

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 312-13.18

NEMOVITÁ VĚC: Nebytová jednotka č.735/651, nebytová jednotka č.735/541 a nebytová jednotka č.735/646

Vlastník stavby: RENTIS Praha s.r.o., družstvo, Štúrova 1701/55, 142 00 Praha 4, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: RENTIS Praha s.r.o., družstvo, Štúrova 1701/55, 142 00 Praha 4, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: RENTIS Praha s.r.o., družstvo

Adresa objednavatele: Štúrova 1701/55, 142 00 Praha 4

ZHOTOVITEL : Ing. Jaroslava Luňáčková

Adresa zhotovitele: Nedašovská 354/9, 15521 Praha 5 - Zličín

IČ: 86999826 telefon: 777738918 e-mail: odhadylunackova@gmail.com

ÚČEL OCENĚNÍ: (ocenění stávajícího stavu)

OBVYKLÁ CENA

2 438 000 Kč

Stav ke dni : 25.3.2018

Datum místního šetření: 25.3.2018

Za přítomnosti: objednatele

Počet stran: 22 stran

Počet příloh: 3

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 30.3.2018

Ing. Jaroslava Luňáčková

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti - nebytové jednotky č.735/651, nebytové jednotky č.735/541, nebytové jednotky č.735/646, pozemku parc.č.1160/3 a parc.č.1160/85. Nebytové jednotky s podílem na společných částech domu čp. 735 a pozemku parc.č. 1160/93 k.ú. Troja, ulice Hnězdenská 735/6, Praha 8 Troja.

Přehled podkladů

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 7215, k.ú. Troja, Praha vyhotovený Katastrálním úřadem pro Hl. město Prahu, Katastrální pracoviště Praha dne 30.3.2018
- Kopie katastrální mapy k.ú. Troja, Praha
- Prohlášení vlastníka podle § 4 zákona č. 72/1994 Sb. ze dne 21.8.2003
- Cenová mapa stavebních pozemků hl.m.Prahy na rok 2018
- Informace a údaje sdělené zástupcem objednatele
- Skutečnosti zjištěné na místě

Celkový popis

Popis domu čp. 735:

Dům čp. 735 je samostatným deskovým domem z železobetonové skeletové konstrukce s vyzdívkami v ulici Hnězdenské v Praze 8 - Troja. Dům má dvě podzemní podlaží a 12 nadzemních. Střeška je plochá s nástavbou bytů pod sklonitou střechou. Střešní krytina z kanadského šindele, pochozí část - terasy z dlažby z vymývaného betonu, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, fasádní omítky hladké s nátěrem, schody a domovní chodby s PVC, v podzemí betonová mazanina s nátěrem, rozvod vody studené a teplé, domovní kanalizace standardní, elektroinstalace světelná a motorová, výtahy (2 x - 1 x nákladní, 2 x osobní), domovní telefon.

Dispozice domu:

- 2.PP - garáže a garážová stání, výměňková stanice, pomocné provozy, chodba, schodiště, výtahy
- 1.PP - garáže, garážová stání, dílna, sklepy pro nájemníky, chodby, schodiště, výtahy
- 1.NP - recepce, nebytové prostory, bytové jednotky, chodby, schodiště, výtahy
- 2.NP až 10.NP - bytové jednotky, chodby, schodiště, výtahy
- 11.NP - bytové jednotky, chodby, schodiště, výtahy, bazén
- 12.NP - bytové jednotky, chodby, schodiště, výtahy, bazén
- 13.NP - mezonetová část bytové jednotky.

Původní stavba ze 70. let minulého století. Podle podkladu, prohlášení vlastníka, bylo vydáno povolení k trvalému užívání domu čp. 735 (po celkové rekonstrukci) odborem výstavby v Praze 8 dne 1.3.2002 pod č.j.:OV/2002/0586/Bá.

Nebytová jednotka - č. 735/651 - jiný nebytový prostor o výměře 24,00m² je umístěna v 1. nadzemním podlaží domu čp. 735 v ulici Hnězdenská č. 6 v Praze 8 - Troja.

Jedná se o recepci s okny. Podlaha zátěžový koberec, na wc lino. Osvětlení a zásuvky el. napětí.

