

Znalecký posudek č. 5694/288/2016

O ceně nebytového prostoru /restaurace/ č. 867/35 v budově čp. 867 v ul. Na Louži v Praze 10 Vršovicích, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a příslušejícím pozemku

Objednatel posudku:

Daniela Nová
Zakouřilova 820/66
149 00 Praha 4 Chodov

Účel posudku: obvyklá cena nemovitostí

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 14.10.2016 posudek vypracoval:

Jaroslav Trojánek
K Jezeru 128
251 66 Mirošovice

Posudek obsahuje 14 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Mirošovicích, 5.11.2016

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nebytového prostoru č. 867/35 /restaurace/ v budově čp. 867 v ul. Na Louži v Praze 10 Vršovicích, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a příslušejícím pozemku podle stavu ke dni 14.10.2016.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 14.10.2016.

3. Podklady pro vypracování posudku

a/ výpis z LV č. 12209 a č. 871 pro k.ú. Vršovice, obec Praha, okr. Hlavní město Praha

b/ snímek katastrální mapy

c/ cenová mapa stavebních pozemků

d/ kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Úřadem Městské části pro Prahu 10 dne 27.10.2015, čj. P10-110581/2015 -stavební úpravy stávajícího podkroví v úrovni 6 NP - 10 bytů, 2 ateliery/

e/ doklad o užívání restauračního zařízení - rekonstrukce ze dne 16.4.1996,čj. SÚ 974/93-Vrš.d.867

f/ doklad o užívání bytového domu ze dne 10.12.1932, čj. III-58888/32, vydal Magistrát hl. města Prahy

g/ ostatní stavebně - technická dokumentace zjištěná znalcem v archivu stavebního úřadu Městské části pro Prahu 10

4. Vlastnické a evidenční údaje

Podle části A LV č. 12909 pro k.ú. Vršovice, obec Praha, okr. Hlavní město Praha je jako vlastník nebytového prostoru /dle KN dílna nebo provozovna/ se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy a pozemku /pp.st.č. 1893 k.ú. Vršovice/ zapsána Nová Daniela, Zakouřilova 820/66, 149 00 Praha 4 Chodov /příloha znaleckého posudku/

5. Dokumentace a skutečnost

Stavebně - technická dokumentace k oceňovanému domu zahrnuje zejména údaj o uvedení domu do užívání, dále je k dispozici kolaudační rozhodnutí na rekonstrukci restaurace a kolaudační souhlas s užíváním vestavby bytových a nebytových jednotek v 6 NP budovy.

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je nebytový prostor č. 867/35 v budově čp. 867 v ul. Na Louži v Praze 10 Vršovicích včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a příslušejícím pozemku /pp.st.č. 1893/, na kterém je stavba s příslušenstvím situována.

Poloha domu s nebytovým prostorem v širším centru hlavního města, inženýrské sítě v místě s napojením na budovu /elektřina, veřejný vodovod, kanalizace, plyn/. Parkovací možnosti v okolí omezené.

Budova je lokalizována jako nárožní objekt v uliční řadové zástavbě vícepodlažních domů, obsahuje 1 podzemní podlaží /sklepy, sklady/ a 6 NP, přičemž v 1 NP se nachází nebytový prostor restaurace, ostatní nadzemní podlaží jsou prakticky bytového charakteru.

Spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a příslušejícím pozemku odvozený od vlastnictví nebytového prostoru činí dle KN 21050/211005.

Tento znalecký posudek jako vzorec výpočtu orientačně vycházející z ustanoveních oceňovací vyhl. nelze v důsledku použít jako podklad pro výpočet daně z nabytí nemovitostí.

