

Znalecký posudek č. 766-94/2019

Určení ceny obvyklého nájemného k pozemku parc. č. 1780/35 a k části pozemku parc. č. 1780/1, vše zapsané na LV 1636, k.ú. Žižkov, obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.



| Znalecký posudek č. 766-94/2019 Určení ceny obvyklého nájemného | |
|---|---|
| Účel ocenění | Účelem znaleckého posudku je určení ceny obvyklého nájemného k pozemku parc. č. 1780/35 a k části pozemku parc. č. 1780/1, vše zapsané na LV 1636, k.ú. Žižkov, obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. |
| Ocenění k datu | 24. srpna 2019 |
| Objednavatel znaleckého posudku | MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 3 Úřad městské části Praha 3, Odbor majetku Havlíčkovo náměstí 700/9, 130 85 Praha 3 IČ 00063517, DIČ CZ00063517 |
| Zhotovitel znaleckého posudku | APELEN Valuation a.s. znalecký ústav sídlem Nad Okrouhlikem 2372/14, 182 00 Praha 8 IČ 248 17 953, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 93001 |
| Počet výtisků | posudek je vyhotoven ve dvou výtiscích |
| Posudek obsahuje celkem | 17 stran textu včetně titulní strany ve formě A4 a 3 strany příloh |
| Datum a místo zpracování | 24. srpna 2019, Praha |
| Zpracovaly | Ing. Gabriela Pavlíčková |

OBSAH:

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | PREAMBULE | 4 |
| 1.1 | PROHLÁŠENÍ ZNALCE | 4 |
| 1.2 | OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY..... | 4 |
| 1.3 | ZÁKLADNÍ ZÁSADY APLIKOVANÉ PŘI ZPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU | 5 |
| 1.4 | PLATNOST A POUŽITELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU..... | 5 |
| 2 | NÁLEZ | 6 |
| 2.1 | SPECIFIKACE ZNALECKÉHO ÚKOLU | 6 |
| 2.2 | INFORMACE O NEMOVITÉ VĚCI | 6 |
| 2.3 | PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU | 7 |
| 2.4 | VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE..... | 7 |
| 2.5 | MÍSTNÍ ŠETŘENÍ | 7 |
| 2.6 | OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA | 8 |
| 2.7 | CELKOVÝ POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ | 8 |
| 3 | OCENĚNÍ..... | 11 |
| 3.1 | ZPŮSOB OCENĚNÍ | 11 |
| 3.2 | OBVYKLÉ NÁJEMNÉ..... | 11 |
| 3.3 | REKAPITULACE..... | 14 |
| 4 | ZÁVĚR | 15 |
| 5 | ZNALECKÁ DOLOŽKA..... | 16 |
| 6 | PŘÍLOHY | 17 |

1 Preambule

1.1 Prohlášení znalce

Jakožto znalecký ústav v oboru ekonomika, tímto prohlašujeme, že zpracovaný znalecký posudek zohledňuje všechny nám známé skutečnosti, které mohly ovlivnit uvedené závěry nebo stanovenou hodnotu předmětu ocenění. Rovněž prohlašujeme, že v současné době ani v blízké budoucnosti nebudeme mít účast ani prospěch z vlastnického práva k předmětům ocenění, kterých se tento znalecký posudek týká. Výkon znalecké činnosti, ani naše další aktivity, ani honorář za vypracování tohoto znaleckého posudku, nezávisí na dosažených závěrech nebo stanovených hodnotách.

1.2 Obecné předpoklady a omezující podmínky

Tento posudek byl vypracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Oceňovatel vychází z vlastních databází, obecně dostupných informací a z informací a prohlášení o pravosti a platnosti všech podkladů předložených objednatel. Oceňovatel tudíž neodpovídá zejména za:
 - a) pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňovaným movitým i nemovitým věcem;
 - b) pravost a platnost práv k cizím věcem a nájemním vztahům k nim, jejichž existence měla nebo mohla mít vliv na provedené ocenění.
2. Oceňovatel vychází z toho, že informace získané z podkladů předložených objednatel jsou věrohodné a správné a nejsou tudíž ve všech případech ověřovány z hlediska jejich přesnosti a úplnosti. Předpokládáme, že od data ocenění do data vydání tohoto znaleckého posudku nedošlo k žádným skutečnostem, které by měly významný dopad na hodnotu a nebyly by ve znaleckém posudku zohledněny.
3. Znalecký ústav nepřebírá odpovědnost za případné změny v tržních podmínkách, ke kterým může dojít po datu vydání tohoto znaleckého posudku.
4. Tento posudek smí být použit pouze pro uvedený účel. Interpretace a použití výsledku ocenění těsně souvisí s účelem jeho zpracování.

