

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4164/2021

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.1234/57 v objektu čp. 1231 - 1234, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1585/3, 1585/7 a 1585/8 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
101 00 Praha 10

| | |
|---------------------|-------------------|
| OBVYKLÁ CENA | 203 500 Kč |
|---------------------|-------------------|

Počet stran: 16 a 5 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 15.6.2021

Vyhotoveno: V Praze 16.6.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 1234/57 v objektu čp.1231- 1234, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1585/3, 1585/7 a 1585/8 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 15.6.2021 za přítomnosti paní 

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsany 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. 8973 ze dne 7.6.2021

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2021

vymezení jednotek v budově

znalecký posudek č. 3102-6.7/2018

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

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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci 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 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: Ruská 1231-1234, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 8973, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 8973, podíl 1 / 1

viz. LV č. 8973

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 13.30 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Ruská, kde přes ulici se nachází areál Vinohradské fakultní nemocnice. V blízkém sousedství se tedy nachází nemocnice, administrativní budova pojišťovny a bytové domy, frekventovaná Ruská ulice. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - Kubánské náměstí, nejbližší nákupní centrum Eden. Dopravní dostupnost cca. 50 m stanice autobusu v ulici Ruská k metru Flora nebo Náměstí Míru, tramvaj Kubánské náměstí. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o lokalitu, která je na rozmezí Strašnic a Vršovic.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený dvěma podlažími s pěti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený nízkou sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Vstup do objektu je ze severní strany domu hliníkovými ze dvou třetin prosklenými dveřmi s nadsvětlíkem. Okna plastová, schody teracové, podlaha teracová dlažba. Zádveří u zadního vstupu je uzavřeno původními prosklenými lítacími dveřmi v prosklené stěně. Objekt je betonové montované konstrukce, zateplený. Ve 2.PP se nachází sklepní kóje a další společné části domu. 1.PP vystupuje mírně nad terén (úroveň chodníku) a nachází se zde dvě nebytové jednotky situované do dvora a jedna nebytová jednotka. Vytápění objektu z centrálního zdroje. Dům je v dobrém stavebně technickém stavu udržovaný po revitalizaci. Objekt byl postaven v šedesátých letech (Netolický).

Dům obsahuje 8 bytových jednotek a dva nebytové prostory.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Nebytová jednotka č. 1234/57

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

- 1.1. Bytová jednotka 1234/57

2. Porovnávací hodnota

- 2.1. Nebytová jednotka č. 1234/57

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: | Bytová jednotka č.1234/57 |
| Adresa předmětu ocenění: | Ruská 1231-1234 100 00 Praha 10 |
| LV: | 8973 |
| 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. 1234/57

Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v prvním podzemním podlaží pětipodlažního bytového domu podsklepeného dvěma podlažními. Objekt je betonové montované konstrukce se zateplením bez výtahu. Nebytová jednotka sestává z jedné místnosti - kancelář přístupná ze společné chodby (přístup do nebytové jednotky je hlavním vchodem z ulice Ruská ze vchodu čp. 1232. Okno kovové. V oblasti okna (vyšší parapet) pravděpodobně tepelným mostem vzniká vlhkost přecházející do plísně. Dveře vstupní dřevěné rámové do ocelové zárubně. Podlaha z betonové mazaniny s finální vrstvou z koberce. Z inženýrských sítí pouze rozvod elektro, vytápění chybí. Stavebně technický stav udržovaný.

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 | 0,04 |
| 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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,256}$$

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: Okrajové části obce - zlom Strašnice-Vršovice | III | -0,05 |
| 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 - autobus k metru Flora | III | 0,01 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití | II | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,000$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,256$$

| Podlahové plochy nebytového prostoru | koeficient dle typu podlahové plochy | |
|--|--------------------------------------|----------------------|
| Kancelář: | 13,30 * 1,00 = | 13,30 m ² |
| Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru: | | 13,30 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 | železobetonové montované se zateplením | S | 100 |
| 3. Stropy | betonové | S | 100 |
| 4. Krov, střecha | střecha valbová | S | 100 |
| 5. Krytiny střech | pálená krytina | S | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech (kompletní) | S | 100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | vápenocementové | S | 100 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | zateplení s probarvenou omítkou | N | 100 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | | C | 100 |
| 10. Schody | teracové | S | 100 |
| 11. Dveře | dřevěné rámové | S | 100 |
| 12. Vrata | | X | 100 |
| 13. Okna | kovové | P | 100 |
| 14. Povrchy podlah | bet. mazanina + koberec | S | 100 |
| 15. Vytápění | bez 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 | chybí | C | 100 |
| 25. Ostatní | | C | 100 |
| 26. Instalační pref. jádra | | X | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | 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 | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 12. Vrata | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 13. Okna | P | 5,40 | 100 | 0,46 | 2,48 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 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 | C | 1,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní | C | 5,60 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |

