

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4159/2021

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena nebytové jednotky č. 1913/16 v objektu čp. 1913/11, ulice Kružberská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2849/5, 2849/6, 2849/7, 2845/15 a 2845/16 na katastrálním území Strašnice.

<b>Znalec:</b>	<b>Ing. Dagmar Marvanová</b>
Adresa:	Dačická 180, 109 00 Praha 10
IČ:	telefon: [REDACTED]

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

**OBVYKLÁ CENA**

**314 000 Kč**

Počet stran: 18 – 2

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 22.3.2021

Vyhotoveno: V Praze 23.3.2021

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

O ceně nemovitosti - obvyklá cena nebytové jednotky č.1913/16 v objektu čp. 1913/11, ulice Kružberská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 2845/15, 2845/16, 2849/5, 2849/6 a 2849/7 na katastrálním území Strašnice.

### 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 22.3.2021 za přítomnosti pana [REDACTED]

## 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. 15163 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. 3102-6.5/2018

## **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, nabídky realitních kanceláří 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. Strašnice  
Adresa nemovité věci: Kružberská 1913/11, 100 00 Praha 10

#### Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 15163, podíl 1 / 1  
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 15163, podíl 1 / 1

Na LV č. 15163 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.

#### Místopis

Bytový dům se nachází v ulici Kružberská mezi ulicemi Slapská a Kružberská v blízkosti hlavní komunikace V Olšinách na katastrálním území Strašnice.

#### Celkový popis nemovité věci

Jedná se o nebytovou jednotku umístěnou v suterénu bytového domu - sklad o velikosti 17.20 m<sup>2</sup>. Objekt je situovaný v ulici Kružberská v zástavbě bytovými domy v sousedství se zástavbou vilových objektů v blízkosti hlavní komunikace V Olšinách. Lokalita je poměrně dobře dostupná dopravními prostředky MHD - autobus se stanicí vzdálenou od domu 220 m a stanicí metra vzdálenou 650 m.

Objekt je podsklepený s pěti nadzemními podlažími typové železobetonové konstrukce s plochou střechou, zateplený. Vstupní dveře dvoukřídlé hliníkové prosklené, okna plastová, podlahy dlažby a betonová mazanina. Osazeny jsou hydranty a hasící přístroje. Vytápění a ohřev TUV centrální -

budova napojena topným kanálem STK z výměníkové stanice. Bytový dům je užíván od roku 1965 a je v dobrém stavebně technickém stavu - provedeno bylo zateplení obvodového pláště a výměna oken za plastová.

## **Rizika**

### **3.4. Obsah**

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

1. Nebytová jednotka č. 1913/16

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

##### **1. Výnosová hodnota**

- 1.1. Nebytová jednotka č. 1913/16

##### **2. Porovnávací hodnota**

- 2.1. Nebytová jednotka č. 1913/16

## 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 podpůrně, v daném případě z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny podobných nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena neodpovídá trhu ani obvyklým cenám.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Nebytová jednotka č. 1913/16  
Adresa předmětu ocenění: Kružberská 1913/11  
100 00 Praha 10  
LV: 15163  
Kraj: Hlavní město Praha  
Okres: Hlavní město Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Strašnice  
Počet obyvatel: 1 324 277

#### 1. Nebytová jednotka č. 1913/16

Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v podzemním podlaží podsklepeného objektu s pěti nadzemními podlažními montované betonové plošné konstrukce se zateplením bez výtahu. Nebytová jednotka mírně vystupuje nad úroveň chodníku a její okno je orientované do ulice Kružberská (sever). Nebytová jednotka sestává z jedné místnosti - skladu. Okno a plastové, dveře vstupní dřevěné z jedné třetiny prosklené do ocelové zárubně. Podlaha z betonové mazaniny. Vytápění chybí, proveden je rozvod elektro povrchově vedený (1 světlo a jeden vypínač). Pod stropní konstrukcí je vedení teplé a studené vody pro celý objekt. Objekt byl kolaudován v roce 1965. Stavebně technický stav nebytové jednotky je v původním běžně udržovaném stavu. Objekt jako celek je v dobrém stavebně technickém stavu udržovaný.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)  
Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových plošných  
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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná	II	0,00

území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - přístup k potrubním vedením	I	-0,05
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,147}$$

### 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 - autobus a metro Strašnická	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,120}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,285}$$

### Podlahové plochy nebytového prostoru

### koeficient dle typu



**podlahové plochy**

sklad:	17,20 * 1,00 =	17,20 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		17,20 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 [%]
<b>1. Základy vč. zemních prací</b>	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonové montované + zateplení	S	100
3. Stropy	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	PVC fólie	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení s probarvenou omítkou	N	100
9. Vnitřní obklady keramické		C	100
10. Schody	železobetonové,	S	100
11. Dveře	dřevěné do ocel. zárubně z 1/3 prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	P	100
15. Vytápění		C	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	hromosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod		C	100
19. Vnitřní kanalizace		C	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		C	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní		C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>**

