



V. Soukeník

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1970 – 60 – 2017 - A

o ceně nebytové jednotky č. 858/3, Mrštíkova č. 33, katastrální území Strašnice, 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 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 6.12. 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 21. 12. 2017

Obsah posudku

1. Nález	3
1.1. Znalecký úkol	3
1.2. Informace o věci nemovité	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
2.1. Popis věci nemovité	6
2.2. Stanovení ceny porovnávací metodou	7
2.3. Stanovení ceny výnosovou metodou	8
2.4. Cena podle vyhlášky	10
3. Závěr	14
3.1. Rekapitulace zjištěných a stanovených cen	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, nebytové jednotky (NJ) č. 858/3, katastrální území Strašnice, v ulici Mrštíkova č. 33 v Praze 10 cenou obvyklou.

1.2. Informace o věci nemovité

Název předmětu ocenění:	nebytová jednotka č. 858/3 provozovna nebo dílna
Adresa předmětu ocenění:	Mrštíkova 858/3 10000 Praha 10
LV:	17449
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
Počet obyvatel:	1 267 449

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 6.12.2017 za přítomnosti znalce a zástupce správní firmy.

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 17449 pro katastrální území Strašnice - 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 výpisů z KN.

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nebytová jednotka vedená jako dílna nebo provozovna, č. 858/3, která se nachází v suterénu domu č. 33 v Mrštíkově ulici v centrální části Strašnic, poblíže stanice metra, tramvají a autobusů „Strašnická“.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Stanovení hodnoty nebytové jednotky č. 858/3, v ulici Mrštíkova č. 33, katastrální území Strašnice, 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 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 prodeje, 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%. 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

2.1. Popis věci nemovité

Širší souvislosti

Oceňovaný dům je situován ve stabilizovaném obytném území ve Strašnicích. Je součástí polootevřeného bloku domů, který je tvořen typově a výškově obdobnými budovami na jihovýchodní straně a vilami na ostatních stranách. Blok je ohraničen ulicemi Mrštíkova, Starostrašnická, Vilová a u Nových vil. Vnitroblok je vyplněn převážně zahradami vil, a malým parčíkem podél Mrštíkovy ulice.

Z hlediska automobilové dopravy je Mrštíkova ulice jednosměrná a velice klidná, příjezd je obtížnější vzhledem k regulaci dopravy ve Starostrašnické. Obsluha prostředky MHD je mimořádně příznivá, stanice metra, tramvají a autobusů jsou vzdáleny do 200 m. Vlastní dům je z komerčního hlediska vhodný.

Lokalita je komerčně mimořádně výhodná, umístění provozovny v suterénu s přístupem přes domovní chodbu a schodiště je ovšem bez vlivu na cenu jednotky.

Popis domu

Dům je součástí bloku řadových bytových domů podél ulice Starostrašnická - jedná se o krajní rohovou sekci. Jde o dům se 4-mi nadzemními podlažímí (4. NP je ustupující) a 1 podzemním podlažím. V domě se nachází 12 bytů a 8 nebytových prostor.

V části suterénu, určené pro sklepy nájemníků, jsou vybudovány sklepní kóje s plačkovými dveřmi. Půdní prostor je přístupný dveřmi z podesty schodiště nad posledním nadzemním podlažím, a je částečně účelově využit.

Z konstrukčního hlediska jde o nosný cihelný stěnový systém. Byly zde použity dřevěné trámové stropy, kromě části stropů ze ŽB nad suterénem. Příčky byly vyžděny v tloušťkách 10 cm. V domě byly z cihelného zdiva vyžděny také komíny. V domě není vybudován výtah. Objekt je zastřešen kombinovanou sedlovou a valbovou střechou s krytinou z novodobých betonových tašek, materiálem konstrukce krovu je dřevo. Většina prvků a úprav domu je standardní – viz tabulková část propočtu nákladové ceny.

Dům je napojen na všechny běžné inženýrské sítě včetně plynu, topení je lokální plynové. Dům má záložní komínová tělesa pro možnost vytápění tuhými palivy.

Objekt byl dokončen a zkolaudován patrně v roce 1929. Technický stav objektu v zásadě odpovídá jeho stáří, provedeným opravám a modernizacím.

V letech 2000 až 2006 byly provedeny opravy a modernizace hlavního domovního vedení a elektroinstalace, opravy fasád, výměna oken, vstupních dveří a také půdní vestavba. Prostory v suterénu jsou bez oprav či modernizací.

