



Ing. Ivana Markovská

soudní znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací
na oceňování nemovitostí a v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné,
stavby průmyslové a stavby zemědělské

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1540-2017

O ceně obvyklé jiného nebytového prostoru č.3176/1 v o objektu č.p.3176, včetně
spoluvlastnického podílu ve výši 137/167 na společných částech domu a pozemku, obec Praha,
ul. Nad Výšinkou, katastrální území Smíchov, vše zapsané na LV č.12488



Objednavatel znaleckého posudku:

KOVA Group a.s.
nám.Kinských 76/7
150 00 Praha

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro potřeby
objednatele tohoto znaleckého posudku

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni
17.10.2017 posudek vypracovala:**

Ing. Ivana Markovská
Mikulčická 118/7
155 21 Praha 5 - Sobín
telefon: +420 603 181 031
e-mail: i.mark@centrum.cz

Počet stran: 14 včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 23.10.2017

Obsah

A	Nález.....	3
1	Znalecký úkol.....	3
2	Předpoklady a omezující podmínky	3
3	Definice základních pojmů.....	3
4	Metody stanovení ceny obvyklé	4
5	Informace o nemovitosti	6
6	Prohlídka a zaměření nemovitosti.....	6
7	Podklady pro vypracování znaleckého posudku	6
8	Vlastnické a evidenční údaje.....	7
9	Dokumentace a skutečnost	7
10	Celkový popis nemovitosti.....	7
B	Znalecký posudek	8
1	Hodnota pozemků	8
2	Porovnávací metoda	8
C	Rekapitulace	13
1	Stanovení ceny obvyklé	13
D	Znalecká doložka	13
E	Přílohy.....	14

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé jiného nebytového prostoru č.3176/1 v o objektu č.p.3176, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 137/167 na společných částech domu a pozemku, obec Praha, ul. Nad Výšinkou, katastrální území Smíchov, vše zapsané na LV č.12488. Ocenění je provedeno ke dni místního šetření, tedy ke dni **17.10.2017**.

2. Předpoklady a omezující podmínky

- Zpracovatel předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty použité pro zpracování znaleckého posudku jsou pravdivé, věrohodné a správné, neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost.
- Zpracovatel zpracoval posudek ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky, pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti v posudku zohledněny.
- Informace a podklady poskytnuté objednatelem považujeme za věrohodné, pravdivé a správné.
- Další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné.
- Zpracovatel má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou získané ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných.
- Hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených.
- Datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku.
- Odhad obvyklé výše předmětu ocenění tak, jak je v tomto znaleckém posudku uveden, je založen na stavu národní ekonomiky a na kupní síle měny k datu zpracování.
- Zpracovatel prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly předloženy objednatelem, v případě, že objednatel nepředložil zpracovateli dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá zpracovatel jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související.

3. Definice základních pojmů

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Trh je systémem (a příležitostně též místem), kde jsou zboží a služby směňovány mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Pojem trhu představuje schopnost zboží a/nebo služeb být směňováno mezi kupujícími a prodávajícími bez přílišných omezení jejich činností. Každá strana reaguje na nabídkově-poptávkové vztahy a ostatní cenotvorné faktory, schopnosti a znalosti každé strany, jejich chápání relativní užitečnosti zboží a/nebo služeb a jejich individuální potřeby a přání.

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce tržní hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty. V praxi převládá pojem hodnoty s přívlastkem tržní.

Tržní hodnota aktiva je výrazem jeho trhem uznané použitelnosti spíše než jeho čistě fyzického stavu. Půžitelnost aktiva pro daný podnik se může lišit od použitelnosti, kterou uznává trh nebo konkrétní obchod. Z toho lze vyvozovat rozdíl mezi individuální a tržní hodnotou.

Definice tržní hodnoty:

Tržní hodnota je finanční částka, kterou lze obdržet při prodeji nebo uhradit při koupi majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potencionálním kupujícím a prodávajícím. Obě strany mají zájem na uskutečnění transakce a nejsou ovlivněny jakýmkoli nátlakem nebo zvláštní motivací typu nekalé soutěže, a to ať ze strany kupujícího, tak ze strany prodávajícího. Všechny informace o předmětném majetku jsou dostupné a shodné pro obě strany, všechny informace jsou relevantní a pravdivé.

