

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY:	2520/19/I/2021.
ZNALEC:	Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc. Praha 6, Půlkruhová 34 IČO: 10 18 43 92
OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE:	Ekonomika /odvětví ceny a odhady nemovitostí; ekonomika / účetní evidence / finanční účetnictví; Stavebnictví/stavby dopravní, obytné, průmyslové, zemědělské.
ZADAVATEL:	Úřad Městské části Praha 10, IČ: 273 93 411 , se sídlem 101 00 Praha 10, Vršovická ulice č.p. 1429/68 znal. deník č.: 2520/19/I/2021.
ČÍSLO JEDNACÍ:	určení obvyklé ceny nebytového prostoru č. 656/104 zapsaného na LV č. 8641 v katastrálním území Vršovice, hlavní město Praha, pro prodej ke dni 31.8.2021.
PŘEDMĚT:	1/2
ČÍSLO VYHOTOVENÍ:	31.8.2021.
DATUM:	17, celkem 17
POĚT STRAN:	1.Zadání znaleckého posudku
SEZNAM KAPITOL:	2. Výčet podkladů
	3. Nález
	4. Posudek
	5. Odůvodnění
	6. Závěr
SEZNAM PŘÍLOH:	A. Fotografická dokumentace.
	B. Informace o parcelách
	C. Informace o budově.
	D. Informace o jednotce.
	E. Geometrický plán.
	F. Ortofotomapa.
	G. Část platné cenové mapy.
	H. Část platného územního plánu.
	I. Nabídky realitních kanceláří na prodeje srovnatelných nemovitostí.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele

Cílem předloženého znaleckého posudku je určit obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 656/104 v budově č.p. 656, v ulici Bajkalské 4, včetně podílu 410/624740 na budovách č.p. 656, 657, 660, 661, 662 a 663 a pozemcích parc.č. 1392/2, 1395/2, 1395/1, 1396/1 a 1397/1, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 31.8.2021.

Obvyklá cena nemovitého majetku je stanovena podle zákona o cenách, zákona č. 526/1990 Sb., zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v platném znění, vyhl.č. 488/2020 Sb., včetně „**Komentáře k určování obvyklé ceny**“, který vydalo Ministerstvo financí ČR dne 25.9.2014.

2. VÝČET PODKLADŮ

- a) Výpisy z katastru nemovitostí LV č. 8653 a LV č. 1115 pro kat. území Vršovice,
- b) informace o budovách,
- c) informace o parcelách,
- d) kopie situačního plánu,
- e) zachovalá stavební dokumentace v archivu stavebního úřadu MČ Prahy 10,
- f) ortofotomapa dané lokality,
- g) část cenové mapy části Vršovice,
- h) část územního plánu části Vršovice,
- i) realitní časopisy z roku 2021,
- j) Statistické ročenky ČSÚ,
- k) realizované prodejní ceny obdobných nemovitostí zjištěné na Katastrálním úřadu,
- l) osobní prohlídka současného stavu nemovitosti konaná dne 3.8.2021 za přítomnosti objednatele znaleckého posudku,
- m) zákon o cenách, zákon č. 526/1990 Sb.,
- n) zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku,
- o) vyhl. MF ČR č. 488/2020 Sb.,
- p) „Komentář k určování obvyklé ceny“, vydaný MF ČR dne 25.9.2014.

3. NÁLEZ

Předmětem ocenění je vypracovat posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitostí podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb., zákona o oceňování č. 151/1997 Sb. a vyhl.č. 488/2020 Sb., k datu 31.8.2021.

Vlastník nemovitosti: podle výpisů z katastru nemovitostí LV č. 8653 a 1115 pro kat. území Vršovice, ke dni 31.8.2021:

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 101 00

Předmětem ocenění je:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 656/104 v budově č.p. 656, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

- nebytová jednotka č. 656/104 v bytovém domu č.p. 656,
- podíl 410/624740 na budovách č.p. 656, 657, 660, 661, 662 a 663 a pozemcích parc.č. 1392/2, 1395/2, 1395/1, 1396/1 a 1397/1 v kat. území Vršovice:

Poř.č.	Druh pozemku	Číslo parc.	Výměra m ²
1.	Zastavěná plocha a nádvoří	1392/2	575,00
2.	Zastavěná plocha a nádvoří	1395/2	65,00
3.	Zastavěná plocha a nádvoří	1395/1	235,00
4.	Zastavěná plocha a nádvoří	1396/1	229,00
5.	Zastavěná plocha a nádvoří	1397/1	535,00
Celkem			1 639,00

- trvalé porosty: nejsou,
- věcná břemena: nejsou.

Dům č.p. 656 je v památkově chráněném území hlavního města.

