



## **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 1410 - 54 - 2010 B**

**o ceně nebytové jednotky č. 946/36 v ulici Ruská č. 88, k.ú. Vršovice, hlavní město Praha**

**Objednatel posudku:**

Městská část Praha 10  
Vršovická 68  
101 38 Praha 10

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny jednotky - nebytového prostoru v souvislosti s jeho privatizací.

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., podle stavu ke dni 15.09.2010 posudek vypracoval:**

Ing.Arch. Vladimír Soukeník  
Moravská 1779  
252 28 Černošice

Posudek obsahuje včetně titulního listu 12 stran textu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Černošicích 30.09.2010

## Obsah posudku

|   |    |
|---|----|
| 1. Nález .....                              | 3  |
| 1.1. Znalecký úkol.....                     | 3  |
| 1.2. Informace o nemovitosti .....          | 3  |
| 1.3. Prohlídka a zaměření nemovitosti.....  | 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 nemovitosti.....                 | 4  |
| 2.3. Stanovení ceny srovnávací metodou..... | 5  |
| 2.4. Stanovení ceny výnosovou metodou.....  | 6  |
| 2.5. Cena podle vyhlášky .....              | 8  |
| 3. Závěr .....                              | 11 |
| 3.1. Rekapitulace zjištěné ceny .....       | 11 |
| 3.2. Výrok o hodnotě majetku.....           | 11 |
| 4. Znalecká doložka .....                   | 12 |
| 5. Seznam příloh .....                      | 12 |

## **1. Nález**

### ***1.1. Znalecký úkol***

Ocenění nemovitosti, nebytového prostoru 946/36 v ulici Ruská č. 88 v Praze 10, cenou obvyklou a posouzení stávajícího nájemného a to ve stavu k datu 15.09.2010.

### ***1.2. Informace o nemovitosti***

Název nemovitosti: nebytová jednotka č. 946/36 - restaurace, bowling

Adresa nemovitosti: Ruská 946/88

10000 Praha

Kraj: Hlavní město Praha

Okres: Praha 10

Obec: Praha

Katastrální území: Vršovice

Počet obyvatel: 1 233 211

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. a) : 2 250,- Kč/m<sup>2</sup>

### ***1.3. Prohlídka a zaměření nemovitosti***

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 15.09.2010 za přítomnosti znalce .

### ***1.4. Podklady pro vypracování posudku***

Uvedeny v rekapitulaci ocenění

### ***1.5. Vlastnické a evidenční údaje***

Nejsou předmětem šetření

### ***1.6. Dokumentace a skutečnost***

Poskytnuté podklady byly pro zpracování tohoto posudku dostatečné, některé další údaje pro vypracování tohoto posudku byly dále čerpány při místním šetření, z cenové mapy a z výpisu z KN.

## 2. Posudek

### 2.1. Popis metod

Stanovení hodnoty jednotky č. 946/36 v ulici Ruská č. 88 v katastrálním území Vršovice v Praze 10, je z hlediska metodiky oceňování, stanovením obvyklé ceny nemovitosti ve smyslu zákona č.151/1997 Sb o oceňování majetku podle § 2.

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti 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 srovnávací, 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 nemovitosti, jejímu umístění a poptávce po srovnatelných objektech na místním trhu, je výrokem stanovena obvyklá (tržní) cena nemovitosti. Výsledné hodnoty podle jednotlivých metod jsou porovnány v závěrečné rekapitulaci.

Cena zjištěná podle cenového předpisu, tj. **cena administrativní**; k datu ocenění je podle vyhlášky podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

**Metoda srovnávací** 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 a dostupného, statisticky vyhodnotitelného materiálu, což je v tomto případě splněno jak pro nabídkové ceny prodeje, tak pronájmů. Určitou komplikaci v současné době způsobuje značná volativita nemovitostního trhu související s finanční krizí.

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

Při stanovení ceny nemovitosti výnosovou metodou **věčné renty** má na propočet zásadní vliv metoda zjištění míry kapitalizace. Pro další propočty je užitá hodnota 7%, která odpovídá hodnotě stanovené vyhláškou. Analogicky jsou uvažovány celkové náklady, které jsou stanoveny ve výši 40% ročního nájemného.

### 2.2. Popis nemovitosti

#### *Širší souvislosti*

Bytový dům, ve kterém se jednotka nachází je situován na jižní straně ulice v bloku domů mezi křižovatkami Ruské s ulicemi Na Míčánkách a U Roháčových kasáren. Dům je řadovým bytovým domem na který z obou stran navazují další řadové bytové domy. Vlastní lokalita je komerčně průměrná, umístění z hlediska bowlingu a restaurace s přístupem z ulice je výhodné.

