



ZNALECKÝ POSUDEK – dodatek č. 1

č. 1414 - 58 - 2010 – C - Aktualizace

o ceně nebytové jednotky č. 1941/13 v Průběžné ulici č. 62, k.ú. Strašnice,
hlavní město Praha

Objednatel posudku:

Městská část Praha 10
Vršovická 68, 101 38 Praha 10

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny pro účel privatizace věci
nemovité.

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., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 25.8.2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Arch. Vladimír Soukeník
Moravská 1779
252 28 Černošice

Aktualizace znaleckého posudku obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Černošicích 26.11.2016

Znalecký posudek je aktualizován tímto dodatkem č. 1 jen v těch částech, které jsou uvedeny dále. Ostatní části posudku zůstávají v původním znění.

1. Nález

1.1. Znalecký úkol

Aktualizace ocenění věci nemovité (dále také jen nemovitosti), nebytové jednotky č. 1941/13, v ulici Průběžná č. 62 v Praze 10 cenou obvyklou a to ve stavu k datu 25.8.2016.

2. Posudek

2.3. Stanovení ceny srovnávací metodou

Srovnatelné nebytové jednotky či prostory byly vybírány na základě analýzy trhu nemovitostmi zaměřené převážně na srovnatelné lokality v celé Praze. Údaje byly čerpány z internetu a ze spolupráce s realitními kanceláři.

V případě předmětné nebytové jednotky nebyl problém nalézt dostatečně široký referenční vzorek (4 nabídky), který by umožňoval srovnání s aktuální cenovou úrovní prodeje těchto prostorů. Přímou srovnatelnou jednotku (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 cena 1 m² užitkové plochy prodejen byla ve výši cca 22.722 Kč, s tím, že maximální hodnota byla 31.474 Kč a minimální pak 16.615 Kč. V případě suterénního skladu je průměrná nabídková cena ve výši cca 12.433 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. 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 obchodní prostory jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 60 % ceny nabídkové. Metodou porovnávací byla stanovena obvyklá (redukováná nabídková) prodejní cena 1 m² plochy nebytové jednotky ve výši, jak je uvedeno v následující tabulce.

<i>Výpočet ceny porovnávací metodou - NJ č. 1941/13, k.ú. Strašnice, Průběžná 62</i>		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena přízemí - Kč/1m ²	22 721,95	
Redukovaná jednotková cena přízemí - Kč/1m ²	13 633,17	
Vstupní jednotková cena sklep - Kč/1m ²	12 433,33	
Redukovaná jednotková cena - Kč/1m ²	7 460,00	

Výpočet ceny		
užitková plocha přízemí	149,5	m ²
užitková plocha sklep	57,1	m ²
Cena stanovená porovnávací metodou celkem (zaokrouhleno)	2 464 125	Kč

2.4. Stanovení ceny výnosovou metodou

V případě předmětného nebytového prostoru nebyl problém nalézt dostatečně široký referenční vzorek (8 nabídek), 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 vycházeno z nájmu prodejen. Průměrná měsíční nabídková cena 1 m² nájemní plochy byla ve výši 125,50 Kč, s tím, že maximální hodnota byla cca 152 Kč a minimální pak 100 Kč. V případě suterénního skladu je průměrná nabídková cena ve výši cca 96 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. S ohledem na to, že cena zjištěná srovnáním vybraných objektů, kde byly údaje čerpány zejména z internetu, 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 obchodní prostory jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 60 % ceny nabídkové.

Metodou porovnání jednotek byla stanovena obvyklá (redukovaná nabídková) nájemní cena 1 m² plochy nebytové jednotky ve výši **75,30 Kč/m²/měsíc**, pro sklep 57,40 Kč/m²/měsíc.

Pro výpočet hodnoty nemovitosti 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 byly vstupními parametry propočtu:

- náklady stanoveny ve výši 40% nájemného

- čistý výnos stanoven ve výši 60% nájemného
- míra kapitalizace 7 %

<i>Výpočet ceny výnosovou metodou - NJ č. 1941/13, k.ú. Strašnice, Průběžná 62</i>		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena přízemí - Kč/1m ²	125,50	
Redukovaná jednotková cena přízemí - Kč/1m ²	75,30	
Vstupní jednotková cena sklep - Kč/1m ²	95,67	
Redukovaná jednotková cena sklep - Kč/1m ²	57,40	
Výpočet ceny		
Nájemní cena 1 m ² plochy jednotky - přízemí za rok (zaokrouhлено)	903,60	Kč
Užitková plocha přízemí	149,50	m ²
Nájemní cena 1 m ² plochy jednotky - sklep za rok (zaokrouhлено)	688,82	Kč
Užitková plocha sklepa	57,1	m ²
Roční nájemné celkem	174 420	Kč
Náklady stanoveny ve výši 40% nájemného	69 768	Kč
Čistý výnos	104 652	Kč
Kapitalizační míra	7	%
Cena zjištěná výnosovou metodou celkem (zaokrouhлено)	1 495 029	Kč

2.5. Cena podle vyhlášky

Ocenění 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., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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	soubor pozemků		879,00	3 420,00	3 006 180,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			879,00		3 006 180,-

Pozemek - zjištěná cena = **3 006 180,- Kč**

Ocenění vlastní jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: J. domy vícebytové (typové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1121

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 s vlivem na prodejnost - 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

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

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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	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 - Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Nižší než je průměr v kraji	III	0,01

11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů

II

0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,140$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,140$$

