

## Znalecký posudek č. 5841-202/2013

ve věci ocenění budovy č.p. 1202 na p.č. 1863/17 a pozemků p.č. 1863/17, p.č. 1863/18, 1863/19, 1863/20, 1863/21, 1863/22, 1863/23 a p.č. 1863/9 v katastrálním území Košíře, obec Praha

**Objednatel posudku:**

Městská část Praha 5  
Úřad městské části Praha 5  
odbor bytů a privatizace  
nám. 14. října 1381/4  
150 22 Praha 5

**Účel posudku:**

Podklad pro obchodní jednání objednatele posudku  
o prodeji majetku.

**Posudek vypracoval:**

Dolmen servis, s.r.o.  
Amy Letenské 17  
120 00 Praha 2

Posudek obsahuje 21 stranu textu včetně titulního listu a 30 stran příloh (z toho 15 stran ocenění budovy č.p. 1202). Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze dne 3.11.2013



### **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:**

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 18.9.2013 a 1.11.2013 za přítomnosti zástupců nájemce.

### **4. Podklady pro vypracování posudku:**

- objednávka posudku č.j. 0010/ZOPBP/13
- informace z katastru nemovitostí k oceňovanému majetku zapsanému na LV č. 954 pro kú Košíře
- výkresová dokumentace (část) k úpravě venkovních hřišť (AL PROJEKT, spol. s r.o., 03/2012)
- urbanistická studie – část „vlastnické vztahy“ (AL PROJEKT, spol. s r.o., 06/2012)
- Kolaudační souhlas vydaný MČ Praha 5, ÚMŠ, odbor stavební a infrastruktury ze dne 11.6.2013 (změna stavby č.p. 1202)
- znalecký posudek č.128/1/2011-4142 (Ing. Jana Opočenská) popisující stav budovy č.p. 1202 před započítáním rekonstrukce
- informace objednatele posudku o vlastnictví staveb v areálu mimo budovu č.p. 1202
- vlastní databáze zpracovatele posudku
- nabídky realitních kanceláří srovnatelných stavebních pozemků
- zákon č. 151/97 Sb., o oceňování majetku v platném znění
- cenová mapa stavebních pozemků hl. m. Prahy platná od 1.1.2013
- územní plán hl. m. Prahy
- platná nájemní smlouva se společností LALASA, spol. s r.o. ze dne 26.10.2006 včetně dodatku č.1 ze dne 30.7.2007
- fotodokumentace ( archivu znalce)
- prohlídka na místě

### **5. Použitá literatura:**

- Teorie oceňování nemovitostí (Prof.Ing. Albert Bradáč, DrSc.)
- Oceňování nemovitostí na tržních principech (Ing. Zbyněk Zazvonil, CEDUK 1996)
- Výnosová hodnota nemovitostí (Ing. Zbyněk Zazvonil, CEDUK 2004)
- Porovnávací hodnota nemovitostí (Ing. Zbyněk Zazvonil, EKOPRESS 2006)
- Odhad hodnoty pozemků (Ing. Zbyněk Zazvonil, Oeconomia-Praha 2007)

### **6. Vyjádření realitních kanceláří:**

Předmětem ocenění jsou:

a) Pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu „zastavěná plocha a nádvoří“, které svým charakterem a současným i budoucím způsobem využití spadají do tržního segmentu, s nímž se na volném realitním trhu zpravidla obchoduje. Z tohoto důvodu bylo možno nalézt žádné obchodní nabídky, které by vlastnostem oceňovaného pozemku odpovídaly

b) Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu „orná půda“ ležící v intravilánu hlavního města; ten svým charakterem a současným i budoucím způsobem využití spadá do tržního segmentu, s nímž se na volném realitním trhu zpravidla neobchoduje. Z tohoto důvodu bylo možno nalézt pouze jednu obchodní nabídku, která by vlastnostem oceňovaného pozemku odpovídala.

