



*V. Soukeník*

## ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1936 - 26 - 2017

o ceně nebytové jednotky č. 1310/60 v ulici Na Louži č. 1310/6, katastrální území Vršovice, hlavní město Praha



**Objednatel posudku:**

Městská část Praha 10  
Vršovická 68, 101 38 Praha 10

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nebytové jednotky.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 27.4.2018 znalecký posudek vypracoval:

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

Posudek obsahuje včetně titulního listu 14 stran textu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Černošicích 26.6.2017

## Obsah posudku

Obsah posudku.....	2
1. Nález .....	3
1.1. Znalecký úkol.....	3
1.2. Informace o nemovitosti .....	3
1.3. Prohlídka .....	3
1.4. Podklady pro vypracování posudku.....	3
1.5. Vlastnické a evidenční údaje.....	3
1.6. Dokumentace a skutečnost.....	3
1.7 . Popis použitých metodik .....	4
2. Posudek .....	5
2.1. Popis nemovitosti.....	5
2.2. Stanovení ceny porovnávací metodou .....	6
2.3. Stanovení ceny výnosovou metodou.....	7
2.5. Cena podle vyhlášky .....	8
3. Závěr .....	13
3.1. Rekapitulace zjištěné ceny .....	13
3.2. Výrok o hodnotě majetku.....	13
4. Znalecká doložka .....	14
5. Seznam příloh .....	14



## **1. Nález**

### **1.1. Znalecký úkol**

Ocenění věci nemovité - nebytové jednotky (také jen NJ) č. 1310/60 v ulici Na Louži 6 v Praze 10, cenou obvyklou a to ve stavu k datu prohlídky, to je k 27.4.2018.

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

Název předmětu ocenění:	nebytová jednotka č. 1310/60
Adresa předmětu ocenění:	Na Louži 1310/6 10000 Praha
LV:	7364
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 280 508

### **1.3. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 27.4.2018 za přítomnosti znalce, zástupce správní firmy a zástupce společenství vlastníků.

### **1.4. Podklady pro vypracování posudku**

Základní podklady jsou uvedeny v rekapitulaci ocenění, navíc byla využita dokumentace zaměřená NJ datovaná 07.2004.

### **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.



## 1.7. Popis použitých metodik

Stanovení hodnoty jednotky č. 1310/60 v ulici Na Louži 6, v katastrálním území Vršovice v Praze 10 je, z hlediska metodiky oceňování, stanovením obvyklé ceny věci nemovité ve smyslu zákona č.151/1997 Sb o oceňování majetku podle § 2., který stanovuje:

*„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 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 hodnotu obvyklé (tržní) ceny. Byla použita základní metoda propočtu (metoda porovnávací). Následně, s přihlédnutím k aktuálnímu stavu věci nemovité, jejímu umístění a poptávce po srovnatelných nebytových jednotkách na místním trhu, je výrokem stanovena obvyklá (tržní) cena věci nemovité.

**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. Tabulky obsahující porovnávané nebytové prostory jsou uloženy v archivu znalce.

Cena zjištěná podle cenového předpisu, tj. „**cena podle vyhlášky**“; 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., č. 443/2016Sb. a 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Cena podle cenového předpisu (také „cena administrativní“) je v tomto případě uvedena jen jako informativní (kontrolní).

**Výnosová metoda** je založena na diskontování kladných toků hotovosti (hotovostí se v tomto případě rozumí pravidelný výnos z pronájmu jednotlivých prostor jiným subjektům), které daná nemovitost podle odborného odhadu bude generovat. Při stanovení ceny věci nemovité výnosovou metodou **věčné renty** má na propočet zásadní vliv metoda zjištění míry kapitalizace. Pro další propočty je užitá hodnota 6%, která odpovídá hodnotě stanovené vyhláškou. Analogicky podle vyhlášky jsou uvažovány celkové náklady, které jsou stanoveny ve výši 40% ročního nájemného.

Cena podle výnosové metody je použita rovněž jako cena kontrolní.



