Ing. arch. Vladimír Soukeník
znalec z oboru
ekonomika
ceny a odhady nemovitostí

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 1933 - 23 - 2017

o ceně nebytové jednotky č. 1413/33 v Taškentské ulici č. 8, k.ú. 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 7.6.2017** 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 19.8.2017

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 administrativní 8
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 (NJ) č. 1413/33, v ulici Taškentská č. 8 v Praze 10 cenou obvyklou a to ve stavu k datu 7.6.2017.

1.2. Informace o nemovitosti

Název předmětu ocenění:	nebytová jednotka č. 1413/33
Adresa předmětu ocenění:	Taškentská 1413/8 Praha
LV:	9878
Kraj:	hl.m. Praha
Okres:	hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 267 449

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 11.04.2011 a 7.6.2017 za přítomnosti znalce.

1.4. Podklady pro vypracování posudku

Uvedeny v rekapitulaci ocenění.

1.5. Vlastnické a evidenční údaje

Nejsou předmětem šetření, jsou uvedeny v příloze posudku v Informaci o jednotce z katastru nemovitostí.

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. 1413/33 v Taškentské ulici č. 8 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 přikládaná 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 její obvyklá (tržní) cena. Výsledné hodnoty podle jednotlivých metod jsou porovnány v závěrečné rekapitulaci.

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, dostupného a statisticky vyhodnotitelného materiálu, což je v tomto případě v nezbytném rozsahu splněno jak pro nabídkové ceny prodejů, tak pronájmů. Tabulky obsahující porovnávané nebytové jednotky jsou uloženy v archivu znalce. Určitou komplikaci v současné době způsobuje značná volatilita nemovitostního trhu.

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

Cena podle cenového předpisu je uvedena jen jako informativní (kontrolní), zejména však proto, že umožňuje podat rozsáhlý soubor informací o oceňované jednotce a to ve strukturované formě.

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 formou věčné renty má na propočet zásadní vliv zjištění míry kapitalizace. Pro další propočty je užita hodnota 7% (budovy pro obchod a služby). Celkové náklady jsou uvažovány ve výši 40% ročního nájemného.

Výnosová metoda je zde také uvedena jen jako kontrolní s ohledem na dikci § 2, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění. Nájemní vztah je ovšem často preferován zejména pro nebytové prostory určené k podnikání, kdy nájemné je celé uplatněno jako náklad v příslušném roce na rozdíl od věci nemovité ve vlastnictví, kdy je možné uplatnit pouze odpisy, které jsou přibližně 2 až 3 x nižší než nájemné.

2.2. Popis nemovitosti

Širší souvislosti

Bytový dům, ve kterém se jednotka nachází, je situován v ulici Taškentská. Tvoří jej 4 samostatné č.p. a to 1413, 1414, 1415 a 1416, což jsou jednotlivé sekce deskového panelového domu. Vlastní lokalita je komerčně průměrná, dům je umístěn v druhém pořadí od Vršovické ulice, dobrý je vizuální kontakt z terasy objektu Městského úřadu. Umístění vstupu do oceňované jednotky je přímo z úrovně chodníku.

Popis jednotky

Nebytová jednotka č. 1413/33, způsob využití – provozovna, je umístěná v 1. NP. Celková výměra jednotky pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 37,9 m^2.

Rekapitulace místností jednotky (původní stav podle prohlášení vlastníka):

provozovna	35,3 m^2
WC	2,6 m^2

V současné době obsahuje jednotka přední místnost, WC, a zadní místnost částečně příčkami členěnou na tři prostory.

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, bytové jádro, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu. Součástí jednotky jsou dále vnitřní instalace, vnitřní rozvody vody, plynu, odvody odpadních vod a vnitřní rozvody tepla a teplé užitkové vody kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, vnitřní rozvody společné televizní a rozhlasové antény. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu o velikosti 379/78992.

Jednotka je z hlediska vnitřní dispozice v rozestavěném stavu. Pouze plastové vstupní dveře a okno jsou nové, realizované v rámci zateplení celého objektu.

Popis pozemku

Dle prohlášení vlastníka náleží k nemovitosti, to znamená, k celému bytovému domu o čtyřech č.p. následující pozemky vedené jako zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Vršovice: parc.č. 1873/25 o výměře 328 m^2, parc.č. 1873/26 o výměře 351 m^2, parc.č. 1873/27 o výměře 355 m^2 a parc.č. 1873/28 o výměře 337 m^2.