1.3 Základní zásady aplikované při zpracování znaleckého posudku

Při zpracování tohoto posudku jsme aplikovali základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů. Jedná se především o následující zásady:

1. Dle našeho názoru ocenění nezávisle, nestranně a komplexně přihlíží ke všem známým relevantním skutečnostem, ke kterým mohlo být při jeho zpracování přihlédnuto (zásada komplexnosti).
2. Ocenění považujeme za úplné, neboť dle našeho mínění obsahuje veškeré náležitosti, které zabezpečují jednoznačně transparentní a plně použitelný výstup (zásada úplnosti).
3. Ocenění je vnitřně konzistentní. Dle našeho názoru byly při zpracování tohoto posudku použity postupy a metody v souladu s obecnými předpoklady a principy (zásada vnitřní konzistence).
4. Prohlašujeme, že v současné době nemáme a ani v budoucnu neočekáváme účast na zainteresovaných subjektech, nejsme v zaměstnaneckém nebo jakémkoliv jiném závislém poměru k účastněným osobám, nemáme žádné ani budoucí zájmy na nemovitosti, která je předmětem ocenění v rámci posudku, a prohlašujeme, že nemáme žádný osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu ocenění (zásada nezávislosti a nestrannosti).
5. Dle našeho mínění je ocenění opakovatelné, což znamená, že je kýmkoliv přezkoumatelné. Vzhledem k transparentním a obecně známým postupům může objednatel tohoto posudku přezkoumat použitý postup při ocenění (zásada opakovatelnosti ocenění).
6. V tomto posudku byly důvodně a odůvodněně použity takové metodické postupy, které byly vhodné, přiměřené a plně vyhovující relevantním informacím, které jsme měli k dispozici (zásada důvodnosti a odůvodněnosti).
7. Zdroje, z nichž bylo čerpáno pro účely tohoto posudku, byly považovány za věrohodné (zásada spolehlivosti).

1.4 Platnost a použitelnost znaleckého posudku

Podotýkáme, že případné odchylky, které mohou v budoucnosti nastat částečně z důvodu určitých nejistot v tuzemském podnikatelském prostředí, celkového rámcového vývoje české ekonomiky a z dalších rizik vztahujících se k předmětu ocenění, si mohou časem vyžádat odpovídající korekce.

2 Nález

2.1 Specifikace znaleckého úkolu

Na základě objednávky č 24/2019, ze dne 7. srpna 2019 je znaleckým úkolem:

- Určení ceny obvyklého nájemného k pozemku parc. č. 1780/35, jehož součástí je stavba bez čp/če, veden v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 23 m², způsob ochrany památkově chráněné území
- Určení ceny obvyklého nájemného k části pozemku parc. č. 1780/1, veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha o změřené výměře 450 m², způsob využití zeleň, způsob ochrany památkově chráněné území

Obvyklé nájemné bude stanoveno za období **od 22.8.2017 do 24.8.2020**.

Vše zapsané na LV 1636, k.ú. Žižkov, obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Ocenění je provedeno 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. a 228/2014 Sb.

2.2 Informace o nemovité věci

V následující tabulce č. 1 jsou uvedeny základní informace o předmětných nemovitých věcech.

Tabulka č. 1: Informace o nemovité věci

| | |
|---------------------------|--|
| Specifikace nemovité věci | Pozemek parc. č. 1780/35, část pozemku parc. č. 1780/1 |
| Lokalizace nemovité věci | Vrch sv. Kříže parku Parukářka, Praha 3 |
| Kraj | Hl. m. Praha |
| Okres | Hl. m. Praha |
| Obec | Praha |
| Katastrální území | 727415 Žižkov |
| Počet obyvatel | 1 259 079 |

2.3 Podklady pro vypracování znaleckého posudku

V následující tabulce č. 2 jsou uvedeny základní podklady použité při vypracování znaleckého posudku.

