

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4161/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena nehytové jednotky č.1160/29 v objektu čp. 1160/16, ulice Jerevanská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1415/1 a 1403/5 na katastrálním území Vršovice.

<b>Znalec:</b>	Ing. Dagmar Marvanová		
Adresa:	Dačická 180, 109 00 Praha 10		
IČ:	telefon: [REDACTED]	e-mail: Dmarva@volny.cz	

<b>Zadavatel:</b>	Městská část Praha 10		
Adresa:	Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10		

**OBVYKLÁ CENA**

**391 000 Kč**

Počet stran: 17 – 2

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 27.4.2021

Vyhotoveno: V Praze 28.4.2021

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjištění obvyklé ceny nebytové jednotky č. 1160/29 v objektu čp. 1160/16, ulice Jerevanská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1415/1 a 1403/5 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 27.4.2021 za přítomnosti pan 

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

#### 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 oblíby. 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 oblíbou 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 věčné hodnoty

Věčná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebení 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 známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

## **2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 8684 ze dne 9.2.2021  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2021  
znalecký posudek č. 3102-6.4/2018

## **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

### 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: Jerevanská 1160/16, 100 00 Praha 10

#### Vlastnické a evidenční údaje

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

Na LV č.8684 jsou uvedeni jako vlastníci :  
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1  
Svěřená správa  
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

#### Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě a zaměřených při prohlídce nemovitosti.

#### Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou nebytovou jednotku - jiný nebytový prostor (dílna užívaná jako sklad) o velikosti 37.40 m<sup>2</sup>. Objekt je situovaný v ulici Jerevanská v řadové zástavbě bytových domů, která je kolmá na hlavní ulici Vršovická, kde se nachází stanice tramvaje. V blízkém okolí v docházkové vzdálenosti se nachází nákupní středisko Eden a sportovní středisko s kulturním Eden (Slavie). Občanská vybavenost výborná - nákupní centrum a malé obchody a služby v ulici Vršovické. Dopravní dostupnost dobrá - stanice tramvaje v ulici Vršovická. Nejbližší metro Starostrašnická (čtyři stanice). Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je zděné konstrukce, podsklepený s šesti nadzemními podlažními s novým výtahem. Objekt je zděné konstrukce, zateplený, zastřešený sedlovým krovem se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu s nově provedeným zateplením včetně omítky, vstupní dveře nové hliníkové částečně prosklené. Zádveří uzavřeno původními prosklenými lítacími dveřmi. Schody teracové,

stěny u schodišťových ramen natřeny latexem, podlahy teraco, podlaha zádveří původní dlažba. Okna plastová. Na každém mezipodlaží hydrant nebo hasící přístroj. Objekt je běžně udržovaný postavený v roce 1958.

## **Rizika**

### **3.4. Obsah**

#### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Nebytová jednotka č. 1160/29

#### **Obsah tržního ocenění majetku**

##### **1. Výnosová hodnota**

- 1.1. Nebytová jednotka č. 1160/29

##### **2. Porovnávací hodnota**

- 2.1. Nebytová jednotka č. 1160/29

## 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 bude určována, ale z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny podobných nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena neodpovídá trhu ani obvyklým cenám.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Nebytová jednotka č.1160/29  
Adresa předmětu ocenění: Jerevanská 1160/16  
100 00 Praha 10  
LV: 8684  
Kraj: Hlavní město Praha  
Okres: Hlavní město Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Vršovice  
Počet obyvatel: 1 324 277

#### 1. Nebytová jednotka č. 1160/29

Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v podzemním podlaží podsklepeného zděného objektu s šesti nadzemními podlažími s částečným podkrovím s výtahem. Nebytová jednotka sestává z jedné místnosti dílny, která je využívána pro sklad instalatérského materiálu. Vstup do nebytové jednotky ze společné chodby vstupními ocelovými dveřmi do ocelové zárubně s vnější mříží přes předsíňku otevřenou do skladu. Místnost je bez oken, bez topení, vody a kanalizace. Podlaha z betonové mazaniny s lokálně prošlapaným nátěrem. Z inženýrských sítí rozvod elektro povrchově vedený. Pod stropní konstrukcí jsou vedeny potrubní rozvody horkovodu blokové výměňkové stanice a domovní stoupační rozvody teplé a studené vody a kanalizace. Nebytová jednotka je klasickým sklepním prostorem a její stavebně technický stav vyžaduje stavební úpravy. Projevující se vlhkost stěn do úrovně cca 500 mm s lokálně opadávající omítkou.