7. Obsah posudku

I. Příslušenství stavby a pozemek

- a) Venkovní úpravy
 - 1) Vodovody trubní
 - 2) Přípojka kanalizace DN 200 mm
 - 3) Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 10 cm
- b) Pozemky

II. Nebytový prostor

- a) Nebytový prostor č. 867/35 - restaurace

Ocenění nebytového prostoru kombinací nákladového a výnosového způsobu

- b) Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 53/2016 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,01

2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,990$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	I. Střed obce – centrum obce	0,03
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	0,00
7	Osobní hromadná doprava	IV. MHD – centrum obce	0,03
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	III. Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,04
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	III. Vlivy zvyšující cenu	0,30

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,440$$

I. Příslušenství stavby a pozemek

a) Venkovní úpravy

a.1) Vodovody trubní – § 17

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ stavby: 12. Vodovody trubní

Profil potrubí DN: 80 mm

Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub litinových

Hloubka uložení potrubí: 0,00 m

Polohový koeficient: 1,200

Kód klasifikace CZ-CC: 222211 Sítě místní vodovodní rozvodné

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.31.2 řady vodovodní přívodní a zásobovací

Koeficient změny ceny stavby: 2,318

Množství: 5,00 m

Ocenění

Základní jednotková cena:	1 840,- Kč/m	
Korekce za hloubku uložení potrubí:	×	1,0000
Polohový koeficient K_5 :	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,3180
Základní jednotková cena upravená:	=	5 118,14 Kč/m
Základní cena upravená: 5,00 m × 5 118,14 Kč/m	=	25 590,70 Kč
Cena stavby:	=	25 590,70 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Opotřebení: 80,000 %

Odpočet opotřebení: 25 590,70 Kč × 80,000 %

Cena objektu po odečtení opotřebení:

Vodovody trubní – zjištěná cena: 5 118,14 Kč

a.2) Přípojka kanalizace DN 200 mm – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm: 12,00 m

Polohový koeficient: 1,200

Kód klasifikace CZ-CC: 2223 Vedení kanalizace místní trubní

Koeficient změny ceny stavby: 2,311

Ocenění

Základní cena: 12,00 m × 1 450,- Kč/m		17 400,- Kč
Korekce základní ceny:		
Polohový koeficient K_5 :	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,3110
Cena stavby:	=	48 253,68 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Opotřebení: 70,000 %

Odpočet opotřebení: 48 253,68 Kč × 70,000 %

- 33 777,58 Kč
= 14 476,10 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

Přípojka kanalizace DN 200 mm – zjištěná cena:

14 476,10 Kč

a.3) Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 10 cm – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 10 cm: 54,00 m²

Polohový koeficient: 1,200

Kód klasifikace CZ-CC: 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,242

Ocenění

Základní cena: 54,00 m² × 235,- Kč/m²

12 690,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K₅:

× 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i:

× 2,2420

Cena stavby:

= 34 141,18 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Opotřebení: 80,000 %

Odpočet opotřebení: 34 141,18 Kč × 80,000 %

- 27 312,94 Kč
= 6 828,24 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 10 cm

- zjištěná cena:

6 828,24 Kč

b) Pozemky – § 2

Pozemek oceněn cenovou mapou stavebních pozemků, jednotková cena činí 6 800,- Kč/m²

§ 2 – Pozemky oceněné dle cenové mapy stavebních pozemků

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Základní cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
1893	zastav. plocha a nádvoří	632	6 800,-	4 297 600,-

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

× 21 050 / 211 005

Cena po úpravě:

= 428 731,45 Kč

Pozemky – zjištěná cena:

428 731,45 Kč

Rekapitulace cen příslušenství stavby a pozemku včetně opotřebení:

a) Venkovní úpravy	
1) Vodovody trubní	5 118,14 Kč
2) Přípojka kanalizace DN 200 mm	14 476,10 Kč
3) Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 10 cm	6 828,24 Kč
b) Pozemky	428 731,45 Kč
Cena příslušenství stavby a pozemku činí ke dni odhadu celkem:	455 153,93 Kč
Nebytový prostor č. 867/35 - restaurace – spoluvlastnický podíl: 21 050 / 211 005	45 406,46 Kč