3.2. POPIS

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 656/104 v bytovém domu č.p. 656, v ulici Bajkalská 4, včetně podílu 410/624740 na budovách č.p. 656, 657, 660, 661, 662 a 663 a pozemcích parc.č. 1392/2, 1395/2, 1395/1, 1396/1 a 1397/1 v kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Dům č.p. 656 má vstup přímo z Bajkalské ulice. Je to čtyřpatrový dům půdorysu tvaru písmene „L“, kolaudován byl v roce 1962. Nebytová jednotka č. 656/104 se nachází hned vpravo za vstupem. Vstup do jednotky je přímo z chodby. Oceňovaná nebytová jednotka je v současné době prázdná, pouze s uloženým vyřazeným nábytkem. Lokalita je dobře dostupná prostředky MHD s dobrou občanskou vybaveností a horšími možnostmi parkování osobních automobilů. Dům je napojen na veškeré městské inženýrské sítě. Příslušenství bytového domu tvoří venkovní úpravy, tj. přípojky inženýrských sítí, zpevněná plocha vnitřního dvora a pozemky.

Nebytová jednotka č. 656/104, způsob využití:

Poř.č.	Místnost	Výměra m ²
104.1.	Kancelář	4,10
Celkem		4,10

Celková výměra nebytového prostoru je **4,10 m²**. Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace apod.). K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domů a pozemků o velikosti 410/624740.

Společnými částmi domu jsou:

- a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí,
- b) střecha,
- c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce,
- d) vchody, schodiště, chodby, sklepní kóje,
- e) okna a dveře, včetně vstupních dveří do bytů a do jejich příslušenství, přímo přístupných ze společných částí,
- f) rozvody studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní antény,

domovní elektroinstalace (zvonek), rozvody telekomunikací včetně rozvodů umístěných mimo dům.

Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se podle výše svého spoluvlastnického podílu na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.

Nebytová jednotka č. 656/104 je v 1. NP, přístupná přímo z chodby. Vstupní dveře jsou dřevěné plně do ocelové zárubně. Podlaha je betonová, xylolitová, je instalováno stropní osvětlení, zásuvka pro jednofázový spotřebič, vytápění chybí. Nebytový prostor je v relativně dobrém stavebně-technickém stavu.

4. POSUDEK

Pojmem „obvyklá cena“ se označuje fiktivní, hypotetická výše ceny, kterou by bylo možné za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v daném místě a čase dosáhnout. Tento pojem prodělal v českém teritoriu dlouhý vývoj od ceny tržové, přes cenu obecnou až po současný název ceny obvyklé. Tato cena je v současné době definována zákonem č. 151/1997 Sb., zákonem o oceňování, takto: „**obvyklou cenou** 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Ministerstvo financí ČR vydalo dne 25.9.2014 „**Komentář k určování obvyklé ceny**“. Tento Komentář obsahuje detailní postup pro stanovení obvyklé ceny. Podle zákona o oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle ustanovení § 2 odst. 1. Obvyklou cenu lze určit na trhu, statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných, i nabídkových cen srovnatelných bytů. Podle zákona o cenách se při určování obvyklé ceny použijí pouze ceny zahrnuté do množiny hodnocených prvků realizované mezi subjekty na sobě ekonomicky nezávislými, které nesmějí být ani kapitálově, ani personálně propojeny. Do cen se nesmí promítnout ani vliv omezení hospodářské soutěže.

Základní postup pro stanovení obvyklé ceny nebytového prostoru je metoda komparativní, porovnávací. Směnná hodnota, to je cena, kterou by byli potenciální kupci ochotni za nemovitost v daném místě a čase zaplatit, byla stanovena komparací, která je založena na analýze dostupných dat o prodejních, i nabídkových cenách srovnatelných nebytových prostor v dané lokalitě hlavního města Prahy.

Komparace provedená dle současného realitního trhu:

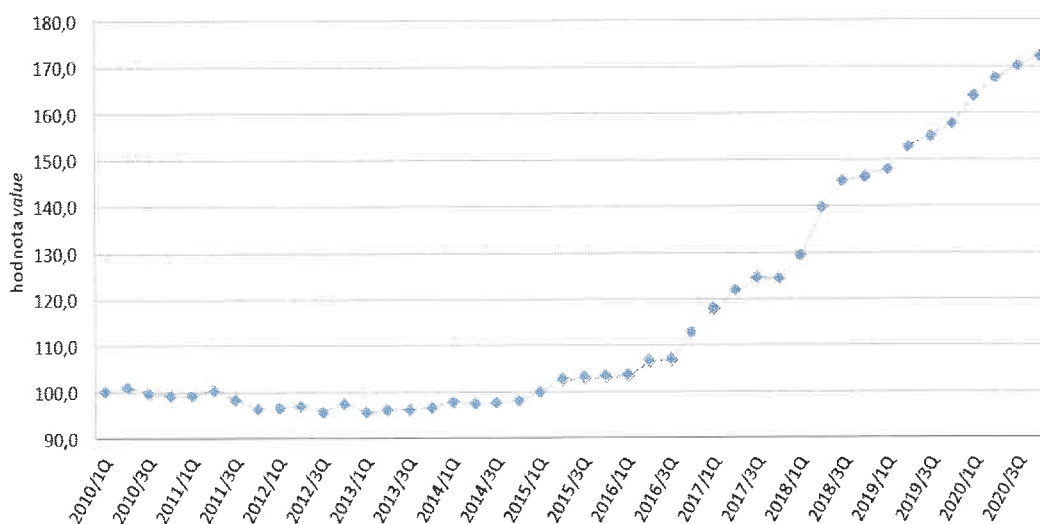
V daném systému hospodářství je rozvoj porovnávací metody ocenění podmíněn soustavným tříděním a uchováváním vstupních údajů - tj. skutečně realizovaných cen obdobných nebytových prostor na trhu. Trh nemovitostí sledují v České republice nejen místní realitní kanceláře, ale také české pobočky zahraničních realitních nadnárodních firem.

