

# ZNALECKÝ POSUDEK

<b>ČÍSLO POLOŽKY:</b>	2520/19/II/2021.
<b>ZNALEC:</b>	Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc. Praha 6, Půlkruhová 34 IČO: 10 18 43 92
<b>OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE:</b>	Ekonomika /odvětví ceny a odhady nemovitostí; ekonomika / účetní evidence / finanční účetnictví; Stavebnictví/stavby dopravní, obytné, průmyslové, zemědělské.
<b>ZADAVATEL:</b>	<b>Úřad Městské části Praha 10, IČ: 273 93 411</b> , se sídlem 101 00 Praha 10, Vršovická ulice č.p. 1429/68 znal. deník č.: 2520/19/II/2021.
<b>ČÍSLO JEDNACÍ:</b>	<b>určení obvyklé ceny nebytového prostoru č. 773/23 zapsaného na LV č. 11552 a 11553 v kat. území Vršovice, hlavní město Praha, pro prodej ke dni 31.8.2021.</b>
<b>PŘEDMĚT:</b>	
<b>ČÍSLO VYHOTOVENÍ:</b>	2/2
<b>DATUM:</b>	31.8.2021.
<b>POĚT STRAN:</b>	19, celkem 19
<b>SEZNAM KAPITOL:</b>	1. Zadání znaleckého posudku 2. Výčet podkladů 3. Nález 4. Posudek 5. Odůvodnění 6. Závěr
<b>SEZNAM PŘÍLOH:</b>	A. Fotografická dokumentace. B. Informace o parcelách C. Informace o budově. D. Informace o jednotce. E. Geometrický plán. F. Ortofotomapa. G. Část platné cenové mapy. H. Část platného územního plánu. I. Nabídky realitních kanceláří na prodeje srovnatelných nemovitostí.

## 1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

### 1.1. Odborná otázka zadavatele

Cílem předloženého znaleckého posudku je určit obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 773/23 v budově č.p. 773, v Minské ulici 8, včetně podílu 536/13975 na budově č.p. 773 a pozemku parc.č. 1181, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 31.8.2021.

Obvyklá cena nemovitého majetku je stanovena podle zákona o cenách, zákona č. 526/1990 Sb., zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v platném znění, vyhl.č. 488/2020 Sb., včetně „**Komentáře k určování obvyklé ceny**“, který vydalo Ministerstvo financí ČR dne 25.9.2014.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

- a) Výpisy z katastru nemovitostí LV č. 11552 a 11553 pro kat. území Vršovice,
- b) informace o budově,
- c) informace o parcele,
- d) kopie situačního plánu,
- e) zachovalá stavební dokumentace v archivu stavebního úřadu MČ Prahy 10,
- f) ortofotomapa dané lokality,
- g) část cenové mapy části Vršovice,
- h) část územního plánu části Vršovice,
- i) realitní časopisy z roku 2021,
- j) Statistické ročenky ČSÚ,
- k) realizované prodejní ceny obdobných nemovitostí zjištěné na Katastrálním úřadu,
- l) osobní prohlídka současného stavu nemovitosti konaná dne 3.8.2021 za přítomnosti objednatele znaleckého posudku,
- m) zákon o cenách, zákon č. 526/1990 Sb.,
- n) zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku,
- o) vyhl. MF ČR č. 488/2020 Sb.,
- p) „Komentář k určování obvyklé ceny“, vydaný MF ČR dne 25.9.2014.

## 3. NÁLEZ

Předmětem ocenění je vypracovat posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitostí podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb., zákona o oceňování č. 151/1997 Sb. a vyhl.č. 488/2020 Sb., k datu 31.8.2021.

Vlastník nemovitosti: podle výpisů z katastru nemovitostí LV č. 1552 a 11553 pro kat. území Vršovice, ke dni 31.8.2021:

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 101 00

Předmětem ocenění je:

- nebytová jednotka č. 773/23 v bytovém domu č.p. 773,
- podíl 536/13975 na budově č.p. 773 a pozemku parc.č. 1181 v kat. území Vršovice:

Poř.č.	Druh pozemku	Číslo parc.	Výměra m <sup>2</sup>
1.	Zastavěná plocha a nádvoří	1181	432,00
<b>Celkem</b>			<b>432,00</b>

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

Dům č.p. 656 je v památkově chráněném území hlavního města.

### 3.2. POPIS

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 773/23 v budově č.p. 773, v Minské ulici 8, včetně podílu 536/13975 na budově č.p. 773 a pozemku parc.č. 1181 v kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Dům č.p. 773 má vstup přímo z Minské ulice. Je to čtyřpatrový dům obdélníkového půdorysu, kolaudován byl v roce 1912. Nebytová jednotka č. 773/23 se nachází ve sníženém přízemí, v pohledu z ulice. Vstup do jednotky je po vnitřním schodišti vlevo z chodby. Oceňovaná nebytová jednotka je v současné době prázdná, pouze s několika kusy vyřazeného nábytku. Půdorysný tvar nebytové jednotky je znázorněn na schematickém půdorysu, viz příloha předloženého znaleckého posudku. Lokalita je dobře dostupná prostředky MHD s dobrou občanskou vybaveností a horšími možnostmi parkování osobních automobilů, pouze na modrých zónách. Dům je napojen na veškeré městské inženýrské sítě. Příslušenství bytového domu tvoří venkovní úpravy, tj. přípojky inženýrských sítí, zpevněná plocha vnitřního dvora a pozemek.