Tabulka č. 2: Podklady pro vypracování znaleckého posudku

| | |
|----|--|
| 1. | Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 1636 ze dne 2.8.2017 dostupný dálkovým přístupem |
| 2. | Kopie katastrální mapy pořízená dálkovým přístupem |
| 3. | Mapa okolí |
| 4. | Územní plán hl. m. Prahy |
| 5. | Cenová mapa stavebních pozemků hl. m. Prahy |
| 6. | Veřejně dostupné informace |
| 7. | Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění |
| 8. | Znalecký posudek č. 476-95/2017 ze dne 21.8.2017 |
| 9. | Fotodokumentace |

Uvedené podklady poskytl objednavatel ocenění nebo byly pořízeny zpracovatelem posudku z veřejně dostupných zdrojů.

2.4 Vlastnické a evidenční údaje

K datu ocenění 24.8.2019 je dle LV č. 1636, k.ú. Žižkov, vlastníkem předmětných nemovitých věcí:

| |
|---|
| Vlastnické právo |
| HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 |
| Svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce |
| Městská část Praha 3, Havlíčkovo náměstí 700/9, Žižkov, 130 00 Praha 3. |

2.5 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 10.8.2017, byla pořízena fotodokumentace. Podklady poskytnuté objednavatelem a podklady z veřejných zdrojů byly postačující pro vypracování znaleckého posudku.

2.6 Omezení vlastnického práva

Na předmět ocenění, pozemek parc. č. 1780/1 se vztahují tato omezení vlastnického práva:

- Věcné břemeno průchodu a průjezdu. Oprávnění pro Croco a.s., Pobřežní 620/3, 18600 Praha 8 – Karlín
- Věcné břemeno užívání části pozemku pro stavbu komunikačního vedení. Oprávnění pro GTS Czech s.r.o., Přemyslovská 2845/43, 13000 Praha 3.
- Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy. Oprávnění pro PREDistribuce a.s., Svornosti 3199/19a, 15000 Praha 5.

2.7 Celkový popis nemovitých věcí

Lokalita: Předmět ocenění se nachází v k.ú. Žižkov. Žižkov je katastrální území Prahy, nacházející se na východ od centra. Veřejnou dopravu zajišťuje na Žižkově tramvajová trať od Hlavního nádraží na Olšanské náměstí, Ohradu, dále na křižovatku Spojovací. Předmět ocenění se nachází v blízkosti Olšanského náměstí, na Vrchu sv. Kříže parku Parukářka. Rozlehlý park vznikl v místech bývalých vinic. Je často vyhledávaným cílem pro neobyčejné výhledy na centrum města. Přístup k oceňovaným pozemkům je pěší chůzí z Olšanského náměstí. V docházkové vzdálenosti 200 m je dostupná autobusová zastávka Olšanské náměstí v ulici Prokopova a v docházkové vzdálenosti 390 m je dostupná tramvajová zastávka Olšanské náměstí. Veškerá občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti.

Obec: Praha

Okres: Hlavní město Praha

Městská část: Praha 3

Název katastrálního území: Žižkov

Kód katastrálního území: 727415

Výměra: 544,1618 ha

Předměty ocenění se nacházejí dle platného Územního plánu hl. m. Prahy v plochách „**ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy**“

ZP - parky, historické zahrady a hřbitovy

Záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy zeleně.

