



ZNALECKÝ POSUDEK č. 1972 – 62 – 2017

**o ceně nebytové jednotky č. 1462/310, Vršovická č. 66,
katastrální území Vršovice, hlavní město Praha**



Objednatel znaleckého posudku:

Městská část Praha 10
Vršovická 68, 101 38 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky v
souvlosti 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 13.12.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Arch. Vladimír Soukeník
Moravská 1779
252 28 Černošice

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Černošicích 18.12.2017

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	4
7. Celkový popis nemovité věci	4
8. Základní pojmy a metody ocenění	4
2. Posudek	6
2.2. Popis nemovitosti	6
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), nebytové jednotky (NJ) č. 1462/310, v ulici Vršovická č. 66, k.ú. Vršovice, v Praze 10 cenou obvyklou a to ve stavu ke dni prohlídky, to je k 16.2.2017.

1.2. Informace o nemovitosti

Název předmětu ocenění:	nebytová jednotka č. 1462/310 – jiný nebytový prostor
Adresa předmětu ocenění:	Vršovická 1462/66 10000 Praha
LV:	7580
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 267 449

1.3. Prohlídka

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 17.5.2017 a 13.12.2017 za přítomnosti znalce.

1.4. Podklady pro vypracování posudku

- * Objednávka Městské části Praha 10, č. OMP/1971/2017 ze dne 15.11.2017.
- * Informace o jednotce z katastru nemovitostí pro LV 7580 pro katastrální území Vršovice - příloha.
- * Prohlášení vlastníka
- * Cenová mapa stavebních pozemků - Praha pro rok 2017 - příloha.
- * Další doplňující informace poskytnuté objednatelem posudku.
- * Zjištění na místě.

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.

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nebytová jednotka vedená jako jiný nebytový prostor, č. 1462/310, která má stavebně technické provedení a upořádání odpovídající kanceláři a tak také byla dlouhodobě užívána. Jednotka se nachází v 2. nadzemním podlaží domu č. 66 ve Vršovické ulici na křižovatce ulic Vršovická a Moskevská.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Stanovení hodnoty nebytové jednotky č. 1462/310, katastrální území Vršovice, v ulici Vršovická č. 66 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 prodeji 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 zjištěna 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.

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

prodejů, tak pronájmů. Tabulky obsahující porovnávané nebytové jednotky pro prodej jsou uloženy v archivu znalce.

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 bude generovat dle ověřených skutečných údajů majitele či nájemce. Jako náhradní metodu lze použít i odborný odhad na základě průzkumu trhu.

Při stanovení ceny věci nemovité výnosovou metodou formou věčné renty má na propočet 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 bývá 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.

Cena zjištěná podle cenového předpisu, tj. „**cena podle vyhlášky**“; 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.

Cena podle cenového předpisu, nebo „**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.

2. Posudek

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 a průchodem v obytném domě je komerčně neatraktivní. Poloha je výhodná pro méně náročné kanceláře, které mají trvalý styk s návštěvníky.

Popis jednotky

Z prohlášení vlastníka plyne rozsah jednotky uvedený v následující tabulce.

2.NP - 1.PATRO - nebytová jednotka č.1462/310		
Způsob využití – jiný nebytový prostor - KANCELÁŘ		
ozn.	název místnosti	plocha [m ²]
310.1	KANCELÁŘ	56,2
310.2	CHODBA	9,4
310.3	KANCELÁŘ	10,9
310.4	KANCELÁŘ	5,1
310.5	CHODBA	3,3
310.6	ARCHIV	4,5
310.7	KANCELÁŘ	11,6
310.8	KUCHYŇKA	6,3
310.9	SKLAD	2,4
310.10	CHODBA	3,7
310.11	WC	1,5
310.12	ARCHIV	15,4
CELKEM		130,3

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 13030/2835840.