Nebytová jednotka č. 773/23, způsob využití:

Poř.č.	Místnost	Výměra m <sup>2</sup>
1.	Klubovna I	19,60
2.	Klubovna II	18,80
3.	Spíž	1,30
4.	Předsíň	9,80
5.	Koupelna	2,80
6.	WC	1,30
<b>Celkem</b>		<b>53,60</b>

Celková výměra nebytového prostoru je **53,60 m<sup>2</sup>**. Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace apod.). K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken apod. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 536/13975.

Společnými částmi domu jsou:

- a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí,
- b) střecha,
- c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce,
- d) vchody, schodiště, chodby, sklepní kóje,
- e) okna a dveře, včetně vstupních dveří do bytů a do jejich příslušenství, přímo

- přístupných ze společných částí,
- f) rozvody studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní antény, domovní elektroinstalace (zvonek), rozvody telekomunikací včetně rozvodů umístěných mimo dům.

Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se podle výše svého spoluvlastnického podílu na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.

Nebytová jednotka č. 773/23 je ve sníženém přízemí, přístupná přímo z chodby. Vstupní dveře jsou dřevěné plné do ocelové zárubně. Podlaha je betonová, xylolitová, i PVC, je instalováno stropní osvětlení, zásuvky pro jednofázové spotřebič, vytápění elektrickými přímotopy. Na oknech do ulice jsou kovové mříže. Nebytový prostor je v relativně dobrém stavebně-technickém stavu.

## 4. POSUDEK

Pojmem „obvyklá cena“ se označuje fiktivní, hypotetická výše ceny, kterou by bylo možné za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v daném místě a čase dosáhnout. Tento pojem prodělal v českém teritoriu dlouhý vývoj od ceny trhové, přes cenu obecnou až po současný název ceny obvyklé. Tato cena je v současné době definována zákonem č. 151/1997 Sb., zákonem o oceňování, takto: „**obvyklou cenou** se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Ministerstvo financí ČR vydalo dne 25.9.2014 „**Komentář k určování obvyklé ceny**“. Tento Komentář obsahuje detailní postup pro stanovení obvyklé ceny. Podle zákona o oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle ustanovení § 2 odst. 1. Obvyklou cenu lze určit na trhu, statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných, i nabídkových cen srovnatelných bytů. Podle zákona o cenách se při určování obvyklé ceny použijí pouze ceny zahrnuté do množiny hodnocených prvků realizované mezi subjekty na sobě ekonomicky nezávislými, které nesmějí být ani kapitálově, ani personálně propojeny. Do cen se nesmí promítnout ani vliv omezení hospodářské soutěže.

Základní postup pro stanovení obvyklé ceny nebytového prostoru je metoda komparativní, porovnávací. Směnná hodnota, to je cena, kterou by byli potenciální kupci ochotni za nemovitost v daném místě a čase zaplatit, byla stanovena komparací, která je založena na analýze dostupných dat o prodejních, i nabídkových cenách srovnatelných nebytových prostor v dané lokalitě hlavního města Prahy.

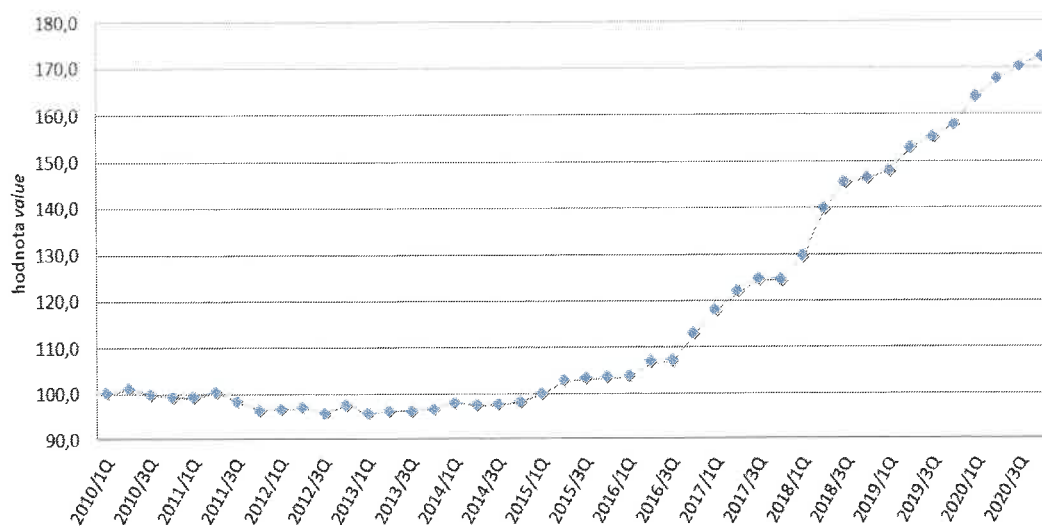
### **Komparace provedená dle současného realitního trhu:**

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 773/23 v budově č.p. 773, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.**