Dispozice jednotky č.735/651:

- recepce - kancelář 12,70m²
- výdej klíčů 5,40m²
- předsíňka 4,30m²
- wc 1,60m²

Nebytová jednotka - č. 735/541 - jiný nebytový prostor - telefonní ústředna o výměře 8,10m² je umístěna v 1. podzemním podlaží domu čp. 735 v ulici Hnězdenská č. 6 v Praze 8 - Troja. Jedná se o telefonní ústřednu. Podlaha zátěžový koberec, osvětlení zářivkami, strop betonový bez pohledu.

Nebytová jednotka - č. 735/646 - jiný nebytový prostor - skladovací prostor o výměře 57,40m² je umístěna v 1. podzemním podlaží domu čp. 735 v ulici Hnězdenská č. 6 v Praze 8 - Troja. Jedná se o skladovací prostor u garáží.. Podlaha betonová a cementový potěr, osvětlení zářivkami, strop betonový bez pohledu, zásuvka el. napětí.

OBSAH

Nebytová jednotka č.735/651

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Nebytový prostor č. 735/651

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek parc.č.1160/93

3. Porovnávací hodnota

3.1. Nebytový prostor č. 735/651

Nebytová jednotka č.735/541

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Nebytový prostor č.735/541

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek parc.č.1160/93

3. Porovnávací hodnota

3.1. nebytový prostor č.735/541 - vzhledem k tomu, že se jedná o místnost technického zařízení nelze získat srovnatelné nemovitosti

Nebytová jednotka č.735/646

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Nebytový prostor č. 735/646

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek parc.č.1160/93

3. Porovnávací hodnota

3.1. Nebytový prostor č. 735/646

OCENĚNÍ

Nebytová jednotka č.735/651

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Nebytový prostor č. 735/651

Popis oceňovaných jednotek:

Nebytová jednotka - č. 735/651 - jiný nebytový prostor o výměře 24,00m² je umístěna v 1. nadzemním podlaží domu čp. 735 v ulici Hnězdenská č. 6 v Praze 8 - Troja. Jedná se o recepci s okny. Podlaha zátěžový koberec, na wc lino. Osvětlení a zásuvky el. napětí.

Dispozice jednotky č.735/651:

- recepce - kancelář 12,70m²
- výdej klíčů 5,40m²
- předsíňka 4,30m²
- wc 1,60m²

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:

K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce:

montovaná z dílců betonových plošných

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1122

Podlahové plochy nebytového prostoru

**koeficient dle typu
podlahové plochy**

recepce - kancelář:	12,70 *	1,00 =	12,70 m ²
výdej klíčů:	5,40 *	1,00 =	5,40 m ²
předsíňka:	4,30 *	1,00 =	4,30 m ²
wc:	1,60 *	1,00 =	1,60 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:			24,00 m ²

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce:	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy:	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha:	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech:	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické:	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody:	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře:	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah:	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění:	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace:	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod:	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod:	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev vody:	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní:	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,80	100	1,00	3,80

24. Výtahy:	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní:	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0370
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2100
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1670
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	19 291,92
Plná cena: 24,00 m ² * 19 291,92 Kč/m ²	=	463 006,08 Kč

Výpočet opotřebení semikvadratickou metodou

Opotřebení: $100 * ((16 / 100) + (16^2 / 100^2)) / 2 = 9,3 \%$	-	43 059,57 Kč
--	---	--------------

Nebytový prostor č. 735/651 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	419 946,51 Kč
--	---	----------------------

Oceňované jednotce náleží spoluvlastnický podíl na příslušenství stavby a pozemku.

Spoluvlastnický podíl je: 240 / 274 635

Nebytový prostor č. 735/651 - zjištěná cena	=	419 946,51Kč
--	---	---------------------

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek parc.č.1160/93

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej stavebního pozemku 3 694 m ²	
Lokalita:	Praha 7 - Troja	
Popis:	Nabízíme oplocený luxusní stavební pozemek s výhledem na Prahu o rozloze 3.694m ² , v rezidenční oblasti Velká skála v Praze 8-Tróji, v ulici Tařicová s vydaným stavebním povolením na bytovou vilu se 3-mi byty. Zároveň je vypracována i studie na vilu o jedné bytové jednotce. Krásné a klidné místo ve vilové čtvrti v blízkosti pražské botanické zahrady. Z vrchního podlaží budoucí vily bude výhled na celou Prahu, viz foto. Rovinatý (mírně svažité pozemek), vč. veškerých inženýrských sítí a oplocení.	
Koeficienty:		
redukce pramene ceny -		0,95
velikost pozemku -		1,00
poloha pozemku -		1,00
dopravní dostupnost -		1,00
možnost zastavění poz. -		1,05
intenzita využití poz. -		1,05
vybavenost pozemku -		1,00
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
29 515 060	3 694	7 990,00	1,05	8 368,53

