ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4456-31-2018

o obvyklé ceně nemovitosti - nebytového objektu č.p. 44 (jiná stavba) stojící na parc.č. 90/1, pozemku parc.č. 90/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 236m^2, parc.č. 91/3 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 23m^2 na které stojí stavba bez ev.č. (jiná stavba), parcel parc.č. 91/4 (ostatní plocha) o výměře 164 m^2 a parc.č. 91/5 (zastavěná plocha) na které stojí stavba bez ev.č. (jiná stavba) o výměře 23 m^2, vše vedeno na listu vlastnictví č. 115 pro obec Praha, k.ú. Vyšehrad, celková výměra posuzovaných parcel činí 446m^2.

Objednavatel znaleckého posudku: KOVA Group a.s.
náměstí Kinských 76/7, Praha 5

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitosti k aktuálnímu datu pro potřeby převodu

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 21.3.2018 znalecký posudek vypracoval:

Treko s.r.o., Jan Čech
Českobrodská 46, 190 12 Praha 9

Počet stran: 9 včetně titulního listu. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.
V Praze 13.4.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Zjištění obvyklé ceně nemovitosti - nebytového objektu č.p. 44 (jiná stavba) stojící na parc.č. 90/1, pozemku parc.č. 90/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 236m^2, parc.č. 91/3 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 23m^2 na které stojí stavba bez ev.č. (jiná stavba), parcel parc.č. 91/4 (ostatní plocha) o výměře 164 m^2 a parc.č. 91/5 (zastavěná plocha) na které stojí stavba bez ev.č. (jiná stavba) o výměře 23 m^2, vše vedeno na listu vlastnictví č. 115 pro obec Praha, k.ú. Vyšehrad, celková výměra posuzovaných parcel činí 446m^2.

Obvyklá cena (§2, odst. 1 zák.č.151/97 Sb.) se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popř. 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 ani kupujícího, ani vlivy osobní obliby.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Nebytový dům
Adresa předmětu ocenění:	Rašínovo náměstí 44 Praha 2 Vyšehrad
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vyšehrad
Počet obyvatel:	1 280 508

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.3.2018 za přítomnosti znalce a ing. Kovaříka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Skutečnosti zjištěné na místě samém, prohlídka nemovitosti objektu

Ústní informace sdělené objednatelem

Výkresová a dokladová dokumentace nalézající se ve stavebním archivu MČ Praha 2

Základní předpoklady a omezující podmínky při vypracování znaleckého posudku

Prohlášení: Znalec nemá žádný majetkový prospěch, nebo jiný zájem související s předmětem ocenění, ani není majetkově, ani personálně propojen s objednatelem.

Předpoklady: Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od objednatele. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti poskytnutých podkladů. Za přesnost poskytnutých údajů a informací, ze kterých znalec vycházel se nepřebírá odpovědnost a předpokládá se jejich pravdivost a úplnost.

Věcná omezení: Obvyklou cenu nelze přesně zjistit, je pouze možné se jí výpočtem, více či méně, přiblížit. Výsledná hodnota v tomto ocenění je kalkulována pro účel uvedený v zadání znaleckého úkolu. V případě použití výsledné hodnoty pro jiné účely než uvedené, nepřebírá znalec odpovědnost z toho plynoucí.

Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se předmětu ocenění se může lišit od výsledné hodnoty zjištěné tímto oceněním díky takovým faktorům, jako jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktury transakce (např.způsob financování, atd.), nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.
Časové omezení: Za skutečnosti, nebo jiné podmínky, které se vyskytnou po datu zpracování tohoto znaleckého posudku, nebo změnu v tržních podmínkách, nelze převzít odpovědnost.

5. Vlastnické a evidenční údaje

TABAK INVEST a.s., Kaprova 19/5, Praha 1

6. Dokumentace a skutečnost

Výkresová a dokladová dokumentace nalézající se ve stavebním archivu MČ Praha 2, od r. 1994

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nebytový objekt č.p. 44 (jiná stavba) stojící na parc.č. 90/1, pozemek parc.č. 90/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 236m^2, dále pozemky-parc.č. 91/3 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 23m^2 na které stojí stavba bez ev.č. (jiná stavba), parcela parc.č. 91/4 (ostatní plocha) o výměře 164 m^2 a parc.č. 91/5 (zastavěná plocha) na které stojí stavba bez ev.č. (jiná stavba) o výměře 23 m^2, vše vedeno na listu vlastnictví č. 115 pro obec Praha, k.ú. Vyšehrad, celková výměra posuzovaných parcel činí 446m^2.
Nemovitost je ke dni ocenění prázdná, vyklizená, neužívaná, pouze strážena.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

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.