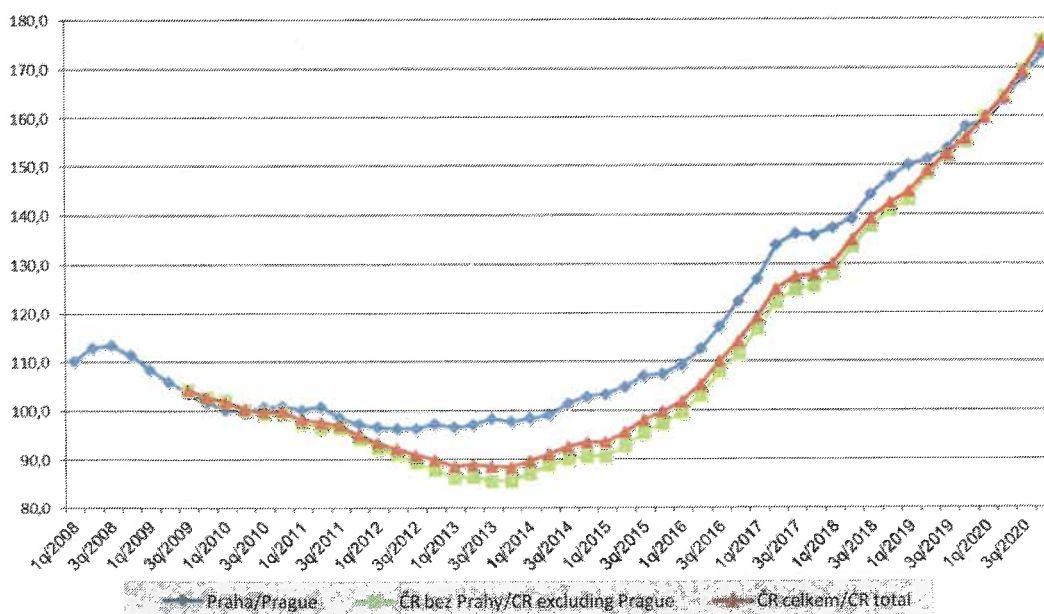
V daném systému hospodářství je rozvoj porovnávací metody ocenění podmíněn soustavným tříděním a uchováváním vstupních údajů - tj. skutečně realizovaných cen obdobných nebytových prostor na trhu. Trh nemovitostí sledují v České republice nejen místní realitní kanceláře, ale také české pobočky zahraničních 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 realizovaných cen nových bytů (průměr 2010 = 100)**



**Index realizovaných cen starších bytů (průměr 2010 = 100)**





**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 773/23 v budově č.p. 773, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.**



Z výše uvedených grafů vyplývá, že podle agregovaných hodnot analyzovaných ČSÚ dosáhly ceny nemovitostí v roce 2008 svého maxima. Po poklesu v roce 2009 se prodejní ceny ustálily přibližně na úrovni konce roku 2007, a v roce 2014 začaly opět stoupat. Nárůst cen jak nových, tak i starších bytů v Praze je od roku 2016 dosud podstatný. Žádné srovnatelné údaje pro vývoj cen nebytových prostor na veřejně dostupných informačních zdrojích nejsou. V současné době ani pražské realitní kanceláře nemají v nabídce nebytové prostory, které by odpovídaly a byly srovnatelné s oceňovaným nebytovým prostorem.

Podle zjištění na Katastrálním úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha – město, je možné získat realizované prodejní ceny, ale pouze pro bytové prostory, nikoli pro nebytové prostory, viz následující schéma:



**Modrá barva označuje dům č.p. 773, červená šrafovaná čára realizované prodeje bytů, zelená prodeje pozemků včetně domů.**

Český statistický úřad dosud nepublikoval souhrnné údaje pro rok 2021. Údaje a grafy publikované Českým statistickým úřadem se vztahují na průměrné agregované veličiny. Jejich hodnoty mohou být tedy v případě ocenění konkrétní nemovitosti považovány pouze za orientační, nikoli jako závazné pro oceňovanou nemovitost.

Ocenění nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 773/23 v budově č.p. 773, v Minské ulici 8, včetně podílu 536/13975 na budově č.p. 773 a pozemku parc.č. 1181, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 31.8.2021, je provedeno komparační metodou. Při ocenění byly respektovány jak kladné, tak i záporné aspekty nebytového prostoru.

**Kladné aspekty oceňovaného nebytového prostoru:**

- Poloha nebytového prostoru ve sníženém přízemí domu je výhodná.
- Nebytový prostor je v relativně dobrém stavebně-technickém stavu.
- Nebytový prostor je vybaven funkční koupelnou a WC.
- Dobrá pěší dostupnost k MHD, tramvajím i autobusům MHD.

**Záporné aspekty nebytového prostoru:**

- Okna do ulice jsou v úrovni chodníku.
- Omezené parkování je možné pouze na modrých parkovacích zónách.
- Nebytový prostor nemá funkčně osazeny všechny elektrické přímotopy.

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

Pro porovnání byly evaluovány nabídkové ceny nebytových prostor srovnatelného využití a velikosti. Podle zjištění na Katastrálním úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha – město, byly v dané lokalitě v letech 2019 až 2021 prodány nebytové prostory, které nejsou s oceňovaným nebytovým prostorem srovnatelné.