## 7. Vlastnické a evidenční údaje:

Na listu vlastnictví č. 954 pro katastrální území Košíře, obec Praha je v části „A” zapsán vlastník:  
Hlavní město Praha

*Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce:*

*Městská část Praha 5 (00063631)*

V části „B” je m.j. zapsána budova č.p. 1202 – jiná stavba na p.č. 1863/17,  
budova bez č.p./č.e. – jiná stavba na p.č. 1863/18 (*jiný vlastník-není předmětem posudku*),  
budova bez č.p./č.e. – jiná stavba na p.č. 1863/19 (*jiný vlastník není předmětem posudku*),  
budova bez č.p./č.e. – jiná stavba na p.č. 1863/20 (*jiný vlastník není předmětem posudku*),  
budova bez č.p./č.e. – jiná stavba na p.č. 1863/21 (*jiný vlastník není předmětem posudku*),  
budova bez č.p./č.e. – jiná stavba na p.č. 1863/22 (*jiný vlastník není předmětem posudku*) a dále pozemky:

p.č. 1863/17 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 357 m<sup>2</sup>,

p.č. 1863/18 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 57 m<sup>2</sup>,

p.č. 1863/19 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 102 m<sup>2</sup>,

p.č. 1863/20 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 104 m<sup>2</sup>,

p.č. 1863/21 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 97 m<sup>2</sup>,

p.č. 1863/22 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 125 m<sup>2</sup>,

p.č. 1863/23 – ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha o výměře 2 386 m<sup>2</sup>,

p.č. 1863/9 – orná půda o výměře 45 376 m<sup>2</sup>.

V části „C” není zapsáno žádné omezení vlastnických práv.

*Zemědělský pozemek p.č. 1863/9 je bonitován – viz část „F” listu vlastnictví.*

*Celková výměra „zastavěných ploch“: 842 m<sup>2</sup>*

*Celková výměra ostatních ploch a orné půdy: 47 762 m<sup>2</sup>, z toho nezastavitelná plocha: 25 942 m<sup>2</sup>*

*Celková výměra areálu: 48 604 m<sup>2</sup>.*

## 8. Dokumentace a skutečnost:

a) Vycházím z předpokladu, že všechny stavby v areálu (pozemní, vedlejší stavby, venkovní úpravy, podzemní vedení) mimo budovu č.p. 1202 jsou ve vlastnictví nájemce oceňovaných pozemků. Podkladem jsou informace objednatele posudku poskytnuté při předání objednávky.

b) Budova č.p. 1202 je k datu ocenění užívána v souladu s právním stavem. Zjištěné skutečnosti odpovídají v parametrech rozhodných pro ocenění předložené (neúplné) výkresové dokumentaci

c) Stavební pozemky evidované v katastru nemovitostí jako „zastavěné plochy a nádvoří“ jsou k datu ocenění užívány v souladu s právním stavem.

d) Stavební pozemek definovaný ve smyslu ustanovení § 9, odst. 1 a3. zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění (tj. pozemek skutečně zastavěný bez ohledu na stav evidovaný v katastru nemovitostí): Jedná se o část p.č. 1863/9 v jihovýchodní části areálu využitou pro stavbu tenisové haly. Protože k datu ocenění nebyly předloženy doklady o tom, zda se jedná o provizorní či o řádně povolenou stavbu, stejně jako v případě nafukovací haly na témže pozemku v jihozápadní části areálu, není v posudku na tento skutečný způsob využívání (v den prohlídky) brán zřetel.

e) Pozemek p.č. 1863/23 – ostatní plocha, sportoviště je k datu ocenění užíván v souladu s právním stavem.

f) Pozemek p.č. 1863/9 – orná půda není k datu ocenění užíván v souladu s právním stavem (až na stav popsany v poznámce ad d). Podle účelu využití je rozdělen (v souladu s územním plánem hl. m. Prahy) na dvě části, a to:

**Severovýchodní část** je využívána pro tenisová hřiště a příslušnou infrastrukturu (viz popis podle územního plánu):

#### **(4) ÚZEMÍ SPORTU A REKREACE**

##### **4a) SP - sportu**

*Území sloužící pro umístění staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu.*

##### **Funkční využití:**

*Krytá i otevřená sportovní zařízení.*

*Klubová zařízení, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení do 50 lůžek, administrativní zařízení, kulturní zařízení, školská zařízení, služby, služební byty<sup>2</sup> pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí (to vše související s vymezeným funkčním využitím a zároveň to vše do souhrnného rozsahu 20% plochy území vymezeného danou funkcí).*

##### **Doplňkové funkční využití:**

*Vodní plochy, zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV.*

*Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily, komunikace vozidlové (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).*

##### **Výjimečně přípustné funkční využití:**

*Jako výjimečně přípustné bude posuzováno překročení kapacitních limitů zařízení obchodních a ubytovacích a umístění souvisejících funkcí nespportovního charakteru nad souhrnný rozsah 20% plochy území vymezeného danou funkcí.*

Tato část pozemku má výměru cca 21 820 m<sup>2</sup> (plánek dokumentující planimetrické měření je v příloze).