Celková výměra činí 1.371 m^2.

Pozemek 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 převážně na srovnatelné lokality ve Vršovicích a z části i Strašnicích v Praze 10. Údaje byly čerpány z internetu a ze spolupráce s realitními kancelářemi.

V případě předmětné nebytové jednotky nebyl problém nalézt dostatečně široký referenční vzorek, který by umožňoval srovnání s aktuální cenovou úrovní prodeje obdobných. Nalezeno bylo 10 nabídek částečně srovnatelných nebytových jednotek v aktuální nabídce. Přímo srovnatelné jednotky (stejné stáří, stavebně technického stavu, velikosti a podílu na pozemku) se nalézt nepodařilo a proto byl vzorek zkoumán z hlediska průřezového ukazatele 1 m^2 celkové užitkové plochy.

Bylo zjištěno, že průměrná nabídková cena 1 m^2 užitkové plochy obdobných nebytových jednotek byla ve výši cca 36.278 Kč, s tím, že maximální hodnota byla cca 48.571 Kč a minimální pak 20.000 Kč. V posledním roce je trh obdobnými nemovitostmi již částečně stabilizovaný, v nabídkách se přesto ještě objevují neobvyklé cenové rozdíly porovnatelných nemovitostí.

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 kanceláře jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 70 % ceny nabídkové. Je to zejména proto, že se jedná o NJ, která je ve stavu rozestavěné rozsáhlé rekonstrukce. Metodou porovnávací byla stanovena obvyklá (redukovaná nabídková) prodejní cena 1 m^2 plochy nebytové jednotky ve výši, jak je uvedeno v následující tabulce.

Výpočet ceny porovnávací metodou - NJ 1413/33 k.ú. Vršovice, Taškentská 8		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena - Kč/1m^2	36 277,60	
Redukovaná jednotková cena - Kč/1m^2	25 394,32	

Výpočet ceny		
užitková plocha celkem	37,90	m^2
Cena stanovená porovnávací metodou celkem (zaokrouhleno)	**962 445**	**Kč**

2.4. Stanovení ceny výnosovou metodou

V případě předmětné nebytové jednotky či prostoru nebyl problém nalézt dostatečně široký referenční vzorek, který by umožňoval srovnání s aktuální cenovou úrovní pronájmů obdobných prostorů ve Vršovicích. Přímo srovnatelné pronájmy (stejné 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^2 celkové nájemní (užitkové) plochy.

Bylo zjištěno, že ze 7 nabídek pro obdobné nebytové jednotky, byla průměrná měsíční nabídková cena 1 m^2 nájemní plochy (po zaokrouhlení) ve výši cca 204 Kč, s tím, že maximální hodnota byla cca 250 Kč a minimální pak cca 152 Kč.

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 nebytové jednotky jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 80 % ceny nabídkové. Je to zejména proto, že se jedná o NJ, která je ve stavu rozestavěné rozsáhlé rekonstrukce.

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

Pro výpočet hodnoty věci nemovité 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_k.....kalkulovaná kapitalizační míra *(Yield)*

V tomto konkrétním případě jsou vstupními parametry propočtu uvedeny v následující tabulce:

Výpočet ceny výnosovou metodou - NJ 1413/33 k.ú. Vršovice, Taškentská 8		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena - Kč/1m^2	204,32	
Redukovaná jednotková cena - Kč/1m^2	163,45	
Výpočet ceny		
Nájemní cena 1 m^2 plochy jednotky za rok (zaokrouhleno)	1961,45	Kč
Užitková plocha celkem	37,90	m^2
Roční nájemné celkem	74 339	Kč
Náklady stanoveny ve výši 40% nájemného	29 736	Kč
Čistý výnos	44 603	Kč
Kapitalizační míra	7	%
Cena zjištěná výnosovou metodou celkem (zaokrouhleno)	**637 192**	**Kč**

2.5. Cena administrativní

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. 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
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 vélikosti 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:

Index trhu $\mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = 1{,}113}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = 1{,}060}$

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	0,02
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: Vlivy zvyšující cenu - Výhodná poloha z hlediska intenzity pěšího provozu a viditelnost provozovny z přístupové terasy k úřadu MČ Praha 10.	III	0,20

