5 100 00 Praha 10 |
| LV: | 11973 |
| Kraj: | Hlavní město Praha |
| Okres: | Hlavní město Praha |
| Obec: | Praha |
| Katastrální území: | Vršovice |
| Počet obyvatel: | 1 335 084 |

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Nebytová jednotka č. 481/10

Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží jednopodlažně podsklepeného zděného objektu s pěti nadzemními podlažími bez výtahu. Nebytová jednotka sestává ze tří kanceláří, předsínky, WC a komory. Podlaha nebytové jednotky má dvě výškové úrovně podlahy (dvě kanceláře do ulice přístupné z předsínky dvěma stupni). Okna do ulice dřevěná zdvojená a do dvorní části špaletové okno. Okna do ulice opatřena venkovními mřížemi. Dveře vstupní hladké do ocelové zárubně, dveře mezi kanceláři chybí pouze ocelová zárubeň, dveře z předsíně do kanceláří dřevěné rámové do dřevěné zárubně (dvoukřídlé a jednokřídlé) částečně prosklené. Dveře na WC dřevěné rámové částečně prosklené do dřevěné zárubně, dveře do komory dřevěné rámové do dřevěné zárubně (poškozené). Podlaha kanceláří lino, v předsíni a WC dlažba. WC s mísou se zavěšenou nádrží a malým umyvadlem, provedeny jsou keramické obklady stěn (WC provedeno na náklady pronajímatele). Vytápění etážové s plynovým kotlem a TUV s radiátory Radik (provedené na náklady nájemníka). Stavebně technický stav : nebytová jednotka vyžaduje stavební úpravy a řešení rozsáhlé projevující se vlhkostí stěn. V rohové části jedné z kanceláří stopy po zatečení v oblasti stropní konstrukce a stěny. Stropní konstrukce v komoře a WC s projevující se vlhkostí.

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 spoluhl. 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 |

5

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

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 – | III | 0,01 |

| | | |
|--|----|------|
| dobrá dostupnost centra obce | | |
| 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 |

11

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,472$$

| Podlahové plochy nebytového prostoru | koeficient dle typu podlahové plochy | |
|--|--------------------------------------|-----------------------------|
| jiný nebytový prostor - kancelář: | 48,0 * | 1,00 = 48,00 m ² |
| Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru: | | 48,00 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 | kamenné bez izolace | P | 100 |
| 2. Svislé konstrukce | zděné | S | 100 |
| 3. Stropy | dřevěné trámové a klenby | S | 100 |
| 4. Krov, střecha | krov dřevěný vázaný | S | 100 |
| 5. Krytiny střech | pálená krytina | S | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | pozink | S | 100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | | C | 10 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | dvouvrstvé vápenné omítky | S | 90 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | vápenocementové s nátěrem | S | 50 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | vápenné dvouvrstvé omítky | S | 50 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | běžné obklady | S | 100 |
| 10. Schody | kamenné | S | 100 |
| 11. Dveře | dřevěné rámové do dřevěných zárubní | S | 100 |
| 12. Vrata | | X | 100 |
| 13. Okna | dvě okna dřevěná zdvojená a jedno špaletové | S | 100 |
| 14. Povrchy podlah | dlažby, lino | S | 100 |
| 15. Vytápění | etážové plynové s TUV | S | 100 |
| 16. Elektroinstalace | světelná a třífázová | S | 100 |
| 17. Bleskosvod | hromosvod | C | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod | ocelové trubky | S | 100 |
| 19. Vnitřní kanalizace | litinové potrubí | S | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod | rozvod zemního plynu | S | 100 |
| 21. Ohřev teplé vody | plynový kotel se zásobníkem | S | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní | | C | 100 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | WC | S | 100 |
| 24. Výtahy | chybí | C | 100 |

| | | | |
|----------------------------|-------|---|-----|
| 25. Ostatní | mříže | 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 | 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 | C | 6,90 | 10 | 0,00 | 0,00 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 6,90 | 90 | 1,00 | 6,21 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,10 | 50 | 1,00 | 1,55 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,10 | 50 | 1,00 | 1,55 |
| 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 | C | 0,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 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 | C | 1,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 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 92,57
Koeficient vybavení K₄: **0,9257**

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): | * | 0,9257 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,2000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,4930 |
| Základní cena upravená [Kč/m ²] | = | 18 449,80 |
| Plná cena: 48,00 m ² * 18 449,80 Kč/m ² | = | 885 590,40 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 110 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 180 roků
 Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 110 / 180 = 61,1 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 61,1 \% / 100)$

Nákladová cena C_{JN}

Koeficient pp

Cena CJ

| | |
|---|----------------------|
| * | 0,389 |
| = | 344 494,67 Kč |
| * | 1,472 |
| = | 507 096,15 Kč |