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
<b>1. Základy vč. zemních prací</b>	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,10	100	1,54	4,77
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00

11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	3,30	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

**Součet upravených objemových podílů** 71,70

**Koeficient vybavení K<sub>4</sub>:** **0,7170**

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m<sup>2</sup>]: = 7 095,-

Koeficient konstrukce K<sub>1</sub> (dle příl. č. 10): \* 1,0370

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> (dle výpočtu): \* 0,7170

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>] = **14 673,88**

**Plná cena:** 17,20 m<sup>2</sup> \* 14 673,88 Kč/m<sup>2</sup> = **252 390,74 Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 56 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 56 / 80 = 70,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 70,0 % / 100) \* 0,300

**Nákladová cena C<sub>JN</sub>** = **75 717,22 Kč**

**Koeficient pp** \* 1,285

**Cena C<sub>J</sub>** = **97 296,63 Kč**

**Nebytová jednotka č. 1913/16 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství** = **97 296,63 Kč**

#### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

##### Pozemky parc.č. 2849/5-2849/7, 2845/16 a 2845/16

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2021 mapový list č. 62.

#### 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	2849/6	210	3 640,00	764 400,-
zastavěná plocha a nádvoří	2849/5	210	3 640,00	764 400,-
zastavěná plocha a nádvoří	2849/7	226	3 640,00	822 640,-
ostatní plocha	2845/15	405	3 640,00	1 474 200,-
ostatní plocha	2845/16	150	3 640,00	546 000,-
Cenová mapa - celkem		1 201		<b>4 371 640,-</b>

**Pozemky parc.č. 2849/5-2849/7, 2845/16 a 2845/16 - zjištěná cena celkem = 4 371 640,- Kč**

#### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemky parc.č. 2849/5-2849/7, 2845/16 a 2845/16 = 4 371 640,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 4 371 640,- Kč**

**Nebytová jednotka č. 1913/16 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 97 296,63 Kč**

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

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 4 371 640,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 172 / 15 219

Hodnota spoluvlastnického podílu: 4 371 640,- Kč \* 172 / 15 219 + 49 406,80

**Nebytová jednotka č. 1913/16 - zjištěná cena = 146 703,43 Kč**

### Tržní ocenění majetku

#### 1. Výnosová hodnota

##### 1.1. Nebytová jednotka č. 1913/16

V analýze tržního nájemného byly použity shodné vzorky z databáze realitních kanceláří snižené o koeficient 0,90, který koriguje, že se jedná o nabídkové ceny. Vzhledem k tomu, že nebyly dohledány další porovnatelné nebytové jednotky shodné s charakterem oceňované nebytové jednotky, byly použity vzorky s charakterem využití jako kanceláře a snižené s ohledem na rozdílné využití redukčním koeficientem 0,75. Pronájmy kanceláří byly použity podpůrně.

#### Analýza tržního nájemného

##### Výnosy z kancelářských prostor

Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m <sup>2</sup> /rok]
Žižkov kancelář 1.NP	20,00	4 667,00	2 800,20	0,70	1 960,14
Vysočany kancelář 1.NP	16,00	4 085,00	3 063,75	0,70	2 144,63
Litevská kancelář	14,00	3 500,00	3 000,00	0,70	2 100,00
<b>Obvyklé tržní nájemné [Kč/m<sup>2</sup>/rok]</b>					<b>2 068,00</b>

##### Výnosy ze skladových prostor

Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m <sup>2</sup> /rok]
Donatellova - sklad v 1.PP	15,00	2 500,00	2 000,00	0,90	1 800,00
U Vozovny, Malešice 1.NP sklad	15,00	2 500,00	2 000,00	0,90	1 800,00
<b>Obvyklé tržní nájemné [Kč/m<sup>2</sup>/rok]</b>					<b>1 800,00</b>

### 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 sklad	17	1 256	1 800	21 600	6,00
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>21 600</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	17
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)	1 256
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	21 600
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	20 520
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	250
Pojištění		Kč/rok	800
Opravy a údržba		Kč/rok	2 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 050
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	14 470
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>241 167</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Nebytová jednotka č. 1913/16

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	17,20 m <sup>2</sup>

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


Použité koeficienty a korekce.

Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze VALUO 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) K6 podlaží.

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej skladu 26 m2</b>			
<b>Lokalita:</b>	Kopřivnická, Letňany, Praha			
<b>Popis:</b>	Nabízíme k prodeji skladový prostor v prvním nadzemním podlaží panelového objektu. Bezbariérový přístup o ploše 26 m <sup>2</sup> . Zajištěn alarmem a bezpečnostními dveřmi.			
<b>Užitná plocha:</b>	26,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - v nabídce		0,95	Zdroj: www.ceskereality.cz	
K2 Lokalita - srovnatelná		1,00		
K3 Typ stavby - panelový		1,00		
K4 Stavebně technický stav a vybavení - výrazně lepší		0,90		
K5 Využití - lepší		0,95		
K6 Velikost - větší		0,91		
K7 Podlaží - 1.NP		0,85		
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
990 000	26,00	38 077	0,63	<b>23 989</b>

