

Doc.Ing. Jaromír Ryska, CSc.

160 00 Praha 6, Půlkruhová 813/34

znalec z oboru ekonomika a stavebnictví

Č.z.d.: 2511/10/I/2021.

# ZNALECKÝ POSUDEK

**Určení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 981/18 v budově č.p. 981, včetně podílu 552/9611 na budově č.p. 981 a pozemku parc.č. 3022, kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.**



Posudek vyžádal: **Úřad Městské části Praha 10, IČ: 000 63 941**, se sídlem Praha10, Vršovická ulice č.p. 1429/68, PSČ: 101 38.

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

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

Posudek obsahuje 19 stran textu a předává se ve dvou vyhotoveních a jedné elektronické verzi.

Praha, dne 22.3.2021.

**Úřad Městské části Praha 10**

**Odbor majetkoprávní**

oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace

Vršovická ulice č.p. 1429/68

Praha 10

PSČ 101 38

V Praze, dne 22.3.2021.

Vážení,

na základě Vašeho požadavku jsem zpracoval znalecký posudek, určení obvyklé ceny nemovitostí **pro potřeby případného prodeje**. Oceňované nemovitosti sestávají z nebytové jednotky č. 981/18 v budově č.p. 981, Nad Vršovskou horou 3, včetně podílu 552/9611 na budově č.p. 981 a pozemku parc.č. 3022, kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Ocenění nemovitostí je provedeno pro účely prodeje ke dni 22.3.2021.

**Definice předmětu ocenění**

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 981/18 v budově č.p. 981, Nad Vršovskou horou 3, včetně podílu 552/9611 na budově č.p. 981 a pozemku parc.č. 3022, kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

**Zvolená metodologie ocenění**

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

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

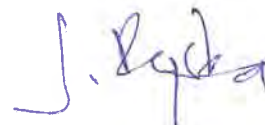
Při uvážení všech předpokladů právní, ekonomické, provozní a všeobecné povahy, které byly základem pro kalkulace, činím závěr, že obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 981/18 v budově č.p. 981, Nad Vršovskou horou 3, včetně podílu 552/9611 na budově č.p. 981 a pozemku parc.č. 3022, kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, činila **k datu 22.3.2021 částku:**

**2 073 300,00 Kč**

**Slovy: dva milióny sedmdesát tři tisíc  
tři sta korun českých.**

Z této celkové částky činí podíl 552/9611 pozemku parc.č. 3022 patřící k nebytové jednotce č. 981/18 k datu 22.3.2021 částku:

**107 690,00 Kč.**



Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.  
znalec

Obsah posudku:

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

## 1. ZADÁNÍ POSUDKU

Objednatelem jsem byl vyzván, abych určil obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 981/18 v budově č.p. 981, Nad Vršovskou horou 3, včetně podílu 552/9611 na budově č.p. 981 a pozemku parc.č. 3022, kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Cílem znaleckého posudku je určit obvyklou cenu výše uvedených nemovitostí **ke dni 22.3.2021.**

## 2. VÝČET PODKLADŮ

- a) výpisy z katastru nemovitostí LV č. 9722 a 9723 pro kat. území Michle,
- b) schematický půdorys nebytového prostoru,
- c) část prohlášení vlastníka,
- d) informace o jednotce,
- e) informace o parcele,
- f) část platné cenové mapy pozemků,
- g) část platného územního plánu,
- h) ortofotomapa,
- i) geometrický plán,
- j) realitní časopisy z roku 2020 a 2021,
- k) Statistické ročenky ČSÚ,
- l) údaje o dosažených cenách nemovitostí na Praze 10 získané od Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha - město,
- m) prohlídka na místě samém konaná dne 22.2.2021.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. SITUACE

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

Vlastník nemovitosti: podle výpisů z katastru nemovitostí LV č. 9722 a 9723 pro kat. území Michle, ke dni 22.3.2021:

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

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

Předmětem ocenění je:

- nebytová jednotka č. 981/18 v bytovém domu č.p. 981,
- podíl 552/9611 na budově č.p. 981,
- pozemek: parc.č. 3022 podíl na pozemku 552/9611:

Poř.č.	Parc. č:	Kultura	Výměra m <sup>2</sup>	Poznámka
1.	3022	Zastavěná plocha a nádvoří	375,00	č.p. 981
<b>Celkem</b>			<b>375,00</b>	