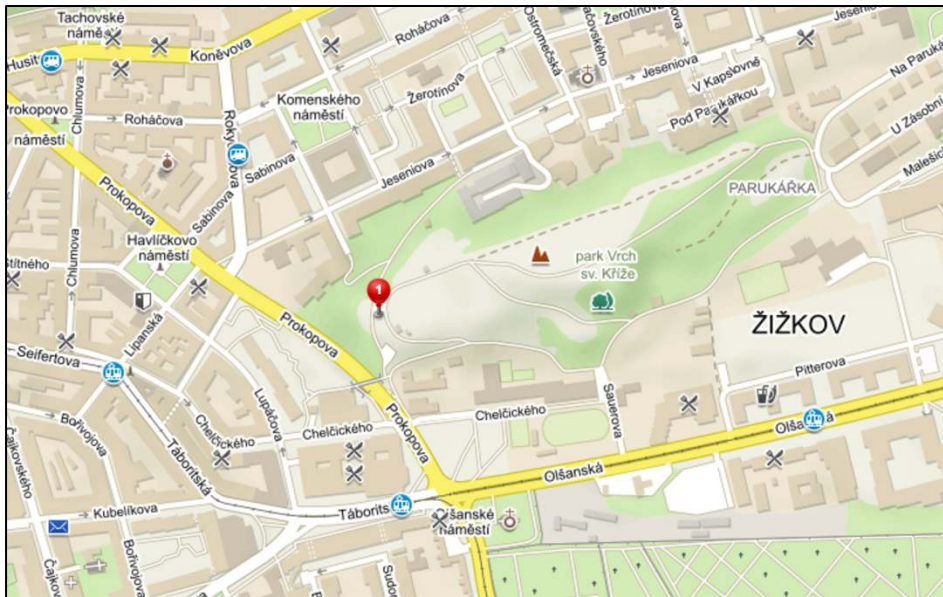
Funkční využití: parky, zahrady, sady, vinice to vše na rostlém terénu, plochy určené pro pohřbívání, urnové háje, kolumbária, rozptylové louky a plochy určené pro pohřbívání zvířat v domácích chovech.

Doplňkové funkční využití: drobné vodní plochy, pěší komunikace.

Prostory a nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV (sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby území vymezeného danou funkcí).

Výjimečně přípustné funkční využití: dětská hřiště, cyklistické stezky, jezdecké stezky, komunikace účelové. Zahradní restaurace, nekryté amfiteátry, hvězdárny, rozhledny, kostely, modlitebny, krematoria a obřadní síně, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti, drobná zahradní architektura. Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, ostatní stavby související s vymezeným funkčním

Obrázek č. 2: Mapa okolí



Popis:

1) Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 1780/35, který je veden v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 23 m². Na pozemku se nachází stavba bez čp/če se způsobem využití občanská vybavenost. V budově se nachází WC. Pozemek je veden k.ú. Žižkov, obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

2) Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 1780/1, který je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha o celkové výměře 87 493 m², se způsobem využití zeleň, způsob ochrany památkově chráněné území. Předmětem ocenění není celý pozemek, ale pouze jeho část o výměře 450 m². Oceňovaná plocha byla změřena v aplikaci nahlížení do katastru. Na této části pozemku je umístěna stavba stánku s občerstvením, stavba uzavřeného dřevěného přístřešku pro umístění mobilního výčepního zařízení, lednice a úschovy lavic a stolů. V prostoru při obou stavbách jsou nainstalovány stoly a lavice. Vše k.ú. Žižkov, obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

3 Ocenění

3.1 Způsob ocenění

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. a 228/2014 Sb.

Postupy pro určení ceny obvyklé nejsou zákonně upraveny, ale musí respektovat definici obvyklé ceny, která je stanovena zákonem č. 151/1997 Sb.

Obvyklou cenou se dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Porovnávací přístup

Tato metoda je založena na porovnání oceňované nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu a jsou známé, popř. jsou pro srovnání použity nabídkové ceny srovnatelných nemovitých věcí v obdobných lokalitách. Informace jsou čerpány z veřejně dostupných zdrojů. Tato metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně dosažitelné ceně oceňované nemovité věci v případě jejího prodeje na trhu s nemovitými věcmi. V rámci této metody je nutné provést analýzu všech cenotvorných faktorů pro odvození výsledné ceny. Porovnány mohou být nemovité věci pouze stejného charakteru, umístěné v obdobné či stejné lokalitě.