Nebytová jednotka č. 481/10 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství

= **507 096,15 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek 1846/2

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2022 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 | 778 | 223 | 14 530,00 | 3 240 190,- |
| Cenová mapa - celkem | | 223 | | 3 240 190,- |

Pozemek 1846/2 - zjištěná cena celkem

= **3 240 190,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemek 1846/2

= 3 240 190,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:

= **3 240 190,- Kč**

Nebytová jednotka č. 481/10 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství

= **507 096,15 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 3 240 190,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 480 / 4 925

Hodnota spoluvlastnického podílu: 3 240 190,- Kč * 480 / 4 925

+ 315 795,17

Nebytová jednotka č. 481/10 - zjištěná cena

= **822 891,32 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Nebytová jednotka č. 481/10

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Nebytová jednotka je pronajata částkou 6500,-Kč/měs. 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.Kancelářské prostory | 1.NP | 48 | 1 625 | 6 500 | 78 000 | 6,50 |
| Celkový výnos za rok: | | | | | | 78 000 | |

| Výpočet hodnoty výnosovým způsobem | | | |
|--|-----------|------------------------------|----------------|
| Podlahová plocha | PP | m ² | 48 |
| Reprodukční cena | RC | Kč | 0 |
| Výnosy (za rok) | | | |
| Dosažitelné roční nájemné za m ² | Nj | Kč/(m ² *ro k) | 1 625 |
| Dosažitelné hrubé roční nájemné | Nj * PP | Kč/rok | 78 000 |
| Dosažitelné procento pronajímatelnosti | | % | 95 % |
| Upravené výnosy celkem | Nh | Kč/rok | 74 100 |
| Náklady (za rok) | | | |
| Daň z nemovitosti | | Kč/rok | 300 |
| Pojištění | | Kč/rok | 1 000 |
| Opravy a údržba | | Kč/rok | 2 000 |
| Správa nemovitosti | | Kč/rok | 1 500 |
| Ostatní náklady | | Kč/rok | 0 |
| Náklady celkem | V | Kč/rok | 4 800 |
| Čisté roční nájemné | N=Nh-V | Kč/rok | 69 300 |
| Míra kapitalizace | | % | 6,50 |
| Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta | | $C_v = N / i$ | |
| Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu) | | Kč | 1 066 154 |
| Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu | | Kč | 150 000 |
| Výnosová hodnota | Cv | Kč | 916 154 |

2. Porovnávací hodnota

2.1. Nebytová jednotka č. 481/10

| |
|--|
| Oceňovaná nemovitá věc |
| Užitná plocha: 48,00 m ² |

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku byly vybrány hodnoty z realizovaných prodejů nemovitostí v místě a čase obvyklém. Jako podklady byly použity údaje dostupné z katastru nemovitostí a cenových map pro stanovení průměrné ceny. Jako porovnávací parametry byly zvoleny zrealizované prodejní ceny, ceny nabídkové a vztažené na 1 m². Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

Hodnota koeficientu = 1 odpovídá shodnosti oceňované nemovitosti se zvoleným reprezentantem v daném hledisku. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku lepší než oceňované věci odpovídá koeficient < 1. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku horší než

oceňované nemovitosti, odpovídá koeficient > získaná data pak byla přepočtena na ceny, které byly použity pro výpočet viz výše.

Použité koeficienty a korekce.

Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze VALUO, nabídky realitních kanceláří a po té upraveny koeficienty K1 - K8.

K1 zohledňuje lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 podlaží, K5 velikost - m² užité plochy (daná rozmezím) K6 vybavení, K7 využití, K8 redukce pramene ceny.

Srovnatelné nemovité věci:

| | | | | |
|--|--|-------------------|----------------------|-------------------------|
| Název: | Jiný nebytový prostor č. 622/27 | | | |
| Lokalita: | Finská 622/4 | | | |
| Popis: | Jiný nebytový prostor se zázemím umístěný v prvním podlaží (úroveň chodníku) ve zděném bytovém domě z roku 1930. Nebytový prostor v dobrém stavu se zázemím. | | | |
| Podlaží: | 1.NP | | | |
| Dispozice: | 2 | | | |
| Typ stavby: | zděný | | | |
| Užitná plocha: | 41,90 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Lokalita - srovnatelná | | | 1,00 | |
| K2 Typ stavby - srovnatelný | | | 1,00 | |
| K3 Stavebně technický stav - lepší | | | 0,80 | |
| K4 Podlaží - srovnatelné | | | 1,00 | |
| K5 Velikost - srovnatelná | | | 1,00 | |
| K6 Vybavení - lepší | | | 0,95 | |
| K7 Využití - lepší | | | 0,90 | |
| K8 Redukce pramene ceny - V-25305/2022-101 | | | 1,00 | |
| Cena [Kč] | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena |
| k 21.4.2022 | [m ²] | Kč/m ² | Kč | [Kč/m ²] |
| 2 200 000 | 41,90 | 52 506 | 0,68 | 35 704 |