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 656/104 v budově č.p. 656, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

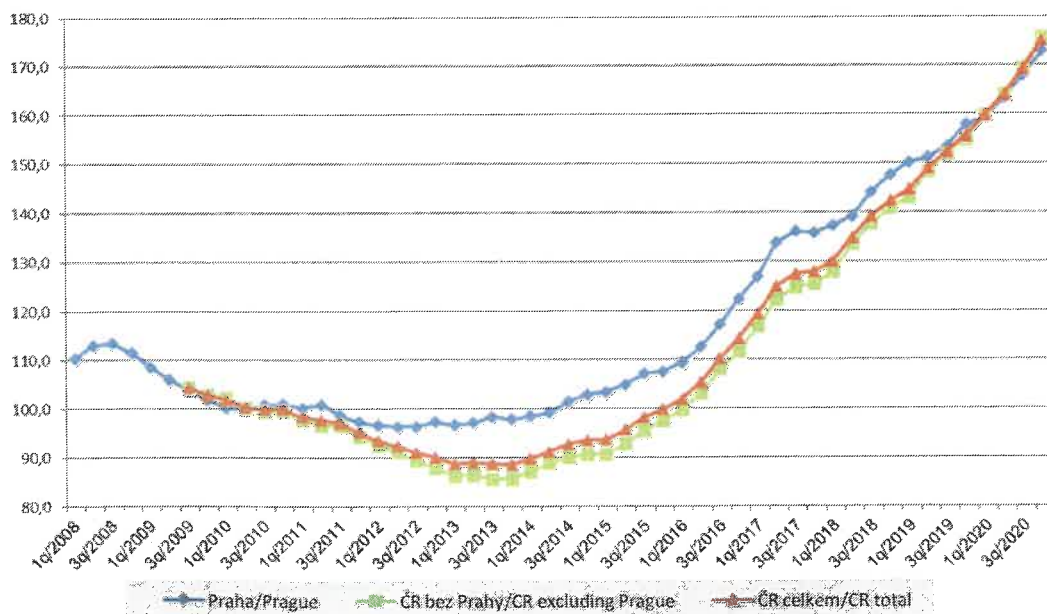
Některé typy nemovitostí jsou analyzovány i Českým statistickým úřadem, viz vydávané ročenky. Z těchto ročenek vyplývá, že jsou zaměřeny hlavně na obytné stavby a pozemky. Zahraniční realitní poradenské firmy, které působí na pražském realitním trhu sledují hlavně trh kancelářských prostor a skladových prostor. Trhem menších nebytových prostor se nezabývá ani Magistrát hlavního města v Institutu plánování a rozvoje.

Z veřejně dostupných zdrojů lze pouze zdokumentovat vývoj cen bytových prostor, a to jak nových, tak starších bytů, v hlavním městě Praze:

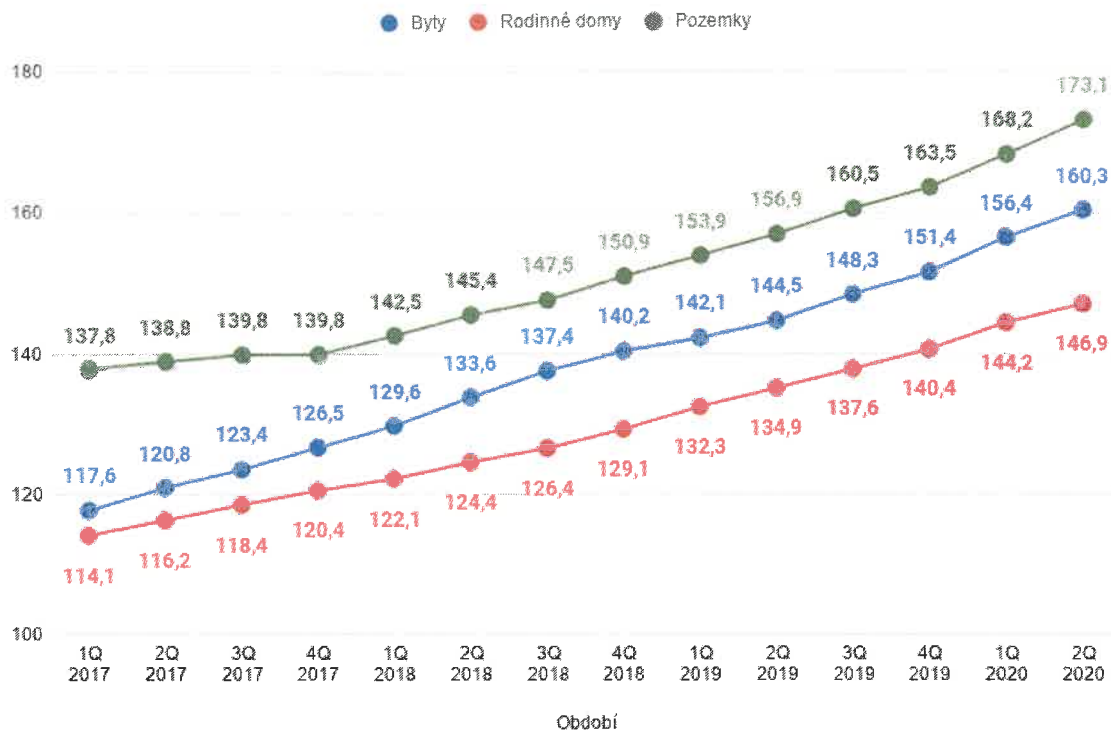
Index cen nových bytů (2010=100)
Price Index of New Flats (2010=100)