Popis jednotky

Podle prohlášení vlastníka:

Jednotka č. 858/03 je nebytový prostor (provozovna) umístěný v 1. PP, Celková výměra jednotky je 43,60 m².

Název místností	plocha
Prodejna	20,20 m ²
Prodejna	6,50 m ²
Prodejna	11,40 m ²
Vstup	4,50 m ²
WC	1,00 m ²
Celkem	43,60 m ²

Vybavení jednotky: bez vybavení.

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech je 43,60 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 a vnitřní rozvody tepla a teplé užitkové vody kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, vnitřní rozvody společné televizní a rozhlasové antény.

Součástí jednotky je dále spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti 436/12209

Popis pozemku

Dotčené pozemky:

Číslo popisné: Číslo parcelní: výměra m² Číslo orientační:
858 1013 428 33

Pozemek je prakticky celý zastavěný budovou, jen s malým dvorečkem. Je oceněn v cenové mapě stavebních pozemků pro Prahu na rok 2017.

2.2. Stanovení ceny porovnávací metodou

Srovnatelné nebytové jednotky byly vybírány na základě analýzy trhu nemovitostmi zaměřené v prvé řadě na srovnatelné lokality v Praze 10 a poté v dalších, realitně obdobných, částech Prahy. Údaje byly čerpány z internetu a ze spolupráce s realitními kanceláři. Z funkčního hlediska byly zkoumány jednak skladové jednotky a dále jednotky s funkcí provozoven, s přihlédnutím k umístění oceňované NJ v suterénu.

Nalezeno bylo 7 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 14.759 Kč, s tím, že maximální hodnota byla cca 18.000 Kč a minimální pak 10.417 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 kancelářemi je možné konstatovat, že obvykle v daném místě a u komodity dílny provozovny či sklady jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 80 % ceny nabídkové. Vzhledem k tomu, že oceňovanou jednotkou jsou jen prostory v suterénu bez oken a bez možnosti přímého větrání a patrnou vlhkostí, je použita další korekce o 20%.

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

Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena	14 758,58	Kč/m ²
Redukovaná jednotková cena	8 855,15	Kč/m ²
Výpočet ceny		
užitková plocha celkem	43,60	m ²
Cena stanovená porovnávací metodou celkem (zaokrouhleno)	386 084	Kč

2.3. 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 8 nabídek. Přímou 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 skladů a řemeslných či výrobních ploch, průměrná měsíční nabídková cena 1 m² nájemní plochy celého souboru nabídek byla ve výši cca 76,28 Kč, s tím, že maximální hodnota byla cca 100 Kč a minimální pak cca 53 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 sklady a řemeslné či výrobní provozovny jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 90 % ceny nabídkové. Vzhledem k tomu, že oceňovanou jednotkou jsou jen prostory v suterénu bez oken a možnosti přímého větrání a patrnou vlhkostí, je použita další korekce nájemného o 10%. V případě pronájmů je kladen menší důraz na skutečný stavebně technický stav budovy a vlastní jednotky. Metodou porovnávací byla stanovena obvyklá (redukováná 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. 858/3 k.ú. Strašnice, Mrštíkova 33</i>		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena	76,28	Kč/m ²
Redukovaná jednotková cena	61,02	Kč/m ²
Výpočet ceny		
Nájemní cena 1 m ² plochy, jednotky za rok (zaokrouhleno)	732,29	Kč
Užitková plocha celkem	43,60	m ²
Roční nájemné celkem	31 928	Kč
Náklady stanoveny ve výši 40% nájemného	12 771	Kč
Čistý výnos	19 157	Kč
Kapitalizační míra	6	%
Cena zjištěná výnosovou metodou celkem (zaokrouhleno)	319 278	Kč

2.4. Cena podle vyhlášky

1. Nebytová jednotka č. 858/3

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemek parc.č. 1013

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	1013	428,00	8 510,00	3 642 280,-
Cenová mapa - celkem		428,00		<u>3 642 280,-</u>

Pozemek parc.č. 1013 - zjištěná cena = 3 642 280,- Kč

1.2. Jednotka

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 nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) 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: Obec 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,987}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,940}$$

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

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

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,036}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,987}$$

