

Doc.Ing. Jaromír Ryska, CSc.

160 00 Praha 6, Půlkruhová 813/34

znalec z oboru ekonomika a stavebnictví

Č.z.d.: 2511/10/II/2020.

ZNALECKÝ POSUDEK

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1238/52 v budově č.p. 1238, Ruská ulice 172, včetně podílu 1280/315650 na budově č.p. 1237, 1238 a 1239 a pozemku parc.č. 1621/6, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hl. město Praha.



Posudek vyžádal: **Úřad Městské části Praha 10, IČ: 000 63 941, se sídlem Praha 10, Vršovická ulice č.p. 1429/68, PSČ: 101 38.**

Účel posudku: posudek je vypracován za účelem zjištění obvyklé ceny nemovitostí podle platného cenového předpisu, to je podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb. a zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a služeb, **k datu 22.3.2021.**

Vypracoval: Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc., znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26.9.1975 pod č.j.340/74-K pro základní obor ekonomiku a stavebnictví, a Městského soudu v Praze ze dne 7.8.2003 pod č.j. Spr. 1252/2003 pro základní obor ekonomiku, odvětví finanční účetnictví.

Posudek obsahuje 18 stran textu a předává se ve dvou vyhotoveních a jedné elektronické verzi.

Praha, dne 22.3.2021.

Úřad Městské části Praha 10

Odbor majetkoprávní

oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace

Vršovická ulice č.p. 1429/68

Praha 10

PSČ 101 38

V Praze, dne 22.3.2021.

Vážení,

na základě Vašeho požadavku jsem zpracoval znalecký posudek, určení obvyklé ceny nemovitostí **pro potřeby případného prodeje**. Oceňované nemovitosti sestávají z nebytové jednotky č. 1238/52 v budově č.p. 1238, Ruská ulice 172, včetně podílu 1280/315650 na budově č.p. 1237, 1238 a 1239 a pozemku parc.č. 1621/6, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Ocenění nemovitostí je provedeno pro účely prodeje ke dni 22.3.2021.

Definice předmětu ocenění

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 1238/52 v budově č.p. 1238, Ruská ulice 172, včetně podílu 1280/315650 na budově č.p. 1237, 1238 a 1239 a pozemku parc.č. 1621/6, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Zvolená metodologie ocenění

Cílem předloženého posudku je určit obvyklou cenu podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb., a zákona č. 151/1997 Sb., zákona o oceňování majetku v platném znění roku 2021.

Jako základ jsem pro propočítání obvyklé ceny nemovitého majetku zvolil metodu komparativní, založenou na komparaci dostupných dat z realitního trhu nebytových prostor v hlavním městě Praze. Tento postup je také v souladu s „Komentářem k určování obvyklé ceny“, který vydalo Ministerstvo financí ČR dne 25.9.2014.

Při uvážení všech předpokladů právní, ekonomické, provozní a všeobecné povahy, které byly základem pro kalkulace, činím závěr, že obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1238/52 v budově č.p. 1238, Ruská ulice 172, včetně podílu 1280/315650 na budově č.p. 1237, 1238 a 1239 a pozemku parc.č. 1621/6, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, činila k datu 22.3.2021 částku:

469 500,00 Kč

**Slovy: čtyři sta šedesát devět tisíc
pět set korun českých.**

Z této celkové částky činí podíl 1280/315650 pozemku parc.č. 1621/6 patřící k nebytové jednotce č. 1238/52 k datu 22.3.2021 částku:

14 470,00 Kč.



Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.
znalec

Obsah posudku:

1. Zadání znaleckého posudku
2. Výčet podkladů
3. Nález
4. Posudek
5. Odůvodnění
6. Závěr

1. ZADÁNÍ POSUDKU

Objednatelem jsem byl vyzván, abych určil obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1238/52 v budově č.p. 1238, Ruská ulice 172, včetně podílu 1280/315650 na budově č.p. 1237, 1238 a 1239 a pozemku parc.č. 1621/6, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Cílem znaleckého posudku je určit obvyklou cenu výše uvedených nemovitostí **ke dni 22.3.2021.**

