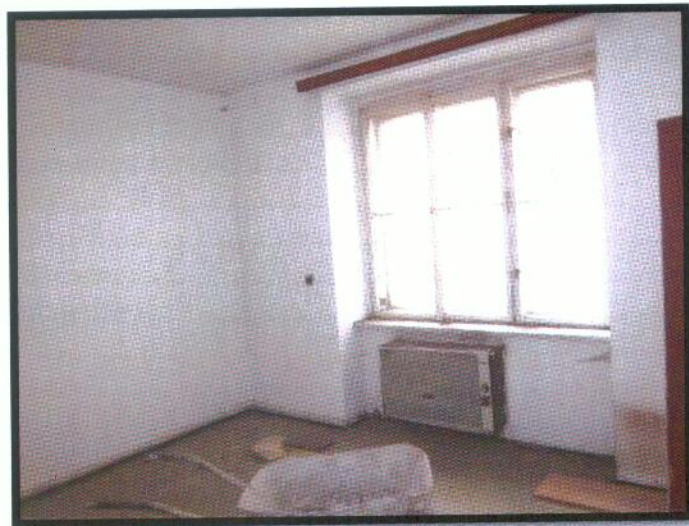




ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1932 - 22 - 2017

o ceně nebytové jednotky č. 1039/1 v Ruské ulici č. 84, katastrální území
Vršovice, hlavní město Praha



Objednatel posudku:

Městská část Praha 10
Vršovická 68, 101 38 Praha 10

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nebytové jednotky.

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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 3.3.2017 znalecký posudek vypracoval:

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

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

V Černošicích 10.5.2017

Obsah posudku

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

1. Nález

1.1. Znalecký úkol

Ocenění věci nemovité (také jen nemovitosti), nebytové jednotky č. 1039/1, Ruská č. 84 v Praze 10 cenou obvyklou a to ve stavu k datu 3.3.2017.

1.2. Informace o nemovitosti

Název předmětu ocenění:	nebytová jednotka č. 1039/01 - ateliér
Adresa předmětu ocenění:	Ruská 1039/84 10000 Praha 10
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 267 449

1.3. Prohlídka

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 3.3.2017 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. 1039/1 v Ruské ulici č. 84 v katastrálním území Vršovice v Praze 10, je z hlediska metodiky oceňování, stanovením obvyklé ceny věci nemovité ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb o oceňování majetku podle § 2., který stanovuje:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

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

Cena zjištěná podle cenového předpisu, tj. **cena administrativní**; k datu ocenění je provedena 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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Metoda porovnávací využívá statistických postupů a vychází z toho, že při větším známém počtu cen srovnatelných objektů lze odvodit určitou střední hodnotu nebo cenu. Předpokladem konkrétních výsledků při použití této metody je existence dostatečně rozsáhlého a dostupného, statisticky vyhodnotitelného materiálu, což je v tomto případě splněno jak pro nabídkové ceny prodeje, tak pronájmů.

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

Při stanovení ceny věci nemovité výnosovou metodou **věčné renty** má na propočty zásadní vliv metoda zjištění míry kapitalizace. Pro další propočty je užitá hodnota 6,5%, která odpovídá hodnotě stanovené vyhláškou. Analogicky podle vyhlášky 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 v blokové zástavbě, rohová sekce, na jižní straně Ruské na křižovatce s ulicí Na Mičánkách. Z hlediska automobilové dopravy je ulice Ruská silně frekventovaná včetně autobusů MHD. Vlastní lokalita je komerčně nevýrazná, umístění ateliéru s přístupem přes domovní chodbu je bez vlivu na cenu jednotky.

Popis domu

Budova má jedno podzemní, pět nadzemních podlaží a podkroví, střecha je kombinovaná valbová. V podzemním podlaží jsou společné prostory, sklepní kóje nájemníků a dva nebytové prostory. V nadzemních podlažích jsou byty. Příslušenstvím domu jsou jen venkovní úpravy.

Celkový stav objektu odpovídá stáří a nedostatečně prováděné údržbě.

Popis jednotky

Nebytová jednotka č. 1039/1 způsob využití – atelier, umístěný v 1. PP. Celková výměra jednotky je 25,00 m².

Jednotka má 5 místností:

pokoj	16,00 m ²
předsíň	5,45 m ²
WC	0,70 m ²
spíž	0,75 m ²
koupelna	2,10 m ²

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky. Součástí jednotky jsou dále vnitřní instalace, vnitřní rozvody vody, plynu, odvody odpadních vod kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, vnitřní rozvody společné televizní a rozhlasové antény. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu o velikosti 250/17440.

