



## **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 1406 - 50 - 2010**

**o ceně nebytové jednotky č. 188/9 v ulici U Roháčových kasáren č. 18, 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 21.06.2010 posudek vypracoval:**

Ing.Arch. Vladimír Soukeník  
Moravská 1779  
252 28 Černošice

Posudek obsahuje včetně titulního listu 12 stran textu a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Černošicích 30.06.2010

## 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 .....              | 7  |
| 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 188/9 v ulici U Roháčových kasáren č. 18 v Praze 10 cenou obvyklou a posouzení stávajícího nájemného a to ve stavu k datu 21.06.2010.

## 1.2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: nebytová jednotka č. 188-9 - sklady

Adresa nemovitosti: U Roháčových kasáren 188/18

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 21.06.2010 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. 188/9 v ulici U Roháčových kasáren č. 18 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 komplikací v současné době způsobuje značná volativita nemovitostního trhu související s finanční krizí.

**Výnosová metoda** je založena na diskontování kladných toků hotovostí (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 8%, 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 nároží ulic U Roháčových kasáren a Konopištská v řadové zástavbě bytových domů. Dům je nárožním a koncovou sekcí řady domů. Vlastní lokalita je komerčně průměrná, umístění na nároží je pro sklad v suterénu, bez přímého vstupu z chodníku, zcela bez vlivu.

### *Popis jednotky*

| <b>2.PP-SUTERÉN - nebytová jednotka č. 188/9</b><br>způsob využití – j.nebyt. (sklad) |                        |                               |
|---|------------------------|-------------------------------|
| <b>ozn.</b>   | <b>název místnosti</b> | <b>plocha [m<sup>2</sup>]</b> |
| 9.01  | PŘEDSÍŇ                | 4,0                           |
| 9.02  | CHODBA                 | 31,8                          |
| 9.03  | SKLAD                  | 6,5                           |
| 9.04  | SKLAD                  | 4,6                           |
| 9.05  | SKLAD                  | 5,3                           |
| 9.06  | SKLAD                  | 5,5                           |
| 9.07  | SKLAD                  | 12,7                          |
| 9.08  | SKLAD                  | 8,8                           |
| 9.09  | SKLAD                  | 17,9                          |
| 9.10  | SKLAD                  | 20,5                          |
| 9.11  | SKLAD                  | 3,5                           |
| 9.12  | WC                     | 1,1                           |
| 9.13  | SKLAD                  | 3,5                           |
| 9.14  | SKLAD                  | 1,1                           |
| 9.15  | SKLAD                  | 13,3                          |
| <b>CELKEM</b>   |                        | <b>140,1</b>                  |

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů). K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken apod.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a na pozemku o velikosti 14010/78530.

### *Popis pozemku*

Dle „Prohlášení vlastníka budovy“ je pozemek zapsaný v katastru nemovitostí jako parcela, parcelní číslo 1277/1, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 775 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. Přímé srovnatelné jednotky (stejně stáří, stavebně technického stavu, velikosti bytu a pozemku) 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 obdobných prostorů byla ve výši 14.915 Kč, s tím, že maximální i minimální hodnoty byly 11.830 a 18.000 Kč. I zde platí, že v posledním roce je trh nemovitostmi značně rozkolísaný a s 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 60 % ceny nabídkové.

Metodou srovnávací byla stanovena obvyklá (redukovaná nabídková) prodejní cena 1 m<sup>2</sup> plochy nebytové jednotky ve výši **8.949 Kč/m<sup>2</sup>**.

#### *Výpočet ceny nebytového prostoru*

##### **Ocenění:**

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Základní cena 1 m <sup>2</sup> užitkové plochy         | 8.949,- Kč            |
| Užitková plocha celkem                                 | 140,10 m <sup>2</sup> |
| <b>Cena zjištěná srovnávací metodou (zaokrouhleno)</b> | <b>1.253.755 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. Přímé 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.

Průměrná měsíční nabídková cena 1 m<sup>2</sup> nájemní plochy ve výši cca 77,- Kč, s tím, že maximální hodnota byla 95 Kč a minimální pak 55 Kč. Jak již bylo uvedeno, v posledním roce je trh nemovitostmi značně rozkolísaný, v nabídkách se objevují neobvyklé cenové rozdíly porovnatelných nemovitostí a značný 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. 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 domů byla stanovena obvyklá (redukováná nabídková) nájemní cena 1 m<sup>2</sup> plochy nebytové jednotky ve výši **53,84 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc**.