## 2. Posudek

### 2.1. Popis nemovitosti

#### Širší souvislosti

Bytový dům, ve kterém se jednotka nachází, je situován do ulice Na Louži a je součástí polouzavřeného bloku činžovních domů. Tento dům se nachází v klidnější postranní ulici. Vlastní lokalita je komerčně průměrná, umístění v postranní ulici je bez výrazného vlivu na využití pro sklad.

#### Popis domu

Budova má dvě podzemní podlaží a 7 nadzemních podlaží a tím, že poslední podlaží je uskočené od obou uličních fasád, střecha je plochá. Ve 2. podzemním podlaží jsou společné prostory, sklepní kóje nájemníků a jedna nebytová jednotka. V 1. PP jsou 2 byty a 1 nebytová jednotka, v nadzemních podlažích jsou byty.

Celkový stav objektu je dobrý, odpovídá stáří a prováděné údržbě, v posledních letech byla vyměněna střešní krytina a opraveny fasády.

#### Popis jednotky

Nebytová jednotka č. 1310/60 způsob využití – jiný nebytový prostor – sklad je umístěná v 1. PP. Celková výměra jednotky je 281,5.

<b>2.PP-2.SUTERÉN–nebyt. jednotka č.1310/60</b>		
<b>způsob využití - j.nebyt. (sklad)</b>		
<b>ozn.</b>	<b>název místnosti</b>	<b>plocha [m<sup>2</sup>]</b>
60.01	SKLAD	33,7
60.02	SKLAD	35,6
60.03	SKLAD	6,7
60.04	SKLAD	1,5
60.05	SKLAD	1,7
60.06	CHODBA	4,4
60.07	SKLAD	22,0
60.08	SKLAD	68,9
60.09	SKLAD	107,0
<b>CELKEM</b>		<b>281,5</b>

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů). K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i



vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken apod. Upřesnění popisu stavebně technického provedení a vybavení jednotky je patrné též z tabulek, které jsou uvedeny v kapitole „Cena podle vyhlášky“.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a na pozemku o velikosti 28150/313660.

### **Popis pozemku**

parcelní číslo pozemků	2168/2,	2168/3,	2168/7,
Výměra stavebních parcel:	132 m <sup>2</sup> ,	268 m <sup>2</sup> ,	128 m <sup>2</sup> ,

Celková výměra oceňovaných pozemků je 528 m<sup>2</sup>.

Pozemek je oceněn v cenové mapě stavebních pozemků pro Prahu na rok 2018

## **2.2. Stanovení ceny porovnávací metodou**

Srovnatelné nebytové jednotky pro sklady, které jsou v nabídkách zastoupeny jen sporadicky, byly vybírány na základě analýzy trhu nemovitostmi zaměřené nejprve na srovnatelné lokality v Praze 10 a poté na celé území Prahy. Údaje byly čerpány z internetu a ze spolupráce s realitními kanceláři.

V případě předmětné nebytové jednotky nebyl, v uvedeném územním rozsahu, 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. Přímě 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 m<sup>2</sup> celkové užitkové plochy.

Bylo zjištěno, že průměrná nabídková cena 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy obdobných nebytových jednotek byla ve výši cca 11.550 Kč, s tím, že maximální hodnota byla 16.520 Kč a minimální pak 6.300 Kč. V poslední době je trh nemovitostmi v místě již jen mírně rozkolísaný. Z hlediska funkce jsou klesající ceny obchodních jednotek, zejména plošně větších, skladů a kanceláří, které nelze rekonstruovat na bydlení. Oproti tomu výrazně rostou ceny bytů a nebo ateliérů, které lze užívat, nebo rekonstruovat na bydlení.

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 sklady jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 80 % ceny



nabídkové. Dále bylo přihlédnuto zejména k umístění skladu v suterénu, který má příjezd z vnitrobloku a navíc přes několik pozemků jiných majitelů, což je značná závada. Tyto skutečnosti jsou promítnuty do redukce předpokládané sjednané ceny o dalších 20%.