**Jihozápadní část** je využita pouze zčásti (provizorní nafukovací hala 36x36 m nad tenisovým kurtem), jinak se v souladu s územním plánem jedná o nezastavitelné území (viz příloha) určené k zařízení cestovního ruchu (SO4) – výměra je 25 942 m<sup>2</sup>; v JZ rohu je rozestavěná stavba jiného vlastníka (spor je řešen, v ocenění se na tento stav nebere zřetel). Popis účelu využití území podle ÚP:

##### **4b) SO - oddechu**

*Území s omezenou zastavitelností sloužící rekreaci, oddechu a sportovním aktivitám v přírodě, které podstatně nenarušují přírodní charakter území. Hlavní součástí funkce je zeleň.*

*V každé ploše je následujícími kódy vyznačeno směrné možné využití :*

**SO1 - přírodní rekreační plochy**

**SO2 - golfová hřiště**

**SO3 - částečně urbanizované rekreační plochy**

**SO4 - zařízení turistického ruchu**

**SO5 - zvláštní rekreační aktivity**

**SO6 - naučné a poznávací aktivity**

**SO7 - zařízení pro organizovaný pobyt dětí v přírodě**

*Kódy v plochách SO jsou vyznačeny ve výkresu č. 4.*

<sup>2</sup> ve smyslu znění zákona č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č.509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje Občanský zákoník, ve znění pozdějších změn

g) Ve smyslu upřesnění objednávky posudku nejsou předmětem ocenění trvalé porosty

h) Oceňované pozemky nemají v cenové mapě stavebních pozemků hl. m. Prahy platné od 1.1.2013 uvedenu cenu.

## 9. Vůčet nabídek – prodeje stavebních pozemků a jejich cenová objektivizace

### Nabídka č. 1 (pro stavební pozemky):

Uveřejněna: databáze [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Nabízí: RE/MAX Horizont

Pod číslem: 1141994076

Datum vložení nabídky: 27.10.2013

Stručný popis: Pozemek pro bydlení, zatím jen v ÚP, Smíchov-Paví vrch

Počet měrných jednotek: 1821 m<sup>2</sup>

Požadovaná cena: 9 651 300,- Kč

Objektivizační koeficient (max. 0,80)

$K_O = 0,80$  (sníženo o transakční náklady, obchodní politika nabízejících)

Cena po objektivizaci: 7 721 040,- Kč

Za měrnou jednotku: **4 240,- Kč/m<sup>2</sup> pozemku**

### Nabídka č. 2 (pro stavební pozemky):

Uveřejněna: databáze [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Nabízí: Petr Dvořák

Pod číslem: pp2015

Datum vložení nabídky: 15.10.2013

Stručný popis: Pozemek pro komerční výstavbu Praha 5, oblast Barrandov

Počet měrných jednotek: 3000 m<sup>2</sup>

Požadovaná cena: 9 600 000,- Kč

Objektivizační koeficient (max. 0,80)

$K_O = 0,90$  (sníženo o transakční náklady, obchodní politika nabízejících)

Cena po objektivizaci: 8 640 000,- Kč

Za měrnou jednotku: **2 880,- Kč/m<sup>2</sup> pozemku**

### Nabídka č. 3 (pro stavební pozemky):

Uveřejněna: databáze [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Nabízí: Centrum bydlení Florenc Praha

Pod číslem: N001458

Datum vložení nabídky: 18.10.2013

Stručný popis: Pozemek se vzrostlými borovicemi v sousedství parku Košíře-Motol

Počet měrných jednotek: 1 435 m<sup>2</sup>

Požadovaná cena: 16 900 000,- Kč

Objektivizační koeficient (max. 0,80)

$K_O = 0,80$  (sníženo o transakční náklady, obchodní politika nabízejících)

Cena po objektivizaci: 13 520 000,- Kč

Za měrnou jednotku: **9 422,- Kč/m<