Upřesnění popisu stavebně technického provedení a vybavení budovy a vlastní 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:

Parc.č.	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra v m ²
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
Celkem			5 573

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 v první fázi na Praze 10, pro nedostatek nabídek pak na porovnatelné lokality v katastrálních územích sousedících s katastrem Vršovic. 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 9 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 m² celkové užitkové plochy.

Bylo zjištěno, že průměrná nabídková cena 1 m² užitkové plochy obdobných nebytových jednotek byla ve výši cca 28.563 Kč, s tím, že maximální hodnota byla cca 40.756 Kč a minimální pak cca 21.757 Kč.

V poslední době je trh nemovitostmi v místě již jen mírně rozkolísaný. Z hlediska funkce jsou stagnující 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 bydlení a také například ateliérů, které se poměrně dobře dají na bydlení rekonstruovat.

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 (zdroj informací), 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 80 % ceny nabídkové. Vzhledem k umístění oceňované jednotky je použita další korekce o 5%.

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. 1462/310 k.ú. Vršovice, Vršovická č. 66</i>		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena	28 562,62	Kč/m ²
Redukovaná jednotková cena	21 421,97	Kč/m ²
Výpočet ceny		
užitková plocha celkem	130,30	m ²
Cena stanovená porovnávací metodou celkem (zaokrouhleno)	2 791 282	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 ve srovnatelných lokalitách. 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 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 154 Kč, s tím, že maximální hodnota byla cca 203 Kč a minimální pak 110 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 realizační ceny dosahovány ve výši cca 90 % ceny nabídkové.

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_kkalkulovaná kapitalizační míra (*Yield*)

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

Výpočet ceny výnosovou metodou - NJ č. 1462/310 k.ú. Vršovice, Vršovická č. 66		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena	154,10	Kč/m ²
Redukovaná jednotková cena	138,69	Kč/m ²
Výpočet ceny		
Nájemní cena 1 m ² plochy jednotky za rok (zaokrouhlo)	1664,28	Kč
Užitková plocha celkem	130,30	m ²
Roční nájemné celkem	216 856	Kč
Náklady stanoveny ve výši 40% nájemného	86 742	Kč
Čistý výnos	130 113	Kč
Kapitalizační míra	6,5	%
Cena zjištěná výnosovou metodou celkem (zaokrouhlo)	2 001 745	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. 443/2016Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) 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	III	1,00

katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality

- | | | |
|--|----|------|
| 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: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola) | II | 1,00 |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

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, dobré parkovací možnosti	VI	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: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,050$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,050$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0;
 Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,050$

Příslušenství stavby a pozemky

Pozemek

Ostatní stavební pozemek

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	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. 1462/310

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 - jiný nebytový prostor:	130,30 * 1,00 = 130,30 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	130,30 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:	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 dveře	S	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	dřevohliníková	S	100
14. Povrchy podlah:	plovoucí plastová, lepený koberec 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:	kuch. linka bez sporáku	P	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadlo	S	100
24. Výtahy:	osobní výtah	S	100
25. Ostatní:	vnitřní žaluzie, EPS, částečně rozvody VZT	N	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:	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:	P	1,90	100	0,46	0,87
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy:	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní:	N	5,70	100	1,54	8,78

26. Instalační prefabrikovaná jádra:	C	3,70	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					97,95
Koeficient vybavení K_4 :					0,9795

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):	*	0,9795
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1400
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	16 785,21
Plná cena: 130,30 m ² * 16 785,21 Kč/m ²	=	2 187 112,86 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 52 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 122 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 52 / 122 = 42,6 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 42,6 % / 100)	*	0,574
Nákladová cena C_{JN}	=	1 255 402,78 Kč
Koeficient pp	*	1,050
Cena CJ	=	1 318 172,92 Kč

Nebytová jednotka č. 1462/310 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 1 318 172,92 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 19 059 660,- Kč		
Spoluvlastnický podíl: 13 030 / 2 835 840		
Hodnota spoluvlastnického podílu: 19 059 660,- Kč * 13 030 / 2 835 840	+	87 574,54