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy	
Nebytový prostor - obchod přízemí:	149,5 * 1,00 =	149,50 m ²
Nebytový prostor - sklad v suterénu:	57,1 * 0,80 =	45,68 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		195,18 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:	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce:	zděné cihly CDm	S	100
3. Stropy:	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha:	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech:	pálená taška	S	100
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů:	břizolitové škrábané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100
10. Schody:	železobetonové montované s běžným povrchem	S	100
11. Dveře:	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	dřevěná okna, ocelové výkladce	P	100
14. Povrchy podlah:	běžná keramická dlažba	S	100
15. Vytápění:	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod:	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace:	litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod:	chybí	C	100
21. Ohřev vody:	centrální ohřev teplé vody	S	100
22. Vybavení kuchyní:	běžná kuchyňská linka	S	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy:	osobní výtah	S	100
25. Ostatní:	mříže, EZS, nákladní výtah	N	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	chybí	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce:	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy:	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha:	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech:	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů:	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické:	S	1,30	100	1,00	1,30
10. Schody:	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře:	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	P	5,30	100	0,46	2,44
14. Povrchy podlah:	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění:	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace:	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod:	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod:	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní:	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy:	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní:	N	5,70	100	1,54	8,78
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	S	3,70	100	1,00	3,70
Součet upravených objemových podílů					99,82
Koeficient vybavení K_4 :					0,9982

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	6 435,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9982
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1400
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	15 489,12
Plná cena: 195,18 m ² * 15 489,12 Kč/m ²	=	3 023 166,44 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 56 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 56 / 100 = 56,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 56,0 % / 100)	*	0,440
Nákladová cena CB_N	=	1 330 193,23 Kč
Koeficient pp	*	1,140

Cena CB	=	<u>1 516 420,28 Kč</u>
Nebytová jednotka č. 1941/13 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	1 516 420,28 Kč
Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku		
Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 3 006 180,- Kč		
Spoluvlastnický podíl: 2 066 / 31 521		
Hodnota spoluvlastnického podílu: 3 006 180,- Kč * 2 066 / 31 521	+	<u>197 035,88</u>
Nebytová jednotka č. 1941/13 - zjištěná cena	=	1 713 456,16Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení		1 713 460 Kč

3. Závěr

3.1. Rekapitulace zjištěné ceny

V rámci zpracování tohoto dodatku byl prověřen aktuální majetkoprávní stav nebytové jednotky s tím, že od doby zpracování vlastního posudku nedošlo ke změnám. Pro stanovení obvyklé ceny předmětné nemovitosti – nebytové jednotky č. 1841/13, v ulici Průběžná č. 62, katastrální území Strašnice, hlavní město Praha, byly použity tři základní metody propočtu, jejichž výsledné ceny byly porovnány v závěrečné rekapitulaci.

Rekapitulace cen	
Metoda propočtu	Stanovená / zjištěná cena v Kč
Cena podle vyhlášky – cena administrativní	1 713 460
Porovnávací cena	2 464 125
Výnosová cena	1 495 029

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.

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

Cena nemovité věci byla (po zaokrouhlení) stanovena ke dni 25.8.2016 ve výši

1.785.760 Kč



V Černošicích, 26.11.2016

Ing. Arch. Vladimír Soukeník
Moravská 1779
252 28 Černošice



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. Aktualizace - 1414 - 58 - 2010 - C znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. znal/5810.

5. Seznam příloh

Příloha č. 1. – Rekapitulace výsledků ocenění

1 x A4

Příloha č. 2. - Cenová mapa stavebních pozemků Hl. města Prahy

1 x A4

identifikace jednotky		
číslo jednotky dle KN	1941/13	
číslo jednotky dle OÚ	501	
podíl na společných částech domu a pozemku	2066/31521	
katastrální území	Strašnice	
adresa		
ulice	Průběžná	
č.p. / č.o.	1940/60, 1941/62	
podklady		
nájemní smlouva s	XXX	
nájemní smlouva ze dne/do	XXX	
smlouva o stavebních úpravách ze dne	nebyla k dispozici	
informace z KN	ano	
základní popis		
lokalizace	1. NP, 1. PP	
charakter objektu	bytový	
dopravní dostupnost	velmi dobrá	
účel nájmu (funkce prostoru)	obchod	
dispozice (počet místností bez chodeb)	9	
výměry m2 - 1. NP	149,5	
výměry m2 - 1. PP	57,1	
základní popis prostor	obchod, vstup z ulice, vstupní dveře a výkladce kovové s rolovací mříží, vnitřní dveře hladké v ocelové zárubni, okna do dvora dřevěná, vnější mříž, vytápění ústřední, žebrové radiátory, podlaha dlažba, omítky vápenné, WC, sprchový kout, kuchyňka, osvětlení zářivkové i žárovkové zavěšené stropní, nákladní výtah do 100 kg, EZS, 1.PP bez topení, podlaha potěr, okna pod stropem ocelová s vnější mříží, světlá výška částečně snižovaná vodorovnými rozvody, vchod na chodbu pravděpodobně s vnější mříží	
provedené úpravy	nejsou	
roční nájemné Kč	m2	celkem
stávající ze smlouvy	1450	299 570
obvyklé 1. NP	903,60	135 088
obvyklé 1. PP	688,82	39 332
komentář	XXX	
ocenění Kč za jednotku		
obvyklá cena	1 785 760	
podle cenových předpisů	1 713 460	
náklady rekonstrukce		
datum rekonstrukce	XXX	
charakter rekonstrukce (zhodnucující, účelová)	XXX	
pořizovací cena podle smlouvy Kč	0	
pořizovací cena podle údajů nájemce Kč	0	
přílohy		
informace z KN	ne	
cenová mapa stavebních pozemků	ano	
fotodokumentace	ne	



Katastrální území	
Název:	Strašnice
Parcela	
Číslo parcely:	3161
Cena 2016	
Mapový list:	74
Cena:	3420 Kč/m²
Skupina:	5296

zobrazené 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 15.1.15-14.1.16 | 2016: od 15.1.16