Index polohy $\mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1{,}370}$

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

Koeficient $\mathbf{pp = I_T * I_P = 1{,}525}$

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

Koeficient $\mathbf{pp = I_T * I_P = 1{,}452}$

1. Nebytová jednotka č. 1413/33

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemek

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
soubor 4 pozemků		1 371,00	3 420,00	4 688 820,-
Cenová mapa - celkem		1 371,00		**4 688 820,-**

Pozemek - zjištěná cena = **4 688 820,- Kč**

1.2. Jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21
Budova: J. domy vícebytové (typové)
Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových plošných
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122
Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy	
Nebytová jednotka - provozovna:	37,9 * 1,00 =	37,90 m^2
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		37,90 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 patky izolované	S	100
2. Svislé konstrukce:	panely betonové sendvičové s izolací	S	100
3. Stropy:	železobetonové montované	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:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů:	nástřiky na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100
10. Schody:	železobetonové montované s běžným povrchem	S	100
11. Dveře:	chybí s výjimkou vstupních plastových prosklených	P	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	plastová	S	100
14. Povrchy podlah:	dlažba	S	100

15. Vytápění:	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod:	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace:	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod:	chybí	C	100
21. Ohřev vody:	centrální ohřev teplé vody	S	100
22. Vybavení kuchyní:	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadla, sprchové kouty rozestavěné	S	100
24. Výtahy:	osobonákladní	N	100
25. Ostatní:	standardní	S	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	instalační šachty, koupelny, WC	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:	P	3,30	100	0,46	1,52
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	S	5,30	100	1,00	5,30
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:	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy:	N	1,30	100	1,54	2,00
25. Ostatní:	S	5,70	100	1,00	5,70
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	S	3,70	100	1,00	3,70
Součet upravených objemových podílů					96,62
Koeficient vybavení K_4:					0,9662

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^2]:	=	6 435,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	1,0370
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9662

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]	=	17 247,18
Plná cena: 37,90 m^2 * 17 247,18 Kč/m^2	=	**653 668,12 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 52 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 78 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 52 / 130 = 40,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 40,0 % / 100)	*	0,600
Nákladová cena CJ_N	=	392 200,87 Kč
Koeficient pp	*	1,525
Cena CJ	=	598 106,33 Kč
Nebytová jednotka č. 1413/33 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	**598 106,33 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 4 688 820,- Kč
Spoluvlastnický podíl: 379 / 78 992

Hodnota spoluvlastnického podílu: 4 688 820,- Kč * 379 / 78 992	+	22 496,74
Nebytová jednotka č. 1413/33 - zjištěná cena	=	620 603,07Kč
Nebytová jednotka č. 1413/33 - zjištěná cena (po zaokrouhlení)	=	**620 600 Kč**

3. Závěr

3.1. Rekapitulace zjištěné ceny

Pro stanovení obvyklé ceny předmětné věci nemovité – nebytové jednotky č 1413/33, 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	**620 600**
Porovnávací cena	**962 445**
Výnosová cena	**637 192**

3.2. Výrok o hodnotě majetku

Výsledná hodnota majetku, tedy celé předmětné věci nemovité byla stanovena výrokem, který vycházel z intervalu zjištěných cen uvedenými metodami. ***Cena podle vyhlášky (cena administrativní) je použita jako cena kontrolní***, v tomto případě však nereflektuje správně cenu věci nemovité v místě a čase. Stejně tak ***výnosová cena je použita jako cena kontrolní***, která vychází z obvyklého nájemného a vyjadřuje výnosovou hodnotu věci nemovité.

Cena porovnávací vychází z průzkumu trhu a uplatňuje se zejména u jednotek, které jsou pořizovány pro vlastní soukromou potřebu, nebo v případě záměru kapitalizace podnikání.

Ve smyslu zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku podle § 2., který stanovuje, že o*bvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním,* vychází výrok o hodnotě z ceny porovnávací. Při jejím stanovení bylo přihlédnuto zejména k malé atraktivnosti obdobných skladů na realitním trhu.

Cena věci nemovité byla (po zaokrouhlení) stanovena ke dni 7.6.2017 ve výši

962 450 Kč

V Černošicích, 19.8.2017

Ing. Arch. Vladimír Soukeník
Moravská 1779
252 28 Černošice

Ing. arch. Vladimír Soukeník znalec z oboru ekonomika ceny a odhady nemovitostí

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. 1933 - 23 - 2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. znal. 19332317.