Index realizovaných cen starších bytů (průměr 2010 = 100)
Index of Realized Prices of Second-hand Flats (average of 2010 = 100)



Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 656/104 v budově č.p. 656, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



Z výše uvedených grafů vyplývá, že podle agregovaných hodnot analyzovaných ČSÚ dosáhly ceny nemovitostí v roce 2008 svého maxima. Po poklesu v roce 2009 se prodejní ceny ustálily přibližně na úrovni konce roku 2007, a v roce 2014 začaly opět stoupat. Nárůst cen jak nových, tak i starších bytů v Praze je od roku 2016 dosud podstatný. Žádné srovnatelné údaje pro vývoj cen nebytových prostor na veřejně dostupných informačních zdrojích nejsou. V současné době ani pražské realitní kanceláře nemají v nabídce nebytové prostory, které by odpovídaly, a byly srovnatelné s oceňovaným nebytovým prostorem.

Podle zjištění na Katastrálním úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha – město, je možné získat realizované prodejní ceny, ale pouze pro bytové prostory, nikoli pro nebytové prostory, viz následující schéma:



Modrá barva označuje dům č.p. 656, červená šrafovaná čára prodeje bytů, zelená prodeje pozemků včetně domů.

Český statistický úřad dosud nepublikoval údaje pro rok 2021. Údaje a grafy publikované Českým statistickým úřadem se vztahují na průměrné agregované veličiny. Jejich hodnoty mohou být tedy v případě ocenění konkrétní nemovitosti považovány pouze za orientační, nikoli jako závazné pro oceňovanou nemovitost.

Ocenění nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 656/104 v budově č.p. 656, v ulici Bajkalské 4, včetně podílu 410/624740 na budovách č.p. 656, 657, 660, 661, 662 a 663 a pozemcích parc.č. 1392/2, 1395/2, 1395/1, 1396/1 a 1397/1, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 31.8.2021, je provedeno komparační metodou. Při ocenění byly respektovány jak kladné, tak i záporné aspekty nebytového prostoru.

Kladné aspekty oceňovaného nebytového prostoru:

- Poloha nebytového prostoru hned za vstupem do domu je výhodná.
- Nebytový prostor je v relativně dobrém stavebně-technickém stavu.
- Dobrá pěší dostupnost k MHD, tramvajím i autobusům MHD.

Záporné aspekty nebytového prostoru:

- Omezené parkování je možné pouze na modré parkovací zóně.
- Nebytový prostor má výměru pouze 4,10 m² a nemá přímé osvětlení.

Vlastní komparace je provedena na základě využití realizovaných cen a současných nabídkových cen od místních renomovaných pražských realitních kanceláří.

Pro porovnání byly evaluovány nabídkové ceny nebytových prostor srovnatelného využití a velikosti. Podle zjištění na Katastrálním úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha – město, byly v dané lokalitě v letech 2019 až 2021 prodány nebytové prostory, které nejsou s oceňovaným nebytovým prostorem srovnatelné.