4. Metody ocenění

Administrativní cena – cena zjištěná podle cenového předpisu (v současné době zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, vyhláška ministerstva financí České republiky č. 279/1997 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění).

Trh – Interakce prodávajících a kupujících, vedoucí ke stanovení cen a množství komodit. Trh nemovitostí je segmentován podle typu nemovitostí a lokalit.

Obvyklá cena – cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku bez mimořádných okolností trhu.

Tržní hodnota – odhadnutá suma, za kterou by se nemovitost mohla směnit v den ocenění, mezi ochotným prodejcem a ochotným kupcem v nestranné transakci po řádném marketingu, kdy obě strany jednaly informovaně, rozvážně a bez nátlaku (schválená definice dle Evropských oceňovacích standardů 2003).

Věcná hodnota – (dle právního názvosloví „časová cena“ věci), je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota – je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Cena pořizovací – je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitosti, zejména staveb, cena v době postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční – je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit

v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Čistý roční stabilizovaný výnos – jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

Zkratky:

ZC – základní cena

ZCU – základní cena upravená

IPC – indexovaná průměrná cena

CU – cena upravená na 1 m² podlahové plochy bytu

ÚR – územní rozhodnutí

ÚP – územní plán

LV – list vlastnictví

Metody oceňování nemovitého majetku. Pro stanovení tržní hodnoty nemovitostí jsou zpravidla používány tři standardní mezinárodně uznávané přístupy k oceňování. Jedná se o metodu věcné hodnoty (nákladovou), metodu výnosovou a metodu porovnávací. Tržní hodnotu jako obvyklou cenu nemovitosti pak stanoví odhadce vysoce odborným odhadem, který vychází z podrobné znalosti místního trhu s daným typem nemovitostí. Hodnoty získané výše uvedenými metodami slouží jako podklad pro stanovení hodnoty tržní.

Věcná hodnota nemovitosti je součtem věcné hodnoty staveb i pozemků. Věcnou hodnotou stavby se rozumí reprodukční cena stavby (náklady, za které by bylo možné postavit stejnou stavbu ke dni ocenění), snížená o opotřebení odpovídající stáří stavby a jejímu technickému stavu.

Výnosová hodnota je stanovována u nemovitostí, které přinášejí nebo mohou přinášet trvalý a ustálený výnos z pronájmu. Při zjištění výnosové hodnoty se vychází z modelu prosté kapitalizace (takzvané věcné renty), kdy výše čistého ročního příjmu z nájemného je kapitalizována příslušnou mírou kapitalizace. Míra kapitalizace vychází z faktorů, které ovlivňují cenu nemovitosti z hlediska budoucích zisků z jejího pronájmu a provozu v daném místě. Jedná se o faktory výnosovosti, inflace, rizika a ekonomické životnosti. Při výpočtu čistého výnosu se vychází z hodnoty obvyklého nájemného v daném místě a čase, sníženého o náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání nemovitosti.

Porovnávací hodnota je výsledkem srovnání a vyhodnocení realizovaných cen nemovitostí obdobného charakteru, přičemž je nutné porovnávat lokalitu, polohu, stav, velikost a účel užívání nemovitosti. Při nedostatku informací o realizovaných prodejích lze přiměřeně využívat relevantních nabídkových a poptávkových cen realitních kanceláří při respektování vývojových trendů na trhu nemovitostí v daném místě.

Dle §2 zák.č.151/1997 Sb. s platnými změnami je od 1.1.2014 stanoven následující způsob oceňování majetku a služeb.

- (1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která 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, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

- (2) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
- (3) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.

5. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Nebytová jednotka č.3176/1
Adresa předmětu ocenění:	Nad Výšinkou 3176;/6a 150 00 Praha 5
LV:	12488
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Smíchov
Počet obyvatel:	1 267 449

6. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.10.2017 za přítomnosti zástupce Bytového družstva Nad Výšinkou.

7. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Podklady získané ze strany zadavatele posudku:

- Prohlášení vlastníka budovy ze dne 17.10.2012
- Kupní smlouva na pozemky V-69271/2014-101 ze dne 15.10.2014
- Jižní a severní pohled na č.p.3176 z 04/2000
- Průvodní správa k pasportu bývalé kotelny z 01/2001 vypracovaná Ing.Bohumilem Brúnou
- Řešení dopravy v klidu - varianta I., vypracovaná v 01/2001 Ing.Bohumilem Brúnou
- Situace vypracovaná v 01/1969
- Údaje sdělené zástupcem majitele Bytového družstva Nad Výšinkou a a Bc.Janou Voskovou

Podklady získané zhotovitelem:

- Výpis z katastru nemovitostí, LV č.12488, katastrální území Smíchov, ze dne 17.10.2017
- Snímek z katastrální mapy
- Fotodokumentace z místního šetření
- Šetření v povodňových mapách
- Nabídky realitních kanceláří na síti internet
- Údaje z územního plánu
- Šetření v cenových údajích vedených v katastru nemovitostí
- Šetření v cenových mapách stavebních pozemků

8. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Bytové družstvo Nad Výšinkou, Nad Výšinkou 2643/14, 150 00 Praha 5, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Bytové družstvo Nad Výšinkou, Nad Výšinkou 2643/14, 150 00 Praha 5, vlastnictví: výhradní

9. Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření byly přeměřeny výměry jednotlivých místností. Dále byla pořízena fotodokumentace, která je uložena v archivu znalce; část je použita v tomto znaleckém posudku.

10. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č.3176/1, která se nachází v budově č.p.3176, ul.Nad Výšinkou, obec Praha. Objekt č.p.3176 je částečně podsklepená řadová stavba s jedním nadzemním podlažím a plochou střechou. Jedná se o objekt bývalé kotelna a uhelny. V současné době se v objektu nacházejí dvě nebytové jednotky; oceňovaná nebytová jednotka č.3176/1 a jednotka č.3176/2 - garáž. Objekt č.p.3176 jen zděný, základy jsou z betonových pásů, stropní konstrukce z železobetonových panelů, střecha je z asfaltových pásů. Jedná se o objekt bývalé kotelny a uhelny. Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě; vodovod, kanalizaci, elektrickou energii zemní plyn. Územním plánem se objekt nachází v území OB - čistě obytného. Objekt se nachází ve vyhledávané klidné lokalitě Prahy 5. Z objektu je výhled na Prahu.

Oceňovaná nebytová jednotka č.3176/1 se nachází v 1.PP a v 1.NP.

Dispoziční řešení:

1,PP - vstupní přístřešek, předsíň, sauna, sprcha“

1.NP - místnost č.1, místnost č.2, WC

Objekt se nachází ve svahu. Přístup do sklepní části, je z jižní strany domu. V této části se nachází prostory sauny se sprchou. Tato sauna je již dlouhodobě nevyužívaná a nefunkční. V 1.NP se nacházejí dvě místnosti a WC. přístup do jednotlivých částí je vždy z komunikace. jedná se o prostory bývalé kotelny a uhelny, které jsou v současné době využívány jako sklad. V místnosti č.1 je po odstranění technologie několik úrovní podlah s vnitřním ocelovým schodištěm. Svislé konstrukce jsou zděné, omítky vápenné, na podlahách je betonová mazanina. Vstupní dveře jsou plechové, osvětlení je zajištěno skleněnými tvárniciemi, u WC kovovými okny. Vytápění WC je pomocí radiátorů na elektrickou energii. Ohřev TUV není zajištěn. V současné době jsou prostory využívány jako sklad. Jednotka má napojení na elektrickou energii, vodovod, kanalizaci a zemní plyn. Jednotka má zanedbanou údržbu. Pro její další využití je potřebná rekonstrukce.

/Nebytová jednotka má spoluvlastnický podíl ve výši 137/167 na pozemku par.č.3646/1n o celkové výměře 214 m², vedeného v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Jedná se o svažité pozemek, který je celý zastavěný objektem č.p.3176. Pozemek má přístup po zpevněné komunikaci, s možností napojení na elektrickou energii, kanalizaci, vodovod a zemní plyn. Územním plánem je pozemek zařazen do území OB - čistě obytné. Obec Praha má cenovou mapu stavebních pozemků, CMP 2017, mapový list 58, skupina 3588.