Posouzení obvyklé ceny nemovitosti

Situace, popis

Oceňovaná nemovitost je nebytový objekt č.p. 44 (jiná stavba) stojící na parc.č. 90/1, pozemek parc.č. 90/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 236m^2, parc.č. 91/3 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 23m^2 na které stojí stavba bez ev.č. (jiná stavba), parcel parc.č. 91/4 (ostatní plocha) o výměře 164 m^2 a parc.č. 91/5 (zastavěná plocha) na které stojí stavba bez ev.č. (jiná stavba) o výměře 23 m^2, vše vedeno na listu vlastnictví č. 115 pro obec Praha, k.ú. Vyšehrad, celková **výměra pozemků** činí **446m^2**.

Část pozemku parc.č. 90/1 za domem je uzavřený dvůr, na pozemku parcel.č. 91/3 je vedlejší stavba, pozemek parcel.č. 91/4 je uzpůsoben a využíván jako parkoviště a na pozemku parcel.č. 91/5 se nachází zděný altánek.

Hlavní budova č.p. 44 je částečně podsklepená, část sklepů je prostor vyhloubený do skály. Odhadovaná užitná plocha suterenu je cca 48 m^2. Přízemí budovy, celkové užitné plochy 120 m^2, je tvořeno vstup.halou, 2x obytná místnost, předsíň, úklid, schodiště, bar, vstup.předsíň, WC ženy, muži, strojovna VZT a sklad. V obytném podkroví, užitné plochy 102 m^2 se nachází kancelář se šatnou, předsíň, technická místnost, WC a sprcha.
Příslušenství tvoří přilehlé vedl.stavba skladu (garáž) cca 18 m2 užitné plochy a zděný altánek, rovněž cca 18 m^2. **Celková užitná plocha činí 270 + 18 + 18** = cca 306 **m^2.** Plocha dvora ja cca 86 m^2, **parkoviště** na pozemku 91/4, 164 m^2, pojme **6 automobilů.**

Stavební dokumentace v archivu MČ Praha 2 je z r. 1994 a novější. Před tímto datem nebylo v archivu nic dohledáno, ačkoli je zřejmé že dům je více jak 100 roků starý.
V r.1994 dům sloužil jako prodejna starožitností s klubem v suterenu a zázemí zaměstnanců v obyt.podkroví. V pozdější době byl objekt rekolaudován na bistro - bar, v r. 2013. Poslední využití byl kavárna. Nyní je objekt asi 1 rok prázdný.

Nosná konstr.je zděná, střecha je sedlová s pálenou prejzovou krytinou. Klempířské konstr.jsou měděné. Fasáda je zdobená, pravděpodobně z období secese, nebo historizující. Okna jsou dřevěná zdvojená, dveře jsou dřevěné náplňové a prosklené. Povrchy podlah jsou ker.dlažby a dřevěné vlýsky. schody do podkroví jsou rovněž dřevěné, do suterenu betonové. Obytné místnosti mají obklad stěn. Vytápění je ústřední elektrokotlem, ohřev teplé vody je el.bojler. Vybavení kuchyně není. Strojovna VZT nedokončena. Technický stav je průměrný, dobrý, dům je vytápěn, po provedení úklidu by mohl být opět užíván.

Užitná plocha (plochy hlavní stavby) domu činí **cca 270 m^2.** Sklad-garáž **18 m2,** altán **18 m^2.**

Hodnocení, zvolený způsob ocenění

Nebytový objekt je průměrné vybaven, v zachovalém a funkčním stavu. Lze předpokládat obnovení vhodné podnikatelské aktivity.

Popis lokality: Rašínovo nábřeží pod Vyšehradem a vyšehradskou skálou je jedním z jedinečných míst v Praze. Ačkoli se oceňovaná nemovitost nachází při frekventované komunikaci, s klady i zápory z toho plynoucími, jde o magické místo spojené s pověstí o vzniku hlavního města Prahy. Širší centrum, převážně s rezidenčním využitím, navazující na historický střed města, s výhledem na řeku Vltavu a její okolí.