### **Popis jednotky**

Popis jednotky je převzat ze smlouvy o výstavbě. Nebytová jednotka č. 946/36 –způsob využití - provozovna, umístěná v 1. N.P, 1.PP a 2.P.P .

| název místnosti | plocha                      |
|-----------------|-----------------------------|
| herna 1.P.P.    | 144,00 m <sup>2</sup>       |
| herna 2.P.P.    | 144,00 m <sup>2</sup>       |
| bar 2.P.P.      | 86,00 m <sup>2</sup>        |
| kancelář 2.P.P. | 13,00 m <sup>2</sup>        |
| kancelář 2.P.P. | 18,00 m <sup>2</sup>        |
| chodba          | 16,00 m <sup>2</sup>        |
| WC 1.P.P.       | 7,00 m <sup>2</sup>         |
| WC 1.N.P.       | 2,00 m <sup>2</sup>         |
| schodiště       | 14,00 m <sup>2</sup>        |
| kancelář 1.N.P. | 25,00 m <sup>2</sup>        |
| WC 1.N.P.       | 1,00 m <sup>2</sup>         |
|                 |                             |
| <b>celkem</b>   | <b>470,00 m<sup>2</sup></b> |
| balkon          | 1,20 m <sup>2</sup>         |

Vybavení jednotky: bez vybavení.

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 470,00 m<sup>2</sup>.

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 a vnitřní rozvody tepla a teplé užitkové vody kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, vnitřní rozvody společné televizní a rozhlasové antény.

K vlastnictví jednotky náleží spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku pod budovou o velikosti 4700/28348.

### **Popis pozemku**

Pozemek je zapsaný v katastru nemovitostí jako parcela, parcelní číslo 1258, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 663 m<sup>2</sup>, katastrální území Vršovice, na kterém stojí budova (dále také jen jako „pozemek pod budovou“).

Pozemek je oceněn v cenové mapě stavebních pozemků pro Prahu na rok 2010.

### **2.3. Stanovení ceny srovnávací metodou**

Srovnatelné nebytové prostory byly vybírány na základě analýzy trhu nemovitostmi zaměřené převážně na srovnatelné lokality v Praze 10. Údaje byly čerpány z internetu, z realitních časopisů a

dále z vlastní databáze znalce i ze spolupráce s realitními kanceláři.

V případě předmětného nebytového prostoru byl určitý problém nalézt dostatečně široký referenční vzorek, který by umožňoval srovnání s aktuální cenovou úrovní prodeje těchto prostorů. Nalezeny byly 4 částečně srovnatelné nebytové jednotky v aktuální nabídce. Přímou srovnatelné jednotky (stejně stáří, stavebně technického stavu a velikosti) se nalézt nepodařilo a proto byl vzorek zkoumán z hlediska průřezového ukazatele 1 m<sup>2</sup> celkové užitkové plochy.

Bylo zjištěno, že průměrná nabídková cena 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy nebytových prostorů byla ve výši 31.895 Kč, s tím, že maximální hodnota byla 35.730 Kč a minimální pak 28.700 Kč. V posledním roce je trh nemovitostmi značně rozkolísaný a je charakterizován značným převisem 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. S ohledem na to, že cena zjištěná 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 nájmu.

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

Metodou srovnávací byla stanovena obvyklá (redukováná nabídková) prodejní cena 1 m<sup>2</sup> plochy nebytové jednotky ve výši **22.327 Kč/m<sup>2</sup>**.

#### *Výpočet ceny nebytového prostoru*

##### **Ocenění:**

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Základní cena 1 m <sup>2</sup> užitkové plochy         | 22.327,- Kč           |
| Užitková plocha celkem                                 | 470,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Cena zjištěná srovnávací metodou (zaokrouhleno)</b> | <b>10.493.690 Kč</b>  |

#### **2.4. Stanovení ceny výnosovou metodou**

V případě předmětného nebytového prostoru nebyl problém nalézt dostatečně široký referenční vzorek, který by umožňoval srovnání s aktuální cenovou úrovní pronájmů obdobných prostorů. Přímou 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 m<sup>2</sup> celkové nájemní (užitkové) plochy.