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. - Fotodokumentace	1 x A4

Rekapitulace výsledků ocenění jednotky č. 1413/33, k.ú. Vršovice

identifikace jednotky		
číslo jednotky dle KN	1413/33	
číslo jednotky dle OÚ	503	
podíl na společných částech domu a pozemku	379/89992	
katastrální území	Vršovice	
adresa		
ulice	Taškentská	
č.p. / č.o.	1413/8	
podklady		
nájemní smlouva s	Volná NJ	
nájemní smlouva ze dne/do	XXX	
smlouva o stavebních úpravách ze dne	31.7.2007	
informace z KN	ano	
základní popis		
lokalizace	1. NP	
charakter objektu	bytový	
dopravní dostupnost	dobrá	
účel nájmu (funkce prostoru)	provozovna, obchod	
dispozice (počet místností bez chodeb)	3	
výměry m2	37,9	
základní popis prostor	Provozovna, vstup z chodníku, vstupní dveře a okno plastové z roku 2017, vnitřní dveře chybí, vytápění ústřední, deskové, podlaha dlažba, omítky vápenné, nově provedené obklady, nová dispozice zděná, koupelna, WC, osvětlení žárovkové stropní. Rekonstrukce z větší části dokončena, chybí zejména zařizovací předměty hygienického vybavení a osvětlení.	
provedené úpravy	rekonstrukce probíhá, dispoziční úpravy, nové rozvody, zřízení koupelny a WC, obklady, dlažby, podhled	
roční nájemné Kč	**m2**	**celkem**
obvyklé	1 961,5	74 339
komentář	Přihlédnuto bylo k již provedené části rekonstrukce	
ocenění Kč za jednotku		
obvyklá cena (zaokrouhl. na jednotky Kč)	**962 445**	
podle cenových předpisů	620 600	
náklady rekonstrukce		
datum rekonstrukce	2010	
charakter rekonstrukce (zhodnocující, účelová)	zhodnocující	
pořizovací cena podle smlouvy Kč	247 000	
pořizovací cena podle údajů nájemce Kč	nezjištěna	
přílohy		
informace z KN	ano	
cenová mapa stavebních pozemků	ano	
fotodokumentace	ano	

Informace o jednotce

Číslo jednotky	**1413/33**
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	dílna nebo provozovna
Budova:	č. p. 1413, 1414, 1415, 1416
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	9878
Podíl na společných částech:	379/78992