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je obecně stanovena na základě hodnot zjištěných Nákladovou (reprodukční), výnosovou a porovnávací metodou.

Nákladová cena nemovitosti, resp. staveb, vychází z aktuálního oceňovacího předpisu, vyhlášky MF ČR, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, o oceňování majetku. Takto zjištěná cena ovšem reprezentuje zejména stavební hodnotu nemovitosti, sníženou o přiměřené opotřebení a zpravidla nemusí odrážet skutečnou obchodovatelnou cenu.

Výnosová cena je součet výnosové ceny stavby a pozemku. Vyjadřuje budoucí výnos z jejího pronájmu, od kterého se odečtou náklady na údržbu a správu a čistý výnos je kapitalizován na současnou hodnotu.

Porovnávací cena nemovitosti se zjistí porovnáním aktuálně nabízených srovnatelných typů nemovitostí na trhu, v daném místě, ke dni ocenění. Porovnávací cena bývá nejvhodnější pro zjištění obvyklé ceny nemovitostí.

Reálná **OBVYKLÁ CENA,** (tržní), nemovitosti bývá zjištěna jako průměr, případně vážený průměr, takto zjištěných cen, nebo je za obvyklou cenu zvolena jen jedna z těchto cen, v závislosti na typu, nebo druhu, oceňované nemovitosti, s patřičným zdůvodněním.

Jako nejvhodnější a nejvíce vypovídající způsob ocenění je zvolena **porovnávací metoda**.

Pro srovnání (porovnávací metodu) jsou zvoleny 4 příklady prodeje několika typů komerčních nemovitostí v okolní lokalitě Prahy 2, Vyšehradu a blízkého okolí.

Obvyklá cena nemovitosti je **následně zjištěna v úrovni porovnávací ceny, s úpravou koeficientem 0,95 (srážka 5%) zohledňujícím nižší realizované prodejní ceny oproti cenám nabídkovým v inzerci.**

Příklady porovnání

1)https://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/obchodni-prostor/praha-nove-mesto-na-morani/5398876#img=0&fullscreen=false
Prodej obchodního prostoru 176 m2 Na Moráni, Praha 2 - Nové Město
12 500 000 Kč (71 023 Kč za m2)
Exkluzivní prodej komerční nemovitosti ve zcela nově zrekonstruované budově u stanice metra Karlovo náměstí, na adrese Na Moráni 11. Prostor se prodává ve stavu shell and core. Podlahy budou dokončeny ve fázi před položením finálního povrchu. V ceně je zahrnuto dokončené topení. Nemovitost bude mít platné povolení k provozu občerstvení typu bistro.

2)https://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/kancelare/praha-nove-mesto-ulice-rasinovo-nabrezi/103162204#img=0&fullscreen=false
Prodej kanceláře 97 m2 ulice Rašínovo nábřeží, Praha 2 - Nové Město
7 860 000 Kč (81 031 Kč za m2)
Exkluzivní komerční prostor, OV, 97m2, Praha 2 – Rašínovo nábřeží. Exkluzivní prodej nebytového prostoru v centru Prahy u Vltavy (přes ulici náplavka), Praha 2 – Rašínovo nábřeží. Prostor je určen k realizaci např. kavárny, kadeřnictví, kanceláře, ordinace. Prostor umožňuje vybudování libovolné dispozice. Prostor je vyklizen a připraven k realizaci záměru budoucího majitele.

3)https://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/cinzovni-dum/praha-nove-mesto-ulice-rasinovo-nabrezi/886505820#img=0&fullscreen=false
Prodej činžovního domu 2 341 m2 ulice Rašínovo nábřeží, Praha 2 - Nové Město
216 000 000 Kč (92 268 Kč za m2)

Prodej velmi pěkného činžovního domu s výhledem na Pražský hrad na Praze 2. Plocha bytů činí 1 674,88 m2, plocha obchodních prostorů činí 666,76 m2, stavba stojí na pozemku o výměře 574 m2.

