



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1931 - 21 - 2017

o ceně nebytové jednotky č. 474/11, Bělocerkevská č. 15 a, 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
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 19.12.2017 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 18.1.2018

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. 474/11, v ulici Bělocerkevská č. 15a, k.ú. Vršovice, v Praze 10 cenou obvyklou a to ve stavu ke dni prohlídky, to je k 19.12.2017.

1.2. Informace o nemovitosti

Název předmětu ocenění:	nebytová jednotka č. 474/11
Adresa předmětu ocenění:	Bělocerkevská 474/15a 10000 Praha
LV:	9353
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 20.9.2017 a 19.12.2017 za přítomnosti znalce.

1.4. Podklady pro vypracování posudku

- * Objednávka Městské části Praha 10, č. OMP/0172/2017 ze dne 14.2.2017.
- * Informace o jednotce z katastru nemovitostí pro LV 9353 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. 474/11, která má stavebně technické provedení a upořádání tomu odpovídající. Jednotka se nachází v 1. podzemním podlaží domu č. 15a v Bělocerkevské ve skupině 4 řadových bytových domů proti křížení s ulicí Bajkalskou.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Stanovení hodnoty nebytové jednotky č. 474/11, katastrální území Vršovice, v ulici Bělocerkevská č. 15a 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

2.2. Popis nemovitosti

Širší souvislosti

Bytový dům, ve kterém se jednotka nachází, je krajní sekcí skupiny obdobných bytových domů na západní straně Bělocerkevské ulice ve stabilizovaném obytném území ve Vršovcích. Je součástí otevřeného bloku domů, který je tvořen typově a výškově obdobnými budovami pro bydlení. Mezi jednotlivými skupinami domů je typická „sídlíštní“ zeleň. Rozsáhlý blok řádkově uspořádaných domů je ohraničen ulicemi Bělocerkevská, 28.pluku, Novorosijská a pozemkem náležejícím k budově Ministerstva životního prostředí.

Z hlediska automobilové dopravy je přilehlá ulice Bělocerkevská velmi frekventovaná, včetně několika linek autobusů MHD. Vlastní širší lokalita je komerčně podprůměrná, ovšem na sklad v suterénu to vliv nemá.

Popis domu

Nosné svíslé konstrukce jsou zděné z plných pálených cihel, vodorovné konstrukce jsou železobetonové monolitické. Střecha je sedlová s vázaným krovem a hladkou pálenou krytinou, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Schodiště jsou kamenná. Topení a příprava teplé vody jsou lokální plynové. Objekt je napojen na vodovod, kanalizaci a plynovod. Celkový stav objektu odpovídá stáří a provedeným dílčími opravám. Interiéry jsou v dobrém stavu, suterén je částečně vlhký. Dům pochází z 20-tých let minulého století.

Popis jednotky

Nebytová jednotka č. 474/11, celková výměra jednotky 7,80 m², způsob užívání – jiný nebytový prostor (sklad), je umístěna v I.P.P.

název místnosti	plocha
sklad	6,60 m ²
WC	1,20 m ²
celkem	7,80 m²

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 7,80 m².

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, bytové jádro, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky. Součástí jednotky jsou dále vnitřní instalace, vnitřní rozvody vody, plynu, odvody odpadních vod, kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů. K vlastnictví jednotky náleží spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku pod budovou o velikosti 78/15082.

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 pozemků

Dle „Informace z katastru nemovitostí“ náleží k nemovitosti tvořené domy č.p. 357 a 474 pozemky v katastrálním území Vršovice:

Parc.č.	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra v m²
1342	zastavěná plocha a nádvoří	budova Bělocerkevská č. 15a	361
1374/1	zastavěná plocha a nádvoří	budova Bělocerkevská č. 15	2
1375/1	zastavěná plocha a nádvoří	budova Bělocerkevská č. 15	295
1375/5	zastavěná plocha a nádvoří	budova Bělocerkevská č. 15	25

Pozemky je oceněny 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 realitně 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 8 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 19.392 Kč, s tím, že maximální hodnota byla cca 24.490 Kč a minimální pak cca 15.000 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 sklady jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 80 % ceny nabídkové.

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

Výpočet ceny porovnávací metodou - NJ 474/11 - Bělocerkevská 474/15a		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena	19 391,78	Kč/m ²
Redukovaná jednotková cena	15 513,42	Kč/m ²
Výpočet ceny		
užitková plocha celkem	7,80	m ²
Cena stanovená porovnávací metodou celkem (zaokrouhleno)	121 005	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 6 nabídek. Přímě 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, průměrná měsíční nabídková cena 1 m² nájemní plochy celého souboru nabídek byla ve výši cca 122 Kč, s tím, že maximální hodnota byla cca 149 Kč a minimální pak cca 90 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 kancelářemi je možné konstatovat, že obvykle v daném místě a u komodity sklady jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 80 % 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_k..... kalkulovaná kapitalizační míra (Yield)