Název: Prodej stavebního pozemku 7 394 m²
Lokalita: Trojská, Praha 7 - Troja
Popis: Dovolujeme si vám nabídnout exklusivní pozemek o velikosti 7394m², v Praze 7 - Trója, nedaleko ZOO. Pozemek je z části mírně svažité a z části rovinný. Desetina pozemku se využívá jako sad, zbytek slouží jako zahrada. Uprostřed stojí prostorný rodinný dům k demolici nebo k celkové rekonstrukci.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,10
dopravní dostupnost -	1,10
možnost zastavění poz. -	1,10
intenzita využití poz. -	1,10
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
38 000 000	7 394	5 139,30	1,39	7 148,23

Zjištěná průměrná jednotková cena

7 758,38 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1160/93	5 146	7 700,00	39 624 200
Obvyklá cena před korekcí ceny podíl na pozemku				39 624 200
			* 240,00 / 274 635,00 =	34 627,08
Celková výměra pozemků		5 146	Hodnota pozemků celkem	34 627

3. Porovnávací hodnota

3.1. Nebytový prostor č. 735/651

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	24,00 m ²
Zastavěná plocha:	24,00 m ²
Plocha pozemku:	5 146,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

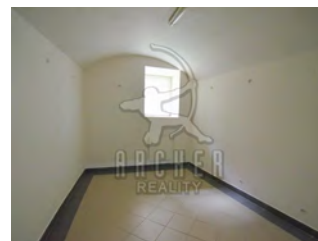
Název: Prodej kanceláře 59 m²
Lokalita: U Akademie, Praha 7 - Bubeneč
Popis: Nabízíme k prodeji komerční prostory 59 m², Praha 7 - Bubeneč Komerční prostory se nachází v polosuterénu cihlového domu, rekonstruovaného v roce 2001. Skládají se z předsíně, 3 místností a koupelny s WC, sprchovým koutem, bidetem a přípravou

na pračku. Převažující účel budovy jsou byty.

Užitná plocha: 59,00 m²

Použité koeficienty:

Km Koeficient místa	0,75
K2 Koeficient vybavení	1,00
K3 Koeficient pramene ceny	0,95



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]
2 655 000	59,00	45 000	0,71	32 062

Název: Prodej kanceláře 900 m²

Lokalita: Na Košince, Praha 8 - Libeň

Popis: Podlahová plocha přízemí a 1. patra celkem 900 m² + půdní prostory 400 m². Zděný objekt se dvěma nadzemními podlažními a sedlovou střechou na vlastním pozemku 540 m². K dispozici variabilní prostory s množstvím samostatných kanceláří i větších 'open space' prostor k úpravě dle potřeb majitele. V přízemí k rekonstrukci, 1. patro k nastěhování. Dostatečný prostor pro sklady, vzorkovnu atd. Díky dvěma vchodům lze objekt rozdělit na dvě nezávislé jednotky a využívat různými subjekty. Vytápění plynovými kotly. Budova je průběžně rekonstruována a udržována v dobrém stavu.

Užitná plocha: 900,00 m²

Použité koeficienty:

Km Koeficient místa	0,95
K2 Koeficient vybavení	1,00
K3 Koeficient pramene ceny	0,95



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]
26 500 000	900,00	29 444	0,90	26 573

Minimální jednotková porovnávací cena	26 573 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	29 318 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	32 062 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	29 318 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	24,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	703 632 Kč

Nebytová jednotka č.735/541

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Nebytový prostor č.735/541

Popis oceňovaných jednotek:

Nebytová jednotka - č. 735/541 - jiný nebytový prostor - telefonní ústředna o výměře 8,10m² je umístěna v 1. podzemním podlaží domu čp. 735 v ulici Hnězdenská č. 6 v Praze 8 - Troja.