2. VÝČET PODKLADŮ

- a) výpisy z katastru nemovitostí LV č. 7145 a 7146 pro kat. území Vršovice,
- b) schematický půdorys nebytového prostoru,
- c) část prohlášení vlastníka,
- d) informace o jednotce,
- e) informace o parcele,
- f) část platné cenové mapy pozemků,
- g) část platného územního plánu,
- h) ortofotomapa,
- i) geometrický plán,
- j) realitní časopisy z roku 2020 a 2021,
- k) Statistické ročenky ČSÚ,
- l) údaje o dosažených cenách nemovitostí na Praze 10 získané od Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha - město,
- m) prohlídka na místě samém konaná dne 22.2.2021.

3. NÁLEZ

3.1. SITUACE

Předmětem ocenění je vypracovat posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitostí podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb. a zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v platném znění k datu 22.3.2021.

Vlastník nemovitosti: podle výpisů z katastru nemovitostí LV č. 7145 a 7146 pro kat. území Vršovice, ke dni 22.3.2021:

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1238/52 v budově č.p. 1238, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100

Předmětem ocenění je:

- nebytová jednotka č. 1238/52 v bytovém domu č.p. 1238,
- podíl 1280/315650 na budovách č.p. 1237, 1238 a 1239,
- pozemek: parc.č. 1621/6 podíl na pozemku 1280/315650:

Poř.č.	Parc. č:	Kultura	Výměra m ²	Poznámka
1.	1621/6	Zastavěná plocha a nádvoří	697,00	č.p. 1237,1238,1239
Celkem			697,00	

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

3.2. POPIS

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 1238/52 v budově č.p. 1238 v Ruské ulici 172, včetně podílu 1280/315650 na budovách č.p. 1237, 1238 a 1239 a pozemku parc.č. 1621/6, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Dům č.p. 1238 se nachází v ulici Ruské, jako vnitřní činžovní bytový dům. Dům má 5 nadzemních podlaží a 2 podzemní podlaží se sedlovou střechou klasické zděné konstrukce a rovnými železobetonovými stropy. Na domě je prováděna průběžná stavební údržba, jeho současný stavebně-technický stav je ještě dobrý. 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 a pozemek.

Nebytová jednotka č. 1238/52 je umístěna v 2. PP domu. Přístup k ní je přes chodbu a betonových schodech. Celková výměra nebytového prostoru je **12,80 m²**.

Dílna	12,80 m ²
Celkem	12,80 m²

K vlastnictví jednotky patří:

- nenosné vodorovné konstrukce (podlaha včetně podlahové krytiny),
- nenosné svislé konstrukce (příčky v jednotce),
- vstupní dveře, vnitřní dveře a okna příslušející k jednotce,
- veškeré vnitřní potrubní instalace za odbočnými ventily stoupacích vedení, odpady od zaústění do stoupacího vedení,
- vnitřní el. rozvody včetně zakončení (osvět. tělesa, zásuvky, vypínače, rozvodnice pro jednotku) od hlavního el. jističe pro jednotku, který je umístěn před elektroměrem,
- listovní schránka.

K vlastnictví jednotky č. 1238/52 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 1280/315650 na společných částech budovy:

- základy včetně izolací
- hlavní svislé a vodorovné nosné a nenosné konstrukce
- střešní plášť včetně příslušných klempířských prvků (svod dešťové vody, oplechování)
- rozvody plynu až k hlavním uzávěrům pro jednotky

- rozvody pitné vody (až k hlavním uzávěrům pro jednotky) včetně odboček ze stoupacího vedení a odbočných uzavíracích armatur příslušných k jednotkám,
- kanalizace včetně kanalizační přípojky a příslušných součástí v rozsahu vymezeném vyhl. Ministerstva zemědělství č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb. (zákon o vodovodech a kanalizacích)
- rozvody domovní elektroinstalace až k elektroměru pro jednotky
- slaboproudé rozvody (domovní elektroinstalace)
- bleskosvody
- společná chodba ve 2.PP až 5.NP v čp. 1238
- prostory schodiště ve 2.PP až 5.NP v čp. 1238
- okna a dveře ve výše uvedených společných prostorech
- společnou částí domu je také přípojka tepla a teplé vody (včetně stavby topného kanálu) umístěné na pozemku parc.č. 1621/6, vedoucí od paty domu č.p. 1240 do domu č.p. 1239.