Vlastníci, jiná 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

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

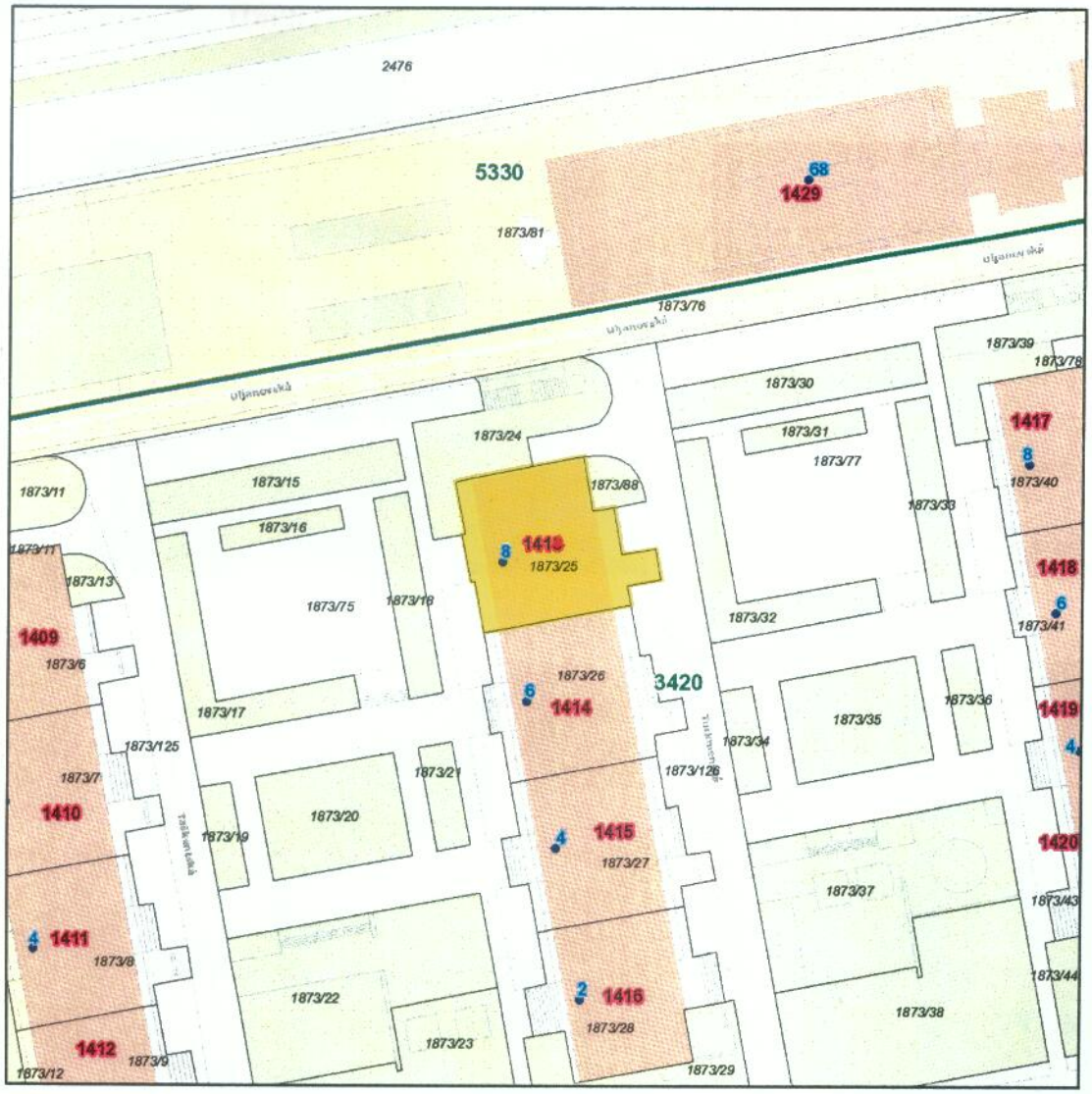
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 23.02.2017 16:00:03.

© 2004 - 2017 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.0 build 0

Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2017



Katastrální území

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 1873/25

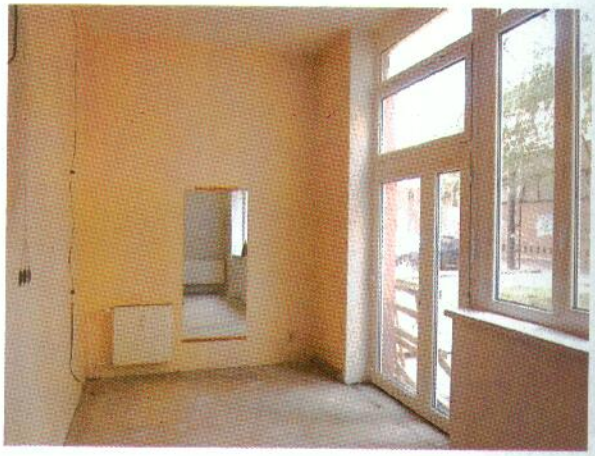
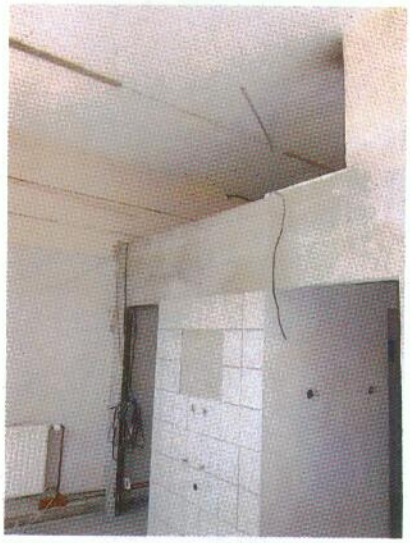
Cena 2017

Mapový list: 60

Cena: 3420 Kč/m^2

Skupina: 4166

razené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena tuje. 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**: 1.1.14-30.4.14, 1.5.14-14.1.15 | **2015**: 15.1.15-14.1.16 | **2016**: 15.1.16-31.12.16 | **2017** od 1.1.17

Vytištěno dne: 23.2.2017

Ilustrativní dokumentace **NJ 1413/33, Taškentská č. 8**