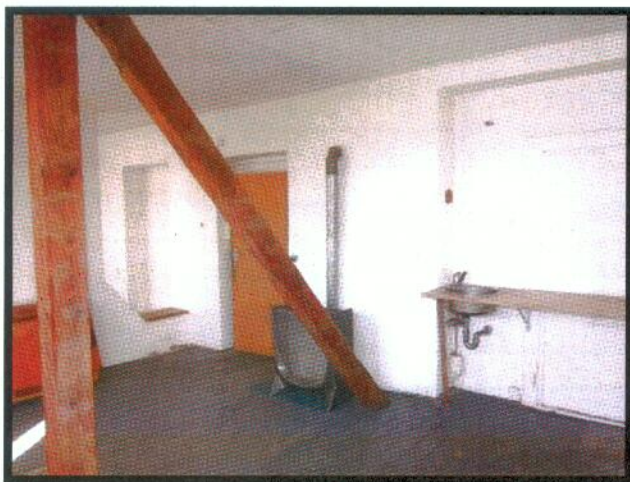




ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1955 - 45 – 2017

o ceně spojené nebytové jednotky č. 95/15 a 18, Moskevská č. 45, katastrální území Vršovice, hlavní město Praha



Objednatel znaleckého posudku:

Městská část Praha 10
Vršovická 68
101 38 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nebytové jednotky v souvislosti s její privatizací.

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

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Černošicích 7.8.2017

Obsah posudku

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	7
2.4. Stanovení ceny výnosovou metodou.....	8
2.5. Cena podle vyhlášky	9
3. Závěr	14
3.1. Rekapitulace zjištěné ceny	14
3.2. Výrok o hodnotě majetku.....	14
4. Znalecká doložka	15
5. Seznam příloh	15

1. Nález

1.1. Znalecký úkol

Ocenění věci nemovité (také jen nemovitosti), stavebně propojené nebytové jednotky (NJ) č. 95/15 a 95/18 v ulici Moskevská č. 45, k.ú. Vršovice, v Praze 10 cenou obvyklou a to ve stavu ke dni prohlídky, to je k 3.3.2017.

1.2. Informace o nemovitosti

Název předmětu ocenění:	spojené nebytové jednotky č. 95/15 a 18 - ateliér
Adresa předmětu ocenění:	Moskevská 95/45 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 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

Vlastník stavby:	Městská část PRAHA 10, Vršovická 1429/68, 101 38 Praha 10, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku:	Městská část PRAHA 10, Vršovická 1429/68, 101 38 Praha 10, vlastnictví: výhradní

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 prohlášení vlastníka.

2. Posudek

2.1. Popis metod

Stanovení hodnoty dvou spojených nebytových jednotek č. 95/15 a 95/18, katastrální území Vršovice, Moskevská č. 45 v Praze 10, je z hlediska metodiky oceňování, stanovením obvyklé ceny nemovitosti 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 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 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. 443/2016Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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

Metoda porovnávací využívá statistických postupů a vychází z toho, že při větším známém počtu cen srovnatelných věcí nemovitých 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 splněno jak pro nabídkové ceny prodeje, tak pronájmů. Tabulky obsahující porovnávané nebytové jednotky jsou uloženy v archivu znalce. Určitou komplikaci v současné době způsobuje značná volatilita nemovitostního trhu, zejména nabídek prodeje.

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 propočít zásadní vliv zjištění míry kapitalizace. Pro další propočty je užitá hodnota 6,5%. Celkové náklady jsou uvažovány ve výši 40% ročního nájemného.

Výnosová metoda je zde uvedena jen jako kontrolní s ohledem na uvedenou dikci § 2, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění. Nájemní vztah je ovšem 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

Oceňovaný dům je situován ve stabilizovaném obytném území ve Vršovicích. Je součástí uzavřeného bloku domů, který je tvořen typově a výškově shodnými budovami. Blok je ohraničen ulicemi Holandská, Slovinská, Moskevská a Žitomířská. Vnitroblok je zcela zastavěn dvorními objekty s minimem zeleně.

Z hlediska automobilové dopravy je Moskevská po úpravách méně frekventovaná, značnou frekvenci však vykazují tramvajová doprava. Obsluha prostředky MHD je ve výborné dostupnosti.