Nebytová jednotka č. 1238/52, původní dílna je situována ve 2. PP, přístupná je chodbou a vnitřním schodištěm domu. Vstupní dveře do jednotky jsou dřevěné plně do ocelové zárubně, okenní otvor do dvora je osazen dřevěným oknem. Podlaha je betonová s potěrem. U vnitřní stěny je instalováno umyvadlo. Jednotkou prochází teplovod, který je izolována oplechován. Pod stropem je rozvod vzduchotechniky. Nebytová jednotka č. 1238/52 je již delší dobu prázdná, což se projevilo na jejím současném stavebně-technickém stavu. Současný stav je zřejmý z příložené fotografické dokumentace v přílohách předloženého posudku.

4. POSUDEK

Pojmem „**obvyklá 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 určení obvyklé ceny. Podle zákona o oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle § 1a odst. 1) vyhl.č. 488/2020 Sb., citují: *Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. Postup určení obvyklé ceny zahrnuje:*

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.”

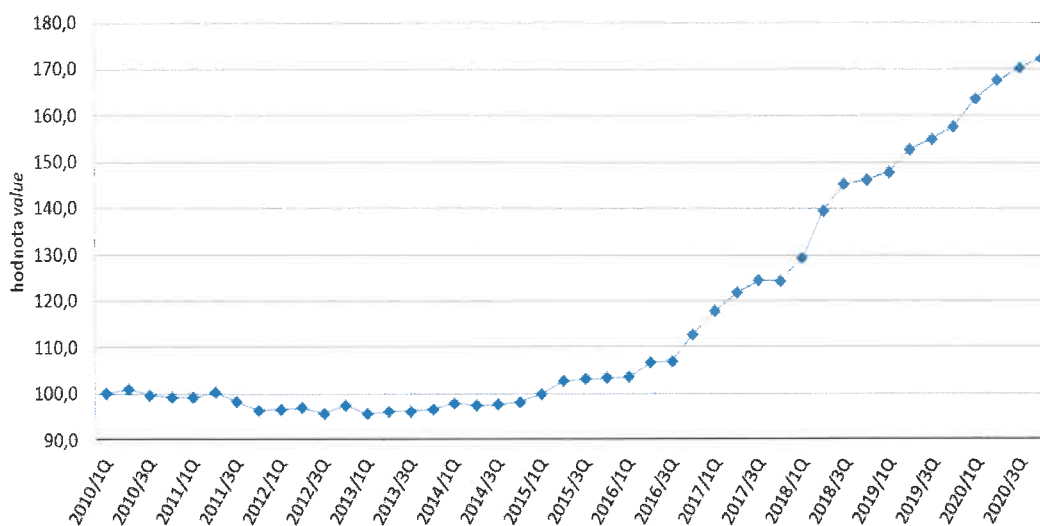
Pokud nelze učit obvyklou cenu, určuje se **tržní hodnota**. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

