

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY:	2520/19/III/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/III/2021.
ČÍSLO JEDNACÍ:	určení obvyklé ceny nebytového prostoru č. 481/13 zapsaného na LV č. 11972 a 11973 v kat území Vršovice, hlavní město Praha, pro prodej ke dni 31.8.2021.
PŘEDMĚT:	2/2
ČÍSLO VYHOTOVENÍ:	31.8.2021.
DATUM:	21, celkem 21
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. 481/13 v budově č.p. 481, v ulici Na Míčáncích 5, včetně podílu 506/4925 na budově č.p. 481 a pozemku parc.č. 778, 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. 11972 a LV č. 11973 pro kat. území Vršovice,
- b) informace o budově,
- c) informace o parcele,
- 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. 175/1997 Sb. a vyhl.č. 488/2020 Sb., k datu 31.8.2021.

Vlastník nemovitosti: podle výpisů z katastru nemovitostí LV č. 11972 a 11973 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. 481/13 v budově č.p. 481, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

- nebytová jednotka č. 481/13 v bytovém domu č.p. 481,
- podíl 506/4925 na budově č.p. 481 a pozemku parc.č. 778 v kat. území Vršovice:

Poř.č.	Druh pozemku	Číslo parc.	Výměra m ²
1.	Zastavěná plocha a nádvoří	778	223,00
Celkem			223,00

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

Dům č.p. 481 je v památkově chráněném území hlavního města.

3.2. POPIS

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 481/13 v bytovém domu č.p. 481, v ulici Na Míčáncích 5, včetně podílu 506/4925 na budově č.p. 481 a pozemku parc.č. 778 v kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Dům č.p. 481 má vstup přímo z ulice Na Míčáncích. Je to třípatrový dům obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou, kolaudován byl v roce 1912. Nebytová jednotka č. 481/13 se nachází hned vlevo za vstupem, ve zvýšeném přízemí. Vstup do jednotky je přímo ze chodby. Oceňovaná nebytová jednotka je v současné době prázdná, s osazenou kuchyňskou linkou. Lokalita je dobře dostupná prostředky MHD s dobrou občanskou vybaveností a horšími možnostmi parkování osobních automobilů. Dům je napojen na městské inženýrské sítě. Příslušenství bytového domu tvoří provedené venkovní úpravy, tj. přípojky inženýrských sítí, zpevněná plocha vnitřního dvora a pozemky.

Nebytová jednotka č. 481/13, způsob využití:

Poř.č.	Místnost	Výměra m ²
1.	Kancelář	12,10
2.	Kancelář	20,20
3.	Kuchyně	5,40
4.	WC	1,20
5.	Předsíň	3,90
6.	Koupelna	4,00
7.	Komora	3,80
Celkem		50,60

Celková výměra prostoru je **50,60 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, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken apod. Společné rozvody televizní a rozhlasové antény. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 506/4925.

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. 481/13 je v 1. NP, přístupná přímo z chodby. Vstupní dveře jsou dřevěné plné do ocelové zárubně. Podlaha je betonová i dřevěná a krytá PVC, nebo z keramické dlažby. Je osazena moderní kuchyňská linka, stropní osvětlení, zásuvky pro přímotopy i jednofázové spotřebič. Vytápění je funkční, přímotopy. Koupelna se sprchou a 2 × WC. Nebytový prostor je dobrém stavebně-technickém stavu. Pouze přístupová vnitřní chodba domu je ve zhoršeném 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 přikládaná 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 nezávislémi, 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.