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

Poř.č.	Koeficient	Popis
1.	<b>K1</b>	Koeficient redukce pramene ceny
2.	<b>K2</b>	Koeficient velikosti objektu
3.	<b>K3</b>	Koeficient polohy objektu
4.	<b>K4</b>	Koeficient provedení a vybavení
5.	<b>K5</b>	Koeficient celkového stavu objektu
6.	<b>K6</b>	Koeficient vlivu pozemku
7.	<b>K7</b>	Koeficient dle úvahy znalce

Porovnání bylo provedeno po úpravě nabídkových cen koeficienty **K1** až **K7**. Koeficienty **K1** až **K7** byla přepočítána nabídková cena porovnávaných nemovitostí k oceňovanému nebytovému prostoru. V současné době je v daném segmentu nemovitostí nabídka nižší než poptávka. Vlastní komparace je uvedena v následující tabulce:

**Realizované nabídkové ceny nebytových prostor obdobného využití jako nebytová jednotka č. 773/23:**

Podle § 1a vyhl.č. 488/2020 Sb. má mít výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně **3 obdobné předměty** na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění.

Poř. č.	Porovnávaný nebytový prostor	Poloha	UP - užitná plocha m <sup>2</sup>	Stavebně tech. stav	Realizovaná Kč/m <sup>2</sup>
A.	Moskevská č. 667/24	Srovnatelná	39,90	Dobrý	72 807,02
B.	Černokostelecká č.918/26	Srovnatelná	25,70	Dobrý	71 400,78
C.	Na Míčáncích č. 713/16	Srovnatelná	26,60	Dobrý	58 000,00
D.	U Hranic č. 1484/15	Srovnatelná	44,30	Dobrý	66 027,09
E.	Holandská č. 359/08	Srovnatelná	77,30	Dobrý	43 944,63
<b>Průměr</b>			<b>42,76</b>		<b>62 435,90</b>

Vlastní porovnání:

Poř. č.	K <sub>1</sub>	K <sub>2</sub>	K <sub>3</sub>	K <sub>4</sub>	K <sub>5</sub>	K <sub>6</sub>	K <sub>7</sub>	Výsledná OC Kč/m <sup>2</sup>
A.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	80 087,72
B.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	78 540,86
C.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,25	72 500,00
D.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	72 629,80
E.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,30	57 128,02
<b>Průměr</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,17</b>	<b>72 177,28</b>
<b>Výsledná obvyklá cena v Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy</b>								<b>72 200,00</b>

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 773/23 v budově č.p. 773, v Minské ulici 8, včetně podílu 536/13975 na budově č.p. 773 a pozemku parc.č. 1181, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, činí k datu 31.8.2021 částku:

$$OC = 53,60 \text{ m}^2 \times 72 200,00 \text{ Kč/m}^2 = 3 869 920,00 \text{ Kč}$$

**zaokrouhлено: 3 869 900,00 Kč**

Toto je obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 773/23 v budově č.p. 773, v Minské ulici 8, včetně podílu 536/13975 na budově č.p. 773 a pozemku parc.č. 1181, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, stanovená porovnávací metodou k datu 31.8.2021.

Podle platné oceňovací vyhlášky MF ČR č. 488/2020 Sb. má znalecký posudek obsahovat také určení zjištěné ceny nebytové jednotky a oceňovaných pozemků, viz § 1c).

**Ocenění podle vyhl. MF ČR č. 488/2020 Sb.:**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122

Nemovitá věc je součástí pozemku



Podlahové plochy nebytového prostoru	Koeficient dle typu podlahové plochy			
Nebytová jednotka č. 773/23:	53,60	×	1,00 =	53,60 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:				53,60 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	klasické masivní kamenné pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dvojitá špaletová	S	100
14. Povrchy podlah	koberec, PVC, dlažby, vlýsky	S	100
15. Vytápění	přímotopy	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	elektrický zásobník	S	100
22. Vybavení kuchyní	elektrický sporák	S	100
23. Vnitřní hygienické vybavení	WC, umyvadla, vana	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	mříže	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,90	100	1,00	5,90
2. Svislé konstrukce	S	16,30	100	1,00	16,30
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,40	100	1,00	6,40
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 773/23 v budově  
č.p. 773, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.**

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

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>2</sup> ]:	=	9 042,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	×	0,9390
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	×	0,9860
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	×	1,2500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	×	2,2700
Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>23 754,34</b>
<b>Plná cena:</b> 53,60 m <sup>2</sup> × 23 754,34 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>1 273 232,62 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 110 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 100 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 210 roků		
Opotřebení: 100 % × S / PCŽ = 100 % × 110 / 210 = 52,4 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 52,4 % / 100)	×	0,476
<b>Nákladová cena CJ<sub>N</sub></b>	=	<b>606 058,73 Kč</b>
Koeficient pp	×	1,071
<b>Cena CJ</b>	=	<b>649 088,90 Kč</b>
<b>Zjištěná cena po zaokrouhlení:</b>		<b>649 090,00 Kč</b>