Bylo zjištěno, že z 21 nabídek pro přízemní prostory byla průměrná měsíční nabídková cena 1 m<sup>2</sup> nájemní plochy byla ve výši 227 Kč, s tím, že maximální hodnota byla 300 Kč a minimální pak 172 Kč. Dále bylo zjištěno, že ze 8 nabídek pro suterénní prostory byla průměrná měsíční nabídková cena 1 m<sup>2</sup> nájemní plochy byla ve výši 202 Kč, s tím, že maximální hodnota byla 238 Kč a minimální pak 125Kč.

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. S ohledem na to, že cena zjištěná srovnáním vybraných objektů, 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 nájmu.

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

Metodou srovnávací byla stanovena obvyklá (redukovaná nabídková) nájemní cena 1 m<sup>2</sup> plochy předmětné nebytové jednotky v 1. NP ve výši **159,12 Kč/m<sup>2</sup>/měs.** a v 1. a 2. PP pak ve výši **141,22 Kč/m<sup>2</sup>/měs.**

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Nájemní cena 1 m <sup>2</sup> plochy jednotky za rok - přízemí | 1.909,- Kč "          |
| - 1. a 2. PP   | 1.695,- Kč            |
| Užitková plocha přízemí  | 30,00 m <sup>2</sup>  |
| Užitková plocha 1. PP  | 131,00 m <sup>2</sup> |
| Užitková plocha 2. PP  | 309,00 m <sup>2</sup> |
| Roční nájemné celkem   | 797.985 Kč            |
| Náklady stanoveny ve výši 40% nájemného                        | 319.194 Kč            |

Pro výpočet hodnoty nemovitosti metodou věčné renty byl použit následující vzorec:

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

kde:

PH..... zjišťovaná hodnota

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

i<sub>k</sub>..... kalkulovaná kapitalizační míra (Yield)

V tomto konkrétním případě byly vstupními parametry propočtu:

- čistý výnos ..... 478.791 Kč
- míra kapitalizace..... 7 %

S využitím uvedeného vzorce byla výnosová cena nemovitosti stanovena metodou věčné renty ve výši **6.839.871 Kč**.

## 2.5. Cena podle vyhlášky

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### *Příslušenství stavby a pozemky*

#### **Pozemek parc.č. 1258 - § 27 - § 32**

#### **Pozemek oceněný dle cenové mapy.**

| Název                                    | Parcelní číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč] |
|--|----------------|-----------------------------|------------------------------------|--------------|
| zastavěná plocha a nádvoří               | 1258           | 633,00                      | 6 070,00                           | 3 842 310,-  |
| Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem |                |                             |                                    | 3 842 310,-  |

**Pozemek parc.č. 1258 - zjištěná cena 3 842 310,- Kč**

### *Ocenění bytů a nebytových prostor nákladovým způsobem*

#### **Nebytový prostor č. 946/36 - § 13**

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Bytový či nebytový prostor v budově

Budova:

K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód CZ - CC:

1122

#### **Podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru:**

Nebytový prostor - restaurace, bowling:

= 470,00 m<sup>2</sup>

Podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru:

= 470,00 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, vybavení                 | Provedení                                     | Hodnocení standardu | Část [%] |
|--------------------------------------|---|---------------------|----------|
| 1. Základy včetně zemních prací:     | betonové pasy izolované                       | S                   | 100,00   |
| 2. Svislé konstrukce:                | zděné z plných cihel tl. 45 cm                | S                   | 100,00   |
| 3. Stropy:                           | železobetonové monolitické                    | S                   | 100,00   |
| 4. Krov, střecha:                    | dřevěný vázaný                                | S                   | 100,00   |
| 5. Krytiny střech:                   | pálená krytina                                | S                   | 100,00   |
| 6. Klempířské konstrukce:            | pozinkovaný plech                             | S                   | 100,00   |
| 7. Úprava vnitřních povrchů:         | dvouvrstvé vápenné omítky, částečně obklad    | S                   | 100,00   |
| 8. Úprava vnějších povrchů:          | vápenné dvouvrstvé omítky                     | N                   | 100,00   |
| 9. Vnitřní obklady keramické:        | běžné obklady                                 | S                   | 100,00   |
| 10. Schody:                          | železobetonové monolitické s běžným povrchem  | S                   | 100,00   |
| 11. Dveře:                           | hladké a náplňové částečně prosklené          | S                   | 100,00   |
| 12. Vrata:                           |   | X                   | 100,00   |
| 13. Okna:                            | dřevěná špaletová                             | S                   | 100,00   |
| 14. Povrchy podlah:                  | PVC, koberec, dlažba, dřevěná plovoucí        | S                   | 100,00   |
| 15. Vytápění:                        | plynové, etážové a vzduchotechnikou           | N                   | 100,00   |
| 16. Elektroinstalace:                | světelná třífázová                            | S                   | 100,00   |
| 17. Bleskosvod:                      | bleskosvod                                    | S                   | 100,00   |
| 18. Vnitřní vodovod:                 | ocelové trubky                                | S                   | 100,00   |
| 19. Vnitřní kanalizace:              | litinové                                      | S                   | 100,00   |
| 20. Vnitřní plynovod:                | chybí   | C                   | 100,00   |
| 21. Ohřev vody:                      | centrální ohřev teplé vody                    | S                   | 100,00   |
| 22. Vybavení kuchyní:                | běžná kuchyňská linka                         | S                   | 100,00   |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení:     | WC, umyvadla pro hosty i personál nadstandard | N                   | 100,00   |
| 24. Výtahy:                          | chybí   | C                   | 100,00   |
| 25. Ostatní:                         | EPS, mříže na dveřích, vzduchotechnika        | S                   | 100,00   |
| 26. Instalační prefabrikovaná jádra: |   | X                   | 100,00   |

