



ZNALECKÝ POSUDEK č. 1826 – 35 – 2015 – B

o ceně nebytové jednotky č. 366/13, Moskevská č. 23, katastrální území Vršovice,
hlavní město Praha



Objednatel znaleckého posudku:

Městská část Praha 10
Vršovická 68, 101 38 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky v
souvlosti s její privatizací.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., **podle stavu ke dni 8.10.2015** znalecký posudek vypracoval:

Ing. Arch. Vladimír Soukeník
Moravská 1779
252 28 Černošice

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Černošicích 22.2.2016

Obsah posudku

1. Nález	3
1.1. Znalecký úkol	3
1.2. Informace o věci nemovité	3
1.3. Prohlídka	3
1.4. Podklady pro vypracování posudku	3
1.5. Vlastnické a evidenční údaje	3
1.6. Dokumentace a skutečnost	3
2. Posudek	4
2.1. Popis metod	4
2.2. Popis věci nemovité	4
2.3. Stanovení ceny porovnávací metodou	6
2.4. Stanovení ceny výnosovou metodou	7
2.5. Cena podle vyhlášky	8
3. Závěr	13
3.1. Rekapitulace zjištěných a stanovených cen	13
3.2. Výrok o hodnotě majetku	13
4. Znalecká doložka	14
5. Seznam příloh	14

1. Nález

1.1. Znalecký úkol

Ocenění věci nemovité, nebytové jednotky č. 366/13, v ulici Moskevské č. 23 v Praze 10 cenou obvyklou.

1.2. Informace o věci nemovité

Název předmětu ocenění:	nebytová jednotka č. 366/13
Adresa předmětu ocenění:	Moskevská 366/23 100 00 Praha 10
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 243 201

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 8.10.2015 za přítomnosti znalce.

1.4. Podklady pro vypracování posudku

Uvedeny v rekapitulaci ocenění

1.5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby:	Městská část PRAHA 10, Vršovická 1429/68, 101 38 Praha 10, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku:	Městská část PRAHA 10, Vršovická 1429/68, 101 38 Praha 10, vlastnictví: výhradní

1.6. Dokumentace a skutečnost

Poskytnuté podklady byly pro zpracování tohoto posudku dostatečné, některé další údaje pro byly dále čerpany při místním šetření, z cenové mapy a z prohlášení vlastníka a z údajů KN.

2. Posudek

2.1. Popis metod

Stanovení hodnoty nebytové jednotky č. 366/13, katastrální území Vršovice, Moskevská č. 23 v Praze 10, je z hlediska metodiky oceňování, stanovením obvyklé ceny věci nemovité ve smyslu zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku podle § 2.

Stanovení obvyklé ceny věci nemovité je v tomto případě provázeno propočty, které určí interval či hodnotu obvyklé (tržní) ceny několika metodami nezávisle na sobě. Byly použity tři základní metody propočtu (metoda porovnávací, výnosová metoda a dle cenových předpisů byla stanovena cena administrativní). Tímto způsobem je následně stanoven interval jediný a z něj, s přihlédnutím k aktuálnímu stavu věci nemovité, jejímu umístění a poptávce po srovnatelných objektech na místním trhu, je výrokem stanovena obvyklá (tržní) cena věci nemovité. Výsledné hodnoty podle jednotlivých metod jsou porovnány v závěrečné rekapitulaci.

Cena zjištěná podle cenového předpisu, tj. „**cena podle vyhlášky**“; k datu ocenění a je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Cena podle cenového předpisu je uvedena jen jako informační (kontrolní), zejména však proto, že umožňuje podat rozsáhlý soubor informací o oceňované jednotce a to ve strukturované formě.

Metoda porovnávací využívá statistických postupů a vychází z toho, že při větším známém počtu cen srovnatelných objektů lze odvodit určitou střední hodnotu nebo cenu. Předpokladem konkrétních výsledků při použití této metody je existence dostatečně rozsáhlého, dostupného a statisticky vyhodnotitelného materiálu, což je v tomto případě splněno jak pro nabídkové ceny prodeje, tak pronájmů. Tabulky obsahující porovnávané nebytové jednotky jsou uloženy v archivu znalce. Určitou komplikaci v současné době způsobuje značná volatilita nemovitostního trhu.

Výnosová metoda je založena na diskontování kladných toků hotovosti (hotovostí se v tomto případě rozumí pravidelný výnos z pronájmu jednotlivých prostor jiným subjektům), které daná nemovitost podle odborného odhadu bude generovat.