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Nájemní cena 1 m <sup>2</sup> plochy jednotky za rok | 646,- Kč              |
| Užitková plocha celkem                               | 140,10 m <sup>2</sup> |
| Roční nájemné celkem                                 | 90.505 Kč             |
| Náklady stanoveny ve výši 40% nájemného              | 36.202 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 ..... 54.303 Kč
- míra kapitalizace..... 8 %

S využitím uvedeného vzorce byla výnosová cena nemovitosti stanovena metodou věčné renty ve výši **678.788 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. 1277/1 - § 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               | 1277/1         | 775,00                      | 3 420,00                           | 2 650 500,-  |
| Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem |                |                             |                                    | 2 650 500,-  |

**Pozemek parc.č. 1277/1 - zjištěná cena = 2 650 500,- Kč**

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

**Nebytový prostor č. 188/9 - § 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 - sklady (původně kryt CO): = 140,10 m<sup>2</sup>

Podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru: = 140,10 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<br>standardu | Část<br>[%] |
|----------------------------------|--|------------------------|-------------|
| 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:                | plochá                                       | S                      | 100,00      |
| 5. Krytiny střech:               | živičné, svařované, vícevrstvé               | S                      | 100,00      |
| 6. Klempířské konstrukce:        | pozinkovaný plech                            | S                      | 100,00      |
| 7. Úprava vnitřních povrchů:     | jednovrstvé vápenné omítky                   | S                      | 100,00      |
| 8. Úprava vnějších povrchů:      | břizolitové omítky                           | S                      | 100,00      |
| 9. Vnitřní obklady keramické:    | chybí  | C                      | 100,00      |
| 10. Schody:                      | železobetonové monolitické s běžným povrchem | S                      | 100,00      |
| 11. Dveře:                       | náplňové                                     | S                      | 100,00      |



|                                      |                    |   |        |
|--------------------------------------|--------------------|---|--------|
| 12. Vrata:                           |                    | X | 100,00 |
| 13. Okna:                            | chybí              | C | 100,00 |
| 14. Povrchy podlah:                  | cementový potěr    | P | 100,00 |
| 15. Vytápění:                        | chybí              | C | 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:                      | chybí              | C | 100,00 |
| 22. Vybavení kuchyní:                | chybí              | C | 100,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení:     | WC, umyvadlo       | P | 100,00 |
| 24. Výtahy:                          | chybí              | C | 100,00 |
| 25. Ostatní:                         | chybí              | C | 100,00 |
| 26. Instalační prefabrikovaná jádra: |                    | X | 100,00 |

### Výpočet koeficientu $K_4$ :

| 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:          | S                   | 3,10           | 100,00   | 1,00       | 3,10                |
| 9. Vnitřní obklady keramické:        | C                   | 2,10           | 100,00   | 0,00       | 0,00                |
| 10. Schody:                          | S                   | 3,00           | 100,00   | 1,00       | 3,00                |
| 11. Dveře:                           | S                   | 3,20           | 100,00   | 1,00       | 3,20                |
| 13. Okna:                            | C                   | 5,40           | 100,00   | 0,00       | 0,00                |
| 14. Povrchy podlah:                  | P                   | 3,10           | 100,00   | 0,46       | 1,43                |
| 15. Vytápění:                        | C                   | 4,70           | 100,00   | 0,00       | 0,00                |
| 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:                      | C                   | 2,10           | 100,00   | 0,00       | 0,00                |
| 22. Vybavení kuchyní:                | C                   | 1,80           | 100,00   | 0,00       | 0,00                |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení:     | P                   | 3,80           | 100,00   | 0,46       | 1,75                |
| 24. Výtahy:                          | C                   | 1,30           | 100,00   | 0,00       | 0,00                |
| 25. Ostatní:                         | C                   | 5,60           | 100,00   | 0,00       | 0,00                |
| Součet upravených objemových podílů: |                     |                |          |            | 72,88               |
| Hodnota koeficientu vybavení $K_4$ : |                     |                |          |            | 0,7288              |

### Úprava koeficientu prodejnosti $K_p$ :

Úprava koeficientu prodejnosti  $K_p$  podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění této odchylky je provedeno v popisu objektu (viz výše).