Porovnání, vlastní ocenění oceňovaného nebytového prostoru, bylo provedeno po úpravě veřejně dostupných realizovaných a nabídkových cen koeficienty odlišnosti. Volba těchto koeficientů je závislá na osobním uvážení znalce. V českých podmínkách se znalecká praxe ustálila na těchto koeficientech odlišnosti:

Poř.č.	Koeficient	Popis
1.	K1	Koeficient redukce pramene ceny
2.	K2	Koeficient velikosti objektu
3.	K3	Koeficient polohy objektu
4.	K4	Koeficient provedení a vybavení
5.	K5	Koeficient celkového stavu objektu
6.	K6	Koeficient vlivu pozemku
7.	K7	Koeficient dle úvahy znalce

Porovnání bylo provedeno po úpravě nabídkových cen koeficienty K1 až K7. Koeficienty K1 až K7 byla přepočítána nabídková cena porovnávaných nemovitostí k oceňovanému nebytovému prostoru. V současné době je v daném segmentu nemovitostí nabídka mírně nižší než poptávka. Vlastní komparace je uvedena v následující tabulce:

Realizované a nabídkové ceny nebytových prostor obdobného využití jako oceňovaná nebytová jednotka č. 656/104:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 656/104 v budově č.p. 656, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Podle § 1a vyhl.č. 488/2020 Sb. má mít výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně **3 obdobné předměty** na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění.

Poř. č.	Porovnávaný nebytový prostor	Poloha	UP - užitná plocha m ²	Stavebně tech. stav	Realizovaná cena: Kč/m ²
A.	Baškirská č.1406/133	Srovnatelná	11,30	Dobry	33 539,82
B.	Baškirská č.1404/129	Srovnatelná	11,30	Dobry	28 357,52
C.	Baškirská č.1407/135	Srovnatelná	11,30	Dobry	26 145,13
D.	Kazašská č. 1428/88	Srovnatelná	11,70	Dobry	25 078,21
E.	Želivecká č. 2798/64	Srovnatelná	1,10	Dobry	51 772,73
Průměr			9,34		32 978,68

Vlastní porovnání:

Poř. č.	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	Výsledná OC Kč/m ²
A.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	33 539,82
B.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	31 193,27
C.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	31 374,16
D.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	30 093,85
E.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	41 418,18
Průměr	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	33 523,86
Výsledná obvyklá cena v Kč/m² podlahové plochy								33 500,00

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 656/104 v budově č.p. 656, v ulici Bajkalské 4, včetně podílu 410/624740 na budovách č.p. 656, 657, 660, 661, 662 a 663 a pozemcích parc.č. 1392/2, 1395/2, 1395/1, 1396/1 a 1397/1, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, činí k datu 31.8.2021 částku:

$$OC = 4,10 \text{ m}^2 \times 33 500,00 \text{ Kč/m}^2 = 137 350,00 \text{ Kč}$$

zaokrouhleno: 137 350,00 Kč

Toto je obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 656/104 v budově č.p. 656, v ulici Bajkalské 4, včetně podílu 410/624740 na budovách č.p. 656, 657, 660, 661, 662 a 663 a pozemcích parc.č. 1392/2, 1395/2, 1395/1, 1396/1 a 1397/1, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, stanovená porovnávací metodou k datu 31.8.2021.

Podle platné oceňovací vyhlášky MF ČR č. 488/2020 Sb. má znalecký posudek obsahovat také určení zjištěné ceny nebytové jednotky a oceňovaných pozemků, viz § 1c).

Ocenění podle vyhl. MF ČR č. 488/2020 Sb.:

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

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 656/104 v budově č.p. 656, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Podlahové plochy nebytového prostoru	Koeficient dle typu podlah.plochy		
Nebytová jednotka č. 656/104:	4,10	×	1,00 =
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	4,10 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 (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné; plné cihly tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	železobetonové, teraco	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	teraco	S	100
15. Vytápění	dálkové topení	S	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100
17. Bleskosvod	ano	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	dálkové ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní	chybí	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	S	3,10	100	1,00	3,10

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 656/104 v budově
č.p. 656, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.**

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	C	5,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	P	5,20	100	0,46	2,39
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	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					78,49
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7849 < 0,80

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):	×	0,8000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	×	1,2500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	×	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	15 443,00
Plná cena: 4,10 m ² × 15 443,00 Kč/m ²	=	63 316,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků		
Opotřebení: 100 % × S / PCŽ = 100 % × 80 / 160 = 50,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)	×	0,500
Nákladová cena CJ_N	=	31 658,15 Kč
Koeficient pp	×	1,071
Cena CJ	=	33 905,88 Kč
- zjištěná cena	=	33 905,88 Kč

K nebytové jednotce č. 656/104 patří ještě podíl 410/624740 na pozemcích parc.č. 1392/2, 1395/2, 1395/1, 1396/1 a 1397/1, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10. Pozemky mají celkovou výměru 1 639,00 m² a jedná se o zastavěné plochy a nádvoří. Ocenění pozemků je provedeno podle § 2 vyhl.č. 488/2020 Sb. Podle platné cenové mapy pozemků činí cena pro rok 2021 částku:

Cena pozemků, které patří nebytové jednotce č. 656/104:

$$CP = 410/624740 \times 1\,639,00 \text{ m}^2 \times 6\,820,00 \text{ Kč/m}^2 = 7\,335,81 \text{ Kč.}$$