Součet upravených objemových podílů

70,45

Koeficient vybavení K₄:

0,7045

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):

* 0,7045

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]

= **13 055,50**

Plná cena: 13,30 m² * 13 055,50 Kč/m²

= **173 638,15 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 61 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 61 / 120 = 50,8 %

Koeficient opotřebení: (1 - 50,8 % / 100)

* 0,492

Nákladová cena C_{JN}

= **85 429,97 Kč**

Koeficient pp

* 1,256

Cena C_J

= **107 300,04 Kč**

Nebytová jednotka č. 1234/57 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství

= **107 300,04 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1585/3, 1585/7 a 1585/8

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2021 mapový list č. 61.

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 | 1585/3 | 925 | 5 120,00 | 4 736 000,- |
| ostatní plocha - zeleň | 1585/7 | 832 | 5 120,00 | 4 259 840,- |
| zastavěná plocha a nádvoří | 1585/8 | 272 | 5 120,00 | 1 392 640,- |
| Cenová mapa - celkem | | 2 029 | | 10 388 480,- |

Pozemek parc.č. 1585/3, 1585/7 a 1585/8 - zjištěná cena celkem = 10 388 480,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemek parc.č. 1585/3, 1585/7 a 1585/8 = 10 388 480,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 10 388 480,- Kč

Nebytová jednotka č. 1234/57 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 107 300,04 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 10 388 480,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 330 / 349 540

Hodnota spoluvlastnického podílu: 10 388 480,- Kč * 1 330 / 349 540 + 39 528,18

Nebytová jednotka č. 1234/57 - zjištěná cena = 146 828,22 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka 1234/57

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro tyto účely bylo použito probíhající nájemné, vzhledem k tomu, že nebytová jednotka je pronajata. Následně musely být zohledněny roční náklady (na správu, pojištění, daň z nemovitosti a případně náklady potřebné na uvedení bytu do pronajímatelného stavu.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

| č. | plocha - účel | podlaží | podlah. plocha [m ²] | nájem [Kč/m ² /rok] | nájem [Kč/měsíc] | nájem [Kč/rok] | míra kapit. [%] |
|------------------------------|------------------------|----------|----------------------------------|--------------------------------|------------------|----------------|-----------------|
| | 1.Kancelářské prostory | kancelář | 13 | 677 | 750 | 9 000 | 6,50 |
| Celkový výnos za rok: | | | | | | 9 000 | |

| Výpočet hodnoty výnosovým způsobem | | | |
|---|-----------|------------------------------|---------------|
| Podlahová plocha | PP | m ² | 13 |
| Reprodukční cena | RC | Kč | 0 |
| Výnosy (za rok) | | | |
| Dosažitelné roční nájemné za m ² | Nj | Kč/(m ² *ro k) | 677 |
| Dosažitelné hrubé roční nájemné | Nj * PP | Kč/rok | 9 000 |
| Dosažitelné procento pronajimatelnosti | | % | 100 % |
| Upravené výnosy celkem | Nh | Kč/rok | 9 000 |
| Náklady (za rok) | | | |
| Daň z nemovitosti | | Kč/rok | 100 |
| Pojištění | | Kč/rok | 500 |
| Opravy a údržba | | Kč/rok | 1 000 |
| Správa nemovitosti | | Kč/rok | 1 000 |
| Ostatní náklady | | Kč/rok | 0 |
| Náklady celkem | V | Kč/rok | 2 600 |
| Čisté roční nájemné | N=Nh-V | Kč/rok | 6 400 |
| Míra kapitalizace | | % | 6,50 |
| Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta | | Cv = N / i | |
| Výnosová hodnota | Cv | Kč | 98 462 |

2. Porovnávací hodnota

2.1. Nebytová jednotka č. 1234/57

| | |
|-------------------------------|----------------------|
| Oceňovaná nemovitá věc | |
| Užitná plocha: | 13,30 m ² |

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Použité koeficienty a korekce.