Zdroj: Katastrální úřad

| | | | | |
|------------------|--|--|--|--|
| Název: | Vršovická, Praha 10 - Vršovice | | | |
| Lokalita: | obchodní prostory, plocha 42 m ² | | | |
| Popis: | Nebytový prostor Praha 10 - Vršovice- prodej obchodního prostoru o celkové ploše 42 m ² v cihlovém domě po kompletní rekonstrukci, lukrativní místo v Praze 10, Vršovická ulice, u stanice TRAM Slavia nádraží Eden, v sousedství OC Eden, veškerá infrastruktura, sportovní stadiony, ...TRAM jede 4 minuty na metro Strašnická, 7 minut na metro Náměstí Míru nebo 10 minut do centra Prahy. Obchodní prostor se nachází v suterénu cihlového zrekonstruovaného domu a je vhodný např. jako showroom, skladové prostory s kanceláří, výdejna internetového obchodu nebo např. i masážní salon apod. Dispozičně 2 místnosti, koupelna s toaletou a k dispozici dále skladová místnost cca 4 m ² pod uzamčením na stejném podlaží. Místnosti jsou nyní zcela vyklizené vyjma instalované kuchyňské linky se dřezem a dřezovou baterií a vyjma sanity v koupelně s vanou, umyvadlem | | | |

a toaletou. Prostor byl rekonstruován, zavedena nová elektřina, plastová okna, odvětrání, izolace, nové štuky, veškeré nové rozvody. Ohřev vody el. bojlerem, vytápění dálkové + vlastní el. přímotopy s nízkou el. sazbou. Videotelefon, internet, vstupní dveře chráněny mřížemi. Prostor se nachází v 1.PP, k odvětrání a částečnému prosvětlení slouží menší okna vedoucí nad úroveň chodníku, vstup je z ulice hlavními dveřmi domu s krásným novým interiérem, po schodech nebo novým velkým výtahem do 1.PP.DV se splacenou anuitou s možností převodu do OV ihned po převodu družstevního podílu nebo po dohodě může převést majitel družstevního podílu do OV ještě před prodejem. Možnost hradit hypotečným úvěrem. Doporučuji. Cena včetně provize a komplet právního servisu. Ev. číslo: 640267.Třída energetické náročnosti: Gvloženo 5.8.2022, aktualizace 17.9.2022Umístění v obci: rušná část obceDruh zařízení: obchodníPodlahová plocha:42 m2Kanceláře: 42 m2Druh budovy: cihlováPočet NP: 7Počet PP: 1Voda:dálkový vodovodTopení: ústřední - dálkovéSociální zařízení: koupelna s WCSklep: ANOVýtah: ANOStav objektu: dobrý

Podlaží: 1.PP

Dispozice: 2

Typ stavby: zděný

Užitná plocha: 42,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|-------------------------------------|------|
| K1 Lokalita - srovnatelná | 1,00 |
| K2 Typ stavby - srovnatelný | 1,00 |
| K3 Stavebně technický stav - lepší | 0,80 |
| K4 Podlaží - srovnatelné | 1,00 |
| K5 Velikost - srovnatelná | 1,00 |
| K6 Vybavení - lepší | 0,80 |
| K7 Využití - lepší | 0,90 |
| K8 Redukce pramene ceny - v nabídce | 0,95 |



Zdroj: www.reality.cz

| Cena [Kč] | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena |
|-------------|-------------------|-------------------|---------------|----------------------|
| k 25.9.2022 | [m ²] | Kč/m ² | Kc | [Kč/m ²] |
| 3 100 000 | 42,00 | 73 810 | 0,55 | 40 596 |

Název: Jiný nebytový prostor č. 481/13

Lokalita: Na Míčankách 481/5

Popis: Nebytová jednotka se nachází vlevo za vstupem ve zvýšeném přízemí. Vstup do jednotky přímo z chodby. Nebytová jednotka volná vybavena moderní kuchyňskou linkou a obsahuje tři kanceláře, WC, předsín, koupelnu a komoru.Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlaha betonová i dřevěná krytá PVC nebo keramická dlažba. Vytápění přímotopy.Koupelna se sprchou a dvě WC.Nebytový prostor v dobrém stavebně technickém stavu.