<b>Název:</b>	<b>Prodej skladového prostoru 30 m2</b>			
<b>Lokalita:</b>	Kouřimská, Praha - 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 z luxferů) 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 - zděný		0,98		
K4 Stavebně technický stav a vybavení - výrazně lepší (po rek.)		0,90		
K5 Využití - sklad		1,00		
K6 Velikost - větší		0,95		
K7 Podlaží - polosuterén		1,00		
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
1 090 000	30,00	36 333	0,64	<b>23 253</b>

<b>Název:</b>	<b>Na Hřebenkách, Praha Smíchov</b>			
<b>Lokalita:</b>	Smíchov, Praha 5			
<b>Popis:</b>	Prodám nebytový prostor přístupný z garáží v rezidenčním domě s 24 hodinovou			

ostrahou. Prostor umístěný v 1.PP o ploše 6m<sup>2</sup> s možností využití jako skladu nebo parkování motocyklu, kol.

**Užitná plocha:** 6,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - v nabídce	0,95
K2 Lokalita - výrazně lepší	0,80
K3 Typ stavby - zděný	1,00
K4 Stavebně technický stav a vybavení - lepší	0,95
K5 Využití - sklad nebo park. kol, motorky	0,95
K6 Velikost - menší	0,90
K7 Podlaží - 1.PP	1,00

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
180 000	6,00	30 000	0,62	<b>18 600</b>

**Název:** Jiný nebytový prostor

**Lokalita:** Praha 10, Vršovice

**Popis:** 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

**Užitná plocha:** 26,70 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K2 Lokalita - mírně lepší	0,98
K3 Typ stavby - zděný	0,95
K4 Stavebně technický stav a vybavení - srovnatelný	1,00
K5 Využití - srovnatelné	1,00
K6 Velikost - větší	1,02
K7 Podlaží - srovnatelné	1,00

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 30.12.2020				
200 000	26,70	7 491	0,95	<b>7 116</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	7 116 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	18 240 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	23 989 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	<b>18 240 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	17,20 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>313 728 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. 1913/16	301 797,54 Kč	125 124,02 Kč
<b>Celkem:</b>	<b>301 797,54 Kč</b>	<b>125 124,02 Kč</b>

**Rekapitulace výsledných cen**

1. Nebytová jednotka č. 1913/16	146 703,- Kč
---------------------------------	--------------

**Výsledná cena - celkem:** **146 703,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **146 700,- Kč**

slovy: Jednostočtyřicetšesttisícšedsmset Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu****146 700 Kč**

slovy: Jednostočtyřicetšesttisícšedsmset Kč

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

1.1. Nebytová jednotka č. 1913/16	241 167,- Kč
-----------------------------------	--------------

**2. Porovnávací hodnota**

2.1. Nebytová jednotka č. 1913/16	313 728,- Kč
-----------------------------------	--------------

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>313 728 Kč</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>241 167 Kč</b>

**Obvyklá cena****314 000 Kč**

slovy: Třistačtrnácttisíc Kč

**Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Výsledná obvyklá cena nemovitosti byla odhadnuta na základě výsledků výnosové metody, nákladového ocenění a tržní porovnávací metodou. Porovnávací způsob považuji za nejvíce vypovídající.

Pro porovnání byly použity vzorky z realitního portálu, tudíž nabízené a zároveň nadhodnocené, z různých lokalit Prahy a po té upraveny koeficienty. Realizované prodeje shodné s oceňovanou nemovitostí nebyly v databázi VALUO, katastru a cenových mapách dohledány.

## 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 tržní hodnoty je vycházeno z vlastní a inzertní databáze, a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí nebyly vybrány obdobné nemovité věci, ale nabídkové ceny z realitního portálu poskytují dostatek informací o rozpětí jednotlivých cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu a po zvážení všech okolností byla tržní hodnota 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

O ceně nemovitosti - obvyklá cena nebytové jednotky č.1913/16 v objektu čp. 1913/11, ulice Kružberská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 2845/15, 2845/16, 2849/5, 2849/6 a 2849/7 na katastrálním území Strašnice.

### 6.2. Odpověď

**OBVYKLÁ CENA**

**314 000 Kč**

slovy: Třistačtrnácttisíc Kč

Obvyklá cena nemovitosti je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod a to nákladovou, výnosovou a tržní porovnávací metodou, realitního portálu, konzultace s realitními makléři. Zohledněna byla lokalita, dopravní dostupnost, umístění nebytové jednotky v objektu, stavebně technický stav, vybavení, využití, standard a celkový pohled na nemovitost. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou. Porovnávací hodnota má v tomto případě největší vypovídající hodnotu. Použité vzorky jsou vybírány se shodným využitím a vzhledem k rozdílným ostatním faktorům upraveny korekčními koeficienty.

### 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. 4159/2021.

### 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 4159/2021 evidence posudků.

V Praze 23.3.2021

#### OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.3.