

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4208/2021

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 č.696/20 v objektu čp. 696 70, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1194 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	3 531 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 17 a 3 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 18.6.2021

Vyhotoveno: V Praze 20.6.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 696/20 v objektu čp. 696/70, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1194 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 18.6.2021 za přítomnosti paní [REDACTED]
[REDACTED]

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů 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.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11842 ze dne 19.5.2021

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2021

vymezení jednotek v budově

Databáze Katastrálního úřadu, Octopus Pro, realitní portál

2.3. Věrohodnost zdroje dat

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé. Na přání nájemkyně nebyla provedena fotodokumentace.

2.4. 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 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 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 snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené 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. 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 Octopus Pro, 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: Moskevská 696/70, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, podíl 1 / 1

Na LV č.11842 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 charakteru o velikosti 65 m² - sklad dle vymezení jednotek v budově. Skutečný stav : kanceláře s příslušenstvím.

Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Moskevská . Jedná se o zástavbu bytových domů. Průčelí domu je situované do prostoru náměstí Svatopluka Čecha. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, nákupní centrum Eden tři stanice tramvají. Zastávka tramvaje před domem, 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 zděné konstrukce, podsklepený se sedmi nadzemními podlažími s výtahem, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová na chodbách dřevěná jednoduchá, vstupní dveře dřevěné prosklené s nadsvětlíkem, schody kamenné, podlahy teracové. Zádveří uzavřeno tzv. lítacími prosklenými dveřmi. Fasáda průčelí provedena cca před dvaceti lety hrubá později ošetřena nátěrem. Na podestách umístěny hasící přístroje nebo hydrant. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl

postaven ve třicátých letech.

V budově je 18 bytových jednotek a 4 nebytové prostory.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Nebytová jednotka č. 696/20

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

- 1.1. Nebytová jednotka č. 696/20

2. Porovnávací hodnota

- 2.1. Nebytová jednotka č. 696/20

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.696/20
Adresa předmětu ocenění:	Moskevská 696/70 100 00 Praha 10
LV:	11842
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 324 277

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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Nebytová jednotka č. 696/20

Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v prvním podzemním podlaží sedmipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Nebytová jednotka dle prohlášení vlastníka - sklad. Skutečný stav : nebytová jednotka sestává ze dvou kanceláří, kanceláře s čajovým koutem, předsíně, WC a koupelny. Okna dřevěná špaletová do dvorní části umístěná nad terénem opatřená mřížemi, okno spíže, koupelny a kuchyňského koutu dřevěné jednoduché (do světlíku). Dveře na WC, spíže dřevěné rámové do dřevěných zárubní otevíravé klíčem, dveře do dvou kanceláří dřevěné rámové do dřevěných zárubní a do jedné kanceláře dřevěné rámové prosklené do dřevěné zárubně. Vstupní dveře dřevěné rámové do dřevěné zárubně. Podlahy v celé nebytové jednotce lino. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, provedeny jsou keramické obklady stěn. WC kombi a stěny s keramickým nižším obkladem stěn. Malá kuchyňská linka s dřezem a elektrický sporák (dle sdělení ve vlastnictví nájemkyně). Vytápění WAW - 3ks - vrchní vedení plynu po stěnách. V bytové jednotce byly provedeny stavební úpravy (cca. osmdesátá léta). V nebytové jednotce bez větrání dochází k zatuchlosti.

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: Negativní - sklad využívaný jako kanceláře	I	-0,01
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,268}$$

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	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná –	IV	0,08

stavba s komerční využitelností		
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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,471}$$

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
sklad (kancelář s příslušenstvím):	65 * 1,00 = 65,00 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	65,00 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pásy bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	dřevěné, žb.	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střeš	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné a vápenocementové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové, nátěr	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 dřevěné , jednoduché dřevěné	S	100
14. Povrchy podlah	lino	S	100
15. Vytápění	WAW	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	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	karma	S	100
22. Vybavení kuchyní	el. sporák	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana	S	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	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	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
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

96,76

Koeficient vybavení K₄:

0,9676

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):

* 0,9676

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]

= **17 931,17**

Plná cena: 65,00 m² * 17 931,17 Kč/m²

= **1 165 526,05 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 91 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 91 / 150 = 60,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 60,7 % / 100)

* 0,393

Nákladová cena C_{JN}

= **458 051,74 Kč**

Koeficient pp

* 1,471

Cena C_J

= **673 794,11 Kč**

Nebytová jednotka č. 696/20 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 673 794,11 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1194

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	1194	403	10 000,00	4 030 000,-
Cenová mapa - celkem		403		4 030 000,-

Pozemek parc.č. 1194 - zjištěná cena celkem = 4 030 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemek parc.č. 1194 = 4 030 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 4 030 000,- Kč

Nebytová jednotka č. 696/20 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 673 794,11 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 4 030 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 650 / 15 688

Hodnota spoluvlastnického podílu: 4 030 000,- Kč * 650 / 15 688 + 166 974,76

Nebytová jednotka č. 696/20 - zjištěná cena = 840 768,87 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Nebytová jednotka č. 696/20

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro tyto účely bylo použito sjednané nájemné. 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.PP	65	2 187	11 847	142 164	6,50
Celkový výnos za rok:					142 164	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem						
Podlahová plocha	PP	m ²				65
Reprodukční cena	RC	Kč				0
Výnosy (za rok)						
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)				2 187
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok				142 164
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%				100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok				142 164
Náklady (za rok)						
Daň z nemovitosti		Kč/rok				700
Pojištění		Kč/rok				1 500
Opravy a údržba		Kč/rok				3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok				3 000
Ostatní náklady		Kč/rok				0
Náklady celkem	V	Kč/rok				8 200
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok				133 964
Míra kapitalizace		%				6,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta					Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč				2 060 985

2. Porovnávací hodnota

2.1. Nebytová jednotka č. 696/20

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	65,00 m ²
Zastavěná plocha:	65,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Použité koeficienty a korekce.