Nebytová jednotka č.3176/1 tvoří téměř celý objekt č.p.3176.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Od 1.1.2014 došlo v souvislosti s účinností nového občanského zákoníku ke změně způsobu ocenění. Definice obvyklé ceny byla nově doplněna tím, že se určí porovnáním, tj. porovnávacím způsobem. Podmínky, které musí splňovat zpracování ocenění obvyklou cenou, jsou od 1.1.2014 vymezeny v zákoně o oceňování majetku. Obvyklá cena je vymezena pro účely zákona o oceňování majetku a určí se porovnáním, (tj. jediný přípustný způsob ocenění, nelze ji stanovit výnosovým nebo nákladovým způsobem). Obvyklá cena není administrativní (úřední) cenou stanovenou tzv. „jinými způsoby oceňování“ podle zákona o oceňování majetku a podle oceňovacích vyhlášek k tomuto zákonu.

V katastru nemovitostí byly nalezeny kupní smlouvy na obdobné nemovitosti, které byly uzavřeny v roce 2017. Vzhledem k tomu, že se jedná o velmi specifickou nemovitost, nebylo nalezeno v katastru nemovitostí dostatečné množství vzorků, byla použita i nabídka realitních kanceláří na síti internet.

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek par.č.3646/1

Pro přesnější stanovení ceny obvyklé byl zvláště oceněn i spoluvlastnický podíl ve výši 137/167 na pozemku par.č.3176/1. Pro ocenění byla použita cenová mapa stavebních pozemků. Cena stavebních pozemků pro bytovou výstavbu bez zatížení stavbou je ovšem v dané lokalitě mnohem vyšší.

Ocenění dle CMP 2017, mapový list 58, skupina 3588.

Ocenění cenovými mapami stavebních pozemků

Oceňované pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	3646/1	214	8 470,00	1 812 580,00
Celkem		214		1 812 580,00

= 1 812 580,- Kč

Úprava ceny:

Popis	úprava	mezivýsledek
Spoluvlastnický podíl	* 137,00 / 167,00 =	1 486 966,83


Výsledná cena = **1 486 966,83 Kč**


2. Porovnávací hodnota

2.1. Nebytový prostor č.3176/1

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	164,50 m ²
Plocha pozemku:	214,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Nebytový prostor č.3301/7				
Lokalita:	ul.Radlická č.p.3301, Praha - Smíchov				
Popis:	Na základě kupní smlouvy vedené v katastru nemovitostí pod č.V-91977/2016-101 ze dne 8.12.2016 byla zjištěná cena nebytového prostoru č.3301/7 v objektu č.p.3301. Jedná se o nebytový prostor ve 3.NP využívaný jako kancelářské prostory. Předmětem prodeje je i spoluvlastnický podíl na budově č.p.3301. Jedná se o novostavbu ve výborném technickém stavu.				
Užitná plocha:	257,70 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny			1,00	 <p>Zdroj: CUZK</p>	
K2 Velikosti objektu			1,00		
K3 Poloha			0,95		
K4 Provedení a vybavení			0,90		
K5 Celkový stav			0,90		
K6 Vliv pozemku			1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]	
12 742 396	257,70	49 447	0,77	38 049	

Název:	Budova občanské vybavenosti č.p.124				
Lokalita:	ul.Za ženskými domovy, Praha - Smíchov				
Popis:	Na základě kupní smlouvy vedené v katastru nemovitostí pod č.V-1004/2017-101 byla zjištěna kupní cena budovy občanské vybavenosti č.p.124. Předmětem prodeje je pouze budova, pozemek par.č.5089, kterého je tato budova součástí, je ve vlastnictví jiného vlastníka. V době prodeje nemovitosti je předmětná nemovitost pronajímána. Je využívána jako kanceláře a skladové prostory.				
Užitná plocha:	204,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny			1,00	 <p>Zdroj: CUZK</p>	
K2 Velikosti objektu			1,00		
K3 Poloha			0,95		
K4 Provedení a vybavení			0,95		
K5 Celkový stav			0,95		
K6 Vliv pozemku			1,10		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]	
11 646 000	204,00	57 088	0,94	53 840	

Název:	Prodej obchodního prostoru 1 302 m2				
Lokalita:	Na Popelce, Praha 5 - Košíře				
Popis:	Prodej objektu bývalé tiskárny, rozsáhlé sklepní prostory, parkování v objektu pro				

10 aut. Veškeré inženýrské sítě v objektu, elektřiny s odpovídajícími jističi, optický kabel, sociální zařízení možné ve všech patrech. Vnitřní prostory po částečné rekonstrukci, dle statika vše ve velmi dobrém stavu včetně nosných sloupů určených pro parkování vozů ve dvou patrech objektu. Rozsáhlý prostor pro kancelářskou, výrobní či obchodní činnost.