Užitná plocha: 50,60 m²

Použité koeficienty:

| | |
|------------------------------------|------|
| K1 Lokalita - srovnatelná | 1,00 |
| K2 Typ stavby - srovnatelný | 1,00 |
| K3 Stavebně technický stav - lepší | 0,80 |
| K4 Podlaží - srovnatelné | 1,00 |
| K5 Velikost - srovnatelná | 1,00 |



Zdroj: Katastrální úřad

| | | | | |
|--|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|
| K6 Vybavení - lepší | | | 0,85 | |
| K7 Využití - srovnatelné | | | 1,00 | |
| K8 Redukce pramene ceny - V - 13997/2022-101 | | | 1,00 | |
| Cena [Kč] | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena |
| k 1.3.2022 | [m ²] | Kč/m ² | Kč | [Kč/m ²] |
| 3 870 000 | 50,60 | 76 482 | 0,68 | 52 008 |

| | | | | |
|--|--|-------------------|----------------------|-------------------------|
| Název: | Jiný nebytový prostor č. 1033/101 | | | |
| Lokalita: | Průběžná 1033/4 | | | |
| Popis: | Jiný nebytový prostor - kancelář umístěná v prvním nadzemním podlaží zděného podsklepeného bytového domu se čtyřmi nadzemními podlažími. Nebytový prostor vybavený jako ateliér (koupelna, WC a kuchyňka) . Nebytová jednotka je v dobrém stavu po rekonstrukci. | | | |
| Užitná plocha: | 36,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Lokalita - horší | | | 1,01 | |
| K2 Typ stavby - srovnatelný | | | 1,00 | |
| K3 Stavebně technický stav - lepší | | | 0,80 | |
| K4 Podlaží - srovnatelné | | | 1,00 | |
| K5 Velikost - menší | | | 0,98 | |
| K6 Vybavení - lepší | | | 0,80 | |
| K7 Využití - lepší | | | 0,90 | |
| K8 Redukce pramene ceny - V - 44660/2022-101 | | | 1,00 | |
| Cena [Kč] | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena |
| k 25.7.2022 | [m ²] | Kč/m ² | Kč | [Kč/m ²] |
| 3 600 000 | 36,00 | 100 000 | 0,57 | 57 000 |



| | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 35 704 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 46 327 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 57 000 Kč/m ² |

| | |
|---|--------------------------------|
| Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy | |
| Průměrná jednotková cena | 46 327 Kč/m² |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 48,00 m ² |
| Výsledná porovnávací hodnota | 2 223 696 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. 481/10 | 1 201 385,57 Kč | 660 289,84 Kč |
| Celkem: | 1 201 385,57 Kč | 660 289,84 Kč |

Rekapitulace výsledných cen

1. Nebytová jednotka č. 481/10

822 891,- Kč

Výsledná cena - celkem:

822 891,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

822 890,- Kč

slovy: Osmsetdvacetdvatisícsmsetdevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

822 890 Kč

slovy: Osmsetdvacetdvatisícsmsetdevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Nebytová jednotka č. 481/10

916 154,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Nebytová jednotka č. 481/10

2 223 696,- Kč

Porovnávací hodnota

2 223 696 Kč

Výnosová hodnota

916 154 Kč

Obvyklá cena

2 224 000 Kč

slovy: Dvamilionydvěstědvacetčtyřtisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu, sousedy, stáří nemovitosti a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě a případná dojezdnost, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Vlivy politicko správní zahrnují daňovou politiku, územní plánování či veřejné zájmy, životní standard a politiku bydlení. Mimo tyto vlivy mají na cenu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita trhu, rozkolísanost, stav nabídky a poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy atd. Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - zjištěnou cenou, porovnávací metodou a výnosovou metodou. Vzorky pro srovnání byly převzaty z databáze již prodaných nemovitostí VALUO databáze katastrálního úřadu, OctopusPro a nabídek realitního portálu. Cena zjištěná byla použita pouze jako dílčí ukazatel. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek 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 nebyly zjištěny (kromě jednoho vzorku) žádné použitelné údaje k transakcím s nebytovými jednotkami (ateliéry). Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze, databáze Katastrálního úřadu, VALUO a OctopusPro a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí byly z výše uvedených důvodů vybrány nebytové jednotky shodného typu v dané lokalitě, 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 a odpověď

OBVYKLÁ CENA

2 224 000 Kč

slovy: Dvamilionydvěstědvacetčtyřtisíc Kč

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti nebytové jednotky č.481/10 v objektu čp. 481/5, ulice Na Míčankách, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 778 na katastrálním území Vršovice. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu. Použity jsou porovnávací vzorky nebytových jednotek z dané lokality a okolí a jedná se o již realizované prodeje a nabídkové z realitního portálu. Vzorky jsou upraveny korekčními koeficienty. Všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny. Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení, vybavení, stavebně technický stav domu jako celku, vybavení, využití, charakter, standard, příslušenství, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost. Lze tedy předpokládat, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu nemovitosti. Z těchto důvodů je indikace obvyklé ceny porovnávací metodou rozhodující.

6.2. 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. 4382/2022.

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 4382/2022 evidence posudků.

V Praze 13.10.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.6.