Jednotka je zcela zdevastovaná, bez zásadní rekonstrukce ji nelze užívat. Upřesnění popisu stavebně technického provedení a vybavení jednotky je patrné též z tabulek, které jsou uvedeny v kapitole „Cena podle vyhlášky“.

Popis pozemku

Dotčené pozemky:

Číslo popisné:	Číslo parcelní:	Výměra m ²	Číslo orientační:
1039	1256	427	84

Pozemek je prakticky celý zastavěný budovou. Je oceněn v cenové mapě stavebních pozemků pro Prahu na rok 2017.

2.3. Stanovení ceny porovnávací metodou

Srovnatelné nebytové jednotky byly vybírány na základě analýzy trhu nemovitostmi zaměřené nejprve na srovnatelné lokality v Praze 10 a v tomto segmentu prodejů, které jsou v nabídkách jen sporadicky, na celé území Prahy. 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. Nalezeny byly 4 nabídky částečně srovnatelných nebytových jednotek v aktuální nabídce. Přímou srovnatelné jednotky (stejněho stáří, stavebně technického stavu, velikosti a podílu na pozemku) 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 obdobných nebytových jednotek byla ve výši cca 24.482 Kč, s tím, že maximální hodnota byla 26.816 Kč a minimální pak 21.757 Kč. V poslední době je trh nemovitostmi v místě již jen mírně rozkolísaný. Z hlediska funkčního využití nebytových jednotek výrazně rostou ceny ateliérů.

S přihlédnutím k aktuálnímu stavu 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 ateliéry jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 95 % ceny nabídkové. Do celkové redukce ve výši 65% ceny nabídkové se dále významně promítá podstatně horší stavební stav, než bylo u zkoumaného vzorku nabídek.

Metodou porovnávací byla stanovena obvyklá (redukovaná nabídková) prodejní cena 1 m² plochy nebytové jednotky ve výši, jak je uvedeno v následující tabulce.

Výpočet ceny porovnávací metodou - NJ č. 1039/1, k.ú. Vršovice, Ruská 84		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena - Kč/1m ²	24 482,00	

Redukovaná jednotková cena - Kč/1m ²	15 913,30	
Výpočet ceny		
užitková plocha celkem	25,00	m ²
Cena stanovená porovnávací metodou celkem (zaokrouhleno)	397 833	Kč

2.4. Stanovení ceny výnosovou metodou

V případě předmětné nebytové jednotky nebyl problém nalézt dostatečně široký referenční vzorek, který by umožňoval srovnání s aktuální cenovou úrovní pronájmů obdobných prostorů. Nalezeno bylo 6 nabídek. Přímé srovnatelné pronájmy (stejná 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 kancelářských prostorů, průměrná měsíční nabídková cena 1 m² nájemní plochy celého souboru nabídek byla ve výši cca 97,12 Kč, s tím, že maximální hodnota byla cca 128 Kč a minimální pak cca 60 Kč. Sdělení k trhu je identické, jako u metody porovnávací

S přihlédnutím k aktuálnímu stavu 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 kancelářemi je možné konstatovat, že obvykle v daném místě a u komodity ateliery jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 95 % ceny nabídkové. Do celkové redukce ve výši 65% ceny nabídkové se dále významně promítá podstatně horší stavební stav, než bylo u zkoumaného vzorku nabídek.

Metodou porovnávací byla stanovena obvyklá (redukovaná nabídková) měsíční nájemní cena 1 m² plochy nebytové jednotky ve výši, jak je uvedeno v následující tabulce.

Výpočet ceny výnosovou metodou - NJ č. 1039/1, k.ú. Vršovice, Ruská 84		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena - Kč/1m ²	97,12	
Redukovaná jednotková cena - Kč/1m ²	63,13	
Výpočet ceny		
Nájemní cena 1 m ² plochy jednotky za rok (zaokrouhleno)	757,54	Kč
Užitková plocha celkem	25,00	m ²
Roční nájemné celkem	18 938	Kč

Náklady stanoveny ve výši 40% nájemného	7 575	Kč
Čistý výnos	11 363	Kč
Kapitalizační míra	6,5	%
Cena zjištěná výnosovou metodou celkem (zaokrouhleno)	174 816	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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Příslušenství stavby a pozemky

Pozemek

Ostatní stavební pozemky

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1256	427,00	8 470,00	3 616 690,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			427,00		3 616 690,-
Pozemek - zjištěná cena				=	3 616 690,- Kč

Ocenění nebytové jednotky

Nebytová jednotka č. 1039/1

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: 1122

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož	V	0,00

součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku		
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
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,061}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,010}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, 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: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00

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 - Stabilizované území Vršovice bez rozvojových možností.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,070$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,135$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,081$$