Zjištěná cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 656/104 v budově č.p. 656, v ulici Bajkalské 4, včetně podílu 410/624740 na budovách č.p. 656, 657, 660, 661, 662 a 663 a pozemcích parc.č. 1392/2, 1395/2, 1395/1, 1396/1 a 1397/1, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, činí k datu 31.8.2021 částku:

$$ZC = 33\,905,88 + 7\,335,81 = 41\,241,69 \text{ Kč,}$$

Zaokrouhleno: 41 240,00 Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

Cílem předloženého znaleckého posudku bylo určit obvyklou cenu. Pro určení obvyklé ceny je dle přijaté definice nejužívanějším způsobem jejího stanovení metoda porovnávací, komparativní. To odpovídá i doporučením mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (International Valuation Standards Council), doporučení IVS 101 až 105. Dále TEGoVA (European Group of Valuers' Associations), doporučení EVS1. Ministerstvo financí ČR vydalo dne 25.9.2014 „Komentář k určování obvyklé ceny“. V tomto Komentáři je pro určení obvyklé ceny stanoveno, že se provádí výhradně porovnáním, komparací. Metoda komparační byla pro ocenění použita, protože existuje statistický soubor srovnatelných dat, (minimálně 3), pro porovnání.

Pro ocenění byl použit také postup podle platné vyhlášky MF ČR č. 488/20210 Sb. Takto byla určena cena zjištěná. Rozdíl mezi cenou obvyklou a cenou zjištěnou je způsoben tím, že na realitním trhu je v současné době podstatně vyšší poptávka než je nabídka nebytových prostor v dané lokalitě Vršovice.

6. ZÁVĚR

Zadavatel znaleckého posudku mně uložil abych určil obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 656/104 v budově č.p. 656, v ulici Bajkalské 4, včetně podílu 410/624740 na budovách č.p. 656, 657, 660, 661, 662 a 663 a pozemcích parc.č. 1392/2, 1395/2, 1395/1, 1396/1 a 1397/1, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, činí k datu 31.8.2021.

Na základě provedené analýzy dostupných podkladů konstatuji:

obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 656/104 v budově č.p. 656, v ulici Bajkalské 4, včetně podílu 410/624740 na budovách č.p. 656, 657, 660, 661, 662 a 663 a pozemcích parc.č. 1392/2, 1395/2, 1395/1, 1396/1 a 1397/1, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, činí k datu 31.8.2021 částku:

137 350,00 Kč

slovy: jedno sto třicet sem tisíc tři sta padesát korun českých.

Z této částky činí cena pozemků, které připadají k nebytovému prostoru č. 656/104 částku: 7 340,00 Kč. Cena stavby činí částku: 130 010,00 Kč.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze 2 ze dne 26.9.1975 pod č.j.340/74-K pro základní obor ekonomiku, /odvětví ceny a odhady nemovitostí; stavebnictví, /stavby dopravní, obytné, průmyslové, zemědělské; a Městského soudu v Praze 2 ze dne 7.8.2003 pod č.j. Spr. 1252/2003 pro základní obor ekonomiku, odvětví finanční účetnictví. Znalecký úkon je zapsán pod poř.č. 2520/19/I/2021 ve znaleckém deníku.

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom všech následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku v souladu s § 127a občanského soudního řádu.

Otisk znalecké pečeti:

Datum a podpis:

Posudek byl podán dne 31.8.2021.



Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.
Praha 6, Půlkruhová 34

SEZNAM PŘÍLOH

Ke znaleckému posudku č. 2520/19/I/2021 ze dne 31.8.2021: „Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 656/104 v budově č.p. 656, v ulici Bajkalské 4, včetně podílu 410/624740 na budovách č.p. 656, 657, 660, 661, 662 a 663 a pozemcích parc.č. 1392/2, 1395/2, 1395/1, 1396/1 a 1397/1, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 31.9.2021.“

- A. Fotografická dokumentace.
- B. Informace o parcelách
- C. Informace o budově.
- D. Informace o jednotce.
- E. Geometrický plán.
- F. Ortofotomapa.
- G. Část platné cenové mapy.
- H. Část platného územního plánu.
- I. Nabídky realitních kanceláří na prodeje podobných nemovitostí.

A. Fotografická dokumentace:





B. Informace o parcelách:

Parcelní číslo:	1392/2
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	8653
Výměra [m ²]:	575
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Parcelní číslo:	1395/2
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	1115
Výměra [m ²]:	65
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Parcelní číslo:	1395/1
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	1115
Výměra [m ²]:	235

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 656/104 v budově č.p. 656, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Parcelní číslo:	1396/1
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	1115
Výměra [m ²]:	229
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Parcelní číslo:	1397/1
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	1115
Výměra [m ²]:	535
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