4. 1 Komparace provedená dle současného realitního trhu

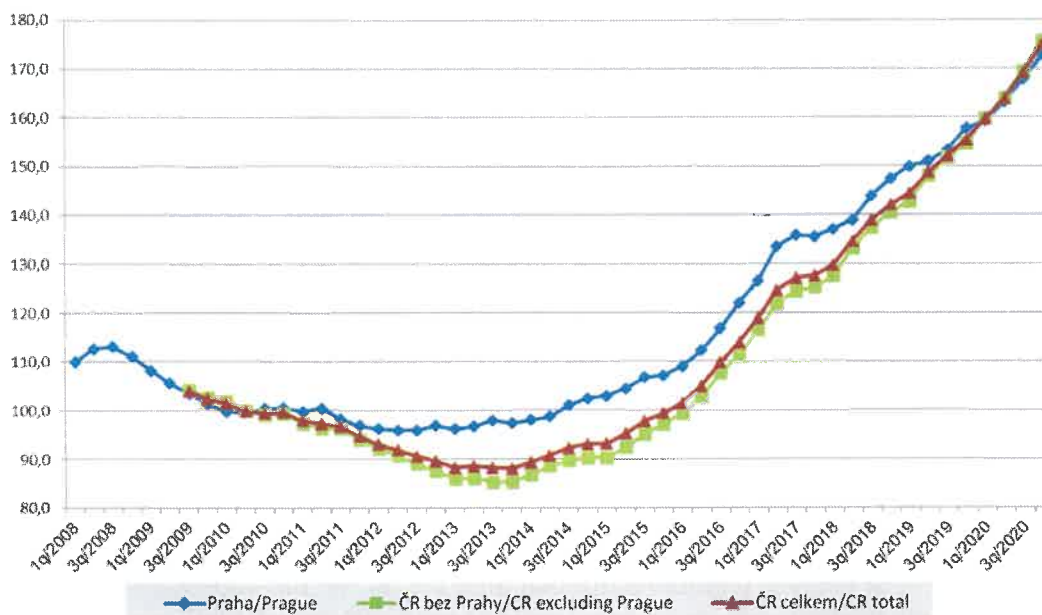
V daném systému hospodářství je rozvoj porovnávací metody ocenění podmíněn soustavným tříděním a uchováváním vstupních údajů - tj. skutečně realizovaných cen obdobných nebytových prostor na trhu. Trh nemovitostí sledují v České republice nejen místní realitní kanceláře, ale také české pobočky zahraničních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



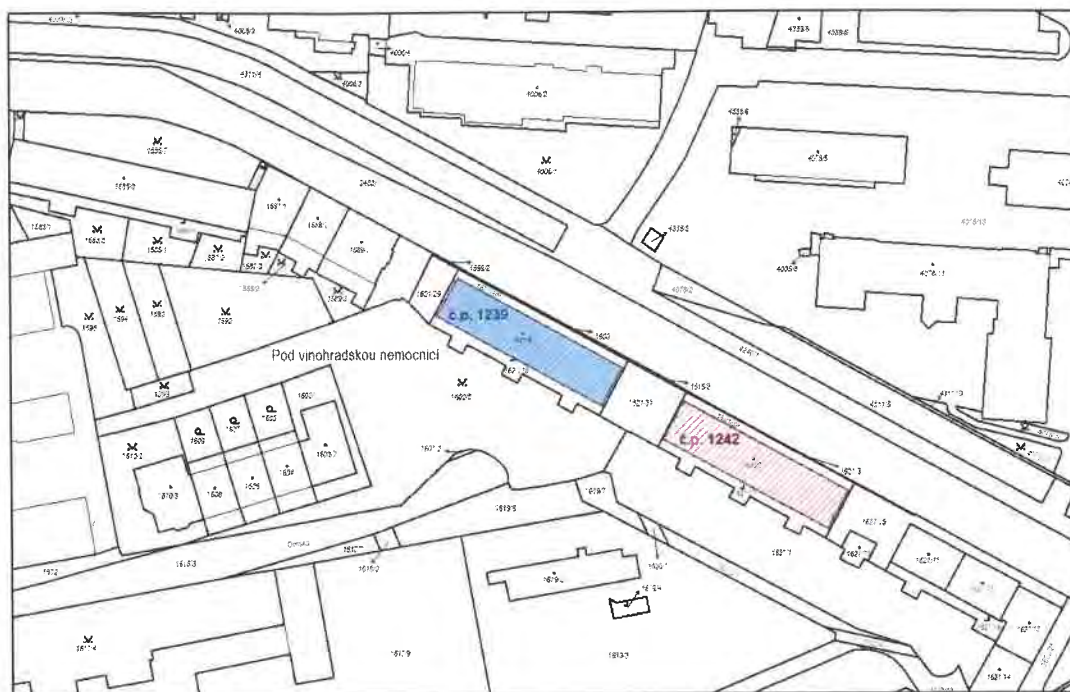
Index realizovaných cen starších bytů (průměr 2010 = 100)
Index of Realized Prices of Second-hand Flats (average of 2010 = 100)



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.

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1238/52 v budově č.p. 1238, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

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 obytný dům č.p. 1237 až 1239, červená čerchovaná barva označuje realizované prodeje bytových jednotek v roce 2021.