3.2 Obvyklé nájemné

V daném případě je použita běžně užívaná metoda cenového porovnání. Podkladem pro určení reálné obvyklé ceny předmětných nemovitých věcí touto metodou je aktuální trh s obdobnými nemovitými věcmi. Je nutno vytipovat nemovité věci, které jsou ve srovnatelné nebo obdobné lokalitě s obdobnou dopravní dostupností, infrastrukturou, územním plánem a kvalitativními vlastnostmi. Ceny těchto nemovitých věcí by pak měly být ve stejné časové přímce. V případě jiné časové dimenze srovnané nemovité věci je nutné posoudit hladinu cen na trhu v obou časových obdobích a zjištěný rozdíl upravit koeficientem, který tento cenový skok odražený v ceně vyrovná. Dále je třeba zohlednit tendence nové výstavby, která se neustále vyvíjí a jejím odrazem, jsou i ceny nemovitých věcí určené pro daný účel tzn., že aktuální trendy výstavby hodnotu nemovitých věcí zvyšují nebo naopak snižují. Zde může docházet i k nasycení trhu s konkrétním druhem nemovitých věcí, pak nabídka silně překročí poptávku a ceny takových nemovitých věcí jsou přirozeně snižovány.

Pro zpracování této metodiky byly vytipovány obdobné nebo srovnatelné nemovité věci. Z vybraných případů, bylo vyčísleno jednotkové nájemné s dále upravováno koeficienty, aby bylo docíleno průkazného srovnání s oceňovanými nemovitými věcmi a docílení hodnoty, která by korespondovala s obvyklým nájemným.

Stanovení místně obvyklého nájemného přímým porovnáním

Oceňovaná nemovitá věc: parc. č. 1780/35 a část pozemku parc. č. 1780/1

Plocha pozemku: 473,00 m²

Srovnatelné nemovité věci

| | | | | |
|-------------------------------|--|-----------------------|-------------------------|------------------------------------|
| Název: | Pronájem zahrady 466 m² | | | |
| Lokalita: | Pod Havránkou, Praha 8 - Troja | | | |
| Pozemek: | 466,00 m ² | | | |
| Popis: | Pronájem krásné zahrady (466 m ²) , oázy klidu v bezprostředním dosahu centra Prahy. Pro všechny milovníky přírody nebo nadšené zahrádkáře nabízíme 466 m ² nádherné zeleně v srdci Prahy, v oblíbené zahrádkářské kolonii Velká Skála v Troji. Kolonie je zcela oplocena. Na pozemek je možné umístit zahradní chatku, maringotku, karavan atd., Upozorňujeme pouze, že zahrádka není určena k trvalému bydlení. | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny | | | 1,00 | |
| K2 Velikosti objektu | | | 1,00 | |
| K3 Lokalita | | | 1,05 | |
| K4 Možnost využití pozemku | | | 1,00 | |
| K5 Dostupnost | | | 1,05 | |
| K6 Úvaha zpracovatele ocenění | | | 0,95 | |
| | Celkový nájem | Výměra pozemku | Jednotkový nájem | Celkový koef. K_c |
| | 6 500 Kč | 466 m ² | 13,95 Kč/m ² | 1,05 |
| | | | | Upravené j. nájemné |
| | | | | 14,65Kč/m² |



| | | | | |
|-------------------------------|---|-----------------------|-------------------------|------------------------------------|
| Název: | Pronájem pozemku 2 154 m² | | | |
| Lokalita: | Ve žlábku, Praha - Horní Počernice | | | |
| Pozemek: | 2 154,00 m ² | | | |
| Popis: | Dlouhodobý pronájem pozemku na JZ okraji Horních Počernic. Pozemek je vhodný pro komerční využití, služby, výstavbu, sklady, nerušící výrobu a podobně. Inženýrské sítě na hranici pozemku. Pozemek přiléhá ke komunikaci Ve Žlábku, z jedné strany sousedí se zástavbou rodinných domů, za silnicí novostavby bytových domů. | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny | | | 1,00 | |
| K2 Velikosti objektu | | | 0,80 | |
| K3 Lokalita | | | 1,20 | |
| K4 Možnost využití pozemku | | | 1,00 | |
| K5 Dostupnost | | | 1,10 | |
| K6 Úvaha zpracovatele ocenění | | | 0,95 | |
| | Celkový nájem | Výměra pozemku | Jednotkový nájem | Celkový koef. K_c |
| | 43 080 Kč | 2 154 m ² | 20,00 Kč/m ² | 1,00 |
| | | | | Upravené j. nájemné |
| | | | | 20,00Kč/m² |