Původní hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 1,6890

Úprava koeficientu prodejnosti  $o$ : -25,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 1,2668

**Ocenění:**

|   |   |                             |
|---|---|-----------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 2):   | = | 7 310,- Kč/m <sup>2</sup>   |
| Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 4):                        | * | 0,9390                      |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):                      | * | 0,7288                      |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):          | * | 1,2000                      |
| Koeficient změn cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38):                      | * | 2,1620                      |
| Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): | * | 1,2668                      |
| Základní cena upravená  | = | 16 441,31 Kč/m <sup>2</sup> |
| Plná cena: 140,10 m <sup>2</sup> * 16 441,31 Kč/m <sup>2</sup>                | = | 2 303 427,53 Kč             |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 73 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 113 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 73 / 113 = 64,602 \%$  - 1 488 060,25 Kč

**Nebytový prostor č. 188/9 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství 815 367,28 Kč**

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

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 2 650 500,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 14 010 / 78 530

Hodnota spoluvlast. podílu:  $2 650 500,- Kč * 14 010 / 78 530 = + 472 857,57 Kč$

**Nebytový prostor č. 188/9 - zjištěná cena včetně podílu na příslušenství 1 288 224,85 Kč**

**Výsledná cena nemovitosti podle vyhlášky (po zaokrouhlení) 1.288.220 Kč**

### 3. Závěr

#### 3.1. Rekapitulace zjištěné ceny

Pro stanovení obvyklé ceny předmětné nemovitosti – jednotky č 188/9, 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 | 1.288.220          |
| Srovnávací cena                            | 1.253.755          |
| Výnosová cena                              | 678.788            |

#### 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 nereflektuje 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 charakteru a umístění v lokalitě a nesporně podnikatelskému charakteru, 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 21.06.2010 ve výši**

**851.280 Kč**

V Černošicích, 30.06.2010

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. 1406 - 50 - 2010 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. znal/5010.

## 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. 188/9 k.ú. Vršovice

|  |   |               |
|--|---|---------------|
| <b>identifikace jednotky</b>                   |   |               |
| číslo jednotky dle KN                          | 188/9   |               |
| číslo jednotky dle OÚ                          | 500   |               |
| podíl na společných částech domu a pozemku     | 14010/78530   |               |
| katastrální území                              | Vršovice  |               |
| <b>adresa</b>                                  |   |               |
| ulice  | U Roháčových kasáren  |               |
| č.p. / č.o.                                    | 188/18  |               |
| <b>podklady</b>                                |   |               |
| nájemní smlouva s                              | volný   |               |
| nájemní smlouva ze dne/do                      | ne  |               |
| smlouva o stavebních úpravách ze dne           | ne  |               |
| informace z KN                                 | ano   |               |
| <b>základní popis</b>                          |   |               |
| lokalizace                                     | 2. PP   |               |
| charakter objektu                              | bytový  |               |
| dopravní dostupnost                            | dobrá   |               |
| účel nájmu (funkce prostoru)                   | sklad - bývalý kryt CO  |               |
| dispozice (počet místností bez chodeb)         | 10  |               |
| výměry m <sup>2</sup>                          | 140,1   |               |
| základní popis prostor                         | kryt CO, vstup z chodby dveře ocelové, bezpečnostní s hermetickým uzávěrem, vnitřní dveře dřevěné, palubkové, ocelové zérubně, bez oken, dvě větrací šachty, bez vytápění, podlaha koberce/cementový potěr, omítky vápenné, WC, osvětlení žárovkové, WC, umývárna |               |
| provedené úpravy                               | ne  |               |
| <b>roční nájemné Kč</b>                        | <b>m<sup>2</sup></b>  | <b>celkem</b> |
| stávající ze smlouvy                           | 0   | 0             |
| obvyklé  | 646   | 90 505        |
| komentář                                       | XXX   |               |
| <b>ocenění Kč za jednotku</b>                  |   |               |
| obvyklá cena                                   | 851 280   |               |
| podle cenových předpisů                        | 1 288 220   |               |
| desetinásobek celkového ročního nájmu          | 0   |               |
| <b>náklady rekonstrukce</b>                    |   |               |
| datum rekonstrukce                             | XXX   |               |
| charakter rekonstrukce (zhodnucující, účelová) | XXX   |               |
| pořizovací cena podle smlouvy Kč               | XXX   |               |
| 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** 188/9  
V budově č.p. 188  
Číslo LV: 6625  
Typ jednotky: byt nebo nebytový prostor  
Způsob využití: jiný nebytový prostor  
Podíl jednotky na společných částech domu: 14010/78530  
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