Při stanovení ceny věci nemovité výnosovou metodou formou věčné renty má na propočet zásadní vliv zjištění míry kapitalizace. Pro další propočty je užitá hodnota 6,5%. Celkové náklady jsou uvažovány ve výši 40% ročního nájemného.

2.2. Popis věci nemovité

Širší souvislosti

Bytový dům, ve kterém se jednotka nachází, je činžovní řadový rohový dům v blokové zástavbě nacházející se na nároží ulic Moskevské a Holandské v Praze 10 – Vršovice. Budova má jedno podzemní, čtyři nadzemní podlaží a podkroví, střecha je sedlová. Ve všech nadzemních podlažích

kromě přízemí jsou byty, v podzemním podlaží jsou společné prostory a podkroví je nevyužité. V přízemí jsou dva nebytové prostory.

Oceňovaný dům je situován ve stabilizovaném obytném území ve Vršovicích. Je součástí uzavřeného bloku domů, který je tvořen typově a výškově shodnými budovami na Vršovickém nám. v sousedství Heroldových sadů a zámečku. Blok je ohraničen ulicemi Holandská, Žitomířská a Moskevská. Vnitroblok je maximálně zastavěn dvorními objekty s minimálním zastoupením zeleně. Z hlediska automobilové dopravy je ulice Moskevská a to po provedené úpravě velmi rušná, včetně tramvajových linek MHD. Parkovací možnosti jsou velmi omezené.

Vlastní lokalita je, z hlediska Vršovic, komerčně nadprůměrná, umístění provozovny na nároží a s přístupem z rozšířeného chodníku je velmi výhodné.

Popis domu

Budova má jedno podzemní a čtyři nadzemní podlaží, podkroví je nevyužité. V 1.PP se nacházejí společné prostory, sklepní kóje jednotlivých nájemníků. V přízemí jsou dva nebytové prostory (prodejna a restaurace) přístupné z chodníku, ve 2.NP až 4.NP se nacházejí byty. Součástí jednoho nebytového prostoru (restaurace) je přízemní přístavba s pultovou střechou ve dvoře. V domě není výtah.

Nosné svíslé konstrukce jsou zděné z plných pálených cihel. Nosné vodorovné konstrukce jsou částečně klenby a dřevěné trámové. Střecha je sedlová s vázaným krovem a betonovou krytinou. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Schodiště je kamenné s litinovým zábradlím s dřevěným madlem. Okna jsou dřevěná špaletová, v přízemí jsou výkladce. Fasády jsou vápenné štukové, část do ulice je štukatérsky zdobená s nárožním štítem vybíhajícím nad úroveň střešní římsy. Vytápění jednotlivých bytů je lokální plynové. Objekt je napojen na vodovod, kanalizaci a plynovod.

Podle zjištění byl dům postaven v roce 1892. Celkový stav objektu odpovídá stáří a prováděné údržbě. Objekt má novou střešní krytinu včetně pojistné hydroizolace. Fasády jak do ulice, tak do dvora jsou opravené, okna mají nátěr ve špatném stavu. Suterén je vlhký.

Popis jednotky

Podle prohlášení vlastníka:

Nebytová jednotka č. 366/13 – způsob využití - provozovna umístěná v 1. NP. Celková výměra jednotky je 118,30 m²

název místnosti	plocha
provozní místnost 1	20,70 m ²
provozní místnost 2	36,90 m ²
chodba	3,70 m ²
kuchyň	1,60 m ²
WC	1,20 m ²
sklad 4x	54,20 m ²
celkem	118,30 m²

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 118,300 m². K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, bytové jádro, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu.

Součástí jednotky jsou dále vnitřní instalace, vnitřní rozvody vody, plynu, odvody odpadních vod kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, vnitřní rozvody společné televizní a rozhlasové antény. Vybavení jednotky - bez vybavení.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu o velikosti **1183/8309**.

Popis pozemku

Dotčené pozemky:

Budova č.p. 366, katastrální území Vršovice stojí na pozemku parc.č. 555, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 362 m².

Pozemek je z větší části zastavěný budovou a dvorním objektem, jen s menším dvorečkem. Je oceněn v cenové mapě stavebních pozemků pro Prahu na rok 2015.

2.3. Stanovení ceny porovnávací metodou

Srovnatelné nebytové jednotky či prostory byly vybírány na základě analýzy trhu nemovitostmi zaměřené na srovnatelné lokality v Praze 10. Údaje a obecné informace o trhu byly čerpány z internetu, z realitních časopisů, dále z vlastní databáze znalce a ze spolupráce s realitními kanceláři.