Nebytová jednotka č. 1462/310 - zjištěná cena = 1 405 747,46Kč

Nebytová jednotka č. 1462/310 - zjištěná cena (po zaokrouhlení) 1 405 750 Kč

3. Závěr

3.1. Rekapitulace zjištěné ceny

Pro stanovení obvyklé ceny předmětné věci nemovité – nebytové jednotky č 1462/310, 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	1 405 750
Porovnávací cena	2 791 282
Výnosová cena	2 001 745

3.2. Výrok o hodnotě majetku

Výsledná hodnota majetku, tedy celé předmětné věci nemovité byla stanovena výrokem, který vycházel ze zjištěných cen uvedenými metodami. *Cena podle vyhlášky (cena administrativní) je použita jako cena kontrolní*, v tomto případě však nereflektuje cenu věci nemovité v místě a čase. Stejně tak *cena výnosová 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 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 špatnému stavu NJ.

Cena věci nemovité byla (po zaokrouhlení na celé tisíce) stanovena ke dni 13.12.2017 ve výši:

2 791 000 Kč

V Černošicích, 18.12.2017

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. 1972 - 62 - 2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. znal. 19726217.

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 HI. města Prahy	1 x A4
Příloha č. 4. – Ilustrativní fotodokumentace	1 x A4

Rekapitulace výsledků ocenění jednotky č. 1462/310, k.ú. Vršovice

identifikace jednotky		
číslo jednotky dle KN	1462/310	
číslo jednotky dle OÚ	505	
podíl na společných částech domu a pozemku	13030/2835840	
katastrální území	Vršovice	
adresa		
ulice	Vršovická	
č.p. / č.o.	1462/66	
podklady		
nájemní smlouva s	XXX	
nájemní smlouva ze dne/do	XXX	
smlouva o stavebních úpravách ze dne	není k dispozici	
informace z KN	ano	
základní popis		
lokalizace	2. NP	
charakter objektu	bytový	
dopravní dostupnost	velmi dobrá	
účel nájmu (funkce prostoru)	kancelář	
dispozice (počet místností bez chodeb)	12	
výměry m ²	130,3	
základní popis prostor	Kancelář, vchod z terasy v 2. NP, vstupní dveře kovové zasklené, vnitřní dveře hladké v ocelové zárubni, okna kovová, na části menších oken vnitřní mříže, vytápění ústřední žebrové radiátory, vzduchotechnika, podlaha plovoucí, PVC a koberce, omítky vápenné, osvětlení panely zářivkové v podhledu a žárovkové stropní, WC, kuchyňka, objekt je vybaven výtahem.	
provedené úpravy	Nedoloženy	
roční nájemné Kč	m²	celkem
obvyklé	1 664	216 856
komentář	XXX	
ocenění Kč za jednotku (zaokrouhleno na celé Kč)		
obvyklá cena	2 791 282	
podle cenových předpisů	1 405 750	
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: 1462/310
Typ jednotky: jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Spůsob využití: jiný nebytový prostor
Adresa: č. p. 1461, 1462, 1463, 1464
Katastrální území: Vršovice [732257]
Číslo LV: 7580
Podíl na společných částech: 13030/2835840

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Spůsob ochrany nemovitosti

Spůsob ochrany nemovitosti: památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Spůsobem evidována žádná omezení.