II. Nebytový prostor

a) Nebytový prostor č. 867/35 - restaurace – § 21

Restaurační prostory s kuchyní a sociálním zařízením jsou situovány v 1 NP, skladové příslušenství /pivní sklep, sklady/ v 1 PP. Restaurace má 56 míst včetně odděleného salonku, provoz je projektován na kapacitu cca 100 obědů, stejná kapacita je předpokládána u večeří. Průměrné měsíční náklady spojené s provozem restaurace /veškeré energie a další poplatky/ ve výši cca 30 000,- Kč/měs.

Vnitřní dispozice: podlahová plocha místností podle stavební dokumentace

1 NP

odbytový prostor 55,30 m²

výčep + bar 29,00 m²

salonek 16,50 m²

suchý sklad 3,80 m²

mytí nádobí 4,40 m²

office + manipulace 9,10 m²

kuchyně 19,00 m²

předsín WC muži 1,80 m²

WC muži 2,90 m²

WC muži 1,25 m²

předsín WC ženy 2,60 m²

WC ženy 1,95 m²

sklad špinavého prádla 0,50 m²

1 NP

strojovna vzduchotechniky /přístavek ve dvoře/ 8,10 m²

1 NP - snížené

šatna + umývárna 10,60 m²

WC personal 1,44 m²

úklid komora 1,44 m²

sklad zeleniny 4,60 m²

chodba 12,10 m²

1 PP

sklad obalů 1,55 m²

sklad DKP 3,00 m²

pivní sklep 8,65 m²

spuštěadlo 2,35 m²
sklad lahví 6,45 m²

celková podlahová plocha nebytového prostoru /prostory restaurace s příslušenstvím/ 210 m²

Konstrukce a vybavení: svislé konstrukce zděné běžného charakteru, stropy s rovným podhledem, střecha domu sedlového typu krytá standardní střešní taškovou krytinou s klempířskými prvky, domovní schodiště kamenné, vnitřní omítky vápenné štukové, vnější vápenné svouvrstvé, vnitřní obklady keramické v kuchyni, na hygienických zařízeních, dveře modernizovaného provedení, okna plastová, do ulice výkladce, podlahy místností keramická dlažba, betonové, vytápění plynové etážové, částečně elektr. přímotopy, elektroinstalace v domě světelná a motorová, rozvod studené a teplé vody, kanalizace do veřejné sítě, zdroj teplé vody elektr. bojler, 2* kuchyňský plynový sporák, sprchový kout, oddělené WC, pisoáry, kuchyňská digestoř, nucené odvětrání /rozvody vzduchotechniky se strojovnou ve dvoře v přístavku/, vestavěné skříně, ocelové okenní mříže, zabezpečovací zařízení, osobní výtah v domě a pivní v restauraci.

Stavba domu pochází z r. 1932, podstatná rekonstrukce restauračního zařízení hlavně v přízemí kolaudována v r. 1993, vestavba bytových a nebytových jednotek v 6 NP /kolaudační souhlas v r. 2015/.

Stavebně - technický stav nebytového prostoru: k datu kolaudace v r. 1993 rekonstruovány úpravy vnitřních povrchů, keramické obklady stěn, dveře, okna /částečně výkladce/, podlahy, vytápění /plynový kotel r. 2004/, veškeré rozvody instalací, ohřev vody, vybavení kuchyně a hygienické zařízení. Celková podlahová plocha místností restauračního zařízení činí 139,75 m².

Běžné opotřebení konstrukcí a vybavení provozem, zhoršený stav sklepních prostorů vlivem nedostatečné izolace proti zemní vlhkosti.