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

<i>Výpočet ceny porovnávací metodou - NJ č. 1310/60, k.ú. Vršovice, Na Louži 6</i>		
<b>Závěry z průzkumu trhu</b>		
Vstupní jednotková cena	11 549,74	Kč/1m <sup>2</sup>
Redukovaná jednotková cena	6 929,84	Kč/1m <sup>2</sup>
<b>Výpočet ceny</b>		
užitková plocha celkem	281,50	m <sup>2</sup>
<b>Cena stanovená porovnávací metodou celkem (zaokrouhleno)</b>	<b>1 950 751</b>	<b>Kč</b>

### **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. Nalezeno bylo 6 nabídek. Přímo srovnatelné pronájmy (stejně funkce, velikosti umístění v objektu a jeho stavebně technického provedení a stavu) se nalézt nepodařilo a proto byl vzorek zkoumán z hlediska průřezového ukazatele 1 m<sup>2</sup> celkové nájemní (užitkové) plochy.

Bylo vycházeno z nájmu skladových prostorů, průměrná měsíční nabídková cena 1 m<sup>2</sup> nájemní plochy celého souboru nabídek byla ve výši cca 81,64 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. 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 kanceláře jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 80 % ceny nabídkové. Dále bylo přihlédnuto, obdobně jako u porovnávací metody, zejména k umístění skladu v suterénu, který má příjezd z vnitrobloku a navíc přes několik pozemků jiných majitelů, což je značná závada. Tyto skutečnosti jsou promítnuty do redukce předpokládané sjednané ceny o dalších 20%.

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



<i>Výpočet ceny výnosovou metodou - NJ č. 1310/60, k.ú. Vršovice, Na Louži 6</i>		
<b>Závěry z průzkumu trhu</b>		
Vstupní jednotková cena - Kč/1m <sup>2</sup>	81,64	Kč/1m <sup>2</sup>
Redukovaná jednotková cena - Kč/1m <sup>2</sup>	57,15	Kč/1m <sup>2</sup>
<b>Výpočet ceny</b>		
Nájemní cena 1 m <sup>2</sup> plochy jednotky za rok (zaokrouhleno)	685,78	Kč
Užitková plocha celkem	281,50	m <sup>2</sup>
Roční nájemné celkem	193 046	Kč
Náklady stanoveny ve výši 40% nájemného	77 218	Kč
Čistý výnos	115 828	Kč
Kapitalizační míra	6	%
<b>Cena zjištěná výnosovou metodou celkem (zaokrouhleno)</b>	<b>1 930 459</b>	<b>Kč</b>

## 2.5. Cena podle vyhlášky

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### *Příslušenství stavby a pozemky*

#### Soubor pozemků

#### Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2168/2,3,7	528	6 800,00	3 590 400,-
Cenová mapa - celkem		528		3 590 400,-

Soubor pozemků - zjištěná cena = 3 590 400,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. soubor pozemků = 3 590 400,-Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = **3 590 400,- Kč**



### Ocenění nebytové jednotky

Jednotka č. 1310/60

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: J. domy vícebytové (typové) - garážová stání

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 <sub>i</sub>
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 stavba stejného vlastníka, 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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantiční zařízení a základní škola)	II	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,020$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Režidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Režidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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	I	0,00



dostupná občanská vybavenost obce		
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 - Další vlivy nezjištěny	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,030$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,051$$

Podlahové plochy nebytového prostoru

koeficient dle typu  
podlahové plochy

Nebytový prostor - sklad:	281,50 * 1,00 =	<u>281,50 m<sup>2</sup></u>
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		281,50 m <sup>2</sup>

### 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:	panelové betonové sendvičové	S	100
3. Stropy:	železobetonové panelové	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:	nástřiky na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnitřní obklady keramické:	chybí	C	100
10. Schody:	železobetonové montované s běžným povrchem	S	100
11. Dveře:	palubkové dveře a ocelová vrata	N	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	plastová	N	100
14. Povrchy podlah:	cementový potěr	P	100
15. Vytápění:	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace:	třífázová	S	100
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod:	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace:	litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod:	chybí	C	100
21. Ohřev vody:	centrální ohřev teplé vody	S	100
22. Vybavení kuchyní:	chybí	C	100



