

Znalecký posudek č. 792-120/2019

Určení ceny obvyklé a obvyklého nájemného dvou nezapsaných staveb na pozemku parc. č. 1780/1 jiného vlastníka, k.ú. Žižkov, obec Praha, pozemek je veden Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.



Znalecký posudek č. 792-120/2019 Určení ceny obvyklé a obvyklého nájemného	
Účel ocenění	Účelem znaleckého posudku je určení ceny obvyklé a obvyklého nájemného dvou nezapsaných staveb na pozemku parc. č. 1780/1 jiného vlastníka, k.ú. Žižkov, obec Praha, pozemek je veden Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
Ocenění k datu	25. října 2019 – den místního šetření
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 Okrouhlíkem 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	20 stran textu včetně titulní strany ve formě A4 a 2 strany příloh
Datum a místo zpracování	4. listopadu 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	6
2.4	VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE.....	7
2.5	MÍSTNÍ ŠETŘENÍ	8
2.6	OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA	8
2.7	CELKOVÝ POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	8
3	OCENĚNÍ.....	11
3.1	ZPŮSOB OCENĚNÍ.....	11
3.2	OCENĚNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEPISU (CENA OBVYKLÁ).....	12
3.3	OBVYKLÉ NÁJEMNÉ	16
4	ZÁVĚR	18
5	ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	19
6	PŘÍLOHY	20

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 od zadavatele posudku ze dne 23. října 2019 je znaleckým úkolem:

- Určení ceny obvyklé a obvyklého nájemného stavby – stánku s občerstvením s vnitřním posezením nacházející se pozemku parc. č. 1780/1 o zastavěné ploše 64 m².
- Určení ceny obvyklé a obvyklého nájemného stavby, přístřešku – kiosku nacházející se pozemku parc. č. 1780/1 o zastavěné ploše 9,5 m².

Předmětem ocenění jsou pouze stavby, které nejsou zapsané v katastru nemovitostí.

Pozemek je zapsaný na LV 1636, k.ú. Žižkov, obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha není předmětem ocenění.

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	Dva stánky s občerstvením
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. 766-94/2019
9.	Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., 457/2017 Sb. a 188/2019 Sb.
10.	Fotodokumentace

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

2.4 Vlastnické a evidenční údaje

K datu ocenění 25.10.2019 je dle LV č. 1636 vlastníkem pozemku parc. č. 1780/1 na kterém se oceňované nemovité věci nacházejí:

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.

Vlastníkem staveb na pozemku je provozovatel občerstvení společnost Pivnice Parukářka s.r.o., Útulná 506, Praha 10, IČ: 03816141.

2.5 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 25.10.2019, na místě byla pořízena fotodokumentace. Další podklady byly poskytnuté objednavatelem a z veřejných zdrojů.

2.6 Omezení vlastnického práva

Na předměty ocenění se nevztahují žádná omezení vlastnického práva. Omezení vlastnického práva, věcná břemena se týkají pouze pozemku parc. č. 1780/1 na kterém se oceňované stavby nacházejí.

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

Pozemek, na kterém se nacházejí předměty ocenění je veden 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 využitím. Obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² prodejní plochy, nerušící služby. Podzemní parkoviště. Výjimečně přípustné umístění podzemního parkoviště bude možné za

předpokladu závazně stanovené parkové kompozice, přijatelné druhové skladby a stanovení mocnosti terénu.

Situace:

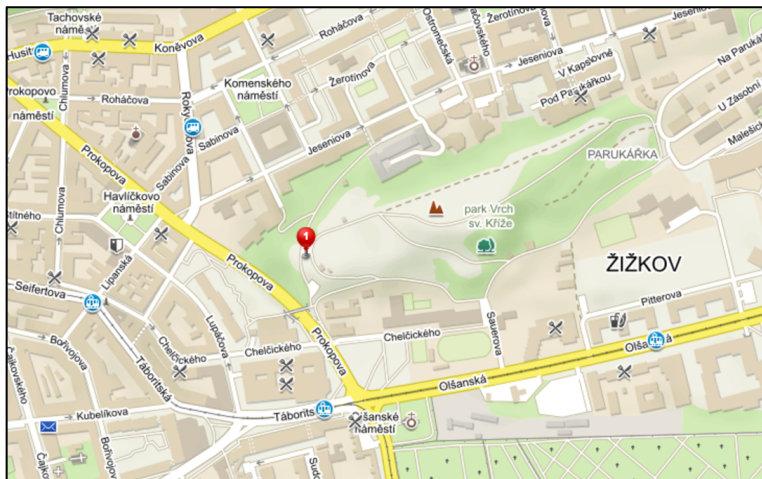
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř	<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř	
Poloha v obci:	širší centrum – bytové domy zděné		
Přístup k pozemku	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Obrázek č. 1: Situace



Obrázek č. 2: Mapa okolí



Popis:

1) Předmětem ocenění je stavba, stánek s občerstvením na pozemek parc. č. 1780/1, který je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň. Jedná se o dřevěnou stavbu o zastavěné ploše 64 m² s ukotvením do základových patek. Spodní část obvodových stěn je z dřevěných prken a horní část z okenních výplní. Strop je dřevěný, střecha je polovalbová s krytinou z kanadského šindele. Podlaha dřevěná. Objekt je napojen na elektrickou energii a vodovod. Vytápění je elektrické. Objekt byl postaven v roce 1995.