Jedná se o telefonní ústřednu. Podlaha zátěžový koberec, osvětlení zářivkami, strop betonový bez podhledu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: A. budovy pro zdravotnictví
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1264

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

nebytový prostor č.735/541:	8,10 * 1,00 =	8,10 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		8,10 m ²

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	5,90	100	1,00	5,90
2. Svislé konstrukce:	S	16,30	100	1,00	16,30
3. Stropy:	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha:	S	6,40	100	1,00	6,40
5. Krytiny střech:	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,80	100	1,00	6,80
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické:	C	2,80	100	0,00	0,00
10. Schody:	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře:	S	4,10	100	1,00	4,10
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	C	6,20	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah:	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění:	C	5,20	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace:	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod:	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	C	3,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace:	C	3,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod:	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	C	1,80	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní:	C	1,70	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	C	3,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy:	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní:	S	4,30	100	1,00	4,30
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů	71,70
Koeficient vybavení K ₄ :	0,7170

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	9 754,40
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7170
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2100
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1280
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	16 909,95
Plná cena: 8,10 m ² * 16 909,95 Kč/m ²	=	136 970,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 84 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 100 = 16,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 16,0 % / 100) * 0,840

Nebytový prostor č.735/541 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **115 055,30 Kč**

Oceňované jednotce náleží spoluvlastnický podíl na příslušenství stavby a pozemku.

Spoluvlastnický podíl je: 81 / 274 635

Nebytový prostor č.735/541 - zjištěná cena = **115 055,30Kč**

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek parc.č.1160/93

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej stavebního pozemku 3 694 m²	
Lokalita:	Praha 7 - Troja	
Popis:	Nabízíme oplocený luxusní stavební pozemek s výhledem na Prahu o rozloze 3.694m ² , v rezidenční oblasti Velká skála v Praze 8-Tróji, v ulici Tařicová s vydaným stavebním povolením na bytovou vilu se 3-mi byty. Zároveň je vypracována i studie na vilu o jedné bytové jednotce. Krásné a klidné místo ve vilové čtvrti v blízkosti pražské botanické zahrady. Z vrchního podlaží budoucí vily bude výhled na celou Prahu, viz foto. Rovinatý (mírně svažité pozemek), vč. veškerých inženýrských sítí a oplocení.	
Koeficienty:		
redukce pramene ceny -		0,95
velikost pozemku -		1,00
poloha pozemku -		1,00
dopravní dostupnost -		1,00
možnost zastavění poz. -		1,05
intenzita využití poz. -		1,05
vybavenost pozemku -		1,00
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
29 515 060	3 694	7 990,00	1,05	8 368,53

Název: Prodej stavebního pozemku 7 394 m²
Lokalita: Trojská, Praha 7 - Troja
Popis: Dovolujeme si vám nabídnout exklusivní pozemek o velikosti 7394m², v Praze 7 - Trója, nedaleko ZOO. Pozemek je z části mírně svažité a z části rovinný. Desetina pozemku se využívá jako sad, zbytek slouží jako zahrada. Uprostřed stojí prostorný rodinný dům k demolici nebo k celkové rekonstrukci.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,10
dopravní dostupnost -	1,10
možnost zastavění poz. -	1,10
intenzita využití poz. -	1,10
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
38 000 000	7 394	5 139,30	1,39	7 148,23

Zjištěná průměrná jednotková cena

7 758,38 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1160/93	5 146	7 700,00	39 624 200
Obvyklá cena před korekcí ceny spoluvlastnický podíl				39 624 200
			* 81,00 / 274 635,00 =	11 686,64
Celková výměra pozemků		5 146	Hodnota pozemků celkem	11 687

Nebytová jednotka č.735/646

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Nebytový prostor č. 735/646

Popis oceňovaných jednotek:

Nebytová jednotka - č. 735/646 - jiný nebytový prostor - skladovací prostor o výměře 57,40m² je umístěna v 1. podzemním podlaží domu čp. 735 v ulici Hnězdenská č. 6 v Praze 8 - Troja. Jedná se o skladovací prostor u garáží.. Podlaha betonová a cementový potěr, osvětlení zářivkami, strop betonový bez podhledu, zásuvka el. napětí.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:

K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce:

montovaná z dílců betonových plošných

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1122

Podlahové plochy nebytového prostoru**koeficient dle typu
podlahové plochy**

nebytový prostor č.735/646:	57,40 *	1,00 =	57,40 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:			57,40 m ²

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce:	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy:	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha:	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech:	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické:	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody:	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře:	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	C	5,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah:	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění:	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace:	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod:	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	C	3,30	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace:	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod:	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní:	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy:	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní:	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					71,53
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7153

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0370
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7153
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2100
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1670
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	13 799,51

Plná cena: 57,40 m² * 13 799,51 Kč/m² = 792 091,87 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 84 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 100 = 16,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 16,0 % / 100) * 0,840

Nebytový prostor č. 735/646 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 665 357,17 Kč

Oceňované jednotce náleží spoluvlastnický podíl na příslušenství stavby a pozemku.