23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadlo	P	100
24. Výtahy:	osobní výtah	S	100
25. Ostatní:	minimální	P	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		C	100

#### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce:	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy:	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha:	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech:	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů:	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické:	C	1,30	100	0,00	0,00
10. Schody:	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře:	N	3,30	100	1,54	5,08
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	N	5,30	100	1,54	8,16
14. Povrchy podlah:	P	3,00	100	0,46	1,38
15. Vytápění:	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace:	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod:	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod:	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní:	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	P	3,90	100	0,46	1,79
24. Výtahy:	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní:	P	5,70	100	0,46	2,62
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	C	3,70	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					90,53
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>0,9053</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>2</sup> ]:	=	4 210,-
Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,9053
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1670
Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	9 694,14
Plná cena: 281,50 m <sup>2</sup> * 9 694,14 Kč/m <sup>2</sup>	=	2 728 900,41 Kč

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 56 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků



Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 116 roků

Koeficient opotřebení:  $(1 - 48,3 \% / 100)$

Nákladová cena  $C_{J_N}$

Koeficient pp

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 56 / 116 = 48,3 \%$

Cena CJ

*	0,517
=	<u>1 410 841,51 Kč</u>
*	1,051
=	<u>1 482 794,43 Kč</u>

Nebytová jednotka č.1310/60 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství

= 1 482 794,43 Kč

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku**

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 3 590 400,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 28 150 / 313 660

Hodnota spoluvlastnického podílu:  $3 590 400,- Kč * 28 150 / 313 660$  + 322 227,12

Nebytová jednotka č.1310/60 - zjištěná cena

= 1 805 021,55Kč

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**1 805 020,- Kč**



### 3. Závěr

#### 3.1. Rekapitulace zjištěné ceny

Pro stanovení obvyklé ceny předmětné věci nemovité – nebytové jednotky č 1310/60, 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	1 805 020
Porovnávací cena	1 950 751
Výnosová cena	1 930 459

#### 3.2. Výrok o hodnotě majetku

Výsledná hodnota majetku, tedy celé předmětné věci nemovité byla stanovena výrokem, který vycházel z porovnávací ceny. **Cena podle vyhlášky (cena administrativní)** a **cena výnosová** jsou použity jako ceny kontrolní. **Výnosová cena** vychází z obvyklého nájemného a vyjadřuje výnosovou hodnotu nemovitosti. Nájemní vztah je preferována zejména pro nebytové prostory určené k podnikání, kdy nájemné je uplatněno celé jako náklad v příslušném roce na rozdíl od nemovitosti ve vlastnictví, kdy je možné uplatnit pouze odpisy, které jsou zpravidla 3 x nižší než nájemné.

**Cena porovnávací** vychází z průzkumu trhu a podle díkce § 2. zákona č. 151/1997 Sb. se uplatňuje jako jediná možná metoda ocenění cenou obvyklou.

**Hodnota, tedy cena obvyklá, věci nemovité – nebytové jednotky č. 1310/60 v k.ú. Vršovice, byla za podmínek v posudku uvedených (po zaokrouhlení) stanovena ke dni 27.4.2018 ve výši**

**1 951 000 Kč**

V Černošicích, 26.6.2018

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. 1936 - 26 - 2017 - B znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. znal. 19362617.