2) Předmětem ocenění je stavba, přístřešek – kiosek na pozemek parc. č. 1780/1, který je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň. Jedná se o dřevěnou stavbu o zastavěné ploše 9,5 m² s ukotvením do základových patek. Kiosek má sedlovou střechu, je bez okenních výplní. Přední část je otevřená pouze s dvoukřídlými dveřmi do výšky 1,3 m. Objekt je napojen na elektrickou energii a vodovod a je bez vytápění. Objekt byl postaven v roce 2002.

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 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 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.

Oceňovací metody

Metoda porovnávací: Tento způsob vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při prodeji. Jedná se o porovnání cen nemovitostí nabízených k prodeji nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných parametrů, velikostí, využitelností, umístěním a projevy okolí. Srovnání znalec provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením uskutečněných dražeb a aukcí, současnou nabídkou srovnatelných nemovitostí z internetové a tiskové inzerce, konzultacemi s realitními makléři a z jiných dostupných údajů a podkladů.

Administrativní cena: cena zjištěná podle vyhl. 441/2013 Sb. MF ČR je cena zjištěná podle cenového předpisu, tj. cena administrativní; v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb., a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb., č. 450/2012 Sb., 441/2013 Sb., č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a a 443/2016 Sb., 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Jelikož nebylo možné najít dostatečné množství vzorků srovnatelných nemovitostí pro použití porovnávací metody, je v tomto případě cena obvyklá stanovena podle cenového předpisu.

3.2 Ocenění podle cenového předpisu (cena obvyklá)

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. 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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,01
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,420}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Bez zástavby	IV	-0,03

3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,08
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,920}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,306}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,902}$$

Stánek s občerstvením

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	64,00	2,80 m
Střecha	32,00	1,00 m
	96,00 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(64)*(2,80) =	179,20
NP	Střecha	(32)*(1,00) =	32,00
Obestavěný prostor – celkem:			211,20 m³

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	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1920

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 551,49
Plná cena: 211,20 m ³ * 2 551,49 Kč/m ³	=	538 874,69 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 24 / 40 = 60,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 60,0 % / 100)	*	0,400
Nákladová cena stavby CS_N	=	215 549,88 Kč
Koeficient pp	*	0,902
Cena stavby CS	=	194 425,99 Kč
Stánek s občerstvením – zjištěná cena (cena obvyklá)	=	194 425,99 Kč

Přístřešek – kiosek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
Podlaží	9,50	2,00 m
Střecha	4,75	0,80 m
	14,25 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	Podlaží	(9,5) *(2,00) =	19,00
NP	Střecha	(4,75) *(0,80) =	3,80
Obestavěný prostor – celkem:			22,80 m³

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	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	C	21,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	C	6,00	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,70	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	10,80	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					56,90
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5690

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,5690
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1920

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 451,80
Plná cena: 22,80 m ³ * 1 451,80 Kč/m ³	=	33 101,04 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 17 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 23 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 17 / 40 = 42,5 %		
Koeficient opotřebení: (1- 42,5 % / 100)	*	0,575
Nákladová cena stavby CS_N	=	19 033,10 Kč
Koeficient pp	*	0,902
Cena stavby CS	=	17 167,86 Kč
Přístřešek – kiosk – zjištěná cena (cena obvyklá)	=	17 167,86 Kč

Tabulka č. 3: Rekapitulace

Rekapitulace	
Zjištěná cena (obvyklá cena) – stánek s občerstvením	194 425,99 Kč
Zjištěná cena (obvyklá cena) – přístřešek – kiosk	17 167,86 Kč
Zjištěná cena (obvyklá cena) - celkem	211 593,85 Kč
Zjištěná cena (obvyklá cena) - celkem po zaokrouhlení	211 600,00 Kč

3.3 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 období 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.

Jelikož nebylo možno nalézt k porovnání obdobné objekty nabízené k pronájmu, které jsou využívány k provozování občerstvení byla použita metoda porovnání podobných staveb, a to chatek v Praze. Zde byly nalezeny tři vzorky a nájemné činí 8 000,- Kč/měsíc, tj. 96 000 Kč/rok. Toto získané nájemné je upraveno koeficienty velikosti objektu a koeficientem lokality. Dále je nájemné navýšeno, jelikož oceňované nemovité věci mají komerční využití oproti srovnatelným vzorkům.