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:

| Konstrukce, vybavení             | Hodnocení standardu | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koeficient | Upravený obj. podíl |
|----------------------------------|---------------------|----------------|----------|------------|---------------------|
| 1. Základy včetně zemních prací: | S                   | 6,00           | 100,00   | 1,00       | 6,00                |
| 2. Svislé konstrukce:            | S                   | 18,80          | 100,00   | 1,00       | 18,80               |
| 3. Stropy:                       | S                   | 8,20           | 100,00   | 1,00       | 8,20                |
| 4. Krov, střecha:                | S                   | 5,30           | 100,00   | 1,00       | 5,30                |
| 5. Krytiny střech:               | S                   | 2,40           | 100,00   | 1,00       | 2,40                |
| 6. Klempířské konstrukce:        | S                   | 0,70           | 100,00   | 1,00       | 0,70                |
| 7. Úprava vnitřních povrchů:     | S                   | 6,90           | 100,00   | 1,00       | 6,90                |
| 8. Úprava vnějších povrchů:      | N                   | 3,10           | 100,00   | 1,54       | 4,77                |
| 9. Vnitřní obklady keramické:    | S                   | 2,10           | 100,00   | 1,00       | 2,10                |
| 10. Schody:                      | S                   | 3,00           | 100,00   | 1,00       | 3,00                |
| 11. Dveře:                       | S                   | 3,20           | 100,00   | 1,00       | 3,20                |
| 13. Okna:                        | S                   | 5,40           | 100,00   | 1,00       | 5,40                |
| 14. Povrchy podlah:              | S                   | 3,10           | 100,00   | 1,00       | 3,10                |
| 15. Vytápění:                    | N                   | 4,70           | 100,00   | 1,54       | 7,24                |
| 16. Elektroinstalace:            | S                   | 5,20           | 100,00   | 1,00       | 5,20                |
| 17. Bleskosvod:                  | S                   | 0,40           | 100,00   | 1,00       | 0,40                |
| 18. Vnitřní vodovod:             | S                   | 3,30           | 100,00   | 1,00       | 3,30                |

|                                  |   |      |        |      |      |
|----------------------------------|---|------|--------|------|------|
| 19. Vnitřní kanalizace:          | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 |
| 20. Vnitřní plynovod:            | C | 0,40 | 100,00 | 0,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev vody:                  | S | 2,10 | 100,00 | 1,00 | 2,10 |
| 22. Vybavení kuchyní:            | S | 1,80 | 100,00 | 1,00 | 1,80 |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení: | N | 3,80 | 100,00 | 1,54 | 5,85 |
| 24. Výtahy:                      | C | 1,30 | 100,00 | 0,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní:                     | S | 5,60 | 100,00 | 1,00 | 5,60 |

Součet upravených objemových podílů: 104,56

Hodnota koeficientu vybavení  $K_4$ : 1,0456

### Ocenění:

|  |   |                           |
|--|---|---------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 2):                                      | = | 7 310,- Kč/m <sup>2</sup> |
| Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 4):                        | * | 0,9390                    |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):                      | * | 1,0456                    |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 14 - dle významu obce):          | * | 1,2500                    |
| Koeficient změn cen staveb $K_i$ (příl. č. 38):                      | * | 2,1620                    |
| Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): | * | 1,6890                    |

