

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4162/2021

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.755/18 v objektu čp. 755/19, ulice Holandská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 609 na katastrálním území Vršovice.

<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**

**2 638 000 Kč**

Počet stran: 17 – 2

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 29.3.2021

Vyhotoveno: V Praze 5.4.2021

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

O ceně nemovitosti obvyklá cena nebytové jednotky č. 755/18 v objektu čp. 755/19, ulice Holandská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 609 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 29.3.2021 za přítomnosti pana



## 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., v aktuálním znění o oceňování majetku.

##### 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností 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 věcné hodnoty

Věcná 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. 11703 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. 3102-6.17/2018

### 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: Holandská 755/19, 100 00 Praha 10

#### Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 11703, podíl 1 / 1  
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 11703, podíl 1 / 1

Na LV č. 11703 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 charakteru - ateliér o velikosti 42,20 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově . Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě v ulici Holandská. Jedná se o zástavbu bytových domů v poměrně klidné lokalitě v blízkosti Heroldových sadů a Čechova náměstí. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, Kodaňská. Tři stanice tramvají k obchodnímu centru Eden, dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka v ulici Kodaňská, tramvaj Moskevská, nejbližší metro stanice Náměstí Míru. V blízkosti Heroldovy sady, tenisové kurty, v dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích s modrými pruhy omezené a zvláště ve večerních hodinách špatné malokapacitní. Jedná se o lokalitu navazující na centrum obce.

Objekt je zděné konstrukce pětipodlažní bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. V budově je sedmnáct bytových jednotek a tři nebytové prostory. Okna původní dřevěná špaletová a plastová, okna podzemního podlaží s mřížemi. Vstupní dveře dřevěné ze dvou třetin prosklené, schody kamenné. Zádveří uzavřeno původními dřevěnými prosklenými lítacími dveřmi, podlaha teracová. Fasáda opravena a ošetřena nátěrem. Stavebně technický stav objektu běžně udržovaný. Objekt byl postaven ve čtyřicátých letech.

### 3.4. Obsah

<b>Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu</b>
--

1. Nebytová jednotka č. 755/18

<b>Obsah tržního ocenění majetku</b>
--------------------------------------

**1. Porovnávací hodnota**

1.1. Nebytová jednotka č. 755/18

## 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.755/18
Adresa předmětu ocenění:	Holandská 755/19 100 00 Praha 10
LV:	11703
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 324 277

#### 1. Nebytová jednotka č. 755/18

Oceňovaná nebytová jednotka se nachází ve zvýšeném podzemním podlaží (parapet oken nad úrovní chodníku 30 cm) zděného objektu se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu. Nebytová jednotka - sestává ze dvou ateliérů, předsíně, WC a koupelny. Okna dřevěná špaletová, okno do světlíku dřevěné jednoduché. Dveře do ateliérů dřevěné rámové ze dvou třetin prosklené do dřevěných zárubní, dveře mezi ateliéry dřevěné rámové do dřevěné zárubně (bez kliky), dveře do koupelny a WC hladké do ocelových zárubní a vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlaha v ateliéru betonová mazanina s dožitou kobercovou krytinou, podlaha druhého ateliéru z dřevovláknitých desek na násyp s dožitým jekorem. Podlaha v předsíni betonová s jekorem, podlaha v koupelně a WC z původní dlažby. Koupelna vybavena vanou a plechovým dvou dřezem a obklady provedeny pouze nízké v oblasti vany, WC s mísou se zavěšenou nádrží, bez obkladu stěn pouze nízký soklík. V koupelně umístěn pod stropní konstrukcí el. boiler. Vytápění WAW (2 ks nefunkční). Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rekonstrukci. V nebytové jednotce projevující se vlhkost stěn lokálně přecházející do plísně, v jednom z ateliérů zvlhčená propadající se podlaha (dřevovláknité desky byly kladeny přímo na násyp a vlhkost způsobuje jejich hnilobu)

#### 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: Vlivy zvyšující cenu - ateliér s možností občasného bydlení, nebo rekolaudace	III	0,30
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

5

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,642}$$

### 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 - tramvaj a autobus Moskevská ulice	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: Vlivy zvyšující cenu - zájmová lokalita	III	0,10