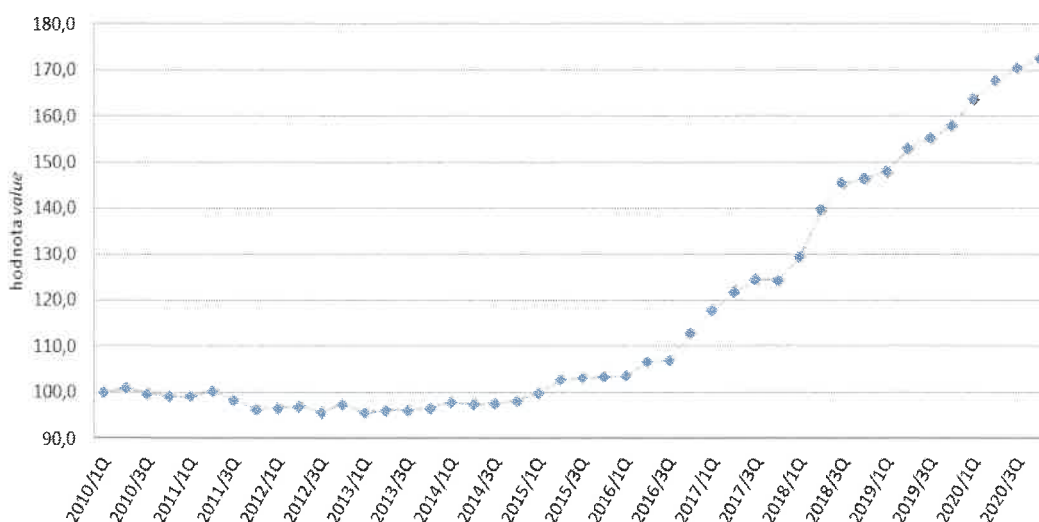
Komparace provedená dle současného realitního trhu:

V daném systému hospodářství je rozvoj porovnávací metody ocenění podmíněn soustavným tříděním a uchováváním vstupních údajů - tj. skutečně realizovaných cen

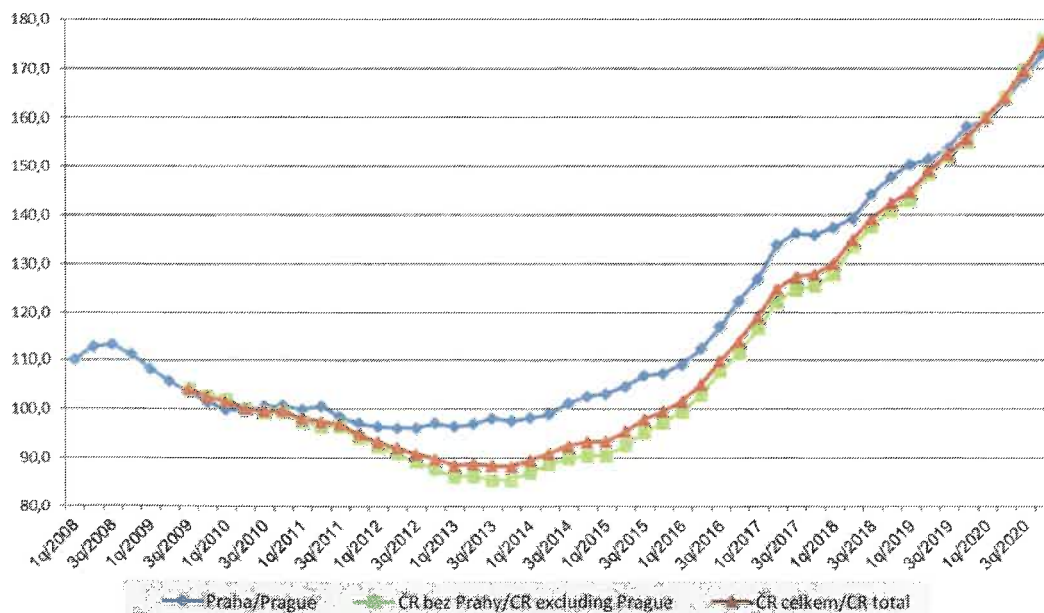
obdobných nebytových prostor na trhu. Trh nemovitostí sledují v České republice nejen místní realitní kanceláře, ale také české pobočky zahraničních realitních nadnárodních firem. Některé typy nemovitostí jsou analyzovány i Českým statistickým úřadem, viz vydávané ročenky. Z těchto ročenek vyplývá, že 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:

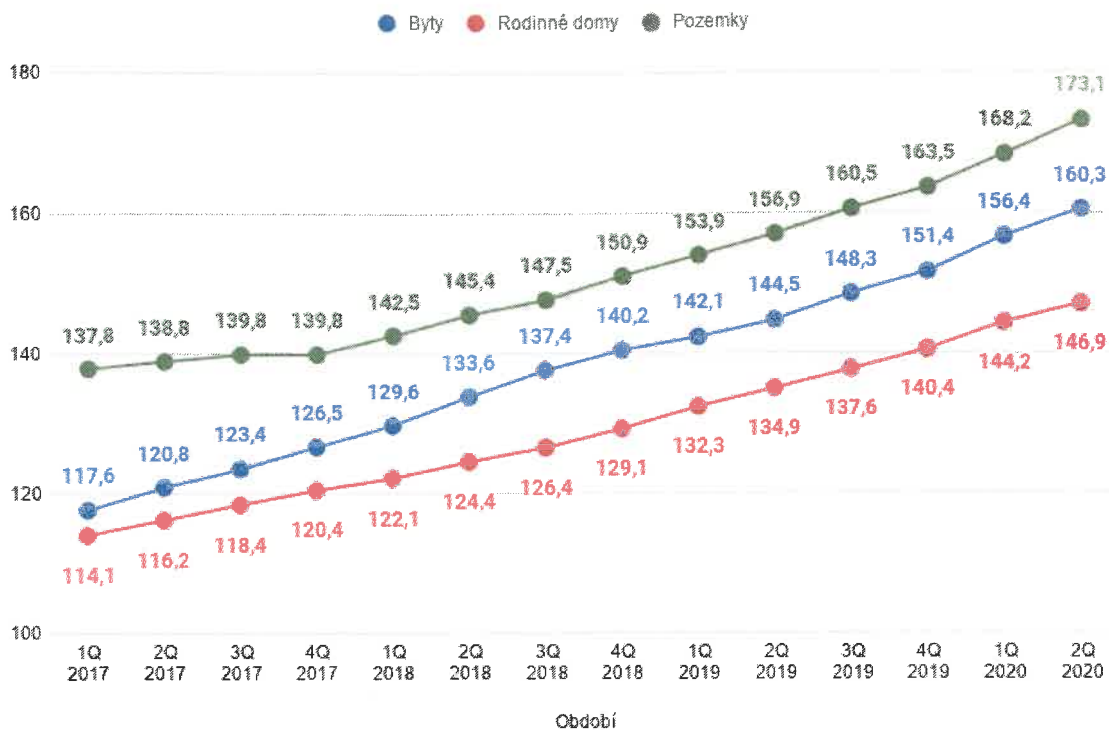
Index cen nových bytů (2010=100)
Price Index of New Flats (2010=100)



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. 481/13 v budově č.p. 481, 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. 481, červená šrafovaná čára prodeje bytů.

Český statistický úřad dosud nepublikoval souhrnné 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. 481/13 v budově č.p. 481, v ulici Na Míčáncích 5, včetně podílu 506/4925 na budově č.p. 481 a pozemku parc.č. 778, 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 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.
- Přístupová chodba k bytu je ve špatném stavebně-technickém stavu.

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 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:

Nabídkové ceny nebytových prostor obdobného využití jako nebytová jednotka č. 481/13:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/13 v budově č.p. 481, 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.	Moskevská č. 667/24	Srovnatelná	39,90	Dobrý	72 807,02
B.	Černokostelecká č.918/26	Srovnatelná	25,70	Dobrý	71 400,78
C.	Na Míčáncích č. 713/16	Srovnatelná	26,60	Dobrý	58 000,00
D.	U Hranic č. 1484/15	Srovnatelná	44,30	Dobrý	66 027,09
E.	Holandská č. 359/08	Srovnatelná	77,30	Dobrý	43 944,63
F.	Za Poštou 924/30	Horší	124,30	Dobrý	101 250,00
Průměr			56,356		68 904,92

