



## ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1917 - 07 - 2017 A

o ceně nebytové jednotky č. 1464/339 v Moskevské ulici č. 61, 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 17.5.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Arch. Vladimír Soukeník  
Moravská 1779  
252 28 Černošice

Posudek obsahuje včetně titulního listu 13 stran textu a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Černošicích 23.5.2017

## 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.....	12
3.1. Rekapitulace zjištěné ceny.....	12
3.2. Výrok o hodnotě majetku.....	12
4. Znalecká doložka.....	13
5. Seznam příloh.....	13

## **1. Nález**

### ***1.1. Znalecký úkol***

Ocenění věci nemovité (také jen nemovitosti), nebytové jednotky (NJ) č. 1464/339, v ulici Moskevská č. 61 v Praze 10 cenou obvyklou a to ve stavu k datu 17.5.2017.

*Znalecký posudek je dle požadavku objednatele proveden jako aktualizace vlastního znaleckého posudku č. 1379 - 23 - 2010 H ze dne 31.5.2010.*

### ***1.2. Informace o nemovitosti***

Název předmětu ocenění:	nebytová jednotka č. 1464/339
Adresa předmětu ocenění:	Moskevská 1464/61 10000 Praha
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 13.4.2010 a následně 17.5.2017 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. 1464/339 v Moskevské ulici č. 61 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 přikládána 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 propočet 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 na křižovatce ulic Moskevská a Vršovická. Tvoří jej 4 samostatné č.p. a to 1461, 1462, 1463 a 1464. Domy jsou propojeny jednak podzemními garážemi a dále terasami v úrovni 2. NP.

Vlastní širší lokalita je komerčně dobrá, ovšem umístění vstupu do oceňované jednotky v 2. NP s příchodem z terasy je komerčně méně atraktivní. Poloha by byla výhodná pro méně náročné kanceláře.

### Popis jednotky

2.NP - 1.PATRO - nebytová jednotka č.1464/339		
Způsob využití - PROVOZOVNA		
ozn.	název místnosti	plocha [m <sup>2</sup> ]
339.01	ZÁDVEŘÍ	4,7
339.02	CHODBA	45,0
339.03	PŘEDSÍŇ	3,3
339.04	WC	1,4
339.05	KANCELÁŘ	29,8
339.06	KANCELÁŘ	17,2
339.07	SKLAD	4,9
339.08	KANCELÁŘ	23,4
339.09	CHODBA	28,4
339.10	SKLAD	8,5
339.11	KANCELÁŘ	9,8
339.12	KANCELÁŘ	9,8
339.13	PŘEDSÍŇ	7,2
339.14	WC	1,1
339.15	KANCELÁŘ	23,4
339.16	KANCELÁŘ	11,1
<b>CELKEM</b>		<b>229,0</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 pozemcích o velikosti 22900/2835840.

Upřesnění popisu stavebně technického provedení a vybavení jednotky je patrné též z tabulek, které jsou uvedeny v kapitole „Cena podle vyhlášky“.

### **Popis pozemku**

Dle Informace z katastru nemovitostí náleží k nemovitosti pozemky v katastrálním území Vršovice:

<b>Parc.č.</b>	<b>Druh pozemku</b>	<b>Způsob využití</b>	<b>Výměra v m<sup>2</sup></b>
1873/95	zastavěná plocha a nádvoří	budova Vršovická č. 64	642
1873/96	zastavěná plocha a nádvoří	budova Vršovická č. 66	643
1873/99	zastavěná plocha a nádvoří	budova Moskevská č. 61	1 028
1873/100	zastavěná plocha a nádvoří	garáže	2 269
1873/101	zastavěná plocha a nádvoří	budova Uzbecká č. 1	991
<b>Celkem</b>			<b>5 573</b>

Pozemek je oceněn v cenové mapě stavebních pozemků pro Prahu na rok 2017.

### **2.3. Stanovení ceny porovnávací metodou**

V případě předmětné nebytové jednotky nebylo problémem nalézt dostatečně široký referenční vzorek, který by umožňoval srovnání s aktuální cenovou úrovní prodejů obdobných prostorů. Srovnatelné nebytové jednotky byly vybírány na základě analýzy trhu nemovitostmi zaměřené převážně na srovnatelné lokality na Praze 10. Údaje byly čerpány z internetu a ze spolupráce s realitními kanceláři.