$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,250$$

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = 2,052$$

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy		
ateliér 1:	13,30 *	1,00 =	13,30 m <sup>2</sup>
ateliér 2:	14,50 *	1,00 =	14,50 m <sup>2</sup>
předsín:	7,60 *	1,00 =	7,60 m <sup>2</sup>
WC:	1,50 *	1,00 =	1,50 m <sup>2</sup>
koupelna:	5,30 *	1,00 =	5,30 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:			42,20 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 [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové a kamenné pasy bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné z klasických cihel	S	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	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové, nátěr	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	30
9. Vnitřní obklady keramické		C	70
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	dřevěné rámové a hladké	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná špaletová	S	100
14. Povrchy podlah	dlažba, bet. maz. s jekorem a dřevovláknité desky	S	100
15. Vytápění	WAW	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	hromosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC mísa , vana a dvou drez plechový	N	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní	mříže	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	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	30	1,00	0,63
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	70	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	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	N	3,80	100	1,54	5,85
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
<b>Součet upravených objemových podílů</b>					94,24
<b>Koeficient vybavení K<sub>4</sub>:</b>					<b>0,9424</b>

### 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):	*	0,9424
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>17 464,17</b>
<b>Plná cena:</b> 42,20 m <sup>2</sup> * 17 464,17 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>736 987,97 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 81 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 81 / 140 = 57,9 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 57,9 % / 100)	*	0,421
<b>Nákladová cena C<sub>JN</sub></b>	=	<b>310 271,94 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	2,052

<b>Cena CJ</b>	<b>=</b>	<b>636 678,02 Kč</b>
----------------	----------	----------------------

<b>Nebytová jednotka č. 755/18 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství</b>	<b>=</b>	<b>636 678,02 Kč</b>
--	----------	----------------------

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### Pozemek parc.č. 609

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2021 mapový list č. 60.

#### 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	609	368	10 000,00	3 680 000,-
Cenová mapa - celkem		368		<b>3 680 000,-</b>

<b>Pozemek parc.č. 609 - zjištěná cena celkem</b>	<b>=</b>	<b>3 680 000,- Kč</b>
---	----------	-----------------------

#### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemek parc.č. 609	=	3 680 000,- Kč
---------------------	---	----------------

<b>Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:</b>	<b>=</b>	<b>3 680 000,- Kč</b>
--	----------	-----------------------

<b>Nebytová jednotka č. 755/18 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství</b>	<b>=</b>	<b>636 678,02 Kč</b>
--	----------	----------------------

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

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 3 680 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 422 / 9 806

Hodnota spoluvlastnického podílu: 3 680 000,- Kč * 422 / 9 806	+	158 368,35
--	---	------------

<b>Nebytová jednotka č. 755/18 - zjištěná cena</b>	<b>=</b>	<b>795 046,37 Kč</b>
--	----------	----------------------

### **Tržní ocenění majetku**

#### **1. Porovnávací hodnota**

##### **1.1. Nebytová jednotka č. 755/18**

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>
<b>Užitná plocha:</b> 42,20 m <sup>2</sup>

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

Použité koeficienty a korekce.

Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z informací realitních kanceláří a po té upraveny koeficienty K1 - K8.

K1 redukce pramene ceny, K2 lokalitu, K3 typ stavby, K4 stavebně technický stav, K5 vybavení, K6 velikost - m<sup>2</sup> užitné plochy ( daná rozmezím, menší plocha vyšší cena za m<sup>2</sup> ) K7 využití, K8 podlaží.

**Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>Ateliér 2+kk</b>			
<b>Lokalita:</b>	Vršovická, Praha 10			
<b>Popis:</b>	Prodej ateliéru v prvním podzemním podlaží zrekonstruovaného činžovního domu Rezidence u Botiče v Praze 10 - Vršovice. Rekonstrukce ateliéru v roce 2019. Dispozici ateliéru o velikosti 38.40 m <sup>2</sup> tvoří vstupní chodba, ložnice, koupelna se sprchovým koutem a toaletou a obývací pokoj s přípravou na linku. K ateliéru náleží sklep.			
<b>Užitná plocha:</b>	38,40 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00		Zdroj: 4.house	
K2 Lokalita - srovnatelná	1,00			
K3 Typ stavby - shodný	1,00			
K4 Stavebně technický stav - výrazně lepší	0,80			
K5 vybavení - výrazně lepší	0,82			
K6 Velikost - srovnatelná	1,00			
K7 využití - shodné	1,00			
K8 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 29.1.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kč	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 490 000	38,40	90 885	0,66	<b>59 984</b>