K nebytové jednotce č. 773/23 patří ještě podíl 536/13975 na pozemku parc.č. 1181 v kat. území Vršovice, Městská část Praha 10. Pozemek má celkovou výměru 432,00 m<sup>2</sup> a jedná se o zastavěnou plochu a nádvoří. Ocenění pozemku je provedeno podle § 2 vyhl.č. 488/2020 Sb. Podle platné cenové mapy pozemků činí cena pro rok 2021 částku:

Cena pozemku, který patří k nebytové jednotce č. 773/23:

$$CP = 536/13975 \times 432,00 \text{ m}^2 \times 10\,000,00 \text{ Kč/m}^2 = 165\,690,16 \text{ Kč.}$$

Zjištěná cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 773/23 v budově č.p. 773, v Mínské ulici 8, včetně podílu 536/13975 na budově č.p. 773 a pozemku parc.č. 1181, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, činí k datu 31.8.2021 částku:

$$ZC = 649\,090,00 + 165\,690,16 = 814\,780,16 \text{ Kč,}$$

**Zaokrouhleno: 814 780,00 Kč.**

## 5. ODŮVODNĚNÍ

Cílem předloženého znaleckého posudku bylo určit obvyklou cenu. Pro určení obvyklé ceny je dle přijaté definice nejužívanějším způsobem jejího stanovení metoda porovnávací, komparativní. To odpovídá i doporučením mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (International Valuation Standards Council), doporučení IVS 101 až 105. Dále TEGoVA (European Group of Valuers' Associations), doporučení EVS1. Ministerstvo financí ČR vydalo dne 25.9.2014 „Komentář k určování obvyklé ceny“. V tomto Komentáři je pro určení obvyklé ceny stanoveno, že se provádí výhradně porovnáním, komparací. Metoda komparační byla pro ocenění použita, protože existuje statistický soubor srovnatelných dat, (minimálně 3), pro porovnání.

Pro ocenění byl použit také postup podle platné vyhlášky MF ČR č. 488/20210 Sb. Takto byla určena cena zjištěná. Rozdíl mezi cenou obvyklou a cenou zjištěnou je způsoben tím, že na realitním trhu je v současné době podstatně vyšší poptávka než nabídka nebytových prostor v dané lokalitě Vršovice.

## 6. ZÁVĚR

Zadavatel znaleckého posudku mně uložil abych určil obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 773/23 v budově č.p. 773, v Mínské ulici 8, včetně podílu 536/13975 na budově č.p. 773 a pozemku parc.č. 1181, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, činí k datu 31.8.2021.

**Na základě provedené analýzy dostupných podkladů konstatuji:**

obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 773/23 v budově č.p. 773, v Mínské ulici 8, včetně podílu 536/13975 na budově č.p. 773 a pozemku parc.č. 1181, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, činí k datu 31.8.2021 částku:

**3 869 900,00 Kč**

**slovy: tři milióny osm set šedesát devět tisíc devět set korun českých.**

Z této částky činí cena pozemků, které připadají k nebytovému prostoru č. 773/23 částku: 165 690,00 Kč.  
Cena stavby činí částku: 3 704 210,00 Kč.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze 2 ze dne 26.9.1975 pod č.j.340/74-K pro základní obor ekonomiku, /odvětví ceny a odhady nemovitostí; stavebnictví, /stavby dopravní, obytné, průmyslové, zemědělské; a Městského soudu v Praze 2 ze dne 7.8.2003 pod č.j. Spr. 1252/2003 pro základní obor ekonomiku, odvětví finanční účetnictví. Znalecký úkon je zapsán pod poř.č. 2520/19/II/2021 ve znaleckém deníku.

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom všech následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku v souladu s § 127a občanského soudního řádu.

Otisk znalecké pečeti:

Datum a podpis:

Posudek byl podán dne 31.8.2021.



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

## SEZNAM PŘÍLOH

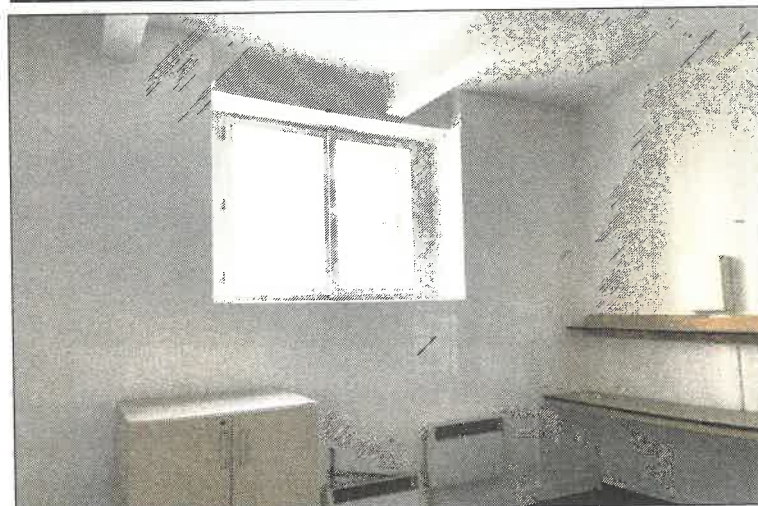
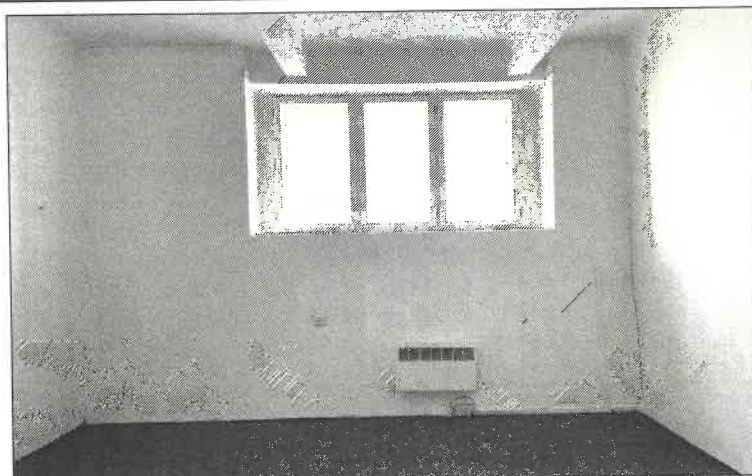
**Ke znaleckému posudku č. 2520/19/II/2021 ze dne 31.8.2021:** „Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 773/23 v budově č.p. 773, v Minské ulici 8, včetně podílu 536/13975 na budově č.p. 773 a pozemku parc.č. 1181, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 31.9.2021.“