Spoluvlastnický podíl je: 574 / 274 635

Nebytový prostor č. 735/646 - zjištěná cena = 665 357,17Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek parc.č.1160/93

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej stavebního pozemku 3 694 m ²				
Lokalita: Praha 7 - Troja				
Popis: Nabízíme oplocený luxusní stavební pozemek s výhledem na Prahu o rozloze 3.694m ² , v rezidenční oblasti Velká skála v Praze 8-Tróji, v ulici Tařicová s vydaným stavebním povolením na bytovou vilu se 3-mi byty. Zároveň je vypracována i studie na vilu o jedné bytové jednotce. Krásné a klidné místo ve vilové čtvrti v blízkosti pražské botanické zahrady. Z vrchního podlaží budoucí vily bude výhled na celou Prahu, viz foto. Rovinatý (mírně svažité pozemek), vč. veškerých inženýrských sítí a oplocení.				
Předmětem prodeje je kromě pozemku i projektová dokumentace pro stavební povolení spolu s platným stavebním povolením.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		0,95		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,05		
intenzita využití poz. -		1,05		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
29 515 060	3 694	7 990,00	1,05	8 368,53



Název: Prodej stavebního pozemku 7 394 m ²				
Lokalita: Trojská, Praha 7 - Troja				
Popis: Dovolujeme si vám nabídnout exklusivní pozemek o velikosti 7394m ² , v Praze 7 - Trója, nedaleko ZOO. Pozemek je z části mírně svažité a z části rovinný. Desetina				

pozemku se využívá jako sad, zbytek slouží jako zahrada. Uprostřed stojí prostorný rodinný dům k demolici nebo k celkové rekonstrukci.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,10
dopravní dostupnost -	1,10
možnost zastavění poz. -	1,10
intenzita využití poz. -	1,10
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
38 000 000	7 394	5 139,30	1,39	7 148,23

Zjištěná průměrná jednotková cena **7 758,38 Kč/m²**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1160/93	5 146	7 700,00	39 624 200
Obvyklá cena před korekcí ceny spoluvlastnický podíl				39 624 200
		* 574,00 / 274 635,00 =		82 816,43
Celková výměra pozemků		5 146	Hodnota pozemků celkem	82 816

3. Porovnávací hodnota

3.1. Nebytový prostor č. 735/646

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	57,40 m ²
Zastavěná plocha:	57,40 m ²
Plocha pozemku:	5 146,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej skladového prostoru 8 m2		
Lokalita:	Světova, Praha 8 - Libeň		
Popis:	Prodej sklepů umístěných v 1. podzemním podlaží umístěných v kompletně zrekonstruovaném novorenesančním domě v docházkové vzdálenosti ke stanici metra Palmovka. Je možné si podle potřeb vybrat prostor od velikosti 4,5 m2 do 14,5 m2. Prostory lze využít i jako skladovací prostory.		
Užitná plocha:	8,00 m ²		
Použité koeficienty:			
Km Koeficient místa		1,10	
K2 Koeficient vybavení		1,20	
K3 Koeficient pramene ceny		0,95	



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]
140 000	8,00	17 500	1,25	21 945

Název: Prodej komerční nemovitosti 220 m²

Lokalita: Křižíkova, Praha 8 - Karlín

Popis: Naše společnost Vám zprostředkuje prodej nebytových prostor v suterénu činžovního domu vhodných pro zřízení krátkodobého ubytování typu HOSTEL. Prostory jsou volné, vyžadující celkovou rekonstrukci. Objekt se nachází v atraktivní lokalitě Prahy 8 u metra B Křižíkova.