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
Nebytová jednotka - ateliér:	25 * 1,00 = 25,00 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	25,00 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 z plných cihel tl. 45 cm	S	100
3. Stropy:	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha:	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech:	pálená krytina	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 monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře:	náplňové	S	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	dřevěná špaletová	S	100
14. Povrchy podlah:	cementový potěr	P	100
15. Vytápění:	plynové nefunkční	P	100
16. Elektroinstalace:	světelná	P	100
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod:	ocelové trubky, baterie chybí	P	100
19. Vnitřní kanalizace:	litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod:	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev vody:	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní:	chybí	C	100

23. Vnitřní hygienické vybavení:	umyvadla	P	100
24. Výtahy:	chybí	C	100
25. Ostatní:	mříže, částečně	P	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:	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody:	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře:	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah:	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění:	P	4,70	100	0,46	2,16
16. Elektroinstalace:	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Bleskosvod:	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	P	3,30	100	0,46	1,52
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod:	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev vody:	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:	P	5,60	100	0,46	2,58
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					80,93
Koeficient vybavení K_4 :					0,8093

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):	*	0,8093
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1400
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	14 422,86
Plná cena: 25,00 m ² * 14 422,86 Kč/m ²	=	360 571,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 91 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 115 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 91 / 115 = 79,1 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 79,1 \% / 100)$

Nákladová cena CJ_N

Koeficient pp

Cena CJ

*	0,209
=	<u>75 359,44 Kč</u>
*	1,135
=	<u>85 532,96 Kč</u>

Nebytová jednotka č. 711/11 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství

= 85 532,96 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 3 616 690,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 250 / 17 440

Hodnota spoluvlastnického podílu: 3 616 690,- Kč * 250 / 17 440

+ 51 844,75

Nebytová jednotka č. 1039/1 - zjištěná cena

= 137 377,71Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

137 380,- Kč

3. Závěr

3.1. Rekapitulace zjištěné ceny

Pro stanovení obvyklé ceny předmětné věci nemovitě – nebytové jednotky č 1039/1, 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	137 380
Porovnávací cena	397 833
Výnosová cena	174 816

3.2. Výrok o hodnotě majetku

Výsledná hodnota majetku, tedy celé předmětné věci nemovitě 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 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 věci nemovitě, zejména s přihlédnutím k jejímu aktuálnímu stavu a umístění v lokalitě, vychází výrok o hodnotě, kdy váha ceny výnosové je uvažována ve výši cca 70% a ceny porovnávací pak 30%.

Cena věci nemovitě byla (po zaokrouhlení) stanovena ke dni 3.3.2017 ve výši

241 720 Kč

V Černošicích, 10.5.2017

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. 1932 - 22 - 2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. znal. 19322217.

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. 1039/1, k.ú. Vršovice

identifikace jednotky		
číslo jednotky dle KN	1039/1	
číslo jednotky dle OÚ	XXX	
podíl na společných částech domu a pozemku	250/17440	
katastrální území	Vršovice	
adresa		
ulice	Ruská	
č.p. / č.o.	1039/84	
podklady		
nájemní smlouva s	XXX	
nájemní smlouva ze dne/do	XXX	
smlouva o stavebních úpravách ze dne	XXX	
informace z KN	ano	
základní popis		
lokalizace	1. PP	
charakter objektu	bytový	
dopravní dostupnost	velmi dobrá	
účel nájmu (funkce prostoru)	ateliér - vyřazená bytová jednotka	
dispozice (počet místností bez chodeb)	5	
výměry m ²	25	
základní popis prostor	bývalý byt, vstup z domovní chodby, podlahy PVC na prknech (částečně vytrhané) a teraso, okno původní dřevěné špaletové a dvě malá okénka, vstupní dveře plné, ostatní náplňové a prosklené, vytápění plynové WAV nefunkční, výtokové baterie vytrhané, WC splachovací, bez obkladů, koupelna s vanou, umyvadlem a obklady, Kuchyňská linka či sporák chybí. Současný stav velmi špatný, NJ částečně devastovaná, bez generální rekonstrukce nefunkční.	
provedené úpravy	XXX	
roční nájemné Kč	m²	celkem
nepronajato	XXX	xxx
obvyklé	758	18 938
komentář	obvyklé nájemné v aktuálním stavu	
ocenění Kč za jednotku		
obvyklá cena	241 720	
podle cenových předpisů	137 380	
náklady rekonstrukce		
datum rekonstrukce	XXX	
charakter rekonstrukce (zhodnocující, účelová)	XXX	
pořizovací cena podle smlouvy Kč	XXX	
pořizovací cena podle údajů nájemce Kč	XXX	
přílohy		
informace z KN	ano	
cenová mapa stavebních pozemků	ano	
fotodokumentace	ano	