Podle průkazu energetické náročnosti budovy vzhledem k prostupu tepla obvodového pláště se jedná o klasifikační třídu F = velmi ne hospodárná.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Jednotka v budově

Budova: K₁. domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,200

Kód klasifikace CZ-CC: 1122 Budovy tří a vícebytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.2 domy vícebytové netypové

Koeficient změny ceny stavby: 2,118

Podlahové plochy jednotky (PP):

restaurační zařízení

210,00 m²

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	6,00 %	Podstandardní
2. Svislé konstrukce	18,80 %	Standardní
3. Stropy	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,40 %	Standardní

6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	2,10 %	Standardní
10. Schody	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,10 %	Standardní
15. Vytápění	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace	5,20 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Standardní
21. Ohřev vody	2,10 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Standardní
24. Výtahy	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Podstandardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
1. Základy včetně zemních prací	-0,54 × 6,00 %	- 0,0324
25. Ostatní	-0,54 × 5,60 %	- 0,0302
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9374

Ocenění:

Základní cena ZC:	7 095,- Kč/m ²	
Koeficient konstrukce K ₁ :	× 0,9390	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	× 0,9374	
Polohový koeficient K ₅ :	× 1,2000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	× 2,1180	
Základní jednotková cena upravená:	= 15 872,68 Kč	
Základní cena upravená: 210,00 m ² × 15 872,68 Kč		= 3 333 262,80 Kč
Základní cena jednotky:		= 3 333 262,80 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

1. Základy včetně zemních prací – podstandardní
 opotřebení: $84 / (84 + 66) \times 100 = 56,000 \%$
 $56,000 \% \times 6,00 \% \times 0,46 / 0,9374$ + 1,649 %
2. Svislé konstrukce – standardní
 opotřebení: $84 / (84 + 46) \times 100 = 64,615 \%$
 $64,615 \% \times 18,80 \% / 0,9374$ + 12,959 %
3. Stropy – standardní
 opotřebení: $84 / (84 + 46) \times 100 = 64,615 \%$

	$64,615 \% \times 8,20 \% / 0,9374$	+ 5,652 %
4. Krov, střecha – standardní	opotřebení: 50,000 %	
	$50,000 \% \times 5,30 \% / 0,9374$	+ 2,827 %
5. Krytiny střech – standardní	opotřebení: $1 / (1 + 29) \times 100 = 3,333 \%$	
	$3,333 \% \times 2,40 \% / 0,9374$	+ 0,085 %
6. Klempířské konstrukce – standardní	opotřebení: $1 / (1 + 29) \times 100 = 3,333 \%$	
	$3,333 \% \times 0,70 \% / 0,9374$	+ 0,025 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní	opotřebení: 40,000 %	
	$40,000 \% \times 6,90 \% / 0,9374$	+ 2,944 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní	opotřebení: 60,000 %	
	$60,000 \% \times 3,10 \% / 0,9374$	+ 1,984 %
9. Vnitřní obklady keramické – standardní	opotřebení: $13 / (13 + 17) \times 100 = 43,333 \%$	
	$43,333 \% \times 2,10 \% / 0,9374$	+ 0,971 %
10. Schody – standardní	opotřebení: $84 / (84 + 46) \times 100 = 64,615 \%$	
	$64,615 \% \times 3,00 \% / 0,9374$	+ 2,068 %
11. Dveře – standardní	opotřebení: 40,000 %	
	$40,000 \% \times 3,20 \% / 0,9374$	+ 1,365 %
13. Okna – standardní	opotřebení: 20,000 %	
	$20,000 \% \times 5,40 \% / 0,9374$	+ 1,152 %
14. Povrchy podlah – standardní	opotřebení: 25,000 %	
	$25,000 \% \times 3,10 \% / 0,9374$	+ 0,827 %
15. Vytápění – standardní	opotřebení: $13 / (13 + 17) \times 100 = 43,333 \%$	
	$43,333 \% \times 4,70 \% / 0,9374$	+ 2,173 %
16. Elektroinstalace – standardní	opotřebení: 30,000 %	
	$30,000 \% \times 5,20 \% / 0,9374$	+ 1,664 %
17. Bleskosvod – standardní	opotřebení: $1 / (1 + 49) \times 100 = 2,000 \%$	
	$2,000 \% \times 0,40 \% / 0,9374$	+ 0,009 %
18. Vnitřní vodovod – standardní	opotřebení: $13 / (13 + 17) \times 100 = 43,333 \%$	
	$43,333 \% \times 3,30 \% / 0,9374$	+ 1,525 %
19. Vnitřní kanalizace – standardní	opotřebení: $13 / (13 + 47) \times 100 = 21,667 \%$	
	$21,667 \% \times 3,20 \% / 0,9374$	+ 0,740 %
20. Vnitřní plynovod – standardní	opotřebení: $13 / (13 + 27) \times 100 = 32,500 \%$	
	$32,500 \% \times 0,40 \% / 0,9374$	+ 0,139 %
21. Ohřev vody – standardní	opotřebení: $13 / (13 + 2) \times 100 = 86,667 \%$	