Vlastní lokalita je komerčně nadprůměrná, umístění ateliéru v podkroví s přístupem přes domovní chodbu a schodiště je bez vlivu na obvyklou cenu jednotky.

Popis domu

Budova má jedno podzemní, pět nadzemních podlaží a podkroví, střecha je sedlová. Ve všech nadzemních podlažích jsou byty, v podzemním podlaží jsou společné prostory, sklepy nájemníků a jeden malý nebytový prostor. Podkroví je z větší části využito pro nebytové prostory – 5 ateliérů. Příslušenstvím domu jsou pouze venkovní úpravy. V domě není výtah.

Nosné svíslé konstrukce jsou zděné z plných pálených cihel. Nosné vodorovné konstrukce jsou částečně klenby, dřevěné trámové a železobetonové. Střecha je sedlová s vázaným krovem a pálenou krytinou. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Schodiště je kamenné s litinovým zábradlím s dřevěným madlem. Okna jsou dřevěná špaletová, vnitřní vstupní dveře do bytů jsou dřevěné s obložkovými zárubněmi. Omítky vnitřní jsou vápenné štukové. Fasády jsou vápenné štukové, v části do ulice jsou částečně štukatérsky zdobené se 2 balkony.

Vytápění jednotlivých bytů je lokální. Dům je napojen na všechny běžné inženýrské sítě včetně plynu.

Podle zjištění byl dům postaven v roce 1900. Původní dům byl třípodlažní, 2 podlaží bez štukatérského zdobení jsou pozdější nástavbou. Technický stav objektu v zásadě odpovídá jeho stáří, a minimální údržbě. Objekt má novou střešní krytinu včetně pojistné hydroizolace. Opravená

a natřena je jen uliční fasáda a to včetně natřených oken. Do dvora fasáda původní. Suterén je vlhký a ve velmi špatném stavu. Interiéry domu jsou také velmi zanedbané.

Popis jednotky

Podle prohlášení vlastníka:

Nebytová jednotka č. 95/15, způsob užívání – ateliér, je umístěná v 6. N.P. Celková výměra jednotky je 16,30 m²

název místnosti	plocha
atelier	18,30 m ²
atelier	8,00 m ²
celkem	26,30 m²
WC na mimo jednotku společné s	
95/18	1,20 m ²

Nebytová jednotka č. 95/18, způsob užívání – ateliér, je umístěná v 6. N.P. Celková výměra jednotky je 13,80 m²

název místnosti	plocha
atelier	13,80 m ²
celkem	13,80 m²
WC mimo jednotku společné	
s 95/15	1,20 m ²

Společně pro obě jednotky:

Výměra podlahové plochy jednotek s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu, je 40,10 m². 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 kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, vnitřní rozvody společné televizní a rozhlasové antény. Vybavení jednotky: bez vybavení.

K vlastnictví obou jednotek dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu o velikosti **401/12888**.

Obě nebytové jednotky č. 95/15 a 95/18 vykazují identické stavebně technické provedení, stáří a současný stav, oceněny jsou tedy společně podle součtu jejich výměr.

Popis pozemku

Dotčené pozemky:

Číslo popisné	Číslo parcelní	Výměra m ²	Číslo orientační
95	589	578	45

Pozemek je prakticky celý zastavěný budovou a dvorním objektem, jen s malým dvorečkem. 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 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. Nalezeno bylo 6 nabídek 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 27.914 Kč, s tím, že maximální hodnota byla 32.347 Kč a minimální pak 23.846 Kč. V poslední době je trh nemovitostmi v místě již jen mírně rozkolísaný. Z hlediska funkce jsou stagující ceny obchodních jednotek, zejména plošně větších a v méně atraktivních lokalitách. Dále např. skladů 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. 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 realizační ceny dosahovány ve výši cca 85 % ceny nabídkové. Přihlédnuto bylo zejména k současnému stavebně technickému stavu vlastní nebytové jednotky.

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

<i>Výpočet ceny porovnávací metodou - NJ č. 95/15 a 95/18 k.ú. Vršovice, Moskevská 45</i>		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena - Kč/1m ²	27 914,00	
Redukovaná jednotková cena - Kč/1m ²	23 726,90	
Výpočet ceny		
užitková plocha celkem	40,10	m ²
Cena stanovená porovnávací metodou celkem (zaokrouhleno)	951 449	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 16 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 m² celkové nájemní (užitkové) plochy.