- A. Fotografická dokumentace.
- B. Informace o parcele.
- C. Informace o budově.
- D. Informace o jednotce.
- E. Geometrický plán.
- F. Ortofotomapa.
- G. Část platné cenové mapy.
- H. Část platného územního plánu.
- I. Nabídky realitních kanceláří na prodeje podobných nemovitostí.

### A. Fotografická dokumentace:

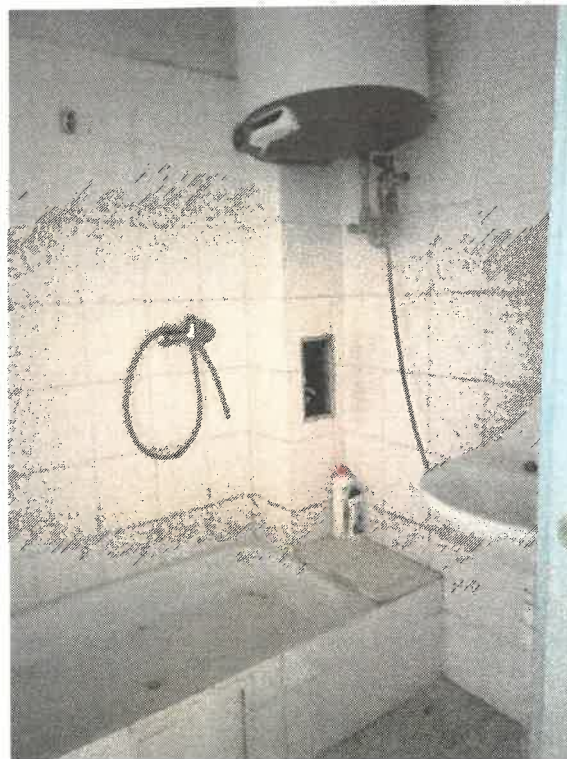


*Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 773/23 v budově č.p. 773, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.*





**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 773/23 v budově č.p. 773, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.**



**B. Informace o parcele:**

Parcelní číslo:	1181
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 773/23 v budově č.p. 773, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.**

Číslo LV:	11552
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	432
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 773

**C. Informace o budově:**

<b>Stavba:</b>	<b>č. p. 773</b>
Obec:	Praha [554782]
Část obce:	Vršovice [490237]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11552
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1181
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům

**D. Informace o jednotce:**

<b>Číslo jednotky</b>	<b>773/23</b>
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 773
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11553
Podíl na společných částech:	536/13975