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	1,10	80 087,72
B.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	78 540,86
C.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,25	72 500,00
D.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	79 232,51
E.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,50	65 916,95
F.	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	82 012,50
Průměr	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,18	76 381,76
Výsledná obvyklá cena v Kč/m² podlahové plochy								76 400,00

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 481/13 v budově č.p. 481, v ulici Na Míčáncích 5, včetně podílu 506/4925 na budově č.p. 481 a pozemku parc.č. 778, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, činí k datu 31.8.2021 částku:

$$OC = 50,60 \text{ m}^2 \times 76 400,00 \text{ Kč/m}^2 = 3 865 840,00 \text{ Kč}$$

zaokrouhлено: 3 865 840,00 Kč

Toto je obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/13 v budově č.p. 481, v ulici Na Míčáncích 5, včetně podílu 506/4925 na budově č.p. 481 a pozemku parc.č. 778, 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. 481/13 v budově č.p. 481, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Podlahové plochy nebytového prostoru	Koeficient dle typu podlah.plochy		
Nebytová jednotka č. 656/104:	50,60	×	1,00 =
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	50,60 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	klasické masivní kamenné pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	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	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dvojitá špaletová	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, dlažby, vlýsky	S	100
15. Vytápění	přímotopy	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	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	elektrický zásobník	S	100
22. Vybavení kuchyní	elektrický sporák	S	100
23. Vnitřní hygienické vybavení	WC, umyvadla, vana	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	S	5,90	100	1,00	5,90
2. Svislé konstrukce	S	16,30	100	1,00	16,30
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,40	100	1,00	6,40
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,80	100	1,00	6,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/13 v budově
č.p. 481, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.**

9. Vnitřní obklady keramické	S	2,80	100	1,00	2,80
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	4,10	100	1,00	4,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	6,20	100	1,00	6,20
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
22. Vybavení kuchyní	S	1,70	100	1,00	1,70
23. Vnitřní hygienické vybavení	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,30	100	1,00	4,30
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9860

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	9 042,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	×	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	×	0,9860
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	×	1,2500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	×	2,2700
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	23 754,34

Plná cena: 50,60 m² × 23 754,34 Kč/m² = **1 201 969,60 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 110 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 100 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 210 roků

Opotřebení: 100 % × S / PCŽ = 100 % × 110 / 210 = 52,4 %

Koeficient opotřebení: (1 - 52,4 % / 100)

Nákladová cena CJ_N

Koeficient pp

Cena CJ

×	0,476
=	572 137,53 Kč
×	1,071
=	612 759,30 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení:

612 760,00 Kč

K nebytové jednotce č. 481/13 patří ještě podíl 506/4925 na pozemku parc.č. 778, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10. Pozemek má celkovou výměru 223,00 m² a jedná se o zastavěnou plochu a nádvoří. Ocenění pozemku je provedeno podle § 2 vyhl.č. 488/2020 Sb. Podle platné cenové mapy pozemků činí cena pro rok 2021 částku:

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

$$CP = 506/4925 \times 223,00 \text{ m}^2 \times 10 \text{ 850,00 K}\check{\text{c}}/\text{m}^2 = \mathbf{248 \text{ 587,27 K}\check{\text{c}}}.$$

Zjištěná cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/13 v budově č.p. 481, v ulici Na Míčáncích 5, včetně podílu 506/4925 na budově č.p. 481 a pozemku parc.č. 778, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, činí k datu 31.8.2021 částku:

$$ZC = 612 \text{ 760,00} + 248 \text{ 587,27} = 861 \text{ 347,27 K}\check{\text{c}},$$

Zaokrouhleno: 861 350,00 K}\check{\text{c}}.

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 nabídka nebytových prostor v dané lokalitě Vršovice.