Bylo vycházeno z nájmu kanceláří, průměrná měsíční nabídková cena 1 m² nájemní plochy celého souboru nabídek byla ve výši cca 156 Kč, s tím, že maximální hodnota byla cca 200 Kč a minimální pak cca 118 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. 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 realizační ceny dosahovány ve výši cca 90 % ceny nabídkové. Přihlédnuto bylo zejména k současnému stavebně technickému stavu nebytové jednotky.

Metodou porovnávací byla stanovena obvyklá (redukovaná nabídková) měsíční nájemní cena 1 m² plochy nebytové jednotky ve výši, jak je uvedeno v následující tabulce. Pro výpočet hodnoty věci nemovité metodou věčné renty byl použit následující vzorec:

$$PH = \frac{ZP \cdot 100}{i_k}$$

kde:

PH..... zjišťovaná hodnota

ZP..... čistý výnos (tržby po odečtení všech nákladů nutných k jejich dosažení a udržení stavu včetně daní)

i_k..... kalkulovaná kapitalizační míra (Yield)

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

<i>Výpočet ceny výnosovou metodou - NJ č. 95/15 a 95/18 k.ú. Vršovice, Moskevská 45</i>		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena - Kč/1m ²	156,19	
Redukovaná jednotková cena - Kč/1m ²	140,57	
Výpočet ceny		
Nájemní cena 1 m ² plochy jednotky za rok (zaokrouhлено)	1686,85	Kč
Užitková plocha celkem	40,10	m ²
Roční nájemné celkem	67 643	Kč
Náklady stanoveny ve výši 40% nájemného	27 057	Kč
Čistý výnos	40 586	Kč
Kapitalizační míra	6,5	%
Cena zjištěná výnosovou metodou celkem (zaokrouhлено)	624 395	Kč

2.5. Cena podle vyhlášky

Nebytová jednotka – spojené č. 95/15 a 95/18

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	589	578,00	10 000,00	5 780 000,-
Cenová mapa - celkem		578,00		5 780 000,-

Pozemek parc.č. - zjištěná cena = 5 780 000,- 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: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

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 spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
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:

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

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

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

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	V	0,00

s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
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 - Další vlivy nezjištěny	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,090$$

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

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = 1,213$$

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

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = 1,155$$

Podlahové plochy nebytového prostoru	koefficient dle typu podlahové plochy
Nebytová jednotka - ateliér:	$(26,3+13,8) * 1,00 = 40,10 \text{ m}^2$
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	$40,10 \text{ m}^2$

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:	mělké založení bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce:	zděné z plných cihel tl. 45 cm	S	100
3. Stropy:	trámové polospalné a klenbové	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:	dvouvrstvé vápenné omítky s historickou štukovou výzdobou	N	100
9. Vnitřní obklady keramické:	chybí	C	100
10. Schody:	kamenné, žulové	S	100
11. Dveře:	náplňové	S	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	dřevěná s dvojsklem, šikmá ve střešní rovině	S	100
14. Povrchy podlah:	prkna palubky	P	100
15. Vytápění:	plynové	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:	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev vody:	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní:	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	umyvadlo	S	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:	P	6,00	100	0,46	2,76
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:	N	3,10	100	1,54	4,77
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:	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah:	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění:	S	4,70	100	1,00	4,70
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:	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:	S	3,80	100	1,00	3,80
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					83,86
Koeficient vybavení K_4 :					0,8386

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):	*	0,8386
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/m²]	=	14 945,02
Plná cena: 40,10 m² * 14 945,02 Kč/m²	=	599 295,30 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 105 roků

Opotřebení: 55,000 %

Nákladová cena CJ_N

Koeficient pp

Cena CJ

- 329 612,42 Kč

= 269 682,89 Kč

* 1,213

= 327 125,35 Kč

Nebytová jednotka - spojené č. 95/15 a 18 - ateliér - zjištěná cena bez podílu na příslušenství

= 327 125,35 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 5 780 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 401 / 12 888

Hodnota spoluvlastnického podílu: 5 780 000,- Kč * 401 / 12 888

+ 179 840,16

Nebytová jednotka - spojené č. 95/15 a 18 - ateliér - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 506 965,51 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 1