<b>Název:</b>	<b>Ateliér 35 m2 1+kk</b>			
<b>Lokalita:</b>	Oblouková Praha 10, Vršovice			
<b>Popis:</b>	Ateliér o velikosti 35 m <sup>2</sup> charakteru 1+ kk umístěné v první podlaží zděného objektu obsahující pokoj s KK, předsíň a koupelnu s WC. Ateliér po provedených stavebních úpravách v dobrém stavebně technickém stavu.			
<b>Užitná plocha:</b>	35,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00		Zdroj: i.dnes reality	
K2 Lokalita - srovnatelná	1,00			
K3 Typ stavby - srovnatelný	1,00			
K4 Stavebně technický stav - výrazně lepší	0,80			
K5 vybavení - výrazně lepší	0,82			
K6 Velikost - menší	0,98			
K7 využití - srovnatelné	1,00			
K8 podlaží - lepší	0,98			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 4.3.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kč	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 340 000	35,00	95 429	0,63	<b>60 120</b>

<b>Název:</b>	<b>Ateliér 1+kk</b>			
<b>Lokalita:</b>	Na Spojce, Praha 10, Vršovice			
<b>Popis:</b>	Ateliér charakteru 1+ kk v osobním vlastnictví umístěný ve sníženém prvním nadzemním podlaží zděného bytového domu. Ateliér po rekonstrukci s			

kuchyňským koutem, předsíní a hygienickým zázemím o velikosti 22 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 22,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00	Zdroj: Reality MIX cz
K2 Lokalita - srovnatelná	1,00	
K3 Typ stavby - srovnatelný	1,00	
K4 Stavebně technický stav - výrazně lepší	0,80	
K5 vybavení - výrazně lepší	0,82	
K6 Velikost - výrazně menší	0,85	
K7 využití - srovnatelné	1,00	
K8 podlaží - srovnatelné	1,00	

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10.9.2020	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 650 000	22,00	120 455	0,56	<b>67 455</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	59 984 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	62 520 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	67 455 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	<b>62 520 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	42,20 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 638 344 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. 755/18	895 356,32 Kč	468 640,29 Kč
<b>Celkem:</b>	<b>895 356,32 Kč</b>	<b>468 640,29 Kč</b>

#### Rekapitulace výsledných cen

1. Nebytová jednotka č. 755/18	795 046,- Kč
--------------------------------	--------------

**Výsledná cena - celkem:** **795 046,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **795 050,- Kč**

slovy: Sedmsetdevadesátpětisícadesát Kč

## **Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**795 050 Kč**

slovy: Sedmsetdevadesátpěttisícadesát Kč

### **Rekapitulace tržního ocenění majetku**

#### **1. Porovnávací hodnota**

1.1. Nebytová jednotka č. 755/18

2 638 344,- Kč

**Porovnávací hodnota**

**2 638 344 Kč**

## **Obvyklá cena**

**2 638 000 Kč**

slovy: Dvamilionyšestsetřicetisíc Kč

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - nebytové jednotky č. 755/18, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 609 na k.ú. Vršovice je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění a porovnávací metodou, kdy jako vzorky byly použity již prodané nemovitosti přepočtené koeficienty. Výnosová metoda vzhledem ke špatnému stavebně technickému stavu (včetně projevující se vlhkosti) a stavu nepronajmutelnosti s vyššími náklady na rekonstrukci nebyla použita.

## 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, a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze historie 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

O ceně nemovitosti - obvyklá cena nebytové jednotky č. 755/18 v objektu čp. 755/19, ulice Holandská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 609 na katastrálním území Vršovice.

### 6.2. Odpověď

**OBVYKLÁ CENA**

**2 638 000 Kč**

slovy: Dvamilionyšestsetřicet osmtisíc Kč

Obvyklá cena nemovitosti je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, katastrálního úřadu, databáze VALUO, podkladů realitních makléřů a konzultace s realitními makléři. Zohledněna byla lokalita, dopravní dostupnost, stavebně technický stav, vybavení, technologie provedení, standard, využití 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 vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávané realizované vzorky jsou vybírané ve stejné nebo obdobné lokalitě a po té upravovány 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. 4162/2021.

### 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 4162/2021 evidence posudků.

V Praze 5.4.2021

#### OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.3.