## 5. Seznam příloh

Příloha č. 1. – rekapitulace výsledků ocenění	1 x A4
Příloha č. 2. – Informace z katastru nemovitostí	4 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. 1310/60, k.ú. Vršovice

<b>identifikace jednotky</b>		
číslo jednotky dle KN	1310/60	
číslo jednotky dle OÚ	501	
podíl na společných částech domu a pozemku	28150/313660	
katastrální území	Vršovice	
<b>adresa</b>		
ulice	Na Louži	
č.p. / č.o.	1310/6	
<b>podklady</b>		
nájemní smlouva s	volný	
nájemní smlouva ze dne/do	XXX	
smlouva o stavebních úpravách ze dne	není k dispozici	
informace z KN	ano	
<b>základní popis</b>		
lokalizace	1. PP	
charakter objektu	bytový	
dopravní dostupnost	dobrá	
účel nájmu (funkce prostoru)	sklad, bývalé garáže	
dispozice (počet místností bez chodeb)	9	
výměry m <sup>2</sup>	281,5	
základní popis prostor	garáže, vstup pouze ze dvora, 3x vstupní vrata plechová, dvoukřídlá v kovové zárubni, vnitřní dveře dřevěné, palubkové v kovové zárubni, okna dřevěná s vnější mříží, podlaha betonová mazanina, omítky vápenné, okno plastové, vytápění ústřední, deskové radiátory, osvětlení zářivka/žárovka stropní, částečně vnější trubní vedení, v objektu je výtah, prostory jsou přístupné výhradně vraty ze dvora	
provedené úpravy	XXX	
<b>roční nájemné Kč</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>celkem</b>
stávající ze smlouvy	0	0
obvyklé	680	191 412
komentář	XXX	
<b>ocenění Kč za jednotku</b>		
obvyklá cena (po zaokrouhlení)	1 951 000	
podle cenových předpisů	1 805 020	
<b>náklady rekonstrukce</b>		
datum rekonstrukce	XXX	
charakter rekonstrukce (zhodnucující, účelová)	XXX	
pořizovací cena podle smlouvy Kč	XXX	
pořizovací cena podle údajů nájemce Kč	XXX	
<b>přílohy</b>		
informace z KN	ano	
cenová mapa stavebních pozemků	ano	
fotodokumentace	ano	



### Informace o jednotce

Číslo jednotky	1310/60
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 1310, 1311
Katastrální území:	<u>Vršovice [732257]</u>
Číslo LV:	<u>7364</u>
Podíl na společných částech:	28150/313660

### 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 03.07.2018 15:00:00.

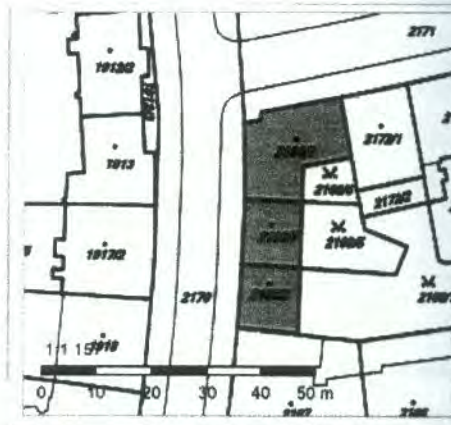
© 2004 - 2018 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.2 build 0



### Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 1310, 1311
Obec:	Praha [554782]Ø
Část obce:	Vršovice [490237]Ø
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	7363
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <u>2168/2</u> , <u>2168/3</u> , <u>2168/7</u>
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	býtový dům



### Vymezené jednotky

[1310/1](#), [1310/2](#), [1310/3](#), [1310/4](#), [1310/5](#), [1310/6](#), [1310/7](#), [1310/8](#), [1310/9](#), [1310/10](#), [1310/11](#), [1310/12](#), [1310/13](#), [1310/14](#), [1310/15](#), [1310/16](#), [1310/17](#), [1310/18](#), [1310/19](#), [1310/20](#), [1310/21](#), [1310/22](#), [1310/23](#), [1310/60](#), [1310/61](#), [1311/24](#), [1311/25](#), [1311/26](#), [1311/27](#), [1311/28](#), [1311/29](#), [1311/30](#), [1311/31](#), [1311/32](#), [1311/33](#), [1311/34](#), [1311/35](#), [1311/36](#), [1311/37](#), [1311/38](#), [1311/39](#), [1311/40](#), [1311/41](#), [1311/42](#), [1311/43](#), [1311/44](#), [1311/45](#), [1311/46](#), [1311/47](#), [1311/48](#), [1311/49](#), [1311/50](#), [1311/51](#), [1311/52](#), [1311/53](#), [1311/54](#), [1311/55](#), [1311/56](#), [1311/57](#), [1311/58](#), [1311/59](#)