**E. Geometrický plán:**



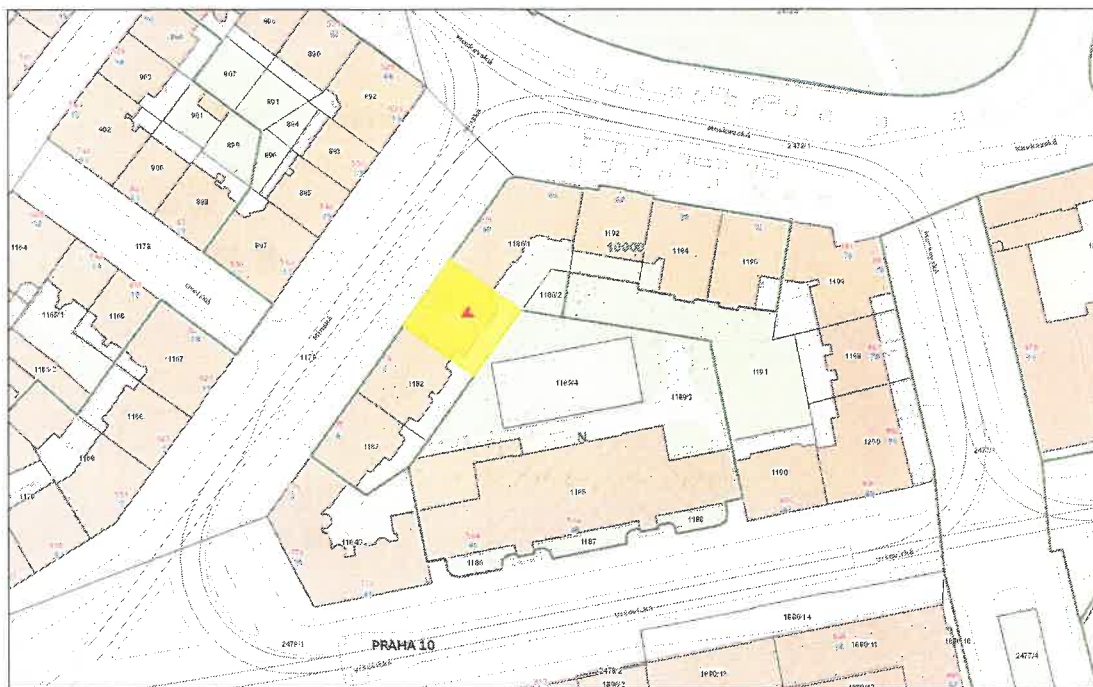
**F. Ortofotomapa:**



*Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 773/23 v budově č.p. 773, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.*



**G. Část platné cenové mapy:**

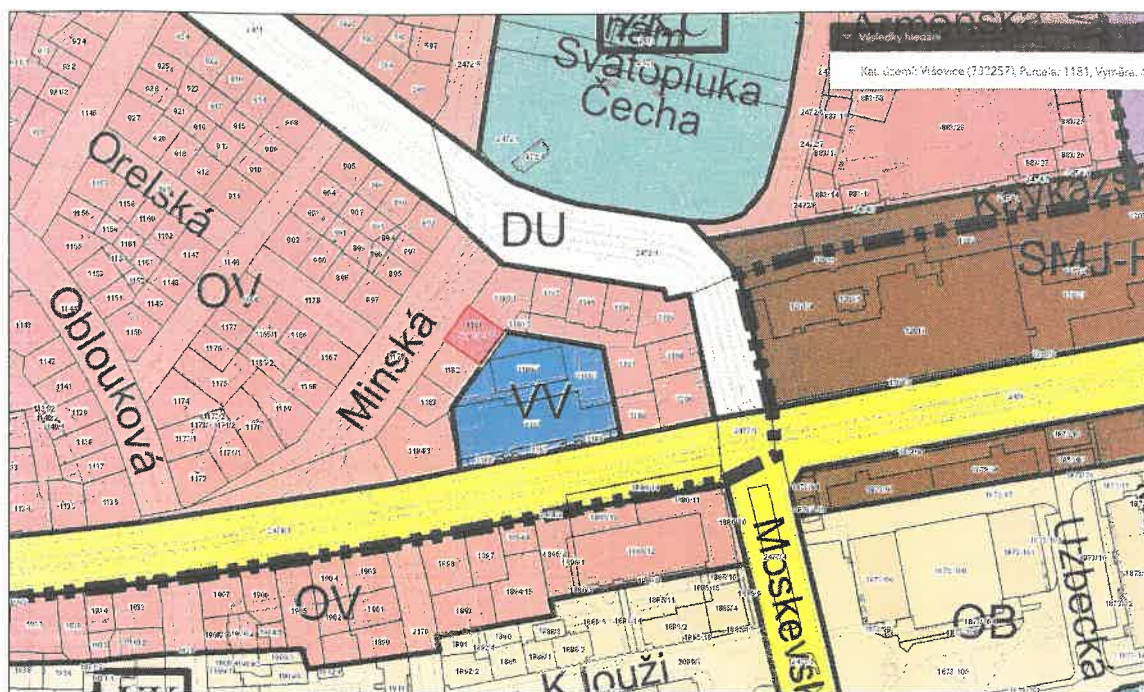


Cena uvedená v cenové mapě pro rok 2021: 10 000,00 Kč/m<sup>2</sup>.

**H. Část platného územního plánu:**



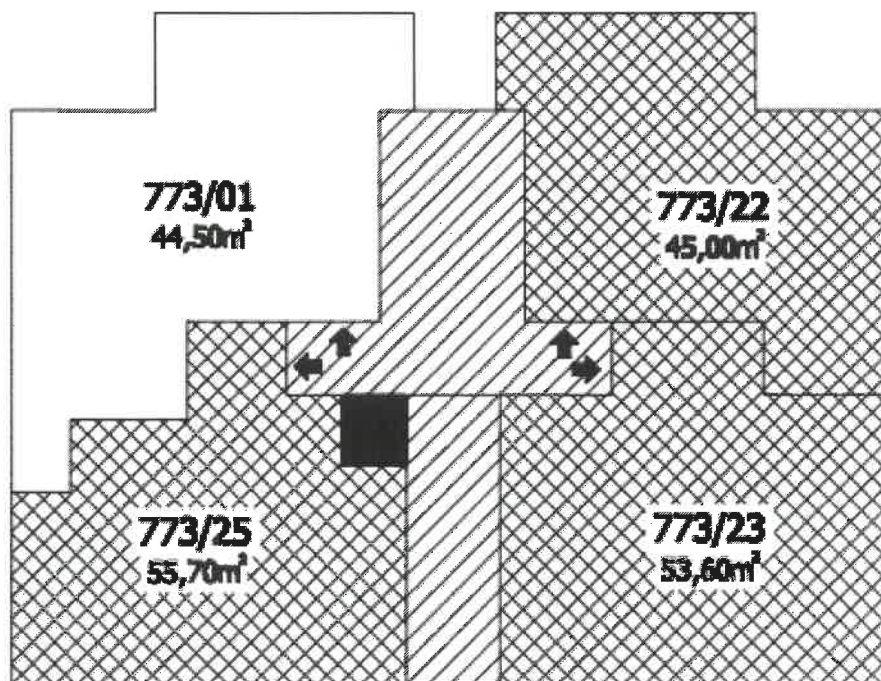
**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 773/23 v budově č.p. 773, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.**



OV – všeobecně obytné území.