	$86,667 \% \times 2,10 \% / 0,9374$	+ 1,942 %	
22. Vybavení kuchyní – standardní	opotřebení: $13 / (13 + 12) \times 100 = 52,000 \%$		
	$52,000 \% \times 1,80 \% / 0,9374$	+ 0,999 %	
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní	opotřebení: $13 / (13 + 17) \times 100 = 43,333 \%$		
	$43,333 \% \times 3,80 \% / 0,9374$	+ 1,757 %	
24. Výtahy – standardní	opotřebení: $1 / (1 + 29) \times 100 = 3,333 \%$		
	$3,333 \% \times 1,30 \% / 0,9374$	+ 0,046 %	
25. Ostatní – podstandardní	opotřebení: 50,000 %		
	$50,000 \% \times 5,60 \% \times 0,46 / 0,9374$	+ 1,374 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:		= 46,876 %	
Odpčet opotřebení: 3 333 262,80 Kč × 46,876 %			- 1 562 500,27 Kč
Cena po odečtení opotřebení:			= 1 770 762,53 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena příslušenství stavby a pozemku	=	455 153,93 Kč	
Spoluvlastnický podíl:		21 050 /	
	×	211 005	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	45 406,46 Kč	
			+ 45 406,46 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:			= 1 816 168,99 Kč

Nebytový prostor č. 867/35 - restaurace – zjištěná cena:

1 816 168,99 Kč

Ocenění nebytového prostoru kombinací výnosového a nákladového způsobu

b) Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu – § 31 a § 32

Pronájem restauračních prostorů s příslušenstvím uvažován v daném místě a čase ve výši cca 50 000,- Kč/měs., tj. 600 000,- Kč/rok.

restaurace			
Výměra pronajaté plochy:	210,00 m ²		
Roční nájemné:	$210,00 \text{ m}^2 \times 0,- \text{ Kč/m}^2$	=	600 000,- Kč

Snížení ročního nájemného:

Snížení nájemného o 40 %:			240 000,- Kč
Odpčet ročního nájemného celkem:			240 000,- Kč

Výpočet výnosové ceny:

Upravené roční nájemné:	$600 000,- \text{ Kč} - 240 000,- \text{ Kč}$	=	360 000,- Kč
Účel užití stavby: Nemovité věci pro hromadné ubytování a stravování			
Míra kapitalizace: 7,5 %		/	7,50 %
Cena zjištěná výnosovým způsobem (CV):			4 800 000,- Kč

Stanovení ceny nemovitosti kombinací nákladového a výnosového způsobu:

Skupina nemovitosti: B – změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti,
nemovitost nemá rozvojové možnosti