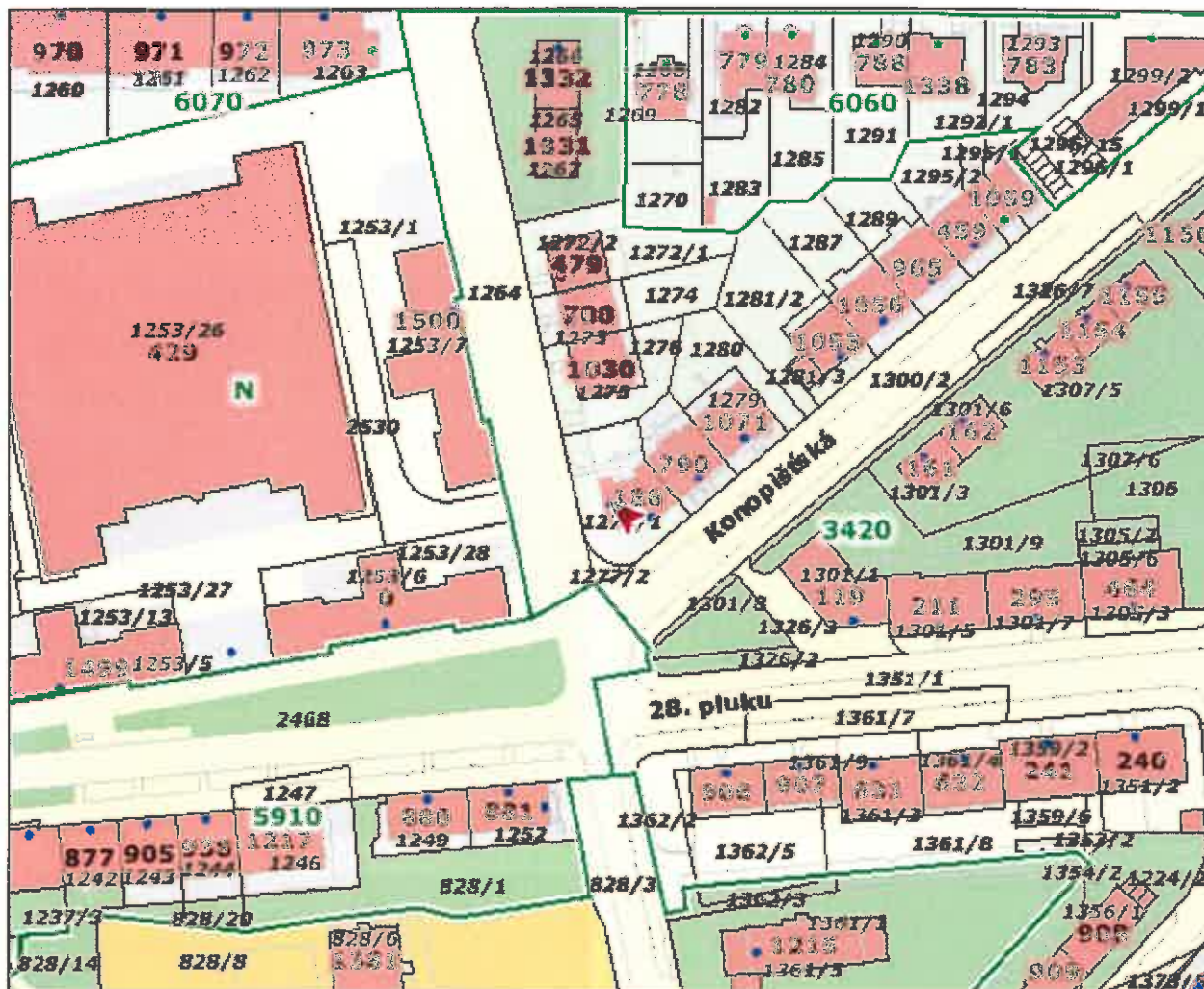
**Jiné zápisy**

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 26.07.2010 12:28:45



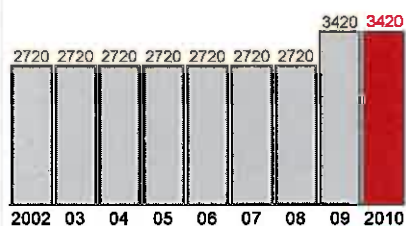
**Katastrální území**  
 Název Vršovice

**Parcela**  
 Číslo parcely 1277/1

**Cena 2010**  
 Mapový list 61  
 Cena **3420 Kč**  
 Skupina 4251

**Adresa**  
 Konopištěská 1 (č.p. 188), Vršovice,  
 Praha 10  
 U Roháčových kasáren 18 (č.p. 188),  
 Vršovice, Praha 10

**Vývoj ceny**



Platnost 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



PHOTOGRAPHED BY  
POLICE DEPARTMENT  
NEW YORK