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
Nebytová jednotka - provozovna:	43,60 * 1,00 = 43,60 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	43,60 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce:	zděné z plných cihel tl. 45 cm	S	100
3. Stropy:	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha:	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech:	betonová taška novodobá	S	100
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů:	břizolitové škrábané s nástřikem	S	100
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100
10. Schody:	kamenné, žulové	S	100
11. Dveře:	náplňové a hladké	S	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	chybí	C	100
14. Povrchy podlah:	koberec, cementový potěr, dlažba	S	100
15. Vytápění:	chybí	C	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:	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní:	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadla	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:	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce:	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy:	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha:	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech:	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické:	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody:	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře:	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	C	5,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah:	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění:	C	4,70	100	0,00	0,00

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:	C	0,40	100	0,00	0,00
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					78,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7870

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):	*	0,7870
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1400
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	14 025,44
Plná cena: 43,60 m ² * 14 025,44 Kč/m ²	=	611 509,18 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 86 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 125 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 86 / 125 = 68,8 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 68,8 % / 100)	*	0,312
Nákladová cena C _{JN}	=	190 790,86 Kč
Koeficient pp	*	1,036
Cena CJ	=	197 659,33 Kč

Nebytová jednotka č. 858/3 - dílna nebo provozovna - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 197 659,33 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 3 642 280,- Kč		
Spoluvlastnický podíl: 436 / 12 209		
Hodnota spoluvlastnického podílu: 3 642 280,- Kč * 436 / 12 209	+	130 070,77
Nebytová jednotka č. 858/3 - dílna nebo provozovna - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	327 730,10 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 1

Nebytová jednotka č. 858/3 - dílna nebo provozovna - zjištěná cena = 327 730,10Kč

Nebytová jednotka č. 858/3 - dílna nebo provozovna (po zaokrouhlení) = 327 730 Kč

3. Závěr

3.1. Rekapitulace zjištěných a stanovených cen

Pro stanovení obvyklé ceny předmětné věci nemovité – nebytové jednotky č. 858/3, katastrální území Strašnice, Mrštíkova č. 33 v Praze 10, 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	327 730
Porovnávací cena	386 084
Výnosová cena	319 278

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 shodou okolností řádově reflektuje cenu věci nemovité v místě a čase. Stejně tak cena *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 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 velmi špatnému stavu NJ.

Cena věci nemovité byla (po zaokrouhlení na celé tisíce) stanovena ke dni 6.12.2017 ve výši

386.100 Kč

V Černošicích, 21. 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. 1970 - 60 - 2017 - A znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem: č.znal. 19706017.

5. Seznam příloh

Příloha č. 1. – Rekapitulace výsledků ocenění	1 x A4
Příloha č. 2. – Informace z katastru nemovitostí o jednotce	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. 858/3, k.ú. Strašnice

identifikace jednotky		
číslo jednotky dle KN	858/3	
číslo jednotky dle OÚ	309	
podíl na společných částech domu a pozemku	436/12209	
katastrální území	Strašnice	
adresa		
ulice	Mrštíkova	
č.p. / č.o.	858/33	
podklady		
nájemní smlouva s	volná NJ	
nájemní smlouva ze dne/do	XXX	
smlouva o stavebních úpravách ze dne	XXX	
informace z KN	ano	
základní popis		
lokalizace	1. PP	
charakter objektu	bytový	
dopravní dostupnost	výborná	
účel nájmu (funkce prostoru)	dílna nebo provozovna	
dispozice (počet místností bez chodeb)	5	
výměry m ²	43,6	
základní popis prostor	Bývalá provozovna v suterénu, vstup přes domovní schodiště a sklepní chodby. Prostor má WC s umyvadlem, voda jen studená, obklad. Ostatní místnosti mají stropy s viditelnými železobetonovými trámy. Podlahy poškozený koberec, dlažba a cementové potěry, rozvod el. energie odpojen. Chybí okna a větrání prostoru. Omítky vápenné, z části vlhké a odpadající. Celkově je stav NJ velmi špatný a zhoršuje se dlouhodobým neužíváním.	
provedené úpravy	Staršího data, rozsah nedoložen.	
roční nájemné Kč	m²	celkem
stávající ze smlouvy	XXX	XXX
obvyklé	732	31 928
komentář	Jednotka dlouhodobě nepronajata	
ocenění Kč za jednotku		
obvyklá cena	386 100	
podle cenových předpisů	327 730	
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: 858/3
Typ jednotky: jednotka vymezená podle občanského zákoníku
Působ využití: dílna nebo provozovna
Vymezena v: budově č. p. 858, která je součástí pozemku p. č. 1013
Katastrální území: Strašnice [731943]
Číslo LV: 17449
Podíl na společných částech: 436/12209

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	

Působ ochrany nemovitosti

Název
Památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Jsou evidována žádná omezení.