Základní cena upravená = 32 760,- Kč/m<sup>2</sup>

Plná cena:  $470,00 \text{ m}^2 * 32 760,- \text{ Kč/m}^2 = 15 397 200,- \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 75 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 125 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 75 / 125 = 60,000 \% - 9 238 320,- \text{ Kč}$

**Nebytový prostor č. 946/36 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství 6 158 880,- Kč**

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

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 3 842 310,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 4 700 / 28 348

Hodnota spoluvlast. podílu:  $3 842 310,- \text{ Kč} * 4 700 / 28 348 = + 637 041,66 \text{ Kč}$

**Nebytový prostor č. 946/36 - cena včetně podílu na příslušenství 6 795 921,66 Kč**

**Nebytový prostor č. 946/36 - cena po zaokrouhlení 6.795.920 Kč**

### 3. Závěr

#### 3.1. Rekapitulace zjištěné ceny

Pro stanovení obvyklé ceny předmětné nemovitosti – jednotky č 946/36, katastrální území Vršovice, hlavní město Praha, byly použity tři základní metody propočtu, jejichž výsledné ceny byly porovnány v závěrečné rekapitulaci.

| Metoda propočtu                            | Zjištěná cena v Kč |
|--|--------------------|
| Cena podle vyhlášky – cena administrativní | 6.795.920          |
| Srovnávací cena                            | 10.493.690         |
| Výnosová cena                              | 6.839.871          |

#### 3.2. Výrok o hodnotě majetku

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

**Výnosová cena** vychází z obvyklého nájemného a vyjadřuje výnosovou hodnotu nemovitosti. Nájemní vztah je preferována zejména pro nebytové prostory určené k podnikání, kdy nájemné je uplatněno celé uplatněno jako náklad v příslušném roce na rozdíl od nemovitosti ve vlastnictví, kdy je možné uplatnit pouze odpisy, které jsou zpravidla 3 x nižší než nájemné.

**Cena srovnávací** vychází z průzkumu trhu a uplatňuje se zejména u jednotek, které jsou pořizovány pro vlastní soukromou potřebu, nikoli pro podnikání.

Z intervalu zjištěných cen nemovitosti, zejména s přihlédnutím k aktuálnímu stavu nemovitosti, jejímu umístění v lokalitě, vychází výrok o hodnotě, kdy váha ceny výnosové je uvažována ve výši cca 70% a ceny srovnávací pak 30%.

**Cena nemovitosti byla (po zaokrouhlení) stanovena ke dni 15.09.2010 ve výši**

**7.936.020 Kč**

V Černošicích, 30.09.2010

Ing. Arch. Vladimír Soukeník  
Moravská 1779  
252 28 Černošice



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "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. 1410 - 54 - 2010 B znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. znal/5410.

## 5. Seznam příloh

|  |        |
|--|--------|
| Příloha č. 1. – Rekapitulace výsledků ocenění                  | 1 x A4 |
| Příloha č. 2. – Informace z katastru nemovitostí               | 2 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. 946/36, k.ú. Vršovice