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

Výpočet ceny výnosovou metodou - NJ 474/11 - Bělocerkevská 474/15a		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena	121,71	Kč/m ²
Redukovaná jednotková cena	97,37	Kč/m ²
Výpočet ceny		
Nájemní cena 1 m ² plochy jednotky za rok (zaokrouhleno)	1168,44	Kč
Užitková plocha celkem	7,80	m ²
Roční nájemné celkem	9 114	Kč
Náklady stanoveny ve výši 40% nájemného	3 646	Kč
Čistý výnos	5 468	Kč
Kapitalizační míra	6	%
Cena zjištěná výnosovou metodou celkem (zaokrouhleno)	91 138	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. 443/2016 Sb., 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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
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 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 s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Velká oblíbenost prodeje ateliérů, které následně slouží k bydlení.	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,430}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,592$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,516$

1. Nebytová jednotka č. 474/11

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Soubor pozemků

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	1342	361	6 310,00	2 277 910,-
zastavěná plocha a nádvoří	1344/1	2	6 310,00	12 620,-
zastavěná plocha a nádvoří	1375/1	295	6 310,00	1 861 450,-
zastavěná plocha a nádvoří	1375/5	25	6 310,00	157 750,-
Cenová mapa - celkem		683		4 309 730,-

Soubor pozemků - zjištěná cena = **4 309 730,- 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

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
Nebytová jednotka - jiný nebytový prostor:	7,8 * 1,00 = 7,80 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	7,80 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:	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy:	železobetonové montované	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:	břizolitové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100
10. Schody:	kamenné	S	100
11. Dveře:	náplňové	S	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	plastová	S	100
14. Povrchy podlah:	běžná keramická 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:	pouze umyvadlo	P	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC	P	100
24. Výtahy:	chybí	C	100
25. Ostatní:	mříže	S	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:	S	5,40	100	1,00	5,40
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:	P	1,80	100	0,46	0,83
23. Vnitřní hygienické vybavení:	P	3,80	100	0,46	1,75
24. Výtahy:	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní:	S	5,60	100	1,00	5,60

26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					88,48
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8848

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):	*	0,8848
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]	=	15 768,37
Plná cena: 7,80 m ² * 15 768,37 Kč/m ²	=	122 993,29 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: roků		
Opotřebení: 65,000 %	-	79 945,64 Kč
Nákladová cena CJ _N	=	43 047,65 Kč
Koeficient pp	*	1,592
Cena CJ	=	68 531,86 Kč

Nebytová jednotka č. 474/11 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 68 531,86 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 4 309 730,- Kč		
Spoluvlastnický podíl: 78 / 15 082		
Hodnota spoluvlastnického podílu: 4 309 730,- Kč * 78 / 15 082	+	22 288,75
Nebytová jednotka č. 474/11 - zjištěná cena	=	90 820,61 Kč

Nebytová jednotka č. 4741/11 - zjištěná cena (po zaokrouhlení) 90 820 Kč

3. Závěr

3.1. Rekapitulace zjištěné ceny

Pro stanovení obvyklé ceny předmětné věci nemovité – nebytové jednotky č 474/11, 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	90 820
Porovnávací cena	121 005
Výnosová cena	91 138

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 dobrému stavu NJ.

Cena věci nemovité byla (po zaokrouhlení na celé tisíce) stanovena ke dni 19.12.2017 ve výši:

121 000 Kč



Černošicích, 18.1.2018

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. 1931 - 21 - 2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. znal 19312117.

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 nebytové jednotky č. 474/11, k.ú. Vršovice

identifikace jednotky		
číslo jednotky dle KN	474/11	
číslo jednotky dle OÚ	XXX	
podíl na společných částech domu a pozemku	78/15082	
katastrální území	Vršovice	
adresa		
ulice	Bělocerkevská	
č.p. / č.o.	474/15 a	
podklady		
nájemní smlouva s	XXX	
nájemní smlouva ze dne/do	XXX	
smlouva o stavebních úpravách ze dne	není	
informace z KN	ano	
základní popis		
lokalizace	1. PP - suterén	
charakter objektu	bytový	
dopravní dostupnost	výborná	
účel nájmu (funkce prostoru)	sklad	
dispozice (počet místností bez chodeb)	2	
výměry m ²	7,8	
základní popis prostor	Jiný nebytový prostor - sklad v přízemí, vstup z domovní chodby, rekonstrukce nezjištěna, vstupní dveře dřevěné náplňové, okno plastové s mříží, vytápění není, WC samostatně a umyvadlo v hlavním prostoru ohřev teplé vody není, podlahy keramické. Pod stropem jsou vedení vody, současný stav je horší, prostor není užíván.	
provedené úpravy	nezjištěny	
roční nájemné Kč		
	m ²	celkem
stávající ze smlouvy	XXX	XXX
obvyklé	1168,44	9 114
komentář	nájemné v současném stavu po rekonstrukci	
ocenění Kč za jednotku		
obvyklá cena (po zaokrouhlení)	121 005	
podle cenových předpisů	90 820	
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	474/11
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Působ využití:	jiný nebytový prostor
Podoba:	č. p. 357, 474
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	9353
Podíl na společných částech:	78/15082

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Úslob ochrany nemovitosti

Úslob	
Úslob chráněné území	

Řízení vlastnického práva

Nemovitost je evidována žádná omezení.