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1039/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	ateliér
Adresa:	č. p. 1039
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	9222
Podíl na společných částech:	250/17440

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Území
územně chráněné území

Řízení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Zápis

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

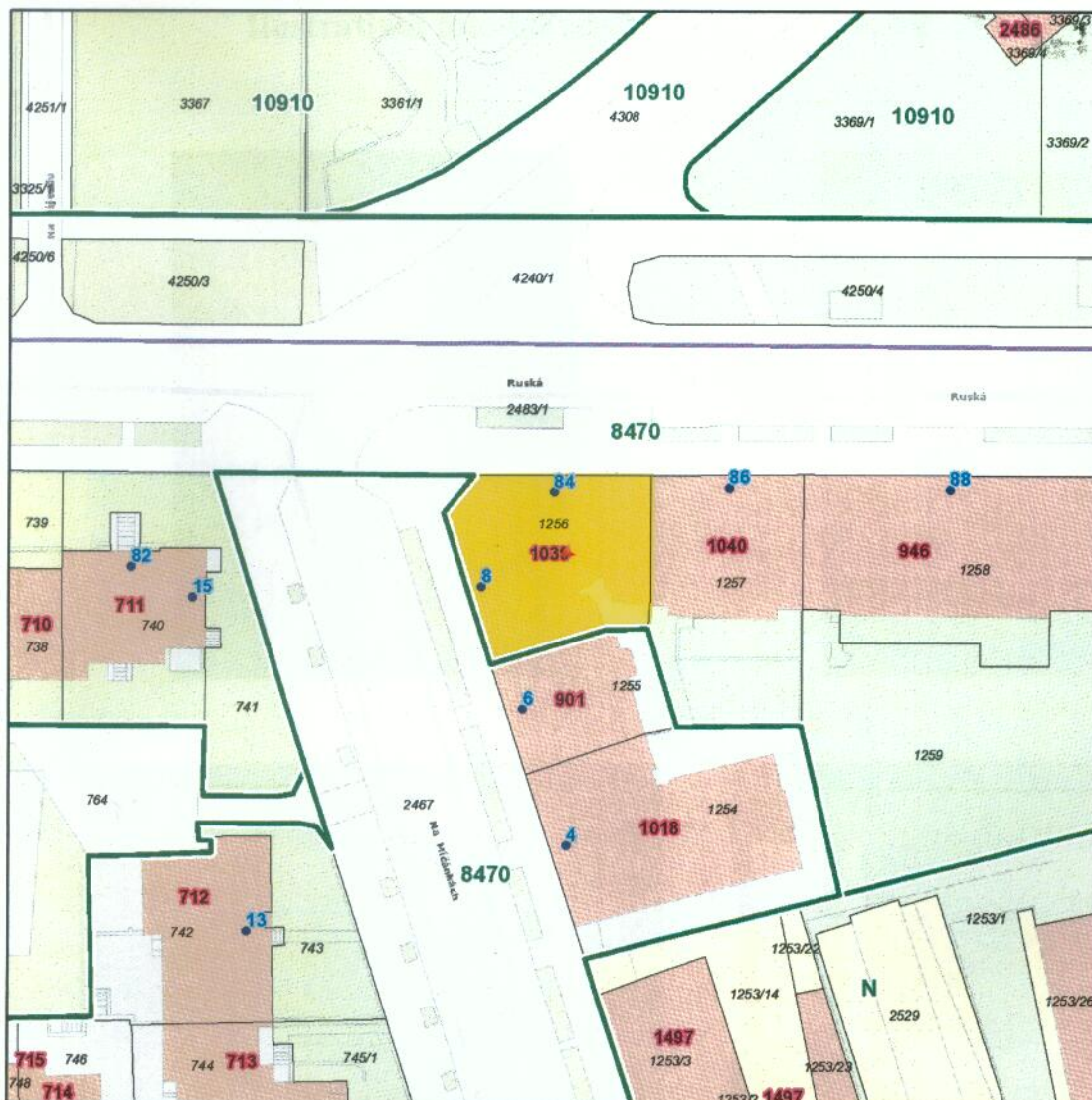
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zveřejněné údaje mají informativní charakter. Platnost k 10.05.2017 09:00:00.

© 2014 - 2017 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Pro bližší informace a pro určení katastrálních úřadů a pracovišť zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.0 build 0



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	1256
Cena 2017	
Mapový list:	60
Cena:	8470 Kč/m²
Skupina:	4130

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: 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 | 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 | 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
Vytisknuto dne: 10.5.2017

Ilustrativní fotodokumentace - Ruská č. 84 - NJ č.1039/1

