



ZNALECKÝ POSUDEK - dodatek č. 1 č. 1406 - 50 - 2010 - Aktualizace

**o ceně nebytové jednotky č. 188/9 v ulici U Roháčových kasáren č. 18,
k.ú. Vršovice, hlavní město Praha**

Objednatel znaleckého posudku:

Městská část PRAHA 10
Vršovická 1429/68, 101 38 Praha 10

Účel znaleckého 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 15.8.2016 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 15.8.2016

**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 nemovitosti, nebytové jednotky č. 188/9 v ulici U Roháčových kasáren 18 v Praze 10 cenou obvyklou a to ve stavu k datu 15.8.2016.

2. Posudek

2.3. Stanovení ceny porovnávací metodou

Srovnatelné nebytové jednotky (prostory) byly vybírány na základě analýzy trhu nemovitostmi zaměřené převážně na srovnatelné lokality v Praze 10. Údaje byly čerpány z internetu 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 jednotek. Přímě srovnatelné jednotky (stejně stáří, stavebně technického stavu a velikosti) se nalézt nepodařilo a proto byl vzorek zkoumán z hlediska průřezového ukazatele 1 m^2 celkové užitkové plochy.

Bylo zjištěno, že z 3 srovnatelných nabídkových cen byla průměrná nabídková cena 1 m^2 užitkové plochy obdobných prostorů ve výši 13.123 Kč s tím, že maximální i minimální hodnoty byly 15.000 a 10.417 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 jednotek, kde byly údaje čerpány zejména z internetu, tedy z tzv. nabídkových cen, bývají nabídkové ceny obvykle o něco vyšší, než jsou konečné sjednané prodejní ceny.

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 50 % ceny nabídkové, zejména vzhledem k velmi špatnému stavu jednotky a jejímu umístění ve 2.PP.

Metodou porovnávací byla stanovena obvyklá (redukovaná nabídková) prodejní cena 1 m^2 plochy nebytové jednotky ve výši, jak je uvedeno v následující tabulce.

<i>Výpočet ceny porovnávací metodou - NJ č. 188/9, k.ú. Vršovice, U Roháčových kasáren 18</i>		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena - Kč/1m ²	13 123,00	
Redukovaná jednotková cena - Kč/1m ²	6 561,50	
Výpočet ceny		
užitková plocha celkem	140,10	m ²
Cena stanovená porovnávací metodou celkem (zaokrouhleno)	919 266	Kč

2.4. Stanovení ceny výnosovou metodou

V případě předmětného nebytové jednotky 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 vycházeno z nájmu 3 prostorů, které se nejvíce blíží charakteru posuzované jednotky. Průměrná měsíční nabídková cena 1 m² nájemní plochy byla ve výši cca 61,67 Kč, s tím, že maximální hodnota byla 70 Kč a minimální pak 55 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 prostory jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 50 % ceny nabídkové, zejména vzhledem k velmi špatnému stavu jednotky a jejímu umístění ve 2.PP.

Metodou srovnávací byla stanovena obvyklá (redukováná nabídková) nájemní cena 1 m² plochy nebytové jednotky ve výši **30,83 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)
 ik..... 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 6 %

<i>Výpočet ceny výnosovou metodou - NJ č. 188/9, k.ú. Vršovice, U Roháčových kasáren 18</i>		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena - Kč/1m ²	61,67	
Redukovaná jednotková cena - Kč/1m ²	30,84	
Výpočet ceny		
Nájemní cena 1 m ² plochy jednotky za rok (zaokrouhleno)	370,02	Kč
Užitková plocha celkem	140,10	m ²
Roční nájemné celkem	51 840	Kč
Náklady stanoveny ve výši 40% nájemného	20 736	Kč
Čistý výnos	31 104	Kč
Kapitalizační míra	6	%
Cena zjištěná výnosovou metodou celkem (zaokrouhleno)	518 398	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	zastavěná plocha a nádvoří	1277/1	775,00	3 420,00	2 650 500,-

Ostatní stavební pozemek - celkem	775,00	2 650 500,-
Pozemek parc.č. 1277/1 - zjištěná cena	=	2 650 500,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)
 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 - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
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 - Vlivy snižující cenu - Umístění ve 2. PP	I	-0,30
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,690$$

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	V	0,00

s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava - MHD – centrum obce	IV	0,03
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 - Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,080$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,745$$

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy	
Nebytový prostor - sklady (původně kryt CO):	140,1 * 1,00 =	140,10 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		<u>140,10 m²</u>

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 z plných cihel tl. 45 cm	S	100
3. Stropy:	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha:	plochá	S	100
5. Krytiny střech:	živičné, svařované, vícevrstvé	S	100
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů:	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů:	břízolitové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické:	chybí	C	100
10. Schody:	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře:	náplňové	S	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	chybí	C	100
14. Povrchy podlah:	cementový potěr	P	100
15. Vytápění:	chybí	C	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:	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní:	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadlo	P	100

24. Výtahy:	chybí	C	100
25. Ostatní:	chybí	C	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:	S	6,00	100	1,00	6,00
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:	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické:	C	2,10	100	0,00	0,00
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:	C	5,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah:	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění:	C	4,70	100	0,00	0,00
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:	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní:	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	P	3,80	100	0,46	1,75
24. Výtahy:	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní:	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					72,88
Koeficient vybavení K_4 :					0,7288

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,7288
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]	=	12 468,71
Plná cena: 140,10 m ² * 12 468,71 Kč/m ²	=	1 746 866,27 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 79 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 31 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

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 188/9 v ulici U Roháčových kasáren 18, katastrální území Vršovice, 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	839 860
Porovnávací cena	919 266
Výnosová cena	518 398

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 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 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 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 15.8.2016 ve výši

638.660 Kč

Ing. Arch. Vladimír Soukeník
Moravská 1779
252 28 Černošice

V Černošicích, 15.8.2016



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 - 1406 - 50 - 2010 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. znal. - aktualizace 14065010.