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

### 3.2. POPIS

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 981/18 v budově č.p. 981, včetně podílu 552/9611 na budově č.p. 981 a pozemku parc.č. 3022, kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Dům č.p. 981 se nachází v ulici Nad Vršovskou horou 3 jako rohový činžovní bytový dům. Dům má 3 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží se sedlovou střechou klasické zděné konstrukce. Na domě není prováděna průběžná stavební údržba, jeho současný stavebnětechnický stav je zhoršený. Lokalita je dobře dostupná prostředky MHD s dobrou občanskou vybaveností a horšími možnostmi parkování osobních automobilů. Dům je napojen na městské inženýrské sítě. Příslušenství bytového domu tvoří provedené venkovní úpravy, tj. přípojky inženýrských sítí a pozemek.

Nebytová jednotka č. 981/18 je umístěna v 1. PP domu. Přístup k ní je delší chodbou zadními betonovými schody. Celková výměra nebytového prostoru je **55,20 m<sup>2</sup>**.

Místnost	15,1 m <sup>2</sup>
Místnost	14,4 m <sup>2</sup>
Místnost	13,9 m <sup>2</sup>
WC	1,40 m <sup>2</sup>
Předsíň	9,00 m <sup>2</sup>
Šatna	1,40 m <sup>2</sup>
<b>Celkem</b>	<b>55,20 m<sup>2</sup></b>

K vlastnictví jednotky patří:

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

K vlastnictví jednotky č. 981/18 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 552/9611 na společných částech budovy:

- základy včetně izolací
- hlavní svíslé a vodorovné nosné a nenosné konstrukce
- střešní plášť včetně příslušných klempířských prvků (svod dešťové vody, oplechování)
- rozvody plynu až k hlavním uzávěrům pro jednotky
- rozvody pitné vody (až k hlavním uzávěrům pro jednotky) včetně odboček ze stoupacího vedení a odbočných uzavíracích armatur příslušných k jednotkám,
- kanalizace včetně kanalizační přípojky a příslušných součástí v rozsahu vymezeném vyhl. Ministerstva zemědělství č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb. (zákon o vodovodech a kanalizacích)
- rozvody domovní elektroinstalace až k elektroměru pro jednotky
- slaboproudé rozvody (domovní elektroinstalace)
- bleskosvody
- lodžie
- místnosti nacházející se v 1.PP budovy č.p. 981 a to sušárna, mandlovna a místnosti se sklepními kójemi
- společná chodba v 1.PP až 4.NP v čp. 981
- prostory schodiště v 1.PP až 4.NP v čp. 981
- okna a dveře ve výše uvedených společných prostorech.

Nebytová jednotka č. 981/18, původní kanceláře se skladištěm je situována v 1. PP, přístupná je chodbou a vnitřním schodištěm domu. Vstupní dveře do jednotky jsou dřevěné plně do dřevěné zárubně, okenní otvory do ulice jsou osazeny dřevěnými okny, v části opatřené mříží. Podlaha je cihelná, betonová, v části podlaha chybí. Nebytová jednotka č. 981/18 je již delší dobu prázdná, což se projevilo na jejím současném stavebně-technickém stavu. Zdivo je od země vlhké, omítky částečně opadané, elektroinstalace nefunkční. Stejně tak i přípojka vody a odpad z WC. Dřevěné dveře a okna jsou v havarijním stavu. Původně byl přístup do jednotky i z boční ulice, ten je však nyní zatarasen. Současný stav je zřejmý z přiložené fotografické dokumentace v přílohách předloženého posudku.

#### **4. POSUDEK**

Pojmem „**obvyklá cena**“ je v současné době definována zákonem č. 151/1997 Sb., zákonem o oceňování, takto: „**obvyklou cenou** se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota 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 určení obvyklé ceny. Podle zákona o oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle § 1a odst. 1) vyhl.č. 488/2020 Sb., cituji:

*Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíbenosti. Postup určení obvyklé ceny zahrnuje:*