### Informace z RÚIAN

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Beránek Petr RNDr. a Beránková Alena RNDr., <i>Beránek Petr RNDr., K louži 1311/2, Vršovice, 10100 Praha 10</i> <i>Beránková Alena RNDr., Neklanova 99/28, Vyšehrad, 12800 Praha 2</i>	499/31366
Budárek Jakub, Vlasákova 2762/4, 27601 Mělník	275/15683
Bureš Vít Ing., Pod Švabinami 434/13, Lobzy, 31200 Plzeň	499/31366
Bursík Tomáš Ing., K louži 1311/2, Vršovice, 10100 Praha 10	351/31366
Čečelická Dana, K louži 1311/2, Vršovice, 10100 Praha 10	272/15683
SJM Červený Martin a Červená Jana, K louži 1311/2, Vršovice, 10100 Praha 10	255/15683
Eichler Romana, Hvězdova 1259/35, Nusle, 14000 Praha 4	171/15683
Eliáš Jakub Ing., Poříční 444, Hylváty, 56203 Ústí nad Orlicí	553/31366
Fabingerová Vladimíra, K louži 1311/2, Vršovice, 10100 Praha 10	513/31366
Frost Daniel, Koněvova 2416/157, Žižkov, 13000 Praha 3	265/15683
Grepl Roman, Vodova 2296/103, Královo Pole, 61200 Brno	351/62732
Grepl Susanne, Caracciolastrasse 47, 80935 Mnichov, Německo	351/62732
Helebrantová Karolina, Milady.Horákové 817/48, Holešovice, 17000 Praha 7	365/31366
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	1490/15683
SJM Holbík Bohuslav a Holbíková Romana, Na louži 1310/6, Vršovice, 10100 Praha 10	273/15683
Hrdá Jana, Na louži 1310/6, Vršovice, 10100 Praha 10	181/15683
Husníková Iva, K louži 1311/2, Vršovice, 10100 Praha 10	351/31366
Jarošová Kateřina, K louži 1311/2, Vršovice, 10100 Praha 10	861/31366
Jodas Roman, K louži 1311/2, Vršovice, 10100 Praha 10	265/15683
Kábrtová Marie, Na louži 1310/6, Vršovice, 10100 Praha 10	527/31366