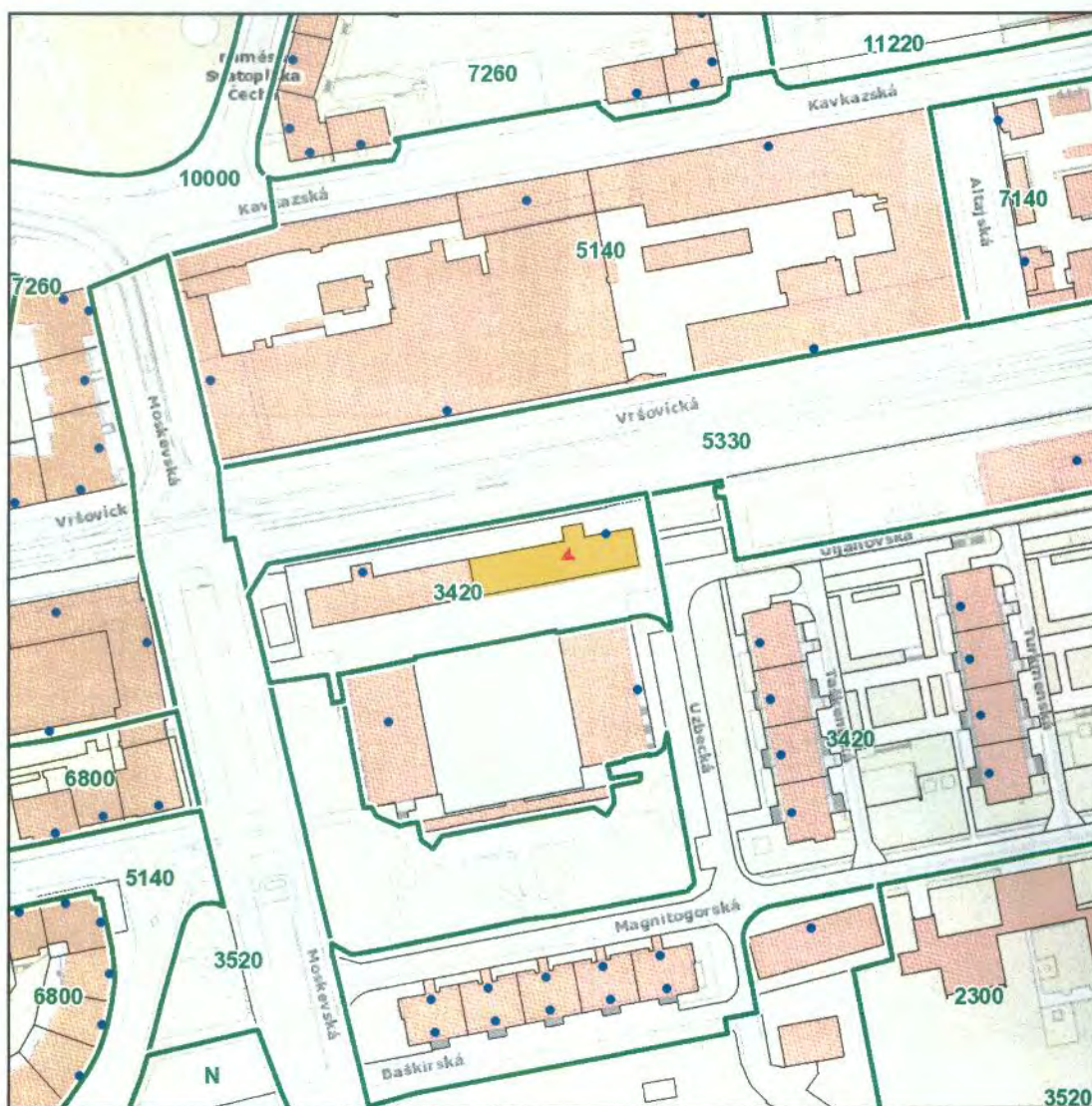
Žádné zápisy

Spůsobem 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](#)

Uvedené údaje mají informativní charakter. Platnost k 29.12.2017 12:00:00.



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	1873/96
Cena 2017	
Mapový list:	60
Cena:	3420 Kč/m²
Skupina:	14707

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. 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: 1.1.17-31.12.17 | 2018: od 1.1.18

Ilustrativní fotodokumentace - NJ č. 1462/310, Vršovická č. 66