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

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

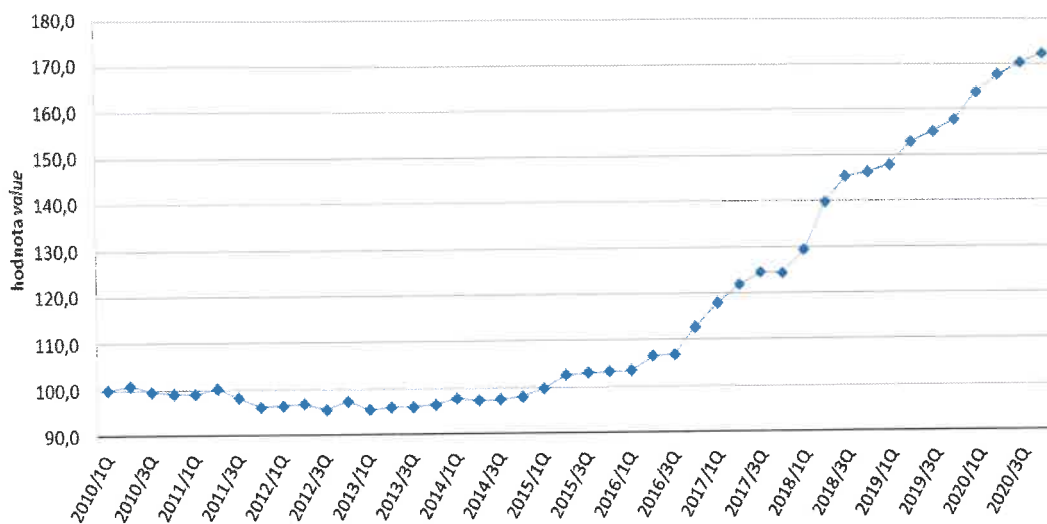
#### **4. 1 Komparace provedená dle současného realitního trhu**

V daném systému hospodářství je rozvoj porovnávací metody ocenění podmíněn soustavným tříděním a uchováváním vstupních údajů - tj. skutečně realizovaných cen obdobných nebytových prostor na trhu. Trh nemovitostí sledují v České republice nejen místní realitní kanceláře, ale také české pobočky zahraničních realitních nadnárodních firem. Některé typy nemovitostí jsou analyzovány i Českým statistickým úřadem, viz vydávané ročenky. Z těchto ročenek vyplývá, že jsou zaměřeny hlavně na obytné stavby a pozemky. Zahraniční realitní poradenské firmy, které působí na pražském realitním trhu sledují hlavně trh kancelářských prostor a skladových prostor. Trhem menších nebytových prostor se nezabývá ani Magistrát hlavního města v Institutu plánování a rozvoje.

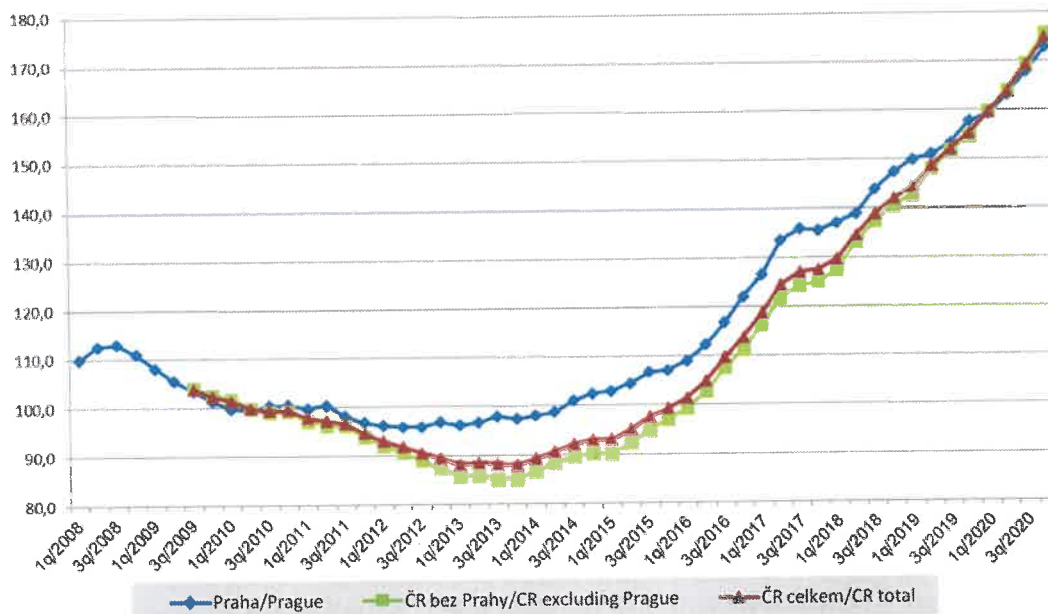
Z veřejně dostupných zdrojů lze pouze zdokumentovat vývoj cen bytových prostor, a to jak nových, tak starších bytů, v hlavním městě Praze:



Index cen nových bytů (2010=100)  
Price Index of New Flats (2010=100)



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



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

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 981/18 v budově č.p. 981, kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.**

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



Modrá barva označuje obytný dům č.p. 981, červená čerchovaná barva označuje realizované prodeje bytových jednotek v roce 2021.