5. Seznam příloh

Příloha č. 1 – Rekapitulace výsledků ocenění

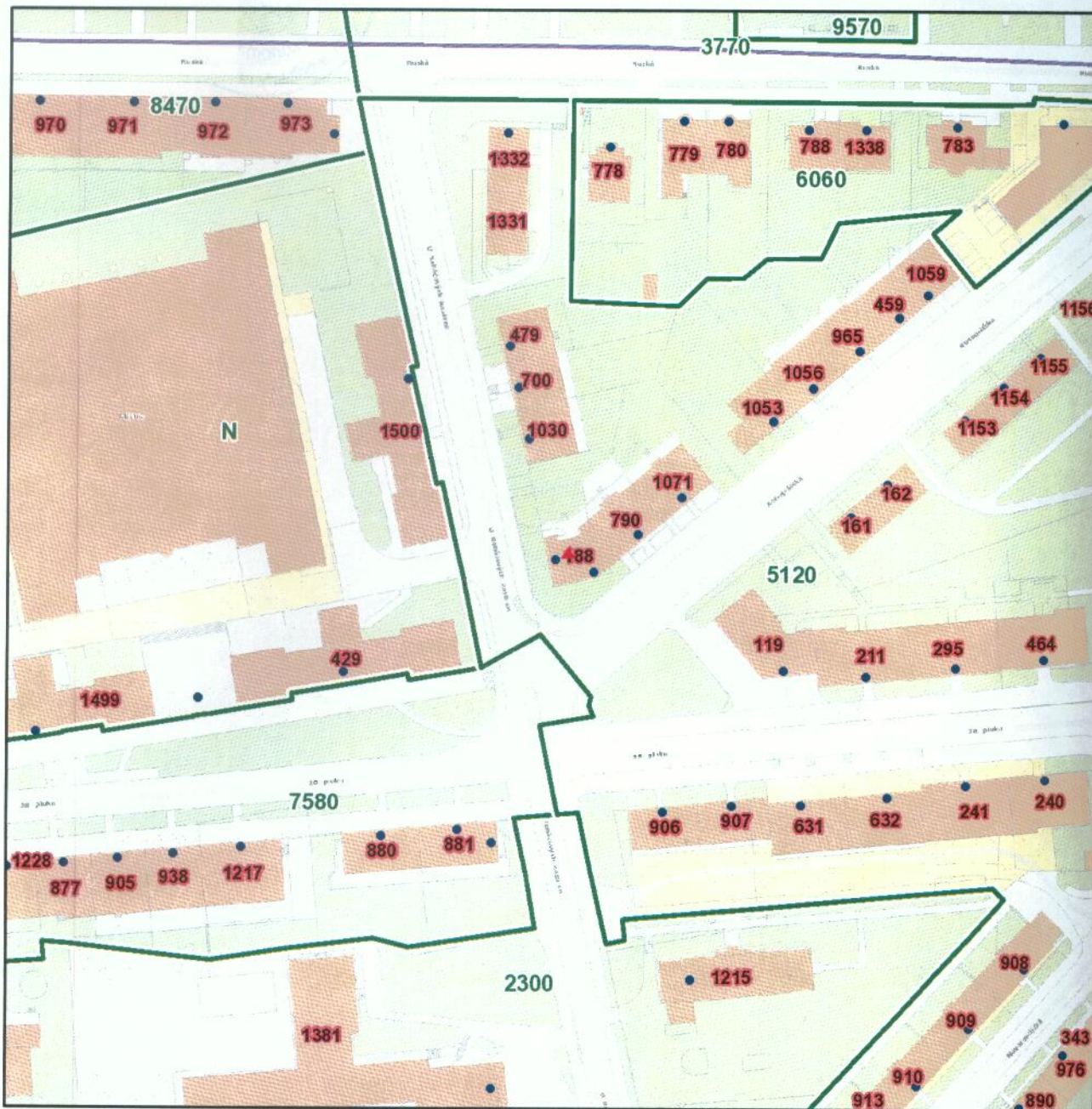
1 x A4

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

1 x A4

Aktualizace 8/2016 - rekapitulace výsledků ocenění jednotky č. 188/9 k.ú. Vršovice

identifikace jednotky	
číslo jednotky dle KN	188/9
číslo jednotky dle OÚ	500
podíl na společných částech domu a pozemku	14010/78530
katastrální území	Vršovice
adresa	
ulice	U Roháčových kasáren
č.p. / č.o.	188/18
podklady	
nájemní smlouva s	neaktualizováno
nájemní smlouva ze dne/do	neaktualizováno
smlouva o stavebních úpravách ze dne	neaktualizováno
informace z KN	ano
základní popis	
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 ²	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
roční nájemné Kč	m² celkem
stávající ze smlouvy	neaktualizováno
obvyklé	370 51 840
komentář	XXX
ocenění Kč za jednotku	
obvyklá cena	638 660
podle cenových předpisů	839 860
desetinásobek celkového ročního nájmu	XXX
náklady rekonstrukce	
datum rekonstrukce	XXX
charakter rekonstrukce (zhodnucující, účelová)	XXX
pořizovací cena podle smlouvy Kč	XXX
pořizovací cena podle údajů nájemce Kč	XXX
přílohy	
informace z KN	ne
cenová mapa stavebních pozemků	ano
fotodokumentace	ne



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	1277/1
Cena 2016	
Mapový list:	61
Cena:	5120 Kč/m ²
Skupina:	4251

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 15.1.15-14.1.16 | 2016: od 15.1.16