V případě předmětné nebytové jednotky nebyl problém nalézt dostatečně široký referenční vzorek, který by umožňoval srovnání s aktuální cenovou úrovní prodeje těchto prostorů. Nalezeno bylo 6 částečně srovnatelných nebytových jednotek v aktuální nabídce. Přímě srovnatelné jednotky (stejně stáří, stavebně technického stavu a velikosti) se nalézt nepodařilo a proto byl vzorek zkoumán z hlediska průřezového ukazatele 1 m² celkové užitkové plochy.

Bylo zjištěno, že průměrná nabídková prodejní cena 1 m² užitkové plochy nebytových prostorů byla ve výši 38.913 Kč, s tím, že maximální hodnota byla 46.429 Kč a minimální pak 31.474 Kč. V posledním roce je trh obdobnými nemovitostmi již částečně stabilizovaný, v nabídkách se objevují menší cenové rozdíly porovnatelných nemovitostí a trvá určitý převis nabídky nad poptávkou.

S přihlédnutím k aktuálnímu stavu poptávky a nabídky na realitním trhu a umístění jednotky v lokalitě a vlastním objektu je pro další propočty volena průměrná hodnota ze zkoumaného vzorku. Ceny zjištěné srovnáním vybraných nebytových prostorů, kde byly údaje čerpány zejména z internetu a z realitních časopisů, tedy z tzv. nabídkových cen, bývají nabídkové ceny obvykle o něco vyšší, než jsou konečné sjednané ceny.

Z vlastní praxe znalce i ze spolupráce s realitními kanceláři je možné konstatovat, že obvykle v daném místě a u komodity nebytové jednotky jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 70 % ceny nabídkové.

Metodou porovnávací byla stanovena obvyklá (redukováná nabídková) prodejní cena 1 m² plochy nebytové jednotky ve výši **27.239 Kč/m²**.

<i>Výpočet ceny porovnávací metodou - NJ 366/13 - Moskevská 366/23</i>		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena - Kč/1m ²		38 913
Redukovaná jednotková cena - Kč/1m ²		27 239,0
Výpočet ceny		
Užitková plocha celkem	118,3	m ²
Cena zjištěná porovnávací metodou celkem (zaokrouhleno)	3 222 374	Kč

2.4. Stanovení ceny výnosovou metodou

V případě předmětné nebytové jednotky či prostoru nebyl problém nalézt dostatečně široký referenční vzorek, který by umožňoval srovnání s aktuální cenovou úrovní pronájmů obdobných prostorů. Přímě srovnatelné pronájmy (stejně funkce, velikosti umístění v objektu a jeho stavebně technického provedení a stavu) se nalézt nepodařilo a proto byl vzorek zkoumán z hlediska průřezového ukazatele 1 m² celkové nájemní (užitkové) plochy.

Bylo zjištěno, že ze 9 nabídek pro obdobné nebytové jednotky, byla průměrná měsíční nabídková cena 1 m² nájemní plochy (po zaokrouhlení) ve výši 244 Kč, s tím, že maximální hodnota byla 299 Kč a minimální pak 197 Kč.

S přihlédnutím k aktuálnímu stavu poptávky a nabídky na realitním trhu a umístění jednotky v lokalitě a vlastním objektu je pro další propočty volena průměrná hodnota ze zkoumaného vzorku. Ceny zjištěné srovnáním vybraných nebytových prostorů, kde byly údaje čerpány zejména z internetu a z realitních časopisů, tedy z tzv. nabídkových cen, bývají nabídkové ceny obvykle o něco vyšší, než jsou konečné sjednané ceny.

Z vlastní praxe znalce i ze spolupráce s realitními kanceláři je možné konstatovat, že obvykle v daném místě a u komodity nebytové jednotky jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 70 % ceny nabídkové.

Metodou porovnávací byla stanovena obvyklá (redukováná nabídková) nájemní cena 1 m² plochy nebytové jednotky ve výši **170,48 Kč/m²/měsíc**.