Užitná plocha: 1 302,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
36 750 000	1 302,00	28 226	0,95	26 674

Název: Prodej obchodního prostoru 215 m²

Lokalita: Kobrova, Praha - Smíchov

Popis: Obchodní prostory o výměře 214,2 m² v prvním podlaží moderním prémiovém projektu Vitality Residence v centru Prahy v blízkosti zeleně. Prostor je nabízen ve stavu shell & core a bude dokončen naší společností dle požadavků klienta – dokončení a požadované úpravy nejsou zahrnuty v nabídkových cenách.

Užitná plocha: 215,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
13 990 000	215,00	65 070	0,73	47 568

Název: Prodej obchodního prostoru 120 m²

Lokalita: Plzeňská, Praha 5 - Košíře

Popis: Nový, dvoupodlažní, komerční prostor o rozloze 120m². Ideální pro obchod sportovní potřeby, lékárnu, kancelář či ordinaci. Dům je po celkové rekonstrukci (novostavba), sociální zařízení obložené mramorem, točené ocelové schodiště, ventilace. Prostory se nachází v ulici Plzeňská. Možnost instalace (reklamy) na fasádě domu. Pár minut od obchodního centra Nový Smíchov. Nedaleko zastávka

MHD. S vyřízením úvěru rádi pomůžeme. Energetická náročnost budovy: G (nebyla sdělena vlastníkem nemovitosti).

Užitná plocha: 120,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 500 000	120,00	62 500	0,81	50 766

Název: Prodej obchodního prostoru 227 m²

Lokalita: Fabiánova, Praha 5 - Košíře

Popis: Nabídka nebytového prostoru kolaudovaného jako restaurace o celkové podlahové ploše 227 m² v přízemí menšího činžovního domu na Praze 5 v Košířích. Prostor je možné překolaudovat a využívat i pro jiný typ podnikání než gastronomie. Restaurace sestává z hlavní místnosti s barem a výlohami do ulice, boční místnosti - galerie s oknem nyní využívané jako sklad, chodby a toalet a dále kuchyně a prostorného salonku nyní přístupných přes chodbu schodiště domu. Před restaurací je prostor, který není součástí prodeje, ale je historicky využíván jako venkovní zahrádka. Dále je možné k restauraci pronajmout zahrádku ve vnitrobloku. Prostory jsou nevybavené a určeny k renovaci dle vlastních představ. V případě zájmu je možné koupit i vedlejší jednotku - obchod s výlohami o podlahové ploše 38 m² a tím zvětšit prostor restaurace orientované do ulice. Tato jednotka není v ceně. Restaurace se nachází v příjemné rezidenční čtvrti nedaleko ulice Plzeňská. Nemovitost je v osobním vlastnictví.

Užitná plocha: 227,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,02
K4 Provedení a vybavení	0,97
K5 Celkový stav	0,97
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 850 000	227,00	30 176	0,86	26 064

Minimální jednotková porovnávací cena	26 064 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	40 494 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	53 840 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	40 494 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	164,50 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	6 661 263 Kč

C. REKAPITULACE

Stanovení ceny obvyklé

Stanovení ceny obvyklé jiného nebytového prostoru č.3176/1 v o objektu č.p.3176, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 137/167 na společných částech domu a pozemku, obec Praha, ul. Nad Výšinkou, katastrální území Smíchov, vše zapsané na LV č.12488.