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

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

Srovnatelné nemovité věci:

| | | | |
|--|--|-------------------------|--|
| Název: | Jiný nebytový prostor | | |
| Lokalita: | Vršovice, Bulharská 1023/17 | | |
| Popis: | Jiný nebytový prostor - sklad umístěný v podzemním podlaží zděného objektu v ulici Bulharské. Prodaný kupní smlouvou V- 75205/2020-101 dne 9.12.2020 | | |
| Užitná plocha: | 18,00 m ² | | |
| Použité koeficienty: | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - prodáno | 1,00 | Zdroj: Katastrální úřad | |
| K2 Lokalita - srovnatelná | 1,00 | | |
| K3 Typ stavby - zděný | 1,00 | | |
| K4 Stavebně technický stav - srovnatelný | 1,00 | | |
| K5 Vybavení - srovnatelné | 1,00 | | |
| K6 Velikost - větší | 1,05 | | |
| K7 Podlaží - srovnatelné | 1,00 | | |

| Cena [Kč] | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena |
|------------------|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|
| k 9.12.2020 | [m ²] | Kč/m ² | Kc | [Kč/m ²] |
| 230 000 | 18,00 | 12 778 | 1,05 | 13 417 |

| | | | | |
|--|--|-------------------|----------------------|-------------------------|
| Název: | Prodej komerční nemovitosti 16 m2 | | | |
| Lokalita: | Vršovice, Bulharská 619/8 | | | |
| 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. | | | |
| Užitná plocha: | 16,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - prodáno | | | 1,00 | |
| K2 Lokalita - mírně lepší | | | 0,99 | |
| K3 Typ stavby - zděný | | | 1,00 | |
| K4 Stavebně technický stav - výrazně horší | | | 1,10 | |
| K5 Vybavení - lepší | | | 0,95 | |
| K6 Velikost - srovnatelná | | | 1,00 | |
| K7 Podlaží - srovnatelné | | | 1,00 | |
| Cena [Kč] | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena |
| k 16.6.2021 | [m ²] | Kč/m ² | Kc | [Kč/m ²] |
| 352 200 | 16,00 | 22 013 | 1,03 | 22 673 |



Zdroj: reality MAT

| | | | | |
|--|---|-------------------|----------------------|-------------------------|
| Název: | Jiný nebytový prostor | | | |
| Lokalita: | Strašnice | | | |
| Popis: | Jiný nebytový prostor umístěný v 1.PP zděného objektu v ulici Orelská 511/9 o velikosti 26.70 m ² . Prodáno kupní smlouvou V81282/2020 - 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 - mírně horší | | | 1,05 | |
| K3 Typ stavby - zděný | | | 1,00 | |
| K4 Stavebně technický stav - srovnatelný | | | 1,00 | |
| K5 Vybavení - srovnatelný | | | 1,00 | |
| K6 Velikost - větší | | | 1,25 | |
| K7 Podlaží - srovnatelné | | | 1,00 | |
| Cena [Kč] | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena |
| k 28.4.2021 | [m ²] | Kč/m ² | Kc | [Kč/m ²] |
| 200 000 | 26,70 | 7 491 | 1,31 | 9 813 |

| | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 9 813 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 15 301 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 22 673 Kč/m ² |

| | |
|---|--------------------------------|
| Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy | |
| Průměrná jednotková cena | 15 301 Kč/m² |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 13,30 m ² |
| Výsledná porovnávací hodnota | 203 503 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. 1234/57 | 213 166,33 Kč | 124 958,15 Kč |
| Celkem: | 213 166,33 Kč | 124 958,15 Kč |

Rekapitulace výsledných cen

| | |
|---------------------------------|--------------|
| 1. Nebytová jednotka č. 1234/57 | 146 828,- Kč |
|---------------------------------|--------------|

Výsledná cena - celkem: **146 828,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **146 830,- Kč**

slovy: Jednstočtyřicetšesttisícsmsettřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
146 830 Kč

slovy: Jednstočtyřicetšesttisícsmsettřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

| | |
|-----------------------------------|--------------|
| 1. Výnosová hodnota | |
| 1.1. Bytová jednotka 1234/57 | 98 462,- Kč |
| 2. Porovnávací hodnota | |
| 2.1. Nebytová jednotka č. 1234/57 | 203 503,- Kč |

| | |
|---------------------|------------|
| Porovnávací hodnota | 203 503 Kč |
| Výnosová hodnota | 98 462 Kč |

Obvyklá cena
203 500 Kč

slovy: Dvěstětřítisícpětset Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - nebytové jednotky č. 1234/57 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 a katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotlivých cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohli snižovat přesnost závěru nebyli zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 1234/57 v objektu čp.1231- 1234, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1585/3, 1585/7 a 1585/8 na katastrálním území Vršovice.

6.2. Odpověď

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| OBVYKLÁ CENA | 203 500 Kč |
| slovy: Dvěstětřicetipětset Kč | |

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 1234/57 v objektu čp. 1231 - 1234, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1585/3, 1585/7 a 1585/8 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. 4164/2021.

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 4164/2021 evidence posudků.

V Praze 16.6.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.11.5.