Cena zjištěná nákladovým způsobem (CN): = 1 816 168,99 Kč

Vzorec pro výpočet ceny: $CV \times 1,05$

Cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu: 5 040 000,- Kč

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen příslušenství stavby a pozemku včetně opotřebení:

a) Venkovní úpravy	
1) Vodovody trubní	5 118,14 Kč
2) Přípojka kanalizace DN 200 mm	14 476,10 Kč
3) Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 10 cm	6 828,24 Kč
b) Pozemky	428 731,45 Kč
Cena příslušenství stavby a pozemku činí ke dni odhadu celkem:	455 153,93 Kč
Nebytový prostor č. 867/35 - restaurace – spoluvlastnický podíl: 21 050 / 211 005	45 406,46 Kč

Cena nemovitosti zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu

Cena nemovitosti činí ke dni odhadu celkem:	5 040 000,- Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	5 040 000,- Kč

Zjištěná cena: 5 040 000,- Kč

Cena slovy: pětmilionůčtyřicettisíc Kč

V Mirošovicích, 5.11.2016

Jaroslav Trojánek
K Jezeru 128
251 66 Mirošovice

Vyjádření k ceně obvyklé daného nebytového prostoru /restauračního zařízení/.

Podle názoru znalce shora uvedená cena odpovídá ceně obvyklé v daném místě a čase.

D. Znalecká doložka

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Praze dne 31. 8. 1987, č. j. Spr. 1346/87 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořad. č. *5.699/2016* znaleckého deníku.

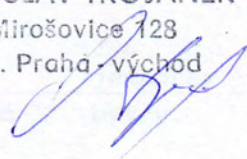
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.

Mirošovice

5.11.2016

JAROSLAV TROJÁNEK

Mirošovice 128
okr. Praha - východ



V Mirošovicích 5.11.2016

JAROSLAV TROJÁNEK
CENY A ODHADY NEMOVITOSTÍ
MIROŠOVICE, K JEZERU 128
251 66 SENOHŘABY
Mob.: 604 484 012
Email: jaroslav.trojánek@seznam.cz



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.09.2016 11:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

vytvořeno dávkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CE0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat. území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 12909

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě.

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Nová Daniela, Zakouřilova 820/66, Chodov, 14900 Praha 4	446212/030	

B Nemovitosti

<i>Jednotky</i>				Podíl na
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	společných částech domu a pozemku
867/35	dílna nebo provozovna	památkově chráněné území	byt.z.	21050/211005
<i>Vymezeno v:</i>				
Budova	Vršovice, č.p. 867, byt.dům, LV 871 na parcele 1893, LV 871			
Parcela	1893	zastavěná plocha a nádvoří		632m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E1 Hledání a upozornění - Bez zápisu

F Bývací tituly a jiné podklady zápisu

G Hledání

- Dohoda o vydání věci podle zákona č. 87/1991 Sb. REH 336/1992.
POLVZ:12/1993 Z-5500012/1993-101
Pro: Nová Daniela, Zakouřilova 820/66, Chodov, 14900 Praha 4 RČ/IČO: 446212/030
- Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 02.12.2011.
Právní účinky vkladu práva ke dni 09.12.2011.
V-60877/2011-101
Pro: Nová Daniela, Zakouřilova 820/66, Chodov, 14900 Praha 4 RČ/IČO: 446212/030
- Balova o výstavbě jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 06.02.2013. Právní účinky vkladu
práva ke dni 07.02.2013.
V-4775/2013-101
Pro: Nová Daniela, Zakouřilova 820/66, Chodov, 14900 Praha 4 RČ/IČO: 446212/030
- Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 03.02.2014. Právní
účinky zápisu ke dni 04.02.2014. Zápis proveden dne 02.04.2014.
V-5196/2014-101
Pro: Nová Daniela, Zakouřilova 820/66, Chodov, 14900 Praha 4 RČ/IČO: 446212/030

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými

nemovitostí jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.09.2016 11:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat. území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 12909

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Podpis:

Vyhotoveno: 06.09.2016 11:38:45

Číslo úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 68/2016, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 1 listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

v muškovice dne 06-09-2016

Podpis M. Melan Razítko