| | | | | |
|-------------------------------|---|-------------------------|------------------------------------|----------------------------|
| Název: | Pronájem pozemku 1 900 m² | | | |
| Lokalita: | Kašperská, Praha 10 - Uhříněves | | | |
| Pozemek: | 1 900,00 m ² | | | |
| Popis: | Nabízíme vám pronájem provozní volné plochy - park o velikosti 1900 m2. Tato plocha není nijak chráněna před větrnostními podmínky, dá se zde skladovat zboží, na které to nemá vliv, např. zahradnictví atd. K dispozici ihned. Pronájmu jen na 1 rok. | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny | | | 1,00 | |
| K2 Velikosti objektu | | | 0,80 | |
| K3 Lokalita | | | 1,20 | |
| K4 Možnost využití pozemku | | | 1,00 | |
| K5 Dostupnost | | | 1,10 | |
| K6 Úvaha zpracovatele ocenění | | | 0,95 | |
| Celkový nájem | Výměra pozemku | Jednotkový nájem | Celkový koef. K_C | Upravené j. nájemné |
| 15 000 Kč | 1 900 m ² | 7,89 Kč/m ² | 1,00 | 7,89Kč/m ² |



| | | | | |
|-------------------------------|---|-------------------------|------------------------------------|----------------------------|
| Název: | Pronájem zahrady 1 135 m² | | | |
| Lokalita: | ulice Pikovická, Praha 4 - část obce Braník | | | |
| Pozemek: | 1 135,00 m ² | | | |
| Popis: | Nabízíme k pronájmu pozemek o velikosti 1137 m2 v ulici Pikovická 163/1, Praha 4 - Braník. Pozemek podle územního plánu spadá do využití ZMK – viz text z ÚP Prahy. | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny | | | 1,00 | |
| K2 Velikosti objektu | | | 0,85 | |
| K3 Lokalita | | | 1,10 | |
| K4 Možnost využití pozemku | | | 1,00 | |
| K5 Dostupnost | | | 1,05 | |
| K6 Úvaha zpracovatele ocenění | | | 0,95 | |
| Celkový nájem | Výměra pozemku | Jednotkový nájem | Celkový koef. K_C | Upravené j. nájemné |
| 20 000 Kč | 1 135 m ² | 17,62 Kč/m ² | 0,93 | 16,39Kč/m ² |



| | | |
|--|-----------------------------|-------------------------------|
| Porovnání nájmů provádět na základě výměry pozemku | | |
| Minimální jednotkové nájemné srovnatelných nemovitých věcí | | 7,89 Kč/m ² |
| Průměrná jednotkové nájemné srovnatelných nemovitých věcí | | 14,73Kč/m ² |
| Maximální jednotkové nájemné srovnatelných nemovitých věcí | | 20,00 Kč/m ² |
| Stanovené jednotkové nájemné oceňované nemovité věci | | 14,73 Kč/m² |
| Výměra pozemku | | 473 m ² |
| Nájemné stanovené přímým porovnáním | Kč / měsíc | 6 967,29 |
| jednotkové nájemné | Kč / m ² / měsíc | 14,73 |

Obvyklé nájemné **od 24.8.2019 do 24.8.2020** k pozemku parc. č. 1780/35 a k části pozemku parc. č. 1780/1, vše k.ú. Žižkov, je určené po zaokrouhlení ve výši 6 967,- Kč/měsíc, tj. **83 604,- Kč/rok**. Stanovené nájemné pro toto období bylo určeno přímým porovnáním.

Obvyklé nájemné **od 23.8.2018 do 23.8.2019** k pozemku parc. č. 1780/35 a k části pozemku parc. č. 1780/1, vše k.ú. Žižkov, je určené po zaokrouhlení ve výši 6 795,- Kč/měsíc, tj. **81 540,- Kč/rok**.