Kašpar Michal, Na louži 1310/6, Vršovice, 10100 Praha 10	165/15683
Kohout Pavel, Oblouková 944/36, Vršovice, 10100 Praha 10	255/15683
Koníř Milan, K louži 1311/2, Vršovice, 10100 Praha 10	539/31366
Košvancová Marcela, Dolnocholupická 1983/18, Modřany, 14300 Praha 4	255/31366
Košvanec Eduard, Dolnocholupická 1983/18, Modřany, 14300 Praha 4	255/31366
Křížová Milada, Na louži 1310/6, Vršovice, 10100 Praha 10	533/31366
Kubiska Martin, K louži 1311/2, Vršovice, 10100 Praha 10	351/31366
Latečka Ivan, Na louži 1310/6, Vršovice, 10100 Praha 10	265/31366
Látečková Libuše, Na louži 1310/6, Vršovice, 10100 Praha 10	265/31366
Machová Helena, K louži 1311/2, Vršovice, 10100 Praha 10	255/15683
Mašek Tomáš, Strašnická 869/14, Hostivař, 10200 Praha 10	513/31366
Mašková Elvira Viktorovna, K louži 1311/2, Vršovice, 10100 Praha 10	272/15683
Matušíková Nina, Dětská 2455/17, Strašnice, 10000 Praha 10	363/31366
Na Louži Property, s.r.o., Jaurisova 515/4, Michle, 14000 Praha 4	557/31366
Nový Karel, K louži 1311/2, Vršovice, 10100 Praha 10	272/15683
Nývít Matěj, K louži 1311/2, Vršovice, 10100 Praha 10	255/15683
SJM Očenášek Karel a Očenášková Eliška, Na louži 1310/6, Vršovice, 10100 Praha 10	531/31366
Odvárka Tomáš Mgr., Topasová 2802, Těptín, 25168 Kamenice	267/15683
SJM Otta Michal a Ottová Soňa, Na louži 1310/6, Vršovice, 10100 Praha 10	695/31366
Paulinová Zuzana, K louži 1311/2, Vršovice, 10100 Praha 10	228/15683
Pavelka Ondřej, Na louži 1310/6, Vršovice, 10100 Praha 10	267/15683
Petrů Svetlana, K Hrnčířům 31, Šeberov, 14900 Praha 4	262/15683
SJM Plaček Tomáš Ing. a Plačková Klára, <i>Plaček Tomáš Ing., č. p. 240, 28103 Radim</i> <i>Plačková Klára, 28. pluku 211/35, Vršovice, 10000 Praha 10</i>	499/31366
Poch Pavel, K louži 1311/2, Vršovice, 10100 Praha 10	301/15683
Pokorná Anna, K louži 1311/2, Vršovice, 10100 Praha 10	513/31366
Procházková Miluše, Na louži 1310/6, Vršovice, 10100 Praha 10	525/31366
Přádová Eva, K louži 1311/2, Vršovice, 10100 Praha 10	499/31366
Ruml Jiří, K louži 1311/2, Vršovice, 10100 Praha 10	391/62732
Ruml Ondřej, Antonína Dvořáka 1979, 26301 Dobříš	391/62732
Smrčková Monika, K louži 1311/2, Vršovice, 10100 Praha 10	513/31366
Stachová Jana, K louži 1311/2, Vršovice, 10100 Praha 10	541/31366
Stor Miroslava, Frühmesstr. 14, 8272 Ermatingen, Švýcarsko	261/15683
Strejc Pavel, Borovanská 1565/13, České Budějovice 6, 37008 České Budějovice	120/15683
Šafir Jan, Bellušova 1845/6, Stodůlky, 15500 Praha 5	499/31366
Šanderová Martina Mgr., Hrbov 35, 38411 Lhenice	191/15683
Takahashi (Recova) Yuko, Na bitevní pláni 1131/50, Nusle, 14000 Praha 4	275/15683
Trefilová Marie, Na louži 1310/6, Vršovice, 10100 Praha 10	447/31366
Václavek Vilém PhDr., K louži 1311/2, Vršovice, 10100 Praha 10	331/31366
Václavková Vladimíra PhDr., Jivenská 1273/1, Michle, 14000 Praha 4	257/15683
Voňšek Jiří, K louži 1311/2, Vršovice, 10100 Praha 10	351/62732



Voříšek Roman, Bělocerkevská 1048/5, Vršovice, 10000 Praha 10	351/62732
SJM Zátka Milan a Zátková Jitka, Na louži 1310/6, Vršovice, 10100 Praha 10	261/15683
Zdechovský Jakub, Lublinská 574/7, Troja, 18100 Praha 8	272/15683
Žofková Ivanka MUDr., DrSc., K louži 1311/2, Vršovice, 10100 Praha 10	499/31366
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	1490/15683

### Způsob ochrany nemovitosti

Název

památkově chráněné území

### Omezení vlastnického práva

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

### Jiné zápisy

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Vlastnictví jednotek

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Seznam jednotek, ke kterým byl zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

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 04.07.2018 13:00:00.

© 2004 - 2018 [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](#).