#### 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 <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,280}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,150}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,472}$$

### Podlahové plochy nebytového prostoru

### koeficient dle typu



**podlahové plochy**

dílňa:	37,40 * 1,00 =	37,40 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		37,40 m <sup>2</sup>

**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 bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné se zateplením	N	100
3. Stropy	železobetonové monolitické a dřevěné trémové	S	100
4. Krov, střecha	střecha sedlová	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink	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	hladké	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna		C	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění		C	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod		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		S	100
25. Ostatní	mříž na dveřích	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>**

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	N	18,80	100	1,54	28,95
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	C	5,40	100	0,00	0,00
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	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

**Součet upravených objemových podílů** 81,78

**Koeficient vybavení K<sub>4</sub>:** **0,8178**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>2</sup> ]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8178
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>15 155,13</b>
<b>Plná cena:</b> 37,40 m <sup>2</sup> * 15 155,13 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>566 801,86 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 63 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 63 / 100 = 63,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 63,0 % / 100)

Nákladová cena C <sub>JN</sub>	=	<b>209 716,69 Kč</b>
Koeficient pp	*	1,472
Cena C <sub>J</sub>	=	<b>308 702,97 Kč</b>

**Nebytová jednotka č. 1160/29 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství** = **308 702,97 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### Pozemky parc.č. 1415/1 a 1403/5

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny 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 <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1415/1	1 373	6 820,00	9 363 860,-
ostatní plocha	1403/5	289	6 820,00	1 970 980,-
Cenová mapa - celkem		1 662		<b>11 334 840,-</b>

**Pozemky parc.č. 1415/1 a 1403/5 - zjištěná cena celkem** = **11 334 840,- Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

Pozemky parc.č. 1415/1 a 1403/5 = 11 334 840,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = **11 334 840,- Kč**

**Nebytová jednotka č. 1160/29 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství** = **308 702,97 Kč**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku**

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 11 334 840,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 374 / 62 198

Hodnota spoluvlastnického podílu: 11 334 840,- Kč \* 374 / 62 198 + 68 157,02

**Nebytová jednotka č. 1160/29 - zjištěná cena** = **376 859,99 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Výnosová hodnota

#### 1.1. Nebytová jednotka č. 1160/29

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

#### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Skladovací prostory	1.PP	37	786	2 450	29 400	6,00
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>29 400</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	37
Reprodukční cena	RC	Kč	0
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *ro k)	786
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	29 400
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	100 %

Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	29 400
<b>Náklady</b> (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	600
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 200
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 300
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	23 100
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>385 000</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Nebytová jednotka č. 1160/29

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>
<b>Užitná plocha:</b> 37,40 m <sup>2</sup>

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

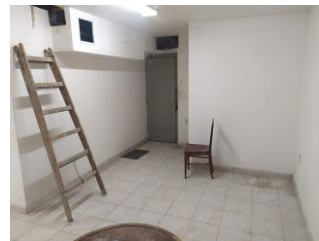
Použité koeficienty a korekce.

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

K1 zohledňuje redukci pramene ceny, K2 lokalitu, K3 typ stavby, K4 stavebně technický stav a vybavení, K5 využití, K6 velikost - m<sup>2</sup> užitné plochy ( daná rozmezím, čím menší užitná plocha tak vyšší cena) K7 podlaží.

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej skladového prostoru 30 m2</b>				
<b>Lokalita:</b>	Kouřimská Vinohrady				
<b>Popis:</b>	Exkluzivně nabízíme prodej nebytových prostor o velikosti 30 m2 v ul.Kouřimská, Praha Vinohrady. Prostory, které se nachází v polosuterénu domu (je tam okno) jsou vhodné jako sklad, dílna nebo i jako kancelář. Rozvody vody a kanalizace je zapotřebí udělat, momentálně v prostorách nejsou. Volné po dohodě. Cena je 1.090.000,- Kč včetně provize RK a právního servisu.				
<b>Užitná plocha:</b>	30,00 m <sup>2</sup>				
<b>Použité koeficienty:</b>					
K1 Redukce pramene ceny - v nabídce	0,95				
K2 Lokalita - výrazně lepší	0,80				
K3 Typ stavby - srovnatelný	1,00				
K4 Stavebně technický stav, vybavení - výrazně lepší	0,80				
K5 využití - výrazně lepší	0,80				
K6 Velikost - menší	0,98				
K7 Podlaží - mírně lepší	0,95				
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>	
k 20.4.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]	
1 090 000	30,00	36 333	0,45	<b>16 350</b>	