4)https://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/kancelare/praha-cast-obce-vysehrad-ulice-hostivitova/3822649692#img=0&fullscreen=false
Prodej kanceláře 48 m2 ulice Hostivítova, Praha - část obce Vyšehrad
4 700 000 Kč (97 917 Kč za m2)
Rezidence pod Vyšehradem se nachází v lokalitě širšího centra v klidné ulici Hostivítova, pouze pár kroků od Vyšehradu a Albertova. Ulice je pouze několik minut chůze od nábřeží Vltavy. .Kancelář o velikosti 48,10 m2 s terasou o výměře 17,6 m2 se nachází v podzemním podlaží činžovního domu z roku 1893. Dům prošel kompletní rekonstrukcí s důrazem na zachování původních prvků a s respektem k nárokům na současné moderní bydlení. Kancelář je orientovaná jak do ulice, tak do velmi klidného vnitrobloku.Kancelář má dvě prostorné místnosti orientované do ulice a kuchyň do vnitrobloku se vstupem na terasu

Porovnávací cena nemovitosti : průměrná cena na 1 m2/užitné plochy, zaokrouhleně, činí **85.560,- Kč/m^2.**

Obvyklá cena nemovitosti bude zjištěna v úrovni porovnávací ceny nemovitosti upravená koef. 0,95. U vedlejších ploch bude použita poloviční částka, hodnota jednoho parkovacího místa na pozemku je odhadnuta na 400.000,- Kč.

Obvyklá cena nemovitosti :

270 m^2 * 85.560,- Kč/m^2 * 0,95 = 23.101.200,- Kč

36 m^2 * 42.780,- Kč/m^2 * 0,95 = 1.463.076,- Kč

6 park.stání * 480.000,- Kč = 2.880.000,- Kč

Obvyklá cena nemovitosti 27.444.276,- Kč

zaokrouhleně 27.440.000,- Kč

slovy : Dvacet sedm milionů čtyři sta čtyřicet tisíc Kč

ZÁVĚR

Obvyklá cena nemovitosti, ke které vedla použitá metoda ocenění, byla zjištěna ve

výši:

27.440.000,- Kč

slovy: **Dvacet sedm milionů čtyři sta čtyřicet tisíc Kč**

Poznámka (Úvaha)
Obvyklou cenu nemovitosti nelze přesně zjistit, je pouze možné se jí výpočtem více či méně přiblížit.

V Praze 13.4.2018

Jan ČECH znalec v oboru ekonomika Odvětví ceny a odhady nemovitostí

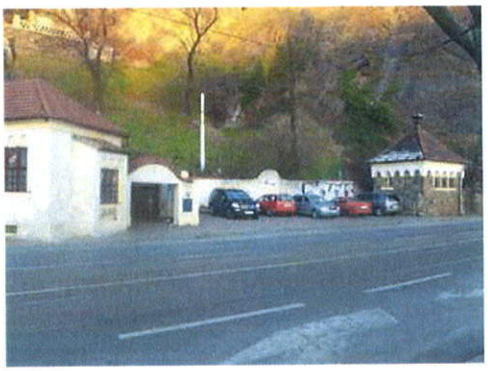
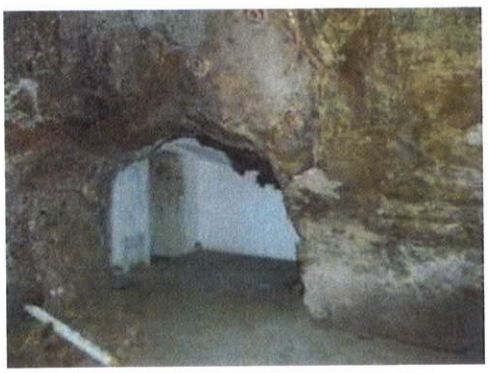
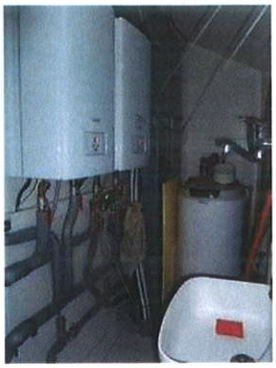
Jan Čech
Českobrodská 46
190 12 Praha 9

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 8.1.1993 pod č.j. Spr. 1151/92 pro základní obor ekonomika, odvětcí ceny a odhady se zvl. specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4456-31-2018 znaleckého deníku.

Jan ČECH znalec v oboru ekonomika Odvětví ceny a odhady nemovitostí

E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Foto	2