Pro výpočet hodnoty věci nemovité metodou věčné renty byl použit následující vzorec:

$$PH = \frac{ZP \cdot 100}{i_k}$$

kde:

PH..... zjišťovaná hodnota

ZP..... čistý výnos (tržby po odečtení všech nákladů nutných k jejich dosažení a udržení stavu včetně daní)

i_k kalkulovaná kapitalizační míra (Yield)

V tomto konkrétním případě jsou vstupními parametry propočtu uvedeny v následující tabulce:

Výpočet ceny výnosovou metodou - NJ 366/13 - Moskevská 366/23		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena - Kč/1m ² /měs.	244,0	
Redukovaná jednotková cena - Kč/1m ² /měs.	170,48	
Výpočet ceny		
Nájemní cena 1 m ² plochy jednotky za rok (zaokrouhleno)	2046	Kč
Užitková plocha celkem	118,3	m ²
Roční nájemné celkem	242 042	Kč
Náklady stanoveny ve výši 40% nájemného	96 817	Kč
Čistý výnos	145 225	Kč
Kapitalizační míra	6,5	%
Cena zjištěná výnosovou metodou celkem (zaokrouhleno)	2 234 232	Kč

2.5. Cena podle vyhlášky

Nebytová jednotka č. 366/13 - provozovna

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Ostatní stavební pozemek

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	555	362,00	10 000,00	3 620 000,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			362,00 m ²		3 620 000,-

Pozemek - zjištěná cena = 3 620 000,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
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 jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00

11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů

II

0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{II} P_i) = 1,050$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,050$$

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
Nebytový prostor - ateliér:	118,3 * 1,00 = 118,30 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	118,30 m ²

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 včetně zemních prací:	mělké založení bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce:	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy:	trámové polospalné	S	100
4. Krov, střecha:	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech:	betonová taška novodobá	S	100
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů:	vápenné dvouvrstvé omítky	N	100
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100
10. Schody:	kamenné, žulové	S	100
11. Dveře:	náplňové	S	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	dřevěná špaletová a výkladce	N	100
14. Povrchy podlah:	plovoucí plastová a dlažba	S	100
15. Vytápění:	plynové	S	100
16. Elektroinstalace:	třífázová	S	100
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod:	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace:	litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod:	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev vody:	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní:	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	umyvadla	S	100
24. Výtahy:	chybí	C	100
25. Ostatní:	vzduchotechnika, mříže	N	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně 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:	N	3,10	100	1,54	4,77
9. Vnitřní obklady keramické:	S	2,10	100	1,00	2,10
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:	N	5,40	100	1,54	8,32
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 vody:	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní:	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy:	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní:	N	5,60	100	1,54	8,62
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					101,27
Koeficient vybavení K_4 :					1,0127

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	1,0370
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0127
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1000
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	19 558,76
Plná cena: 118,30 m ² * 19 558,76 Kč/m ²	=	2 313 801,31 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 123 roků		
Opotřebení: 35,000 %	-	809 830,46 Kč
Nákladová cena CB_N	=	1 503 970,85 Kč

Koeficient pp	*	1,050
Cena CB	=	<u>1 579 169,39 Kč</u>

Nebytová jednotka č. 366/13 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	1 579 169,39 Kč
--	---	------------------------

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku:	3 620 000,- Kč	
Spoluvlastnický podíl:	1 183 / 8 309	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	3 620 000,- Kč * 1 183 / 8 309	+ <u>515 400,17</u>

Nebytová jednotka č. 366/13 - zjištěná cena (po zaokrouhlení)	=	2.094.570 Kč
--	---	---------------------

3. Závěr

3.1. Rekapitulace zjištěných a stanovených cen

Pro stanovení obvyklé ceny předmětné věci nemovité – nebytové jednotky č. 366/13, katastrální území Vršovice, Moskevská č. 23 v Praze 10 cenou obvyklou, byly použity tři základní metody propočtu, jejichž výsledné ceny byly porovnány v závěrečné rekapitulaci.

Metoda propočtu	Zjištěná/stanovená cena v Kč
Cena podle vyhlášky – cena administrativní	2.094.570
Porovnávací cena	3.222.374
Výnosová cena	2.234.232

3.2. Výrok o hodnotě majetku

Výsledná hodnota majetku, tedy celé předmětné věci nemovité byla stanovena výrokem, který vycházel z intervalu zjištěných cen uvedenými metodami. **Cena podle vyhlášky (cena administrativní) je použita jako cena kontrolní**, v tomto případě však shodou okolností téměř reflektuje správně cenu věci nemovité v místě a čase.

Výnosová cena vychází z obvyklého nájemného a vyjadřuje výnosovou hodnotu věci nemovité. Nájemní vztah je preferována zejména pro nebytové prostory určené k podnikání, kdy nájemné je celé uplatněno jako náklad v příslušném roce na rozdíl od věci nemovité ve vlastnictví, kdy je možné uplatnit pouze odpisy, které jsou přibližně 2 až 3 x nižší než nájemné. **Cena porovnávací** vychází z průzkumu trhu a uplatňuje se zejména u jednotek, které jsou pořizovány pro vlastní soukromou potřebu, nikoli pro podnikání.