C. Informace o budovách:

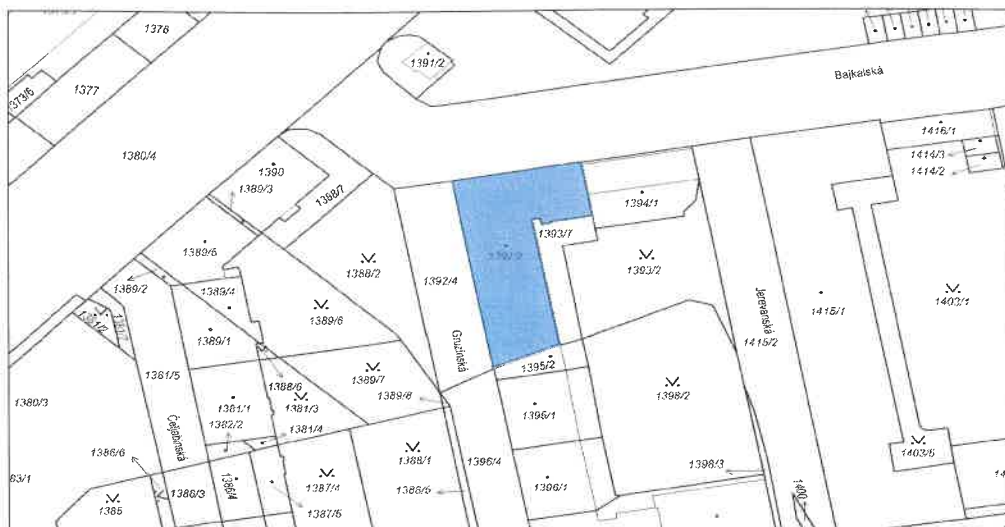
Stavba:	č. p. 656, 657, 660, 661, 662, 663
Obec:	Praha [554782]
Část obce:	Vršovice [490237]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	8653
Stavba stojí na pozemku:	p.č. 1392/2, 1395/1, 1395/2, 1396/1, 1397/1
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům

D. Informace o jednotce:

Číslo jednotky	656/104
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 656, 657, 660, 661, 662, 663
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	8641
Podíl na společných částech:	410/624740

E. Geometrický plán:

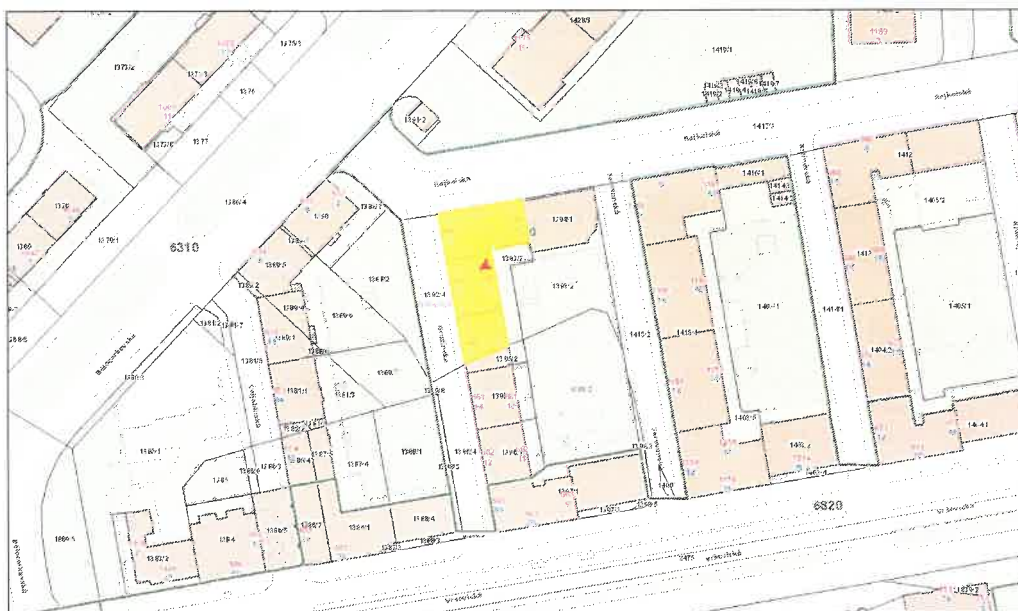
Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 656/104 v budově č.p. 656, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