V případě předmětné nebytové jednotky nebyl, vzhledem ke zvolenému územnímu rozsahu průzkumu, problém nalézt dostatečně široký referenční vzorek, který by umožňoval srovnání s aktuální cenovou úrovní prodeje těchto jednotek. Nalezeno bylo 5 nabídek částečně srovnatelných nebytových jednotek v aktuální nabídce. Přímě srovnatelné jednotky (stejně stáří, stavebně technického stavu, velikosti a podílu na 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 nebytových jednotek byla ve výši cca 25.664 Kč, s tím, že maximální hodnota byla 30.392 Kč a minimální pak 21.757 Kč. V poslední době je trh nemovitostmi v místě již jen mírně rozkolísaný. Z hlediska funkce jsou klesající ceny obchodních jednotek, zejména plošně větších a kanceláří, které nelze rekonstruovat na bydlení. Oproti tomu 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 jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 80 % ceny nabídkové. Do celkové redukce ve výši 65% ceny nabídkové se dále částečně promítá horší stavební stav, než bylo u zkoumaného vzorku nabídek a velice nepraktická dispozice s velkým rozsahem vedlejších prostorů oproti vlastním kancelářím a konečně i komerčně méně atraktivní místo.

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

<i>Výpočet ceny porovnávací metodou - NJ č. 1464/339 k.ú. Vršovice, Moskevská 61</i>		
<b>Závěry z průzkumu trhu</b>		
Vstupní jednotková cena - Kč/1m <sup>2</sup>	25 664,18	
Redukovaná jednotková cena - Kč/1m <sup>2</sup>	16 681,72	
<b>Výpočet ceny</b>		
užitková plocha celkem	229,00	m <sup>2</sup>
<b>Cena stanovená porovnávací metodou celkem (zaokrouhleno)</b>	<b>3 820 114</b>	<b>Kč</b>

#### **2.4. Stanovení ceny výnosovou metodou**

Problémem nebylo nalézt dostatečně široký referenční vzorek, který by umožňoval srovnání s aktuální cenovou úrovní pronájmů obdobných prostorů. Nalezeno bylo 9 nabídek. 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.

Bylo vycházeno z nájmu kancelářských prostorů, průměrná měsíční nabídková cena 1 m<sup>2</sup> nájemní plochy celého souboru nabídek byla ve výši cca 124,- Kč, s tím, že maximální hodnota byla 160 Kč a minimální pak 70 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 kanceláři je možné konstatovat, že obvykle v daném místě a u komodity kanceláře jsou skutečné nájemní ceny dosahovány ve výši cca 80 % ceny

nabídkové. Do celkové redukce ve výši 70% ceny nabídkové se dále částečně promítá horší stavební stav, než bylo u zkoumaného vzorku nabídek a velice nepraktická dispozice s velkým rozsahem vedlejších prostorů oproti vlastním kancelářím a konečně i komerčně méně atraktivní místo.

Metodou porovnávací byla stanovena obvyklá (redukováná nabídková) měsíční nájemní cena 1 m<sup>2</sup> plochy nebytové jednotky ve výši, jak je uvedeno v následující tabulce.

<i>Výpočet ceny výnosovou metodou - NJ č. 1464/339 k.ú. Vršovice, Moskevská 61</i>		
<b>Závěry z průzkumu trhu</b>		
Vstupní jednotková cena - Kč/1m <sup>2</sup>	123,72	
Redukovaná jednotková cena - Kč/1m <sup>2</sup>	86,61	
<b>Výpočet ceny</b>		
Nájemní cena 1 m <sup>2</sup> plochy jednotky za rok (zaokrouhleno)	1039,26	Kč
Užitková plocha celkem	229,00	m <sup>2</sup>
Roční nájemné celkem	237 991	Kč
Náklady stanoveny ve výši 40% nájemného	95 197	Kč
Čistý výnos	142 795	Kč
Kapitalizační míra	6,5	%
<b>Cena zjištěná výnosovou metodou celkem (zaokrouhleno)</b>	<b>2 196 843</b>	<b>Kč</b>

## 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. 443/2016Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### *Příslušenství stavby a pozemky*

#### **Pozemek**

#### **Ostatní stavební pozemek**

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	soubor 5 pozemků		5 573,00	3 420,00	19 059 660,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			5 573,00		19 059 660,-

**Pozemek - zjištěná cena** = **19 059 660,- Kč**



### Ocenění nebytové jednotky

#### Nebytová jednotka č. 1461/293

#### 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:

1121

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy	
Nebytová jednotka - provozovna služeb:	229 * 1,00 =	229,00 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		<u>229,00 m<sup>2</sup></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 patky izolované	S	100
2. Svislé konstrukce:	panelové betonové sendvičové	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:	nástříky 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:	hladké plné a prosklené dveře	S	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	kovová bez přeruš. tepel. mostu	P	100
14. Povrchy podlah:	dlažba a PVC	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:	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadlo	P	100
24. Výtahy:	osobní výtah	S	100
25. Ostatní:	mříže u vstupu	P	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		C	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:	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	P	3,90	100	0,46	1,79
24. Výtahy:	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní:	P	5,70	100	0,46	2,62
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	C	3,70	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					85,95
Koeficient vybavení $K_4$ :					0,8595

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>2</sup> ]:	=	6 435,-
Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10):	*	1,0370
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,8595
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1660
Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	14 907,78
Plná cena: $229,00 \text{ m}^2 * 14 907,78 \text{ Kč/m}^2$	=	3 413 881,62 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou .

Stáří (S): 52 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 102 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 52 / 102 = 51,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 51,0 \% / 100)$	*	0,490
Nákladová cena $C_{JN}$	=	1 672 801,99 Kč
Koeficient pp	*	1,050

Cena CJ	=	<u>1 756 442,09 Kč</u>
<b>Nebytová jednotka č. 1464/339 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství</b>	=	<b>1 756 442,09 Kč</b>
<b>Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku</b>		
Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku:		19 059 660,- Kč
Spoluvlastnický podíl:		22 900 / 2 835 840
Hodnota spoluvlastnického podílu:	+	153 910,73
840		<u>153 910,73</u>
Nebytová jednotka č. 1464/339 - zjištěná cena	=	1 910 352,82Kč
<b>Nebytová jednotka č. 1464/339 - zjištěná cena (po zaokrouhlení)</b>		<b>1 910 350 Kč</b>

### 3. Závěr

#### 3.1. Rekapitulace zjištěné ceny

Pro stanovení obvyklé ceny předmětné věci nemovité – nebytové jednotky č 1464/339, 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	1 910 350
Porovnávací cena	3 820 114
Výnosová cena	2 196 843

#### 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.

**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 nemovité, 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 nemovité byla (po zaokrouhlení) stanovena ke dni 17.5.2017 ve výši**

**3 683 820 Kč**

V Černošicích, 23.5.2017.

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



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "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. 1917 - 07 - 2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. znal. 19170717.

## 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. 1464/339, k.ú. Vršovice

<b>identifikace jednotky</b>		
číslo jednotky dle KN	1464/339	
číslo jednotky dle OÚ	507	
podíl na společných částech domu a pozemku	22900/2835840	
katastrální území	Vršovice	
<b>adresa</b>		
Ulice	Moskevská	
č.p. / č.o.	1464/61	
<b>podklady</b>		
Nájemní smlouva s	volný	
nájemní smlouva ze dne/do	XXX	
smlouva o stavebních úpravách ze dne	XXX	
prohlášení vlastníka	ano	
informace z KN	ano	
<b>základní popis</b>		
lokalizace	2NP	
charakter objektu	bytový	
dopravní dostupnost	velmi dobrá	
účel nájmu (funkce prostoru)	kanceláře	
dispozice (počet místností bez chodeb)	9	
výměry m <sup>2</sup>	229	
základní popis prostor	Kanceláře, původní služebna policie, v panelovém výškovém domě, vstup pouze přímo z venkovní terasy, dveře hliníkové, bez výkladců, podlahy dlažba a PVC, podhled, osvětlení zavěšená i stropní, vytápění ústřední, žebrové radiátory, WC, kuchyňka bez vybavení, vestavek hliník+sklo, dlouhodobě (více než 7 let) bez nájemce.	
provedené úpravy	nedoloženy z hlediska provedení ani stáří	
<b>roční nájemné Kč</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>celkem</b>
obvyklé	1 039	237 991
komentář	Obvyklé nájemné je stanoveno v současném stavu	
<b>ocenění Kč za jednotku</b>		
obvyklá cena	3 683 820	
podle cenových předpisů	1 910 350	
desetinásobek celkového ročního nájmu	0	
<b>náklady rekonstrukce</b>		
datum rekonstrukce	0	
charakter rekonstrukce (zhodnocující, účelová)	částečně zhodnocující	
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	1464/339
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	dílna nebo provozovna
Budova:	č. p. 1461, 1462, 1463, 1464
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	7580
Podíl na společných částech:	22900/2835840

## Vlastníci, jiní oprávnění

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

## Způsob ochrany nemovitosti

<b>Název</b>
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.



**Katastrální území**

Název: Vršovice

**Parcela**

Číslo parcely: 1873/99

**Cena 2017**

Mapový list: 60

**Cena:** 3420 Kč/m<sup>2</sup>

Skupina: 4166

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: 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 | od 1.1.17

Vytištěno dne: 28.2.2017



Ilustrativní fotodokumentace - NJ č. 1464/339, Moskevská č. 61