Z intervalu zjištěných cen věci nemovité, zejména s přihlédnutím k tomu, že jedná o ateliér, k aktuálnímu stavu věci nemovité a jejímu umístění v lokalitě, vychází výrok o hodnotě, kdy váha ceny výnosové je uvažována ve výši cca 70% a ceny porovnávací pak 30%. Přihlédnuto bylo též k dobrému stavu NJ.

Cena věci nemovité byla (po zaokrouhlení) stanovena ke dni 8.10.2015 ve výši

2.530.670 Kč

V Černošicích, 22.2.2016

Ing. Arch. Vladimír Soukeník
Moravská 1779, 252 28 Černošice



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "V. Soukeník".

4. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 27.6.1977 pod č.j.Spr 1179/77 z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvl. specializace pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1826 - 35 - 2015 - B znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 18263515.

5. Seznam příloh

Příloha č. 1. – Rekapitulace výsledků ocenění	1 x A4
Příloha č. 2. – Informace z katastru nemovitostí	1 x A4
Příloha č. 3. - Cenová mapa stavebních pozemků Hl. města Prahy	1 x A4
Příloha č. 4. – Ilustrativní fotodokumentace	1 x A4

Rekapitulace výsledků ocenění jednotky č. 366/13, k.ú. Vršovice

identifikace jednotky		
číslo jednotky dle KN	366/13	
číslo jednotky dle OÚ	102	
podíl na společných částech domu a pozemku	1183/8309	
katastrální území	Vršovice	
adresa		
ulice	Moskevská	
č.p. / č.o.	366/23	
podklady		
nájemní smlouva s	volná	
nájemní smlouva ze dne/do	XXX	
smlouva o stavebních úpravách ze dne	XXX	
informace z KN	ano	
základní popis		
lokalizace	1. NP	
charakter objektu	bytový	
dopravní dostupnost	velmi dobrá	
účel nájmu (funkce prostoru)	prodejna	
dispozice (počet místností bez chodeb)	9	
výměry m ²	118,30	
základní popis prostor	<p>Prodejna s výkladci a vstupem pro zákazníky do Moskevské, směrem do Holandské je SDK předstěna. 2. vstup z domovní chodby, zde WC, umývárna a kancelář s oknem do dvora. Topení je plynovým kotlem Mora 637, vzduchotechnika z prodejny s vývodem do dvora. Kompletní rekonstrukce elektro, a rozvodů vody a kanalizace. Podlahy koberce a plovoucí, dveře původní náplňové, z chodby s mříží. Celkový současný stav odpovídá provedeným rekonstrukcím, oproti tomu je patrný vliv několikaletého neužívání prodejny. Dle prohlášení vlastníka dále 4 sklady o celkové ploše 54,2 m².</p>	
provedené úpravy	staršího data	
roční nájemné Kč		
stávající ze smlouvy	m ²	celkem
obvyklé	XXX	
	2 046	242 041,80
komentář	obvyklé nájemné v aktuálním stavu s přihlédnutím k neúměrnému rozsahu skladů	
ocenění Kč za jednotku		
obvyklá cena	2 530 670	
podle cenových předpisů	2 094 570	
desetinásobek celkového ročního nájmu	0	
náklady rekonstrukce		
datum rekonstrukce	XXX	
charakter rekonstrukce (zhodnocující, účelová)	XXX	
pořizovací cena podle smlouvy Kč	XXX	
pořizovací cena podle údajů nájemce Kč	XXX	
přílohy		
informace z KN	ano	
cenová mapa stavebních pozemků	ano	
fotodokumentace	ano	

Informace o jednotce

Číslo jednotky	366/13
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	dílna nebo provozovna
Budova:	č. p. 366
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11899
Podíl na společných částech:	1183/8309

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

lázev
amátkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

jsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

jsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#).

Uvedené údaje mají informativní charakter. Platnost k 08.11.2015 12:00:00.

© 2004 - 2015 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Dotazy určené katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.2.0 build 1



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	555
Cena 2015	
Mapový list:	60
Cena:	10000 Kč/m²
Skupina:	4123

Uvedené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat podle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena vztahuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů: 2000: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 | 2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 | 2012: 1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: od 1.1.14-30.4.14, od 1.5.14-14.1.15 | 2015: od 15.1.15

Vytištěno dne: 8.11.2015

Ilustrativní fotodokumentace - NJ 366/13, Moskevská č. 23