Úslob zápisy

Nemovitost je evidována žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj	
--	--

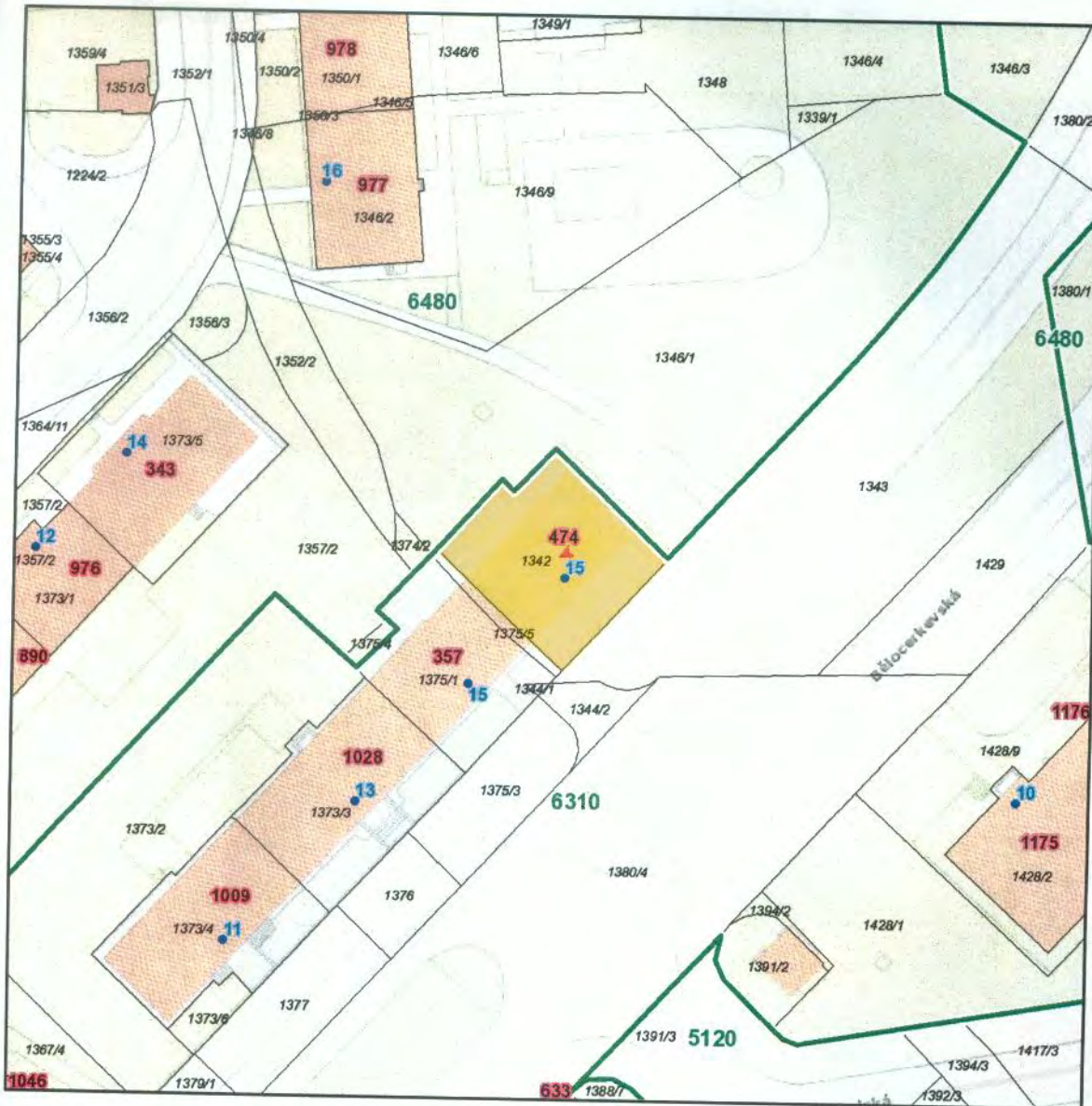
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Uvedené údaje mají informativní charakter. Platnost k 24.01.2018 20:00:00.

© 2018 Český úřad zeměměřičský a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobyličky, 18211 Praha 8
Pro bližší informace kontaktujte určená katastrální úřady a pracoviště zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.1 build 0

Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2017



Katastrální území	Název:	Vršovice
Parcela	Číslo parcely:	1342
Cena 2017	Mapový list:	61
	Cena:	6310 Kč/m ²
	Skupina:	4256

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

Vytisknuto dne: 28.1.2018

Ilustrativní fotodokumentace - NJ č. 474/11, Bělocerkevská č. 15 a