|  |   |                |
|--|---|----------------|
| <b>identifikace jednotky</b>                   |   |                |
| číslo jednotky dle KN                          | 946/36  |                |
| číslo jednotky dle OÚ                          | 501   |                |
| podíl na společných částech domu a pozemku     | 4700/28348  |                |
| katastrální území                              | Vršovice  |                |
| <b>adresa</b>                                  |   |                |
| ulice  | Ruská   |                |
| č.p. / č.o.                                    | 946/88  |                |
| <b>podklady</b>                                |   |                |
| nájemní smlouva s                              | Drake Bowls, s.r.o.   |                |
| nájemní smlouva ze dne/do                      | 14.9.1998/neurčito  |                |
| smlouva o stavebních úpravách ze dne           | 20.6.1998   |                |
| informace z KN                                 | ano   |                |
| <b>základní popis</b>                          |   |                |
| lokalizace                                     | 1. NP, 1. PP, 2. PP   |                |
| charakter objektu                              | bytový  |                |
| dopravní dostupnost                            | velmi dobrá   |                |
| účel nájmu (funkce prostoru)                   | restaurace, bowling   |                |
| dispozice (počet místností bez chodeb)         | 21  |                |
| výměry m <sup>2</sup>                          | 470   |                |
| základní popis prostor                         | <p>bowling klub, v 1. NP se nachází hlavní vstup do prostor v 1. PP a 2. PP a samostatně přístupný nebytový prostor mající charakter bytu 1+1, hlavní vstup z chodby, dvojitě dveře plechové/protipožární, na konci schodiště mříž, nouzový východ v 1. PP do chodby, dveře hladké, dřevěné v ocelové zárubni s vnitřní mříží, v 2. PP do dvora, dveře hladké, dvoukřídlé v ocelové zárubni s vnitřní mříží, okna dřevěná s vnější mříží, v bývalé kotelně ocelová, neotevíravá s vnitřní mříží, podlaha PVC, koberce, dlažby, dřevěná v prostoru bowlingu, omítky vápenné, částečně obložený sokl do výšky cca 1 m, příprava a příslušenství keramický obklad do cca 2 m, osvětlení žárovkové, zavěšené, příprava zářivkové stropní, topení etážové, vlastní zdroj, vzduchotechnika ve všech prostorách, 3x WC, vestavěná technologie bowlingu. V 1. NP z chodby přístupný nebytový prostor, bývalá pokladna, vstupní dveře dřevěné, kazetové ve dřevěné zárubni, vnitřní dveře dřevěné, kazetové, částečně prosklené ve dřevěné zárubni, okna dřevěná bez mříží, podlaha PVC, osvětlení žárovkové, stropní, omítky vápenné, objekt bez výtahu</p> |                |
| provedené úpravy                               | generální rekonstrukce prostor původního kina včetně vestavby stropu dělicí sál původního kina na 2 pinohodnotná podlaží  |                |
| <b>roční nájemné Kč</b>                        | <b>m<sup>2</sup></b>  | <b>celkem</b>  |
| <b>stávající ze smlouvy</b>                    | <b>810</b>  | <b>380 700</b> |
| obvyklé 2. PP                                  | 1 695   | 518 670        |
| obvyklé 1. PP                                  | 1 695   | 222 045        |
| obvyklé 1. NP                                  | 1 909   | 57 270         |
| obvyklé celkem                                 |   | 797 985        |
| komentář                                       | obvyklé nájemné ve stavu po provedené rekonstrukci  |                |
| <b>ocenění Kč za jednotku</b>                  |   |                |
| obvyklá cena                                   | 7 936 020   |                |
| podle cenových předpisů                        | 6 795 920   |                |
| desetinásobek celkového ročního nájmu          | 3 807 000   |                |
| <b>náklady rekonstrukce</b>                    |   |                |
| datum rekonstrukce                             | 1998  |                |
| charakter rekonstrukce (zhodnocující, účelová) | zhodnocující  |                |
| pořizovací cena podle smlouvy Kč               | 2 457 000   |                |
| pořizovací cena podle údajů nájemce Kč         | XXX   |                |
| <b>přílohy</b>                                 |   |                |
| informace z KN                                 | ano   |                |
| cenová mapa stavebních pozemků                 | ano   |                |
| fotodokumentace                                | ano   |                |

## Informace o jednotce

**Číslo jednotky** 946/36  
V budově č.p. 946  
Číslo LV: 9455  
Typ jednotky: byt nebo nebytový prostor  
Způsob využití: dílna nebo provozovna  
Podíl jednotky na společných částech domu: 4700/28348  
Katastrální území: Vršovice 732257

## Vlastník, jiný oprávněný

### Vlastnické právo

| Jméno              | Adresa   | Podíl |
|--------------------|--|-------|
| Hlavní město Praha | Mariánské nám. 2/2, Praha, Staré Město, 110 01 |       |

### Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

| Jméno                 | Adresa                                     | Podíl |
|-----------------------|--|-------|
| Městská část Praha 10 | Vršovická 1429/68, Praha, Vršovice, 101 38 |       |

## Způsob ochrany nemovitosti

**Název**  
památkově chráněné území

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Platnost k 04.08.2010 10:31:04



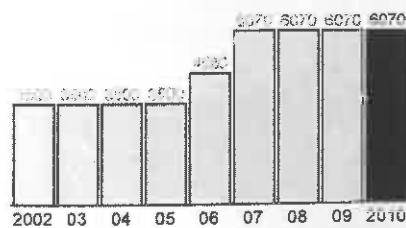
**Katastrální území**  
Název Vršovice

**Parcela**  
Číslo parcely 1258

**Cena 2010**  
Mapový list 60  
Cena 6070 Kc  
Skupina 4130

**Adresa**  
Ruská 88 (č.p. 946), Vršovice,  
Praha 10

**Vývoj ceny**



Přítomnost mapového podkladu pro rok

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: od 1.1.10