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek par.č.3646/1

1 486 966,80 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Nebytový prostor č.3176/1

6 661 263,- Kč

Porovnávací hodnota	6 661 263 Kč
Hodnota pozemku	1 486 967 Kč

Obvyklá cena

6 600 000 Kč

slovy: Šestmilionůšestsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.8.5

V Praze 23.10.2017

Ing. Ivana Markovská
Mikulčická 118/7
155 21 Praha 5 - Sobín
telefon: +420 603 181 031
e-mail: i.mark@centrum.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

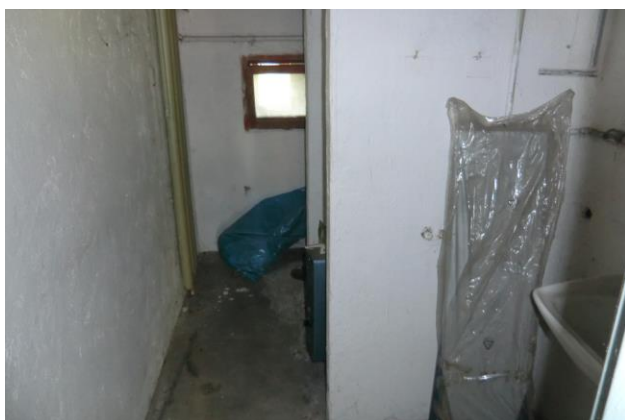
Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný ministrem spravedlnosti v Praze ze dne 14.6.2010 rozhodnutím č.j.119/2010-OD-ZN/7 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na oceňování nemovitostí a v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1540-2017 znaleckého deníku.

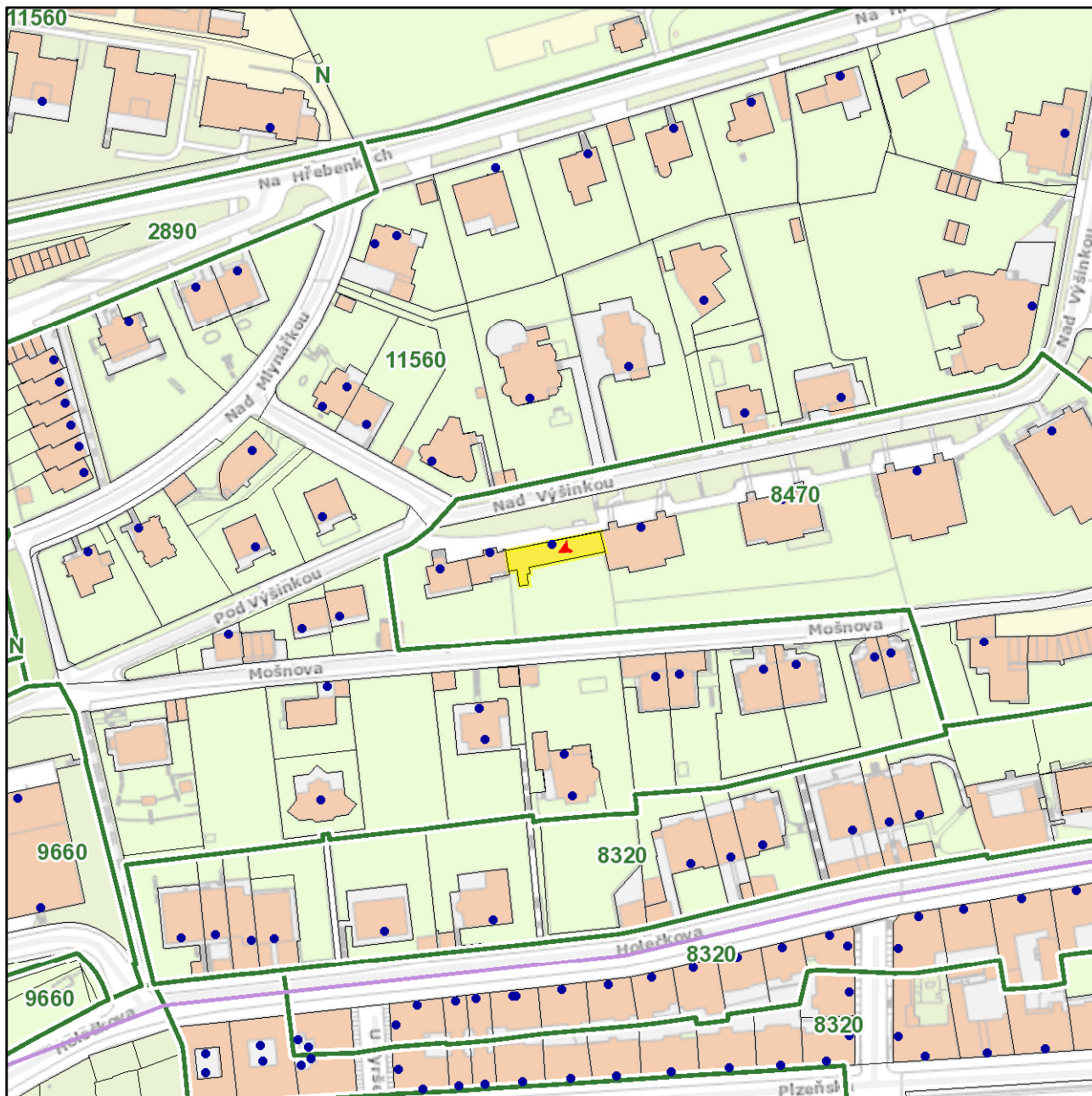
E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace nemovitosti	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 12488 ze dne 17.10.2017	2
Snímek katastrální mapy	1
CMP 2017	1