6. ZÁVĚR

Zadavatel znaleckého posudku mně uložil abych určil obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/13 v budově č.p. 481, v ulici Na Míčáncích 5, včetně podílu 506/4925 na budově č.p. 481 a pozemku parc.č. 778, 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. 481/13 v budově č.p. 481, v ulici Na Míčáncích 5, včetně podílu 506/4925 na budově č.p. 481 a pozemku parc.č. 778, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, činí k datu 31.8.2021 částku:

3 865 840,00 K}\check{\text{c}}

slovy: tři milióny osm set šedesát pět tisíc osm set čtyřicet korun českých.

Z této částky činí cena pozemku, který připadá k nebytovému prostoru č. 481/13 částka: 248 590,00 K}\check{\text{c}}. Cena stavby činí částku: 3 617 250,00 K}\check{\text{c}}.

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/III/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

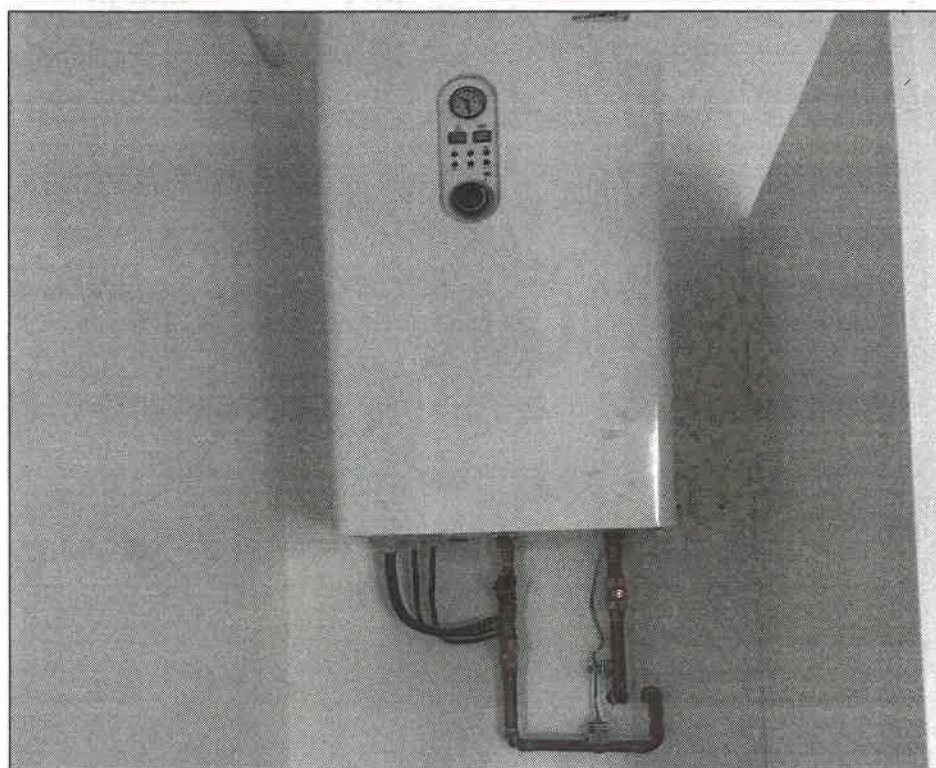
Ke znaleckému posudku č. 2520/19/III/2021 ze dne 31.8.2021: „Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/13 v budově č.p. 481, v ulici Na Míčánkách 5, včetně podílu 506/4925 na budově č.p. 481 a pozemku parc.č. 778, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město 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:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/13 v budově č.p. 481, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.