**Schematický půdorys nebytového prostoru:**

**1.P.P.  
Minská 8**



**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 773/23 v budově č.p. 773, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.**

Pasport prostoru

Městská část Praha 10 IDES 03.08.2021 10:16:41

**Pasport prostoru**

Adresa	MINSKA 773/8 PRAHA 10	Vlastník	MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10
Blok (objekt)	0773		Vršovická 1429/68
Katastr	VRŠOVICE		101 38 PRAHA 10
Okres		Správce	PMC FACILITY a.s
Č. prostoru	502		Vršovická 1429/68
Podlaží	-1		101 00 PRAHA 10
Kategorie	II. Kategorie		Provozovna správce
Příslušenství	Základní		Vršovická 1429/68
Č. prostoru KU	23	Počet STA	0
Počet místností	0+0	Počet tel. linek	0
Počet komínů	0	Počet park. míst	0
Plyn	N	Vstup z domu	A
Sm. č. pro vodné	& mateřské školy - výtoky a WC	Vstup z ulice	N
Kanalizace	A	Vstup dvůr (zahr.)	N
Elektřina	230 Jistič	Cena prostoru	0,00
Vytápění	TOPENÍ		

**Seznam místností**

Místnost	Vytápění	Cel. plocha	Pl. pro nájem	ZPP	Podl. plocha
predsiň	TOPENÍ	9,81	9,81	0,00	0,00
koupelna	TOPENÍ	2,75	2,75	0,00	3,75
WC	TOPENÍ	1,35	1,35	0,00	1,35
klubovna	TOPENÍ	19,65	19,65	0,00	19,65
klubovna	TOPENÍ	18,76	18,76	0,00	18,76
spiž	TOPENÍ	1,27	1,27	0,00	1,27
		<b>53,59</b>	<b>53,59</b>	<b>0,00</b>	<b>43,78</b>

**Zařizovací předměty**

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

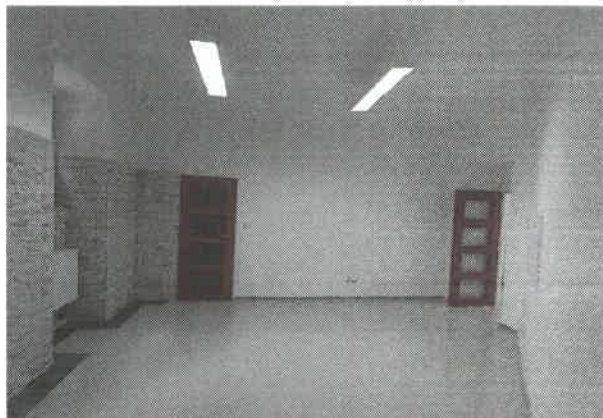
**I. Nabídky realitních kanceláří na prodeje podobných nemovitostí:**

**Prodej nově rekonstruovaného nebytového prostoru 60 m<sup>2</sup>, Finská ulice Praha 10, nabídková cena 58 300,00 Kč/m<sup>2</sup>.**





**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 773/23 v budově č.p. 773, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.**



K prodeji nebytový prostor v osobním vlastnictví kolaudovaný jako ateliér, o výměře cca 60 m<sup>2</sup> v osobním vlastnictví, nacházejí se na Praze 10 – Vršovice, na rozhraní Vršovic a Vinohrad. Dům je v ulici Bulharská a stojící na rohu ulic Finská a Bulharská. Nebytový prostor se skládá ze dvou velkých místností (jedna místnost o výměře cca 23 m<sup>2</sup> a druhá místnost cca 18 m<sup>2</sup>). V nebytovém prostoru je dále samostatné WC s velkým umyvadlem. V prostorné chodbě je udělaná vyzděná příprava na sprchový kout, včetně rozvodu vody a odpadu. Na chodbě je dále v rohové části udělaná příprava pro kuchyňskou linku. Nebytový prostor má samostatný vchod s bezpečnostními dveřmi ze společné chodby domu. Nebytový prostor je umístěný v 1PP, ve kterém jsou kromě tohoto nebytového prostoru 3 byty a další nebytový prostor užívaný jako kancelář. V nebytovém prostoru jsou rozvody elektřiny v mědi a rozvody vody v plastu. Nebytový prostor je vytápěný vlastním elektro kotlem, který celý prostor vytápí pomocí 4 radiátorů. V nebytovém prostoru je nízká elektro sazba od Pražské energetiky. V celém prostoru je na podlaze kvalitní dlažba, která se používá v letištních halách.