FOTODOKUMENTACE







Katastrální území	
Název:	Smíchov
Parcela	
Číslo parcely:	3646/1
Cena 2017	
Mapový list:	58
Cena:	8470 Kč/m²
Skupina:	3588

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů: 2000: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 | 2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 | 2012: 1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: od 1.1.14-30.4.14, od 1.5.14-14.1.15 | 2015: od 15.1.15-14.1.16 | 2016: od 15.1.16

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.10.2017 00:00:00

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

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 729051 Smíchov

List vlastnictví: 12488

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bytové družstvo Nad Výšinkou, Nad Výšinkou 2643/14, Smíchov, 15000 Praha 5	48032069	

B Nemovitosti

Jednotky				Podíl na
Č.p./	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ	společných částech
Č.jednotky			jednotky	domu a pozemku
3176/1	jiný nebytový prostor	památkově chráněné území	byt.z.	137/167
Vymezeno v:				
Budova	Smíchov, č.p. 3176, jiná st., LV 5166			
	na parcele	3646/1, LV 5166		
Parcela	3646/1	zastavěná plocha a nádvoří		214m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu**C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu****D Jiné zápisy - Bez zápisu****Plomby a upozornění - Bez zápisu****E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu****Listina**

- o Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 17.10.2012.
Z-83783/2012-101
Pro: Bytové družstvo Nad Výšinkou, Nad Výšinkou 2643/14, Smíchov, RČ/IČO: 48032069
15000 Praha 5
- o Smlouva kupní UZSVM/A/31078/2014-MUEP ze dne 15.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 23.10.2014. Zápis proveden dne 20.11.2014.
V-69271/2014-101
Pro: Bytové družstvo Nad Výšinkou, Nad Výšinkou 2643/14, Smíchov, RČ/IČO: 48032069
15000 Praha 5

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 prostory.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.10.2017 00:00:00

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 729051 Smíchov

List vlastnictví: 12488

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 23.10.2017 14:50:46

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:



3716/5

3687

3685

3688/4

3688/2

3686

3681

3683

3684/1

3682

3680/2

3678/1

3677

3680/1

3663

3661

3927

3928

3670/3

3670/4

3666/3

3666/1

3676/2

3676/1

3674

3672

3669

3667

3666/2

3665/1

3662

4844/1

Nad Mlýnskou

3675

3673

3671

3670/1

3668

3665/2

4843/1

Nad Výšinkou

4843/9

4843/8

4843/5

4843/7

3670/2

3646/1

3647/2

3647/1

4842/1

5096

3646/3

3646/2

3937/9

3937/10

3937/6

3937/15

3937/17

3937/5

3642/2

3642/1

3643

3644

3648/1

3650

3652

3654

3656

3641

3642/3

3642/4

3645/3

3626

3649

3651

3653

3655

3657

3645/4

3645/5

3624

3622

3621/1

3619

3618

3617

3616

Výšinka

3627

3625

3621/2

3634

3631

3629

3628/1

Holečkova 1998

3636

3635

3633

3630

3628/2

1273

1:1 000

0 10 20 30 40 50 m

1250

1253

1254

1257

1259

1260

1263

1264

1267

1268

1269

1272

2000