V roce 2021 byly v sousedním domě č.p. 1239 prodány 4 bytové jednotky, ale žádná nebytová jednotka. Z této skutečnosti vyplývá, že nelze pro tento konkrétní případ určit obvyklou cenu, nebytového prostoru č. 1238/52, protože neexistuje statistický soubor realizovaných prodejních cen nebytových prostor, které by mohly být použity pro vlastní komparaci.

4.2 Určení tržní hodnoty

Při ocenění nebytového prostoru č. 1238/52 však lze určit tržní hodnotu. Tržní hodnotou se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím trhu, na kterém bude oceňovaný nebytový prostor obchodován. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné. Tržní hodnotu nebytového prostoru č. 1238/52 lze určit na základě vyhodnocení již realizovaných prodejních cen nebytových prostor, které byly prodány v roce 2019 až 2020 Městskou částí Praha 10. Tyto realizované ceny je nutné upravit vzhledem ke skutečnému stavebně technickému stavu oceňovaného nebytového prostoru a nárůstu cen nemovitostí mezi lety 2019 -2020 a rokem 2021.

Tento postup je z metodického pohledu správný, navíc byly pro komparaci využity i nabídky realitních kanceláří na prodeje větších skladových prostor v oblasti hlavního města Prahy, viz následující tabulka:

Realizované ceny nebytových prostor obdobného využití jako nebytový prostor č. 981/18:

Poř. č.	Lokalita – ulice na Praze 10	Č.nebyt. jednotky	Výměra m ²	Prodejní cena v Kč	Poloha v domě	Technický stav	Cena Kč/m ²
1.	Baškirská 1404/1	1404/129	11,3	320 440,00	1.PP	dobrý	28 357,52
2.	Baškirská 1404/7	1407/135	11,3	295 440,00	1.PP	dobrý	26 145,13
3.	Bulharská 619/8	619/19	15	1 110 000,00	1.PP	špatný	74 000,00
4.	Holandská 359/34	359/08	77,3	3 396 920,00	1.NP	mír.zhor.	43 944,63
5.	Kazašská 1428/2	142888	11,7	293 415,00	1.PP	mír.zhor.	25 078,21
6.	U Hranic 1484/11	1484/15	44,3	2 925 000,00	1.PP	mír.zhor.	66 027,09
7.	Záběhlická 1915/16	1915/13	18,5	1 280 542,00	1.PP	dobrý	69 218,49
8.	Želivecká 2798/30	2798/61	12,9	267 360,00	1.PP	dobrý	20 725,58
9.	Želivecká 2798/30	2798/64	1,1	56 950,00	1.PP	dobrý	51 772,73
Průměr			22,6	1 105 118,56			45 029,93

Současně nabízené nebytové prostory realitními kanceláři v Praze:

Poř.č.	Lokalita	Výměra m ²	Cena v Kč	Poloha	Stav	Cena Kč/m ²
1.	Praha 6	430,00	9 999 999,00	1.PP	dobrý	23 255,79
2.	Praha 6	558,00	12 250 000,00	1.PP	dobrý	22 272,73
3.	Praha 4	944,00	60 000 000,00	1.NP	dobrý	63 559,32
Průměr		644,00	27 416 666,33			36 362,61

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

Pro porovnání byly evaluovány realizované ceny a nabídkové ceny nebytových prostor srovnatelného využití. Detailní popis nabídek realitních kanceláří je uveden v přílohách předloženého znaleckého posudku.

Kladné aspekty oceňovaného nebytového prostoru:

- Poloha domu v hlavním městě Praze.
- Parkování možné před domem na modré parkovací zóně.
- Dobrá pěší dostupnost k MHD, autobusům MHD.

Záporné aspekty nebytového prostoru:

- Stavebně-technický stav nebytového prostoru je zhoršený.
- Přístup k nebytovému prostoru je dvojitým schodištěm.