Užitná plocha: 220,00 m²

Použité koeficienty:

Km Koeficient místa 0,95

K2 Koeficient vybavení 1,20

K3 Koeficient pramene ceny 0,95



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]
6 980 000	220,00	31 727	1,08	34 360

Minimální jednotková porovnávací cena	21 945 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	28 153 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	34 360 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci **28 153 Kč/m²**

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci 57,40 m²

Výsledná porovnávací hodnota 1 615 982 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Nebytová jednotka č.735/651

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Nebytový prostor č. 735/651 419 946,50 Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek parc.č.1160/93 34 600,- Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Nebytový prostor č. 735/651 703 632,- Kč

Nebytová jednotka č.735/651 - Obvyklá cena

700 000 Kč

slovy: Sedmsettisíc Kč

Nebytová jednotka č.735/541

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Nebytový prostor č.735/541 115 055,30 Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek parc.č.1160/93 11 700,- Kč

Nebytová jednotka č.735/541 - Obvyklá cena

138 000 Kč

slovy: Jednostotřicetosmtisíc Kč

Nebytová jednotka č.735/646

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Nebytový prostor č. 735/646 665 357,20 Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek parc.č.1160/93 82 800,- Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Nebytový prostor č. 735/646 1 615 982,- Kč

Nebytová jednotka č.735/646 - Obvyklá cena

1 600 000 Kč

slovy: Jedenmilionšeststtisíc Kč

Porovnávací hodnota

2 319 614 Kč

Věcná hodnota

1 329 489 Kč

z toho hodnota pozemku

129 130 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena (ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku) je cenou, kterou by bylo možno dosáhnout při prodeji stejného nebo obdobného majetku, případně při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Nejčastějším způsobem zjištění obvyklé ceny je **porovnávací způsob**. Cena věci zjištěná porovnáním vychází z porovnání ceny obdobné věci k datu ocenění v daném místě. Porovnání u nemovitostí zohledňuje, zejména druh nemovitosti, místo stavby, velikost, využitelnost a vybavenost apod.

Pro objektivizaci obvyklé ceny bytové jednotky je vedle porovnávacího způsobu ocenění provedeno ocenění **věcnou hodnotou**.

Věcná hodnota (nákladová) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení.

Ocenění pozemku je provedeno *porovnávací metodou*.

Na základě výše uvedených zjištění a propočtů je stanovena obvyklá cena nemovitostí, která se blíží porovnávací hodnotě - nebytové jednotky č.735/651, nebytové jednotky č.735/541, nebytové jednotky č.735/646 s podílem na společných částech domu čp. 735 na pozemku parc.č.1160/93 k.ú. Troja, ulice Hnězdenská 735/6, Praha 8 Troja.

2 438 000,- Kč

Slovy: dvěmilionyčtyřistatřicetostisíc Kč
V Praze, 30.3.2018



Ing. Jaroslava Luňáčková

Ing. Jaroslava Luňáčková
Nedašovská 354/9
155 21 Praha 5 - Zličín

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze dne 9.prosince 2011 č.j. Spr 4076/2010 pro základní obor Ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací na oceňování nemovitostí.

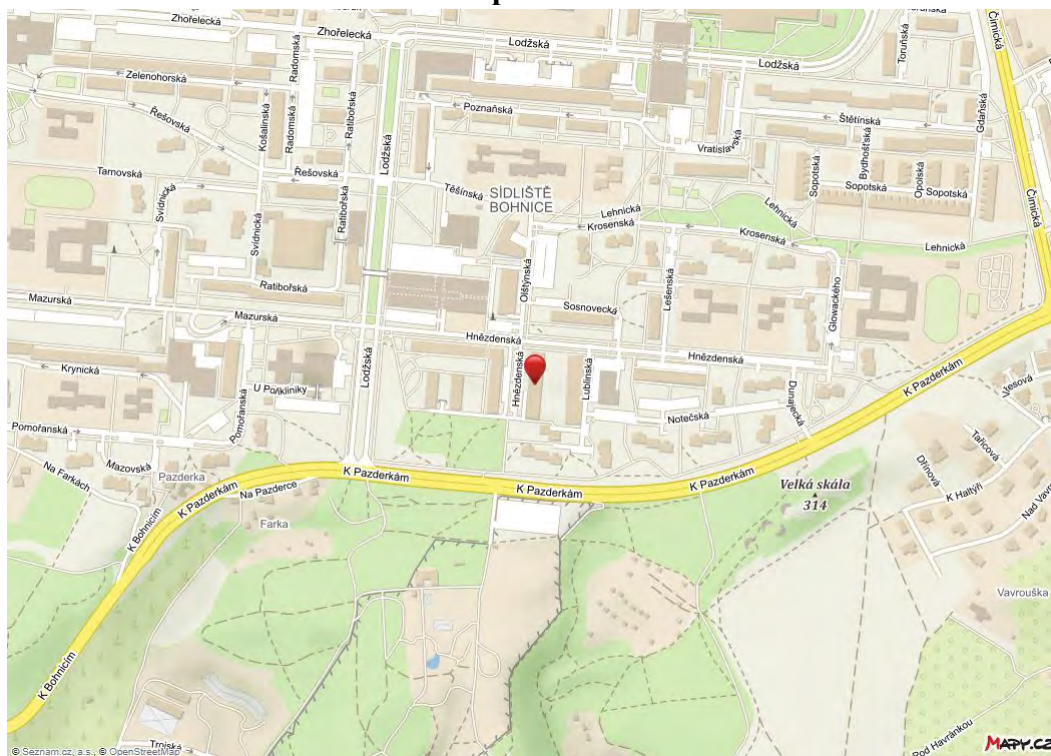
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 312-13.18 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20180012 .