V roce 2021 byly v domě č.p. 981 prodány 2 bytové jednotky, ale žádná nebytová jednotka. Z této skutečnosti vyplývá, že nelze pro tento konkrétní případ určit obvyklou cenu, nebytového prostoru č. 981/18, protože neexistuje statistický soubor realizovaných prodejních cen nebytových prostor, které by mohly být použity pro vlastní komparaci.

#### **4. 2 Určení tržní hodnoty**

Při ocenění nebytového prostoru č. 981/18 však lze určit tržní hodnotu. Tržní hodnotou se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím trhu, na kterém bude oceňovaný nebytový prostor obchodován. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné. Tržní hodnotu nebytového prostoru č. 981/18 lze určit na základě vyhodnocení již realizovaných prodejních cen nebytových prostor, které byly prodány v roce 2019 až 2020 Městskou částí Praha 10. Tyto realizované ceny je nutné upravit vzhledem ke skutečnému stavebně technickému stavu oceňovaného nebytového prostoru a nárůstu cen nemovitostí mezi lety 2019 -2020 a rokem 2021.

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



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

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

**Současné nabízené nebytové prostory realitními kanceláři v Praze:**

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

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

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

**Kladné aspekty oceňovaného nebytového prostoru:**

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

**Záporné aspekty nebytového prostoru:**

- Stavebně-technický stav nebytového prostoru je zhoršený.
- Přístup k nebytovému prostoru je ztížen průchodem přes dlouhou chodbu.

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

Por.č.	Koeficient	Popis
1.	K <sub>1</sub>	Koeficient technického stavu a dostupnosti prostoru
2.	K <sub>2</sub>	Koeficient polohy nebytového prostoru
3.	K <sub>3</sub>	Koeficient změny obvyklé ceny v čase k roku 2021

*Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 981/18 v budově č.p. 981, kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.*

Jako srovnatelné nemovitosti vhodné ke komparaci jsem zvolil všechny objekty uvedené v předchozích tabulkách. Porovnání je provedeno po úpravě realizovaných a nabídkových cen koeficienty K<sub>1</sub> až K<sub>3</sub>. Koeficienty K<sub>1</sub> až K<sub>3</sub> je přepočítána zjištěná cena porovnávaných nemovitostí k oceňovanému nebytovému prostoru. V současné době je v daném segmentu nemovitostí nabídka mírně nižší než poptávka. Vlastní komparace je uvedena v následující tabulce:

Poř. č.	Lokalita	Číslo jednotky	Výměra m <sup>2</sup>	Cena Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>1</sub>	K <sub>2</sub>	K <sub>3</sub>	Výsledná cena Kč/m <sup>2</sup>
1.	Baškirská 1404/1	1404/129	11,30	28 357,52	1,10	1,00	1,15	35 872,26
2.	Baškirská 1404/7	1407/135	11,30	26 145,13	1,10	1,00	1,15	33 073,59
3.	Bulharská 619/8	619/19	15,00	74 000,00	0,50	1,00	1,15	42 550,00
4.	Holandská 359/34	359/08	77,30	43 944,63	0,90	1,00	1,15	45 482,69
5.	Kazašská 1428/2	142888	11,70	25 078,21	1,20	1,00	1,15	34 607,93
6.	U Hranic 1484/11	1484/15	44,30	66 027,09	0,60	1,00	1,15	45 558,69
7.	Záběhlická 1915/16	1915/13	18,50	69 218,49	0,50	1,00	1,15	39 800,63
8.	Želivecká 2798/30	2798/61	12,90	20 725,58	1,10	1,00	1,15	26 217,86
9.	Želivecká 2798/30	2798/64	1,10	51 772,73	0,70	1,00	1,15	41 677,05
10.	Praha 6		430,00	23 255,79	1,20	1,10	1,00	30 697,64
11.	Praha 6		558,00	22 272,73	1,20	1,10	1,00	29 400,00
12.	Praha 4		944,00	63 559,32	0,80	0,90	1,00	45 762,71
Průměr			177,95	42 863,10	0,91	1,01	1,11	37 558,42

Zaokrouhлено: 37 560,00 Kč/m<sup>2</sup>.