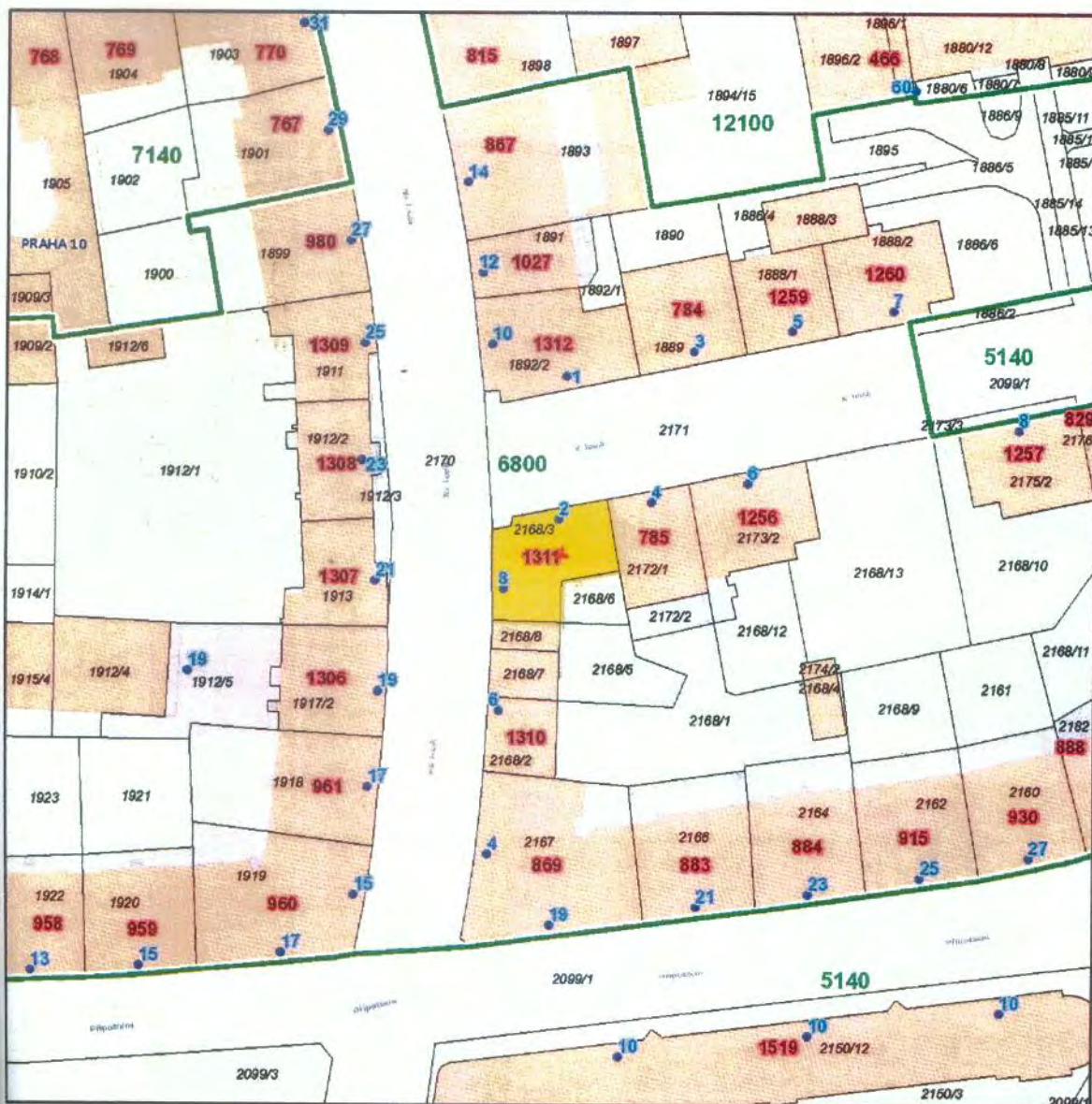
Verze aplikace: 5.5.2 build 0





# Hlavní město Praha

## Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2018



<b>Katastrální území</b>	
Název:	Vršovice
<b>Parcela</b>	
Číslo parcely:	2168/3
<b>Cena 2018</b>	
Mapový list:	60
Cena:	6800 Kč/m <sup>2</sup>
Skupina:	4161

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: 1.00-31.12.01 | 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: 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: 1.12-31.12.12 | 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 1310/60, k.ú. Vršovice, Na Louži č. 6**