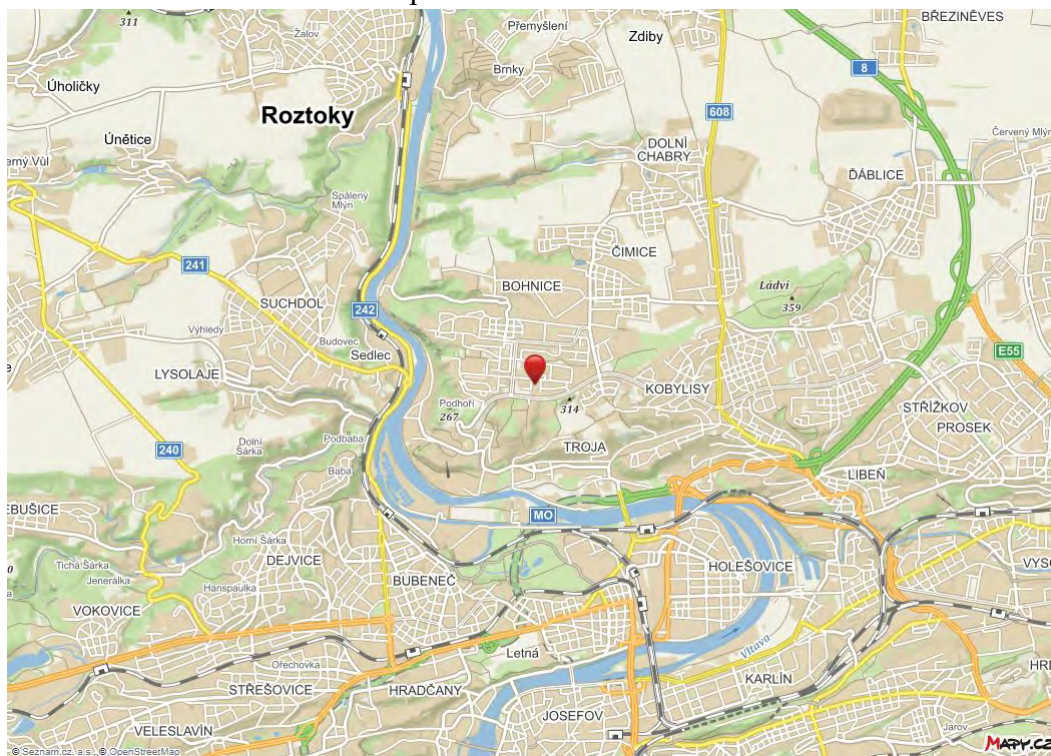
SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Mapa oblasti	1
LV 7215	3
Kopie katastrální mapy	1