Určenou tržní hodnotu lze ztotožnit s obvyklou cenou nebytové jednotky č. 981/18 v budově č.p. 981, Nad Vršovskou horou 3 včetně podílu 552/9611 na budově č.p. 981 a pozemku parc.č. 3022, kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 22.3.2021. Ta činí částku:

$$OC = 55,20 \text{ m}^2 \times 37 560,00 \text{ Kč/m}^2 = 2 073 312,00 \text{ Kč}$$

**zaokrouhлено: 2 073 300,00 Kč**

Toto je obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 981/18 v budově č.p. 981, Nad Vršovskou horou 3 včetně podílu 552/9611 na budově č.p. 981 a pozemku parc.č. 3022, kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, stanovená porovnávací metodou ke dni 22.3.2021.

Z této částky připadá na podíl 552/9611 pozemku parc.č. 3022 k nebytové jednotce č. 981/18 v budově č.p. 981, Nad Vršovskou horou 3, kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 22.3.2021 částka:

$$OC_{\text{Poz}} = 375 \text{ m}^2 \times 5 000,00 \text{ Kč/m}^2 \times 552/9611 = 107 689,11 \text{ Kč}$$

**zaokrouhлено: 107 690,00 Kč**

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

Pro určení obvyklé ceny nemovitostí je dle přijaté definice nejužívanějším způsobem jejího stanovení metoda porovnávací, komparativní. To odpovídá i doporučením mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (International Valuation Standards Council), doporučení IVS 101 až 105. Dále TEGoVA (European Group of Valuers' Associations), doporučení EVS1. Ministerstvo financí ČR vydalo dne 25.9.2014 „Komentář k určování obvyklé ceny“. V tomto Komentáři je pro určení obvyklé ceny stanoveno, že se provádí výhradně porovnáním, komparací. Tento způsob ocenění byl použit i v předloženém znaleckém posudku.

## **6. ZÁVĚR**

### **6.1 Souhrn a závěr**

Cílem předloženého posudku bylo stanovit obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 981/18 v budově č.p. 981, Nad Vršovskou horou 3 včetně podílu 552/9611 na budově č.p. 981 a pozemku parc.č. 3022, kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 22.3.2021.

Na základě provedené detailní analýzy vychází obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 981/18 v budově č.p. 981, Nad Vršovskou horou 3 včetně podílu 552/9611 na budově č.p. 981 a pozemku parc.č. 3022, kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 22.3.2021 na částku:

**2 073 300,00 Kč**

**Slovy: dva milióny sedmdesát tři tisíc  
tři sta korun českých.**

Z této celkové částky činí podíl 552/9611 pozemku parc.č. 3022 patřící k nebytové jednotce č. 981/18 v budově č.p. 981, Nad Vršovskou horou 3, kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 22.3.2021 částku:

**107 690,00 Kč.**

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

Znalecký posudek je podán ke dni 22.3.2021.

## 6. 2 Použitá literatura

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

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze 2 ze dne 26.9.1975 pod č.j. 340/74-K pro základní obor ekonomiku, odvětví ceny a odhady nemovitostí a Městského soudu v Praze 2 ze dne 7.8.2003 pod č.j. Spr. 1252/2003 pro základní obor ekonomiku, odvětví finanční účetnictví. Znalecký úkon je zapsán pod poř.č. 2511/10/I/2021 znaleckého deníku.

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

Otisk znalecké pečeti:

Datum a podpis:

posudek podán dne 22.3.2021.



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

## PŘÍLOHY

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

**Fotografická dokumentace:**





*Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 981/18 v budově č.p. 981,  
kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.*





**Informace o jednotce:**

<b>Číslo jednotky</b>	<b>981/18</b>
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 981
Katastrální území:	Michle [727750]
Číslo LV:	9723
Podíl na společných částech:	552/9611

**Informace o budově:**

<b>Stavba:</b>	<b>č. p. 981</b>
Obec:	Praha [554782]
Část obce:	Michle [490130]
Katastrální území:	Michle [727750]
Číslo LV:	9722
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 3022
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům

**Informace o parcele:**

číslo:	3022
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Michle [727750]
Číslo LV:	9722
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	375
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 981

**Geometrický plán:**



**Ortofotomapa:**



**Část cenové mapy pozemků:**



Cena v cenové mapě k roku 2021: 5 000,00 Kč/m<sup>2</sup>.