Porovnání, vlastní ocenění oceňovaného nebytového prostoru, se provádí po úpravě nabídkových cen koeficienty odlišnosti. Volba těchto koeficientů je závislá na osobním uvážení znalce. V českých podmínkách se znalecká praxe u nebytových prostorů ustálila na těchto koeficientech odlišnosti:

Poř.č.	Koeficient	Popis
1.	K₁	Koeficient technického stavu a dostupnosti prostoru
2.	K₂	Koeficient polohy nebytového prostoru
3.	K₃	Koeficient změny obvyklé ceny v čase

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1238/52 v budově č.p. 1238, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Jako srovnatelné nemovitosti vhodné ke komparaci jsem zvolil všechny objekty uvedené v předchozích tabulkách. Porovnání je provedeno po úpravě realizovaných a nabídkových cen koeficienty K_1 až K_3 . Koeficienty K_1 až K_3 je přepočítána zjištěná 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:

Por. č.	Lokalita	Číslo jednotky	Výměra m^2	Cena Kč/ m^2	K_1	K_2	K_3	Výsledná cena Kč/ m^2
1.	Baškirská 1404/1	1404/129	11,30	28 357,52	1,10	1,00	1,15	35 872,26
2.	Baškirská 1404/7	1407/135	11,30	26 145,13	1,10	1,00	1,15	33 073,59
3.	Bulharská 619/8	619/19	15,00	74 000,00	0,50	1,00	1,15	42 550,00
4.	Holandská 359/34	359/08	77,30	43 944,63	0,90	1,00	1,15	45 482,69
5.	Kazašská 1428/2	142888	11,70	25 078,21	1,20	1,00	1,15	34 607,93
6.	U Hranic 1484/11	1484/15	44,30	66 027,09	0,60	1,00	1,15	45 558,69
7.	Záběhlická 1915/16	1915/13	18,50	69 218,49	0,50	1,00	1,15	39 800,63
8.	Želivecká 2798/30	2798/61	12,90	20 725,58	1,00	1,00	1,15	23 834,42
9.	Želivecká 2798/30	2798/64	1,10	51 772,73	0,70	1,00	1,15	41 677,05
10.	Praha 6		430,00	23 255,79	1,20	0,95	1,00	26 511,60
11.	Praha 6		558,00	22 272,73	1,20	0,95	1,00	25 390,91
12.	Praha 4		944,00	63 559,32	0,80	0,90	1,00	45 762,71
Průměr			177,95	42 863,10	0,90	0,98	1,11	36 676,87

Zaokrouhлено: 36 680.00 Kč/ m^2 .

Určenou tržní hodnotu lze ztotožnit s obvyklou cenou nebytové jednotky č. 1238/52 v budově č.p. 1238, Ruská ulice 172, včetně podílu 1280/315650 na budově č.p. 1237, 1238 a 1239 a pozemku parc.č. 1621/6, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 22.3.2021. Ta činí částku:

$$OC = 12,80 \text{ m}^2 \times 36 680,00 \text{ Kč/m}^2 = 469 504,00 \text{ Kč}$$

zaokrouhлено: 469 500,00 Kč

Toto je obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1238/52 v budově č.p. 1238, Ruská ulice 172, včetně podílu 1280/315650 na budově č.p. 1237, 1238 a 1239 a pozemku parc.č. 1621/6, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, stanovená porovnávací metodou ke dni 22.3.2021.

Z této částky připadá na podíl 1280/315650 pozemku parc.č. 1621/6 k nebytové jednotce č. 1238/52 v budově č.p. 1238, Ruská ulice 172, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 22.3.2021 částka:

$$OC_{\text{Poz}} = 697 \text{ m}^2 \times 5 120,00 \text{ Kč/m}^2 \times 1280/315650 = 14 471,28 \text{ Kč}$$

zaokrouhлено: 14 470,00 Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

Pro určení obvyklé ceny nemovitostí 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. Tento způsob ocenění byl použit i v předloženém znaleckém posudku.

6. ZÁVĚR

6.1 Souhrn a závěr

Cílem předloženého posudku bylo stanovit obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1238/52 v budově č.p. 1238, Ruská ulice 172, včetně podílu 1280/315650 na budovách č.p. 1237, 1238 a 1239 a pozemku parc.č. 1621/6, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 22.3.2021.