Nebytová jednotka - spojené č. 95/15 a 18 - ateliér - zjištěná cena

= 506 965,51 Kč

Nebytová jednotka - spojené č. 95/15 a 18 - ateliér - zjištěná cena (po zaokrouhlení)

= 506 970 Kč

3. Závěr

3.1. Rekapitulace zjištěné ceny

Pro stanovení obvyklé ceny předmětné nemovitosti – dvou spojených nebytových jednotek - č. 95/15 a 95/18, katastrální území Vršovice, Moskevská č. 45 v Praze 10 cenou obvyklou, 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	506 970
Porovnávací cena	951 449
Výnosová cena	624 395

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**, v tomto případě však nereflektuje správně cenu věci nemovitě v místě a čase. Stejně tak **cena výnosová je použita jako cena kontrolní**, která vychází z obvyklého nájemného a vyjadřuje výnosovou hodnotu věci nemovitě.

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

Ve smyslu zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku podle § 2., který stanovuje, že „*obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním*“, vychází výrok o hodnotě z ceny porovnávací. Při jejím stanovení bylo přihlédnuto k lokalizaci a aktuálnímu stavu NJ.

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

951 450 Kč

V Černošicích, 7.8.2017

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. 1955 - 45 - 2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. znal. 19554517.

5. Seznam příloh

Příloha č. 1. – Rekapitulace výsledků ocenění	1 x A4
Příloha č. 2. – Informace z katastru nemovitostí	2 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 jednotek č. 95/15 a 18, k.ú. Vršovice

identifikace jednotky		
číslo jednotky dle KN	95/15 a 18	
číslo jednotky dle OÚ	501 a 504	
podíl na společných částech domu a pozemku - pro obě NJ	401/12888	
katastrální území	Vršovice	
adresa		
ulice	Moskevská	
č.p. / č.o.	95/45	
podklady		
nájemní smlouva s	volné NJ	
nájemní smlouva ze dne/do	XXX	
smlouva o stavebních úpravách ze dne	XXX	
informace z KN	ano	
základní popis		
lokalizace	6. NP	
charakter objektu	bytový	
dopravní dostupnost	velmi dobrá	
účel nájmu (funkce prostoru)	ateliér	
dispozice (počet místností bez chodeb)	2	
výměry m ²	40,10	
základní popis prostor	Ateliér tvoří dvě původní NJ propojené vybouráním části příčky, vstup z domovní chodby, prostor je v podkroví se šikmým stropem, nezateplený, okna jsou šikmá ve střešní rovině, vstupní dveře dřevěné náplňové do obložkových zárubní původní. WC mimo NJ, společné pro celé podkroví, umyvadlo jen se studenou vodou, v místnostech vytápění plynové topidlo napojené do komína. Podlaha prkenná. El. energie jen světelná, původní. Celkový současný stav je špatný.	
provedené úpravy	Nezjištěny kromě propojení obou původních NJ.	
roční nájemné Kč	m²	celkem
stávající ze smlouvy	XXX	XXX
obvyklé	1 686,85	67 643
komentář	obvyklé nájemné v aktuálním stavu	
ocenění Kč za jednotku		
obvyklá cena (zaokrouhleno)	951 450	
podle cenových předpisů	506 970	
desetinásobek celkového ročního nájmu	XXX	
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	95/15
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	ateliér
Budova:	<u>č. p. 95</u>
Katastrální území:	<u>Vršovice [732257]</u>
Číslo LV:	<u>11676</u>
Podíl na společných částech:	263/12888

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

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 30.06.2017 13:00:00.

© 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

Informace o jednotce

Číslo jednotky	95/18
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	ateliér
Budova:	č. p. 95
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11676
Podíl na společných částech:	138/12888

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

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 30.06.2017 13:00:00.

© 2004 - 2017 Český úřad zeměměřický a katastrální ↗, Pod sídlištěm 1800/9, Kobyličky, 18211 Praha 8 ↗
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#) ↗.

Verze aplikace: 5.5.0 build 0



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	589
Cena 2017	
Mapový list:	60
Cena:	10000 Kč/m²
Skupina:	4123

obrazné 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
 Vytisknuto dne: 7.8.2017



Ilustrativní fotodokumentace - Moskevská 95/45 - NJ č. 95/15 a 18, k.ú. Vršovice