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 1160/93 v k.ú. č. 730190



Pozemek p.č. 1160/93 v k.ú. č. 730190

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.10.2017 12:55:02

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

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730190 Troja

List vlastnictví: 7215

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný			Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo				
RENTIS Praha, družstvo, Štúrova 1701/55, Krč, 14200 Praha			24193739	
B Nemovitosti				
Jednotky				
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
735/516	jiný nebytový prostor		byt.z.	1768/274635
Vymezeno v:				
Budova	Troja, č.p. 735, byt.dům, LV 1300 na parcele 1160/93, LV 1300			
Parcela	1160/93	zastavěná plocha a nádvoří		5146m2
735/518	jiný nebytový prostor		byt.z.	184/274635
Vymezeno v:				
Budova	Troja, č.p. 735, byt.dům, LV 1300 na parcele 1160/93, LV 1300			
Parcela	1160/93	zastavěná plocha a nádvoří		5146m2
735/522	jiný nebytový prostor		byt.z.	534/274635
Vymezeno v:				
Budova	Troja, č.p. 735, byt.dům, LV 1300 na parcele 1160/93, LV 1300			
Parcela	1160/93	zastavěná plocha a nádvoří		5146m2
735/541	jiný nebytový prostor		byt.z.	81/274635
Vymezeno v:				
Budova	Troja, č.p. 735, byt.dům, LV 1300 na parcele 1160/93, LV 1300			
Parcela	1160/93	zastavěná plocha a nádvoří		5146m2
735/646	jiný nebytový prostor		byt.z.	574/274635
Vymezeno v:				
Budova	Troja, č.p. 735, byt.dům, LV 1300 na parcele 1160/93, LV 1300			
Parcela	1160/93	zastavěná plocha a nádvoří		5146m2
735/649	jiný nebytový prostor		byt.z.	692/274635
Vymezeno v:				
Budova	Troja, č.p. 735, byt.dům, LV 1300 na parcele 1160/93, LV 1300			
Parcela	1160/93	zastavěná plocha a nádvoří		5146m2
735/651	jiný nebytový prostor		byt.z.	240/274635
Vymezeno v:				
Budova	Troja, č.p. 735, byt.dům, LV 1300 na parcele 1160/93, LV 1300			
Parcela	1160/93	zastavěná plocha a nádvoří		5146m2

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.10.2017 12:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
 Kat.území: 730190 Troja List vlastnictví: 7215
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

735/653	jiný nebytový prostor	byt.z.	242/274635
Vymezeno v:			
Budova	Troja, č.p. 735, byt.dům, LV 1300		
	na parcele	1160/93, LV 1300	
Parcela	1160/93	zastavěná plocha a nádvoří	5146m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno užívání

V rozsahu daném smlouvou:

- a) umístění ležatých rozvodů kab.televize
- b) umístění ležatých rozvodů internetu
- c) umístění stoupacího vedení kab.televize
- d) umístění přívodu internetu
- e) umístění anténního systému

M-MEDIA spol. s r.o., v likvidaci, Ostrov 2289, 43801 Žatec, RČ/IČO: 26710315	Jednotka: 735/516 Jednotka: 735/518 Jednotka: 735/522 Jednotka: 735/541 Jednotka: 735/646 Jednotka: 735/649 Jednotka: 735/651 Jednotka: 735/653	V-40953/2003-101 V-40953/2003-101 V-40953/2003-101 V-40953/2003-101 V-40953/2003-101 V-40953/2003-101 V-40953/2003-101 V-40953/2003-101
---	--	--

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 20.10.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.10.2003.

V-40953/2003-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

- právo umístění, provozování a užívání rozvaděče VN
- právo přístupu, vstupu a vjezdu za účelem zajištění provozu, oprav a údržby dle čl. II. smlouvy

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 27376516	Jednotka: 735/516	V-28125/2013-101
---	-------------------	------------------

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.06.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.06.2013.

V-28125/2013-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

- a) pohledávka ve výši 54 000 000,- Kč s příslušenstvím
- b) budoucí pohledávky do výše 27 000 000,- Kč, vzniklé do 5.12.2023

Moravský Peněžní Ústav - spořitelní družstvo, Senovážné náměstí 1375/19, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 25307835	Jednotka: 735/516 Jednotka: 735/518 Jednotka: 735/522 Jednotka: 735/541 Jednotka: 735/646 Jednotka: 735/649 Jednotka: 735/651	V-61578/2013-101 V-61578/2013-101 V-61578/2013-101 V-61578/2013-101 V-61578/2013-101 V-61578/2013-101 V-61578/2013-101
---	---	--

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
 strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.10.2017 12:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730190 Troja List vlastnictví: 7215

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Jednotka: 735/653

V-61578/2013-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.12.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.12.2013.

V-61578/2013-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Prohlášení vkladatele o vkladu do základního jmění právnické osoby podle obch.z. ze dne 12.03.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.03.2012.

V-11151/2012-101

Pro: RENTIS Praha, družstvo, Štúrova 1701/55, Krč, 14200 Praha

RČ/IČO: 24193739

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.

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: 27.10.2017 12:59:56

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Kopie katastrální mapy ze dne 30.3.2018



Pozemek p.č. 1160/93 v k.ú. č. 730190