Srovnatelné vzorky:

Nemovitost	Lokalita	Užitná plocha m ²	Pozemek v m ²	Nájemné v Kč/rok	K1	K2	K3	Ki	Upravené nájemné v Kč/rok
Pronájem chaty	Praha 6 - Dejvice	15,00	350,00	96 000,00	1,30	1,15	1,40	2,09	200 928,00
Pronájem chaty	Praha 6 - Veleslavín	35,00	777,00	96 000,00	1,15	1,15	1,40	1,85	177 744,00
Pronájem chaty	Praha 9 - Klánovice	31,00	421,00	96 000,00	1,15	1,30	1,40	2,09	200 928,00
Průměrné nájemné									193 200,00

K1 – velikost, K2 – lokalita, K3 – komerční využití

Získané upravené nájemné 193 200,- Kč/rok je včetně pozemku, tudíž je nutno od upraveného nájemného odečíst obvyklé nájemné pozemku (výměra 476 m²), který je využíván s oceňovanými nemovitými věcmi. Obvyklé nájemné pozemku činí 83 604,- Kč/rok a bylo získáno ze znaleckého posudku č. 766-94/2019 ze dne 24.8.2019.

Obvyklá nájemné oceňovaných staveb po odečtení obvyklého nájemného pozemku činí **109 596,- Kč/rok**, tj. 1 491,- Kč/m²/rok.

Obvyklé nájemné stánku s občerstvením o výměře 64 m² činí 95 431,- Kč/rok.

Obvyklé nájemné přístřešku – kiosku o výměře 9,5 m² činí 14 165,-Kč/rok.

Tabulka č. 4: Rekapitulace

Rekapitulace	
Obvyklé nájemné – stánek s občerstvením	95 431,00 Kč/rok
Obvyklé nájemné – přístřešek – kiosek	14 165,00 Kč/rok
Obvyklé nájemné – celkem	109 596,00 Kč/rok
Obvyklé nájemné – celkem po zaokrouhlení	109 600,00 Kč/rok

4 Závěr

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

- cena obvyklá dvou nezapsaných staveb na pozemku parc. č. 1780/1, pozemek zapsaný na LV 1636, k.ú. Žižkov, obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, je stanovena ve výši:

211 600,- Kč

(slovy: dvě stě jedenáct tisíc šest set korun českých)

- cena obvyklého nájemného dvou nezapsaných staveb na pozemku parc. č. 1780/1, pozemek zapsaný na LV 1636, k.ú. Žižkov, obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, je stanoven ve výši:

109 600,- Kč/rok

(slovy: sto devět tisíc šest set korun českých za rok)

Praze dne 4. listopadu 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, rozdělení, 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 792-120/2019 znaleckého deníku.

V Praze dne 4. listopadu 2019

.....

Ing. Lenka Tůmová
Členka představenstva

6 Přílohy

Číslo přílohy	Příloha
1.	Výpis z LV 1636, pozemek parc. č. 1780/1
2.	Fotodokumentace

1 – Výpis z KN, LV 1636

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 02.08.2017 13:00:00				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: OMA ÚMČP3 pro Městská část Praha 3				
Okres: CZ0100 Hlavní město Praha		Obec: 554782 Praha		
Kat.území: 727415 Žižkov		List vlastnictví: 1636		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl		
<i>Vlastnické právo</i>				
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581			
<i>Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce</i>				
Městská část Praha 3, Havlíčkovo náměstí 700/9, Žižkov, 13000 Praha 3	00063517			
ČÁSTEČNÝ VÝPIS				
B Nemovitosti				
<i>Pozemky</i>				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1780/1	87493	ostatní plocha	zeleň	památkově chráněné území
B1 Jiná práva - Bez zápisu				
C Omezení vlastnického práva				
<i>Typ vztahu</i>		<i>Povinnost k</i>		
<i>Oprávnění pro</i>				
o Věcné břemeno (podle listiny)				
průchodu a průjezdu, dle GP 1711-02/2006				
Czoco a.s., v likvidaci, Pobřežní Parcela: 1780/1	V-36156/2007-101			
620/3, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 27076920				
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 12.06.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.07.2007.				
V-36156/2007-101				
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva				
o Věcné břemeno (podle listiny)				
užívání části pozemku pro stavbu komunikačního vedení dle čl.IV.sml.a g.p.1597-34/05 (původně zřízeno k parcele 1781/1)				
GTS Czech s.r.o., Přemyslovská Parcela: 1780/1	Z-30938/2013-101			
2845/43, Žižkov, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 28492170				
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.09.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.09.2005.				
V-39198/2005-101				
Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující přeměnu obchodní společnosti fúzí odd. C, vl.č. 145533 ze dne 20.03.2012.				
Z-37079/2012-101				
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva				
o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení				
distribuční soustavy dle čl. III smlouvy v rozsahu GP č. 2759-396/2012				
PREdistribuce, a.s., Svornosti Parcela: 1780/1	V-63885/2016-101			
3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 27376516				
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná VV/G33/10484/1528736 ze dne				
<small>Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.</small>				

2 – Fotodokumentace



Stánek s občerstvením



Přístřešek – kiosk