B. Informace o parcele:

Parcelní číslo:	778
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11972
Výměra [m ²]:	223
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 481

C. Informace o budově:

Stavba:	č. p. 481
Obec:	Praha [554782]
Část obce:	Vršovice [490237]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11972
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 778
Typ stavby:	budova s číslem popisným

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/13 v budově č.p. 481, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Způsob využití:	bytový dům
-----------------	------------

D. Informace o jednotce:

Číslo jednotky	481/13
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 481
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11973
Podíl na společných částech:	506/4925

E. Geometrický plán:

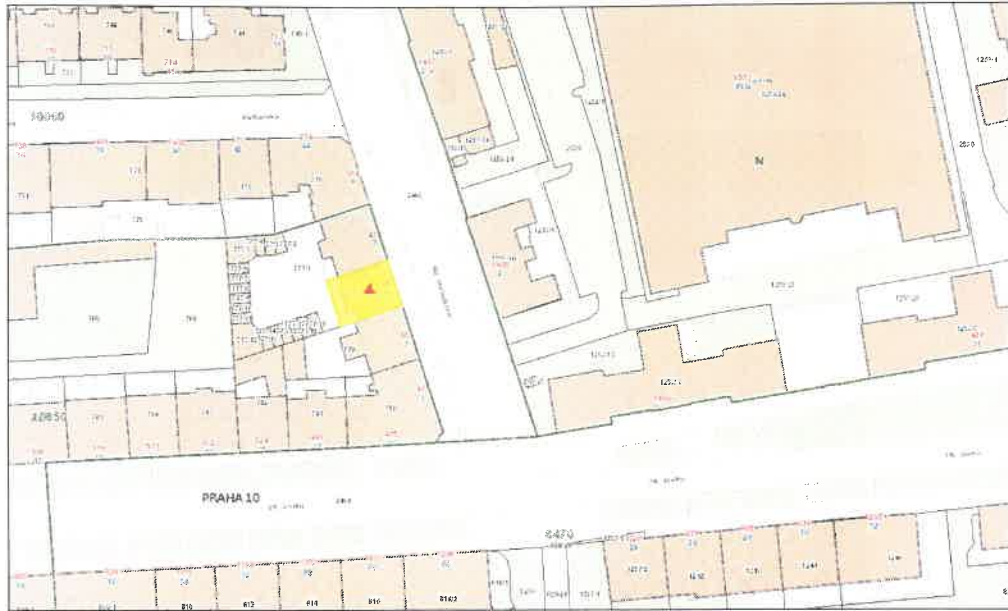


F. Ortofotomapa:



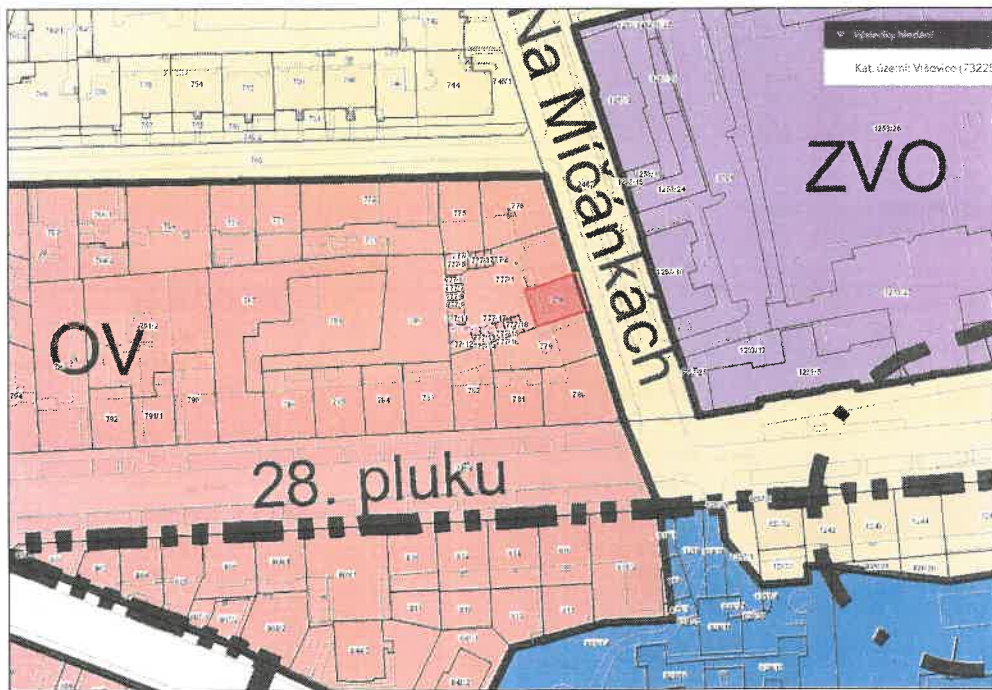
G. Část platné cenové mapy:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/13 v budově č.p. 481, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



Cena uvedená v cenové mapě pro rok 2021: 10 850,00 Kč/m².