Stanovené nájemné pro toto období bylo určeno jako aritmetický průměr obvyklého nájemného z roku 2017 (14,-Kč/m²/měsíc) a z roku 2019 (14,73 Kč/m²/měsíc) a činí 14,365 Kč/m²/měsíc.

Obvyklé nájemné **od 22.8.2017 do 22.8.2018** k pozemku parc. č. 1780/35 a k části pozemku parc. č. 1780/1, vše k.ú. Žižkov, je určené ve výši 6 622,- Kč/měsíc, tj. **79 464,- Kč/rok**.

Stanovené nájemné pro toto období bylo převzato ze znaleckého posudku č. 476-95/2017 ze dne 21.8.2017.

3.3 Rekapitulace

| Rekapitulace | |
|--|-----------------|
| Obvyklé roční nájemné pro období od 22.8.2017 do 22.8.2018 | 79 464,- Kč/rok |
| Obvyklé roční nájemné pro období od 23.8.2018 do 23.8.2019 | 81 540,- Kč/rok |
| Obvyklé roční nájemné pro období od 24.8.2019 do 24.8.2020 | 83 604,- Kč/rok |

4 Závěr

Na základě předložených podkladů, při použití uvedených postupů, při plnění přijatých předpokladů je

- cena obvyklého nájemného k pozemku parc. č. 1780/35 a k části pozemku parc. č. 1780/1, vše zapsané na LV 1636, k.ú. Žižkov, obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, je pro období **od 22.8.2017 do 22.8.2018**, stanoveno ve výši:

79 464,- Kč/rok

(slovy: sedmdesát devět tisíc čtyři sta šedesát čtyři korun českých za rok)

- cena obvyklého nájemného k pozemku parc. č. 1780/35 a k části pozemku parc. č. 1780/1, vše zapsané na LV 1636, k.ú. Žižkov, obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, je pro období **od 23.8.2018 do 23.8.2019**, stanoveno ve výši:

81 540,- Kč/rok

(slovy: osmdesát jedna tisíc pět set čtyřicet korun českých za rok)

- cena obvyklého nájemného k pozemku parc. č. 1780/35 a k části pozemku parc. č. 1780/1, vše zapsané na LV 1636, k.ú. Žižkov, obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, je pro období **od 24.8.2019 do 24.8.2020**, stanoveno ve výši:

83 604,- Kč/rok

(slovy: osmdesát tři tisíc šest set čtyři korun českých za rok)

Praze dne 24. srpna 2019

5 Znalecká doložka

Prohlašujeme, že si jsme vědomi následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, a to ve smyslu § 127a zákona č.99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem APELEN Valuation a.s. jmenovaným rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 27.6.2011, č.j. MSP 257/2011 v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění:

- Oceňování podniků a jejich částí
- Oceňování věcí movitých
- Oceňování nemovitostí
- Oceňování nehmotného majetku
- Oceňování finančního majetku
- Oceňování jmění a čistého obchodního majetku, zejména pro účely přeměn společností jejich fúzí, rozdělením, převodem jmění na společníka či při změně právní formy
- Vypracovávání znaleckých zpráv o přeměnách společností, posouzení výše vypořádacích podílů
- Stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu
- Oceňování pohledávek a závazků
- Posouzení výše protiplnění při procesech přechodu všech účastnických cenných papírů na jediného společníka a nabídkách převzetí
- Oceňování hodnoty majetku nabývaného od zakladatele, akcionáře nebo jiné osoby stanovené zákonem
- Přezkoumávání zprávy o vztazích mezi propojenými osobami
- Vyčíslování náhrady škody
- Vypracovávání znaleckých posudků dle právních předpisů o insolvenční

zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 766-94/2019 znaleckého deníku.

V Praze dne 24. srpna 2019

Ing. Lenka Tůmová
Členka představenstva

6 Přílohy

| Číslo přílohy | Příloha |
|---------------|-----------------|
| 1. | Výpis z LV 1636 |
| 2. | Fotodokumentace |

2 – Fotodokumentace



Pozemek parc. č. 1780/35 s budovou bez čp/če (WC)



Část pozemku parc. č. 1780/1