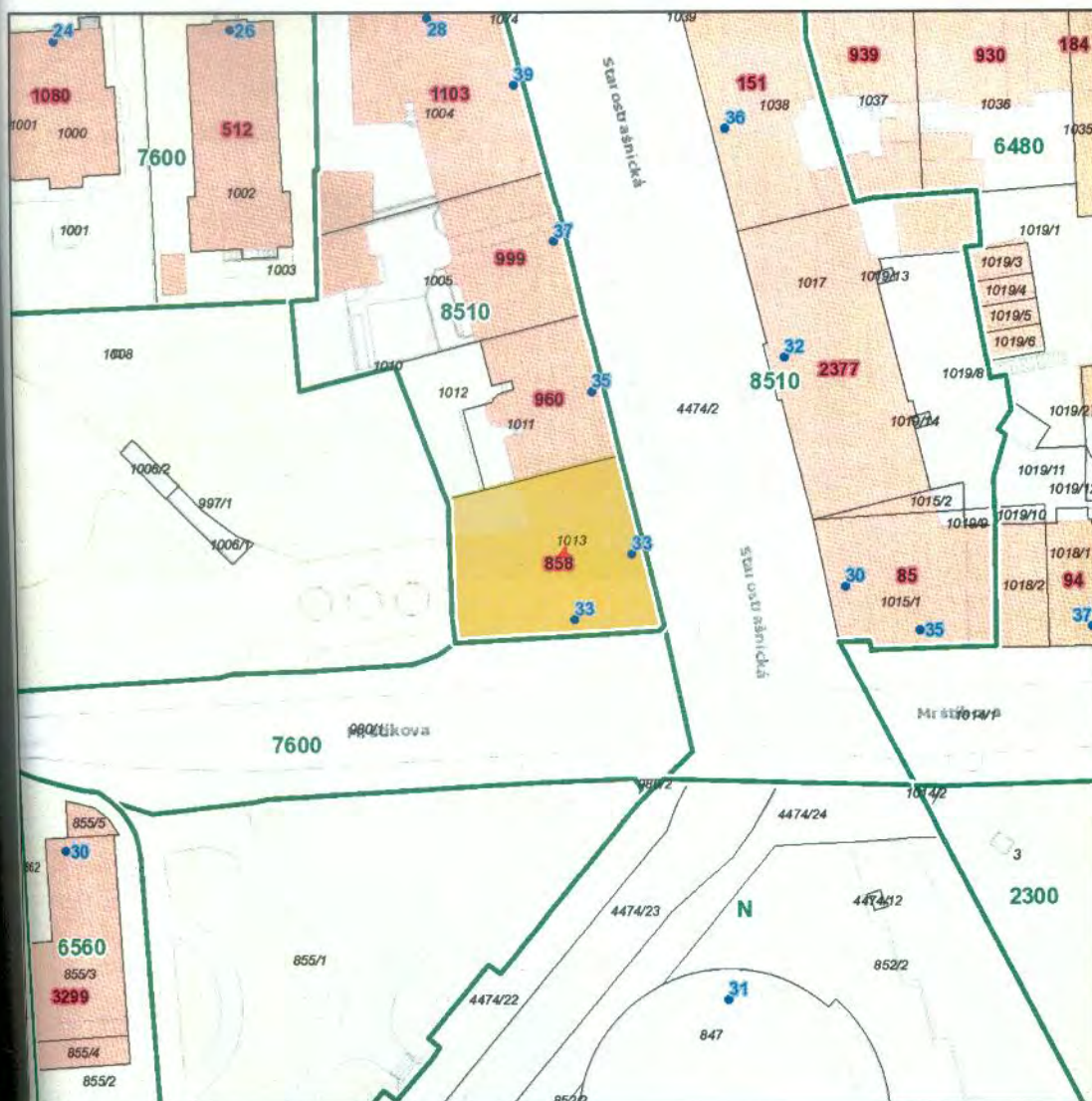
Jiné zápisy

Jsou 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](#)

Uvedené údaje mají informativní charakter. Platnost k 27.12.2017 14:00:00.



Katastrální území	
Název:	Strašnice
Parcela	
Číslo parcely:	1013
Cena 2017	
Mapový list:	61
Cena:	8510 Kč/m²
Skupina:	4346

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, a podle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:
 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

Vytištěno dne: 27.12.2017

Ilustrativní fotodokumentace - Mrštíkova 858/33 - NJ č. 858/3