Na základě provedené detailní analýzy vychází obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1238/52 v budově č.p. 1238, Ruská ulice 172, včetně podílu 1280/315650 na budovách č.p. 1237, 1238 a 1239 a pozemku parc.č. 1621/6, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 22.3.2021 na částku:

469 500,00 Kč

**Slovy: čtyři sta šedesát devět tisíc
pět set korun českých.**

Z této celkové částky činí podíl 1280/315650 na pozemku parc.č. 1621/6 patřící k nebytové jednotce č. 1238/52 v budově č.p. 1238, Ruská ulice 172, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 22.3.2021 částku:

14 470,00 Kč.

Určená obvyklá cena je platná k datu podání předloženého znaleckého posudku. Vzhledem ke krizové situaci vyvolané současnou pandemií upozorňuji, že platnost této částky bude časově omezená na rok 2021, vzhledem v současné době nepředvídatelnému vývoji ekonomiky v České republice.

Znalecký posudek je podán ke dni 22.3.2021.

6. 2 Použitá literatura

- 6.2.1. Drozen, F., Ryska, J., Vacek, A.: Oceňování majetku, VŠE, Praha, 1997.
- 6.2.2. Ing. Petr Ort, Ph.D. a kolektiv: Cenová mapa České republiky – 2/2016, Dashöfer.
- 6.2.3. Komentář k určování obvyklé ceny vydaný Ministerstvem financí ČR .
- 6.2.4. Zákon č. 171/1997 Sb., zákon o oceňování majetku v platném znění.
- 6.2.5. Vyhláška MF ČR č. 488/2020 Sb.

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 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. 2511/10/II/2021 znaleckého 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 podán dne 22.3.2021.



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

PŘÍLOHY

- A. Fotografická dokumentace.
- B. Informace o jednotce.
- C. Informace o budově.
- D. Informace o stavební parcele.
- E. Geometrický plán.
- F. Část cenové mapy pozemků.
- G. Část územního plánu.
- H. Pasport nebytového prostoru.
- I. Současné nabídky prodeje srovnatelných bytů od realitních kanceláří.

Fotografická dokumentace:



Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1238/52 v budově č.p. 1238, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



Informace o jednotce:

Číslo jednotky	1238/52
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	dílna nebo provozovna
Budova:	č. p. 1237, 1238, 1239
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	7146
Podíl na společných částech:	1280/315650

Informace o budově:

Stavba:	č. p. 1237, 1238, 1239
---------	------------------------

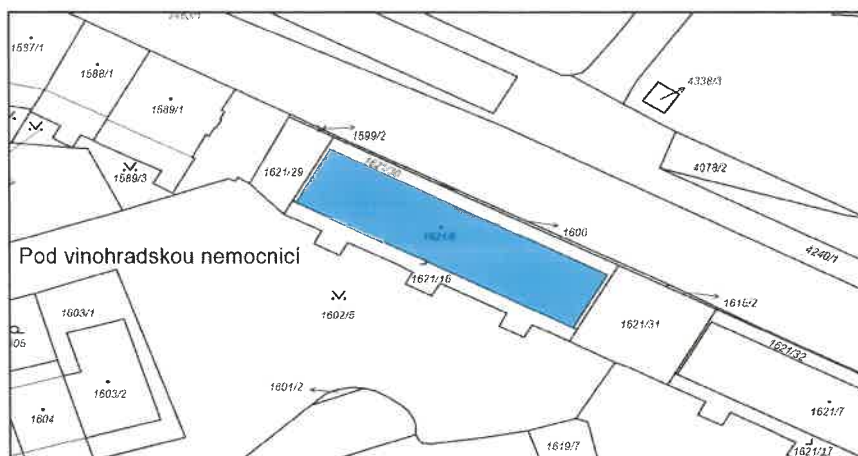
Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1238/52 v budově č.p. 1238, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Obec:	Praha [554782]
Část obce:	Vršovice [490237]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	7145
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1621/6
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům

Informace o parcele:

Parcelní číslo:	1621/6
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	7145
Výměra [m ²]:	697
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1237, 1238, 1239