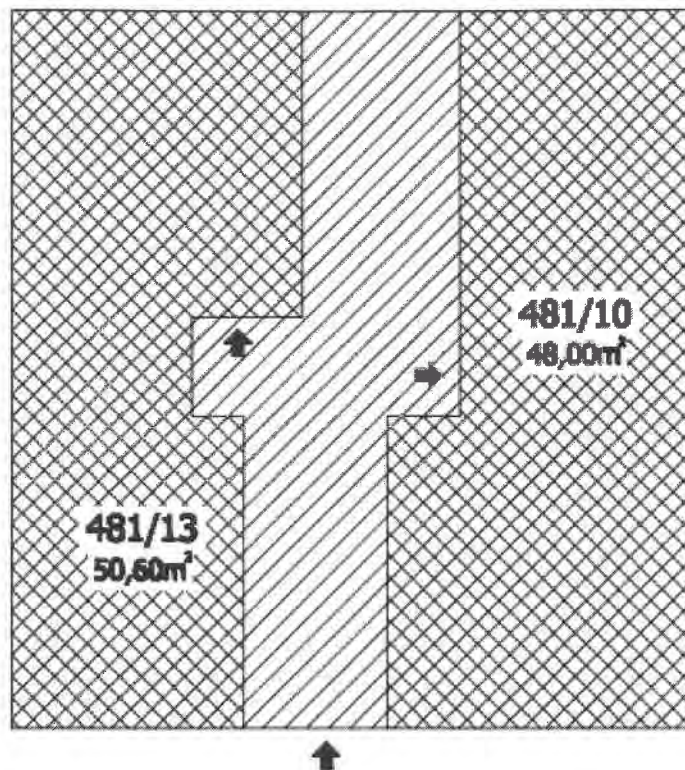
H. Část platného územního plánu:



OV –obytné území.

Schematický půdorys nebytového prostoru:

**1.N.P.
Na Mičáncích 5**



Pasport prostoru

Městská část Praha 10 IDES 02.08.2021 10:03:22

Pasport prostoru

Adresa	NA MIČÁNKÁCH 481/5 PRAHA 10	Vlastník	MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10 Vršovická 1429/68
Blok (objekt)	0481		101 38 PRAHA 10
Katastr	VRŠOVICE	Správce	PMC FACILITY a.s. Vršovická 1429/68
Okres			101 00 PRAHA 10
Č. prostoru	504	Příslušenství	Částečné
Podlaží	1	Č. prostoru KU	13
Kategorie	Nestanovená kategorie	Počet místností	0+1
Počet místností	0+1	Počet komínů	0
Počet komínů	0	Plyn	Z
Plyn	Z	Sm. č. pro vodně	WC, umyvadlo - 250 pracovních dní
Sm. č. pro vodně	WC, umyvadlo - 250 pracovních dní	Kanalizace	N
Kanalizace	N	Elektrina	230 Jistič
Elektrina	230 Jistič	Vytápění	TOPENÍ
Vytápění	TOPENÍ	Počet STA	0
		Počet tel. linek	0
		Počet park. míst.	0
		Vstup z domu	N
		Vstup z ulice	N
		Vstup dvůr (zahř.)	N
		Cena prostoru	0,00

Seznam místností

Místnost	Vytápění	Cel. plocha	Pl. pro nájem	ZPP	Pořl. plocha
kancelář	TOPENÍ	50,60	50,60	0,00	0,00
		50,60	50,60	0,00	0,00

Zařizovací předměty

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

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 umístěný 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 vytápěný 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.