Část územního plánu:



OB - čistě obytné území.

Pasport prostoru

Městská část Praha 10 iDES 08.12.2020 13:50:02

**Pasport prostoru**

<b>Adresa</b>	NAD VRŠOVSKOU HOROU 981/3 Praha 10	<b>Vlastník</b>	MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10 Vršovická 1429/68 101 38 PRAHA 10
<b>Blok (objekt)</b>	0981	<b>Správce</b>	AUSTIS správa s.r.o K Austisu 680 154 00 Praha 5 - Slivenec
<b>Katastr</b>	MICHLE	<b>Provozovna správce</b>	Vršovická 1429/68
<b>Okres</b>		<b>Počet STA</b>	0
<b>Č. prostoru</b>	501	<b>Počet tel. linek</b>	0
<b>Podlaží</b>	-1	<b>Počet park. míst</b>	0
<b>Kategorie</b>	IV. Kategorie	<b>Vstup z domu</b>	N
<b>Příslušenství</b>	Společné	<b>Vstup z ulice</b>	N
<b>Č. prostoru KU</b>	981/18	<b>Vstup dvůr (zahr.)</b>	N
<b>Počet místností</b>	6+0	<b>Cena prostoru</b>	0,00
<b>Počet komínů</b>	0		
<b>Plyn</b>	Z		
<b>Sm. ř. pro vodné</b>	Na jednoho obyvatele bytu s tekoucí teplou vodou (teplá voda na kohoutku)za rok		
<b>Kanalizace</b>	N		
<b>Elektřina</b>	230   Jistič		
<b>Vytápění</b>	žádné topení		

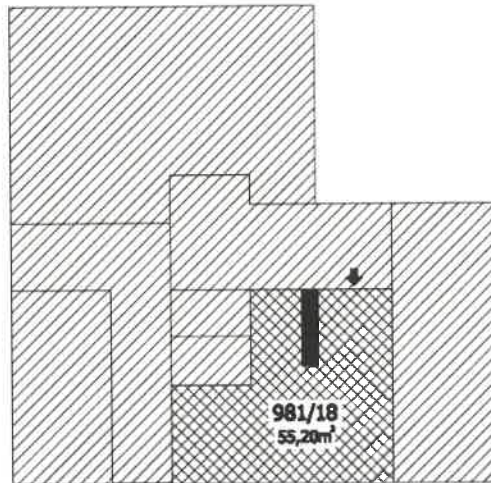
**Seznam místností**

Místnost	Vytápění	Cel. plocha	Pl. pro nájem	ZPP	Podl. plocha
dílna	žádné topení	15,12	15,12	0,00	0,00
dílna	žádné topení	14,40	14,40	0,00	14,40
sklad 1	žádné topení	13,92	13,92	0,00	13,92
WC	žádné topení	1,41	1,41	0,00	1,41
šatna	žádné topení	1,41	1,41	0,00	1,41
chodba, predsň	žádné topení	8,98	8,98	0,00	8,98
		<b>55,24</b>	<b>55,24</b>	<b>0,00</b>	<b>40,12</b>

**Zařizovací předměty**

Název	Výr. číslo	Pořizeno	Počet	Cena	Montáž	Úrok	Životnost	Za měsíc
VODOMÉR SV	6815800-94	15.02.2002	1	0,00	0,00	0,00	14.02.2010	5,00
								<b>5,00</b>

1.P.P.  
Nad Vršovskou horou 3



**Současné nabídky realitních kanceláří na prodeje skladových  
nebytových prostorů:**



**Prodej skladového prostoru 944 m<sup>2</sup>**

Modřanská, Praha 4 - Braník  
60 000 000 Kč (63 559,32 Kč za m<sup>2</sup>)

Bus 7 min. pěšky | Sportoviště 7 min. pěšky



**Prodej skladového prostoru 430 m<sup>2</sup>**

Šestidomí, Praha 6 - Bubeneč  
9 999 990 Kč (23 255,79 Kč za m<sup>2</sup>)

1 nové oznámení (při zapr



*Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 981/18 v budově č.p. 981,  
kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.*



**Prodej skladového prostoru 550 m<sup>2</sup>**

Praha 6

12 250 000 Kč (22 272,73 Kč za m<sup>2</sup>)

Škola 4 min. pěšky

Pošta 4 min. pěšky

Přidorys