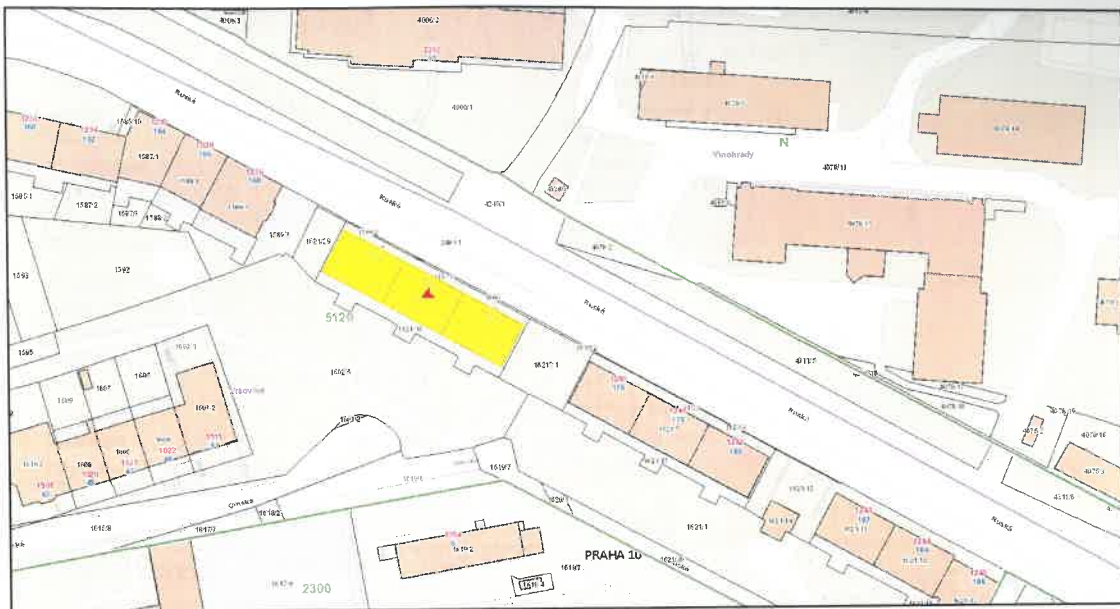
Geometrický plán:



Ortofotomapa:



Část cenové mapy pozemků:



Cena není v cenové mapě k roku 2021: 5 120,00 Kč/m². uvedená.

Část územního plánu:



OB - čistě obytné území.

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1238/52 v budově č.p. 1238, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Pasport prostoru

Adresa	RUSKA 1238/172 Praha 10	Vlastník	MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10
Blok (objekt)	1238		Vršovická 1429/68
Katastr	VRŠOVICE		101 38 PRAHA 10
Okres		Správce	TOMMI - holding, spol. s r.o.
Č. prostoru	501		Na Zatlance 1350/13
Podlaží	-1		150 00 Praha 5
Kategorie	I. Kategorie		Provozovna správce
Příslušenství	Neni		Vršovická 1429/68
Č. prostoru KU	asi 52		
Počet místností	0+0	Počet STA	0
Počet kominů	0	Počet tel. linek	0
Plyn	Z	Počet park. míst	0
Sm. č. pro vodné	VODNÉ STOČNÉ	Vstup z domu	N
Kanalizace	N	Vstup z ulice	N
Elektrína	230 Jistič	Vstup dvůr (zahr.)	N
Vytápění	žádné topení	Cena prostoru	0,00

Seznam místností

Místnost	Vytápění	Cel. plocha	Pl. pro nájem	ZPP	Podř. plocha
výrobní, sklad, garáž	žádné topení	10,74	10,74	0,00	10,74
		10,74	10,74	0,00	10,74

Zařizovací předměty

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



Současné nabídky realitních kanceláří na prodeje skladových nebytových prostorů:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1238/52 v budově č.p. 1238, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



Prodej skladového prostoru 944 m²

Modřanská, Praha 4 - Braník
60 000 000 Kč (63 559,32 Kč za m²)

Bus 7 min. pěšky | Sportoviště 7 min. pěšky



Prodej skladového prostoru 430 m²

Šestidomí, Praha 6 - Bubeneč
9 999 990 Kč (23 255,79 Kč za m²)

1 nové oznámení (oří zapr)



Prodej skladového prostoru 550 m²

Praha 6
12 250 000 Kč (22 272,73 Kč za m²)

Škola 4 min. pěšky | Pošta 4 min. pěšky | Půdorys