F. Ortofotomapa:



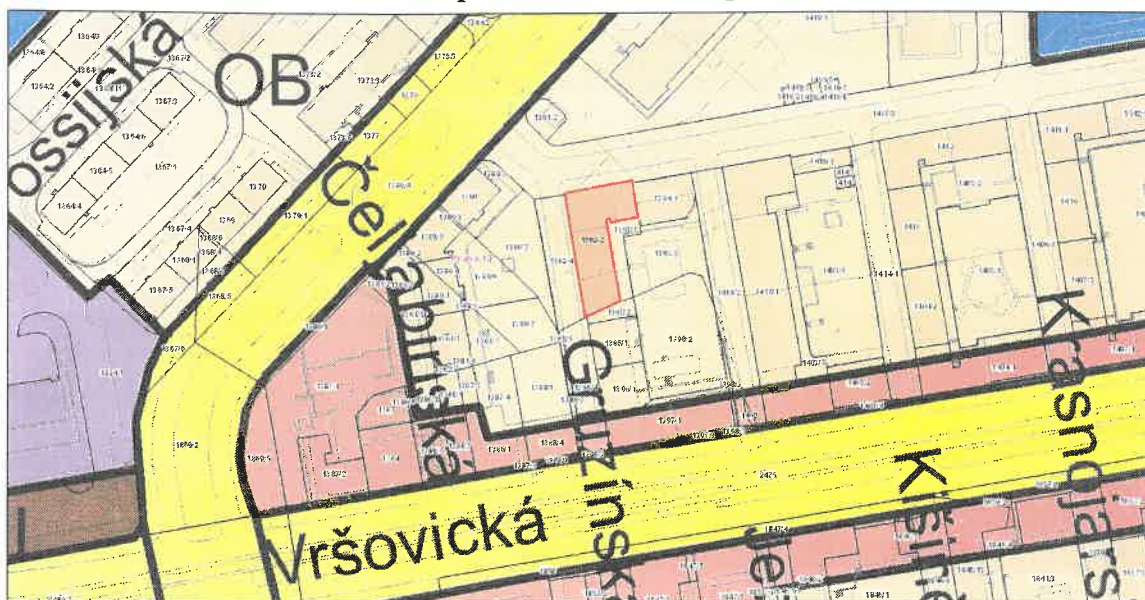
G. Část platné cenové mapy:



Cena uvedená v cenové mapě pro rok 2021: 6 820,00 Kč/m².

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 656/104 v budově č.p. 656, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

H. Část platného územního plánu:



OB – čistě obytné území.

Pasport prostoru

Městská část Praha 10 (DEN/02.08.2021 10:34:46)

Pasport prostoru

Adresa	BAJKALSKÁ 656/4 Praha 10	Vlastník	MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10 Vršovická 1429/68 101 38 PRAHA 10
Blok (objekt)	0656	Správce	TOMMI - holding, spol s r.o. Na Zatlance 1350/13 150 00 Praha 5
Katastr	VRŠOVICE	Provozovna správce	Vršovická 1429/68
Okres		Počet STA	0
Č. prostoru	520	Počet tel. linek	0
Podlaží	1	Počet park. míst	0
Kategorie		Vstup z domu	A
Příslušenství	Základní	Vstup z ulice	N
Č. prostoru KU	104	Vstup dvůr (zahr.)	N
Počet místností	0+0	Cena prostoru	
Počet kominů	0		
Plyn	Z		
Sm. č. pro vodné			
Kanalizace	N		
Elektrifika	230		
Vytápění	Jistič 10A		

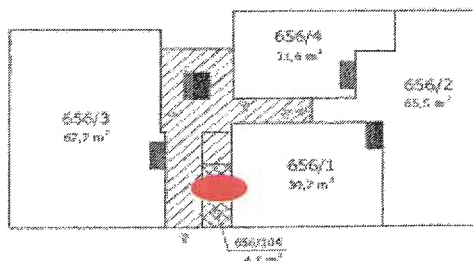
Seznam místností

Místnost	Vytápění	Cel. plocha	Pl. pro nájem	ZPP	Podl. plocha
kancelář	ústřední	4,10	4,10	4,10	4,10
		4,10	4,10	4,10	4,10

Zařizovací předměty

Název	Výr. číslo	Pořizeno	Počet	Cena	Montáž	Úrok	Životnost	Za měsíc
-------	------------	----------	-------	------	--------	------	-----------	----------

1.NP – PŘÍZEMÍ



I. Nabídky realitních kanceláří na prodeje podobných nemovitostí:

Prodej nově rekonstruovaného nebytového prostoru 60 m², Finská ulice Praha 10, nabídková cena 58 30,00 Kč/m².



K prodeji nebytový prostor v osobním vlastnictví kolaudovaný jako ateliér, o výměře cca 60 m² v osobním vlastnictví, nacházejí se na Praze 10 – Vršovice, na rozhraní Vršovic a Vinohrad. Dům je v ulici Bulharská a stojící na rohu ulic Finská a Bulharská. Nebytový prostor se skládá ze dvou velkých místností (jedna místnost o výměře cca 23 m² a druhá místnost cca 18 m²). V nebytovém prostoru je dále samostatné WC s velkým umyvadlem. V prostorné chodbě je udělaná vyzdřená příprava na sprchový kout, včetně rozvodu vody a odpadu. Na chodbě je dále v rohové části udělaná příprava pro kuchyňskou linku. Nebytový prostor má samostatný vchod s bezpečnostními dveřmi ze společné chodby domu. Nebytový prostor je umístěn v 1PP, ve kterém jsou kromě tohoto nebytového prostoru 3 byty a další nebytový prostor užívaný jako kancelář. V nebytovém prostoru jsou rozvody elektřiny v mědi a rozvody vody v plastu. Nebytový prostor je vytápěn vlastním elektro kotlem, který celý prostor vytápí pomocí 4 radiátorů. V nebytovém prostoru je nízká elektro sazba od Pražské energetiky. V celém prostoru je na podlaze kvalitní dlažba, která se používá v letištních halách.