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

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Jiný nebytový prostor		
Lokalita:	Turkmentská 1418/6		
Popis:	Jiný nebytový prostor umístěný v 1.NP panelového zatepleného objektu čp. 1418 s výtahem umístěný na pozemku parcelní číslo 1873/42. Jiný nebytový prostor o velikosti 63.80 m ² . Prodáno kupní smlouvou V - 13416/2021-101 dne 22.2.2021		
Užitná plocha:	63,80 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00	Zdroj: katastrální úřad	
K2 Lokalita - srovnatelná	1,00		

K3 Typ stavby - panelový zateplený			1,01	
K4 Stavebně technický stav a vybavení - mírně lepší			0,95	
K5 Využití - srovnatelné			1,00	
K6 Velikost - srovnatelná			1,00	
K7 Podlaží - 1.NP			0,99	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 22.2.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 899 000	63,80	45 439	0,95	43 167

Název:	Jiný nebytový prostor			
Lokalita:	Kodaňská 688/30			
Popis:	Jiný nebytový prostor situovaný o velikosti 74 m ² v 1.NP zděného šestipodlažního objektu čp. 688 v prvním nadzemním podlaží. Prodáno kupní smlouvou V- 5996/2020-101 dne 31.1.2021			
Užitná plocha:	74,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - prodáno			1,00	Zdroj: Katastrální úřad
K2 Lokalita - srovnatelná			1,00	
K3 Typ stavby - srovnatelný			1,00	
K4 Stavebně technický stav a vybavení - srovnatelný			1,00	
K5 Využití - srovnatelný			1,00	
K6 Velikost - větší			1,01	
K7 Podlaží - 1.NP			0,99	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 31.1.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 450 000	74,00	33 108	1,00	33 108

Název:	Jiný nebytový prostor			
Lokalita:	Orelská 511/9			
Popis:	Jiný nebytový prostor o velikosti 62,76 m ² umístěný ve zvýšeném 1.NP zděného objektu čp. 511. Prodáno kupní smlouvou V - 64466/2020-101 dne 30.10.2020			
Užitná plocha:	62,76 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - prodáno			1,00	Zdroj: Katastrální úřad
K2 Lokalita - srovnatelná			1,00	
K3 Typ stavby - srovnatelný			1,00	
K4 Stavebně technický stav a vybavení - výrazně lepší			0,90	
K5 Využití - srovnatelné			1,00	
K6 Velikost - srovnatelná			1,00	
K7 Podlaží - 1.NP			0,99	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 474 000	62,76	87 221	0,89	77 627

Název:	Jiný nebytový prostor
---------------	------------------------------

Lokalita:	Pod Stárkou Praha 4			
Popis:	Suterénní nebytový prostor po rekonstrukci o celkové ploše 77 m ² v lokalitě s dostupností do centra a na metro. Okna jsou do dvora a do ulice. V roce 2018 prošla celkovou rekonstrukcí, včetně nových rozvodů. Prostor předělen na čtyři samostatné jednotky a každá se svým hygienickým zázemím a kuchyňského koutu. Prostory lze využít jako kanceláře, pro výuku, zázemí pro e shop, ubytování pro zaměstnance atd.			
Užitná plocha:	69,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - v nabídce	0,95			
K2 Lokalita - lepší	0,90			
K3 Typ stavby - srovnatelný	1,00			
K4 Stavebně technický stav a vybavení - výrazně lepší	0,90			
K5 Využití - lepší	0,95			
K6 Velikost - srovnatelná	1,00			
K7 Podlaží - 1.PP	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
5 990 000	69,00	86 812	0,73	63 373

Minimální jednotková porovnávací cena	33 108 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	54 319 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	77 627 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	54 319 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	65,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 530 735 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. 696/20	1 332 500,81 Kč	625 026,50 Kč
Celkem:	1 332 500,81 Kč	625 026,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Nebytová jednotka č. 696/20	840 769,- Kč
--------------------------------	--------------

Výsledná cena - celkem: **840 769,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

840 770,- Kč

slovy: Osmsetčtyřicetisíc sedmset sedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
840 770 Kč

slovy: Osmsetčtyřicetisíc sedmset sedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Nebytová jednotka č. 696/20

2 060 985,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Nebytová jednotka č. 696/20

3 530 735,- Kč

Porovnávací hodnota

3 530 735 Kč

Výnosová hodnota

2 060 985 Kč

Obvyklá cena
3 531 000 Kč

slovy: Třimilionypětsettřicetjednatisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno podpůrně dle cenového předpisu platného ke dni ocenění a 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 Octopus Pro 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. 696/20 v objektu čp. 696/70, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1194 na katastrálním území Vršovice.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

3 531 000 Kč

slovy: Třimilionpětsettřicetjednatisíc Kč

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 696/20 v objektu 696/70, Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1194 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. 4208/2021.

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 4208/2021 evidence posudků.

V Praze 20.6.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.7.