Zdroj: sreality

<b>Název:</b>	<b>Jiný nebytový prostor</b>			
<b>Lokalita:</b>	Vršovice			
<b>Popis:</b>	Jiný nebytový prostor umístěný v 1.PP zděného objektu v ulici Orelská 511/9 o velikosti 26.70 m <sup>2</sup> . Prodáno kupní smlouvou V81282/2020 - 101 dne 30.12.2020			
<b>Užitná plocha:</b>	26,70 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00	Zdroj: katastrální úřad		
K2 Lokalita - srovnatelná	1,00			
K3 Typ stavby - srovnatelný	1,00			
K4 Stavebně technický stav, vybavení - srovnatelný	1,00			
K5 využití - srovnatelné	1,00			
K6 Velikost - menší	1,00			
K7 Podlaží - srovnatelné	1,00			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 30.12.2020	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
200 000	26,70	7 491	1,00	<b>7 491</b>

<b>Název:</b>	<b>Jiný nebytový prostor</b>			
<b>Lokalita:</b>	Bulharská 1023/17			
<b>Popis:</b>	Jiný nebytový prostor - sklad umístěný v podzemním podlaží zděného objektu. Prodáný kupní smlouvou V- 75205/2020-101 dne 9.12.2020			
<b>Užitná plocha:</b>	29,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00	Zdroj: Katastrální úřad		
K2 Lokalita - srovnatelná	1,00			
K3 Typ stavby - srovnatelný	1,00			
K4 Stavebně technický stav, vybavení - mírně lepší	0,95			
K5 využití - srovnatelné	1,00			
K6 Velikost - srovnatelná menší	1,00			
K7 Podlaží - srovnatelné	1,00			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 9.12.2020	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
230 000	29,00	7 931	0,95	<b>7 534</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	7 491 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 458 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	16 350 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>10 458 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	37,40 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>391 129 Kč</b>

### 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. 1160/29	634 958,88 Kč	277 873,71 Kč
<b>Celkem:</b>	<b>634 958,88 Kč</b>	<b>277 873,71 Kč</b>

**Rekapitulace výsledných cen**

1. Nebytová jednotka č. 1160/29	376 860,- Kč
---------------------------------	--------------

**Výsledná cena - celkem:** **376 860,- Kč**

slovy: Třístasedmdesátšesttisícsmsetšedesát Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu****376 860 Kč**

slovy: Třístasedmdesátšesttisícsmsetšedesát Kč

**Rekapitulace tržního ocenění majetku****1. Výnosová hodnota**

1.1. Nebytová jednotka č. 1160/29	385 000,- Kč
-----------------------------------	--------------

**2. Porovnávací hodnota**

2.1. Nebytová jednotka č. 1160/29	391 129,- Kč
-----------------------------------	--------------

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>391 129 Kč</b>
----------------------------	-------------------

<b>Výnosová hodnota</b>	<b>385 000 Kč</b>
-------------------------	-------------------

**Obvyklá cena****391 000 Kč**

slovy: Třístadevadesátjednatisíc Kč

**Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno cenou zjištěnou (administrativní), výnosovou metodou a porovnávací metodou. Výnosová metoda na základě výnosů z reálného nájmu, neboť nemovitost je pronajata. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou.

## 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, katastrálního úřadu a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze 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 mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky

Zjištění obvyklé ceny nebytové jednotky č. 1160/29 v objektu čp. 1160/16, ulice Jerevanská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1415/1 a 1403/5 na katastrálním území Vršovice.

### 6.2. Odpověď

**OBVYKLÁ CENA**

**391 000 Kč**

slovy: Třistadevadesátjedinatisíc Kč

Obvyklá cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, cenových map, katastrálního úřadu, vlastní databáze a konzultace s realitními makléři. Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení, vybavení, standard, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

### 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. 4161/2021.

### 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 4161/2021 evidence posudků.

V Praze 28.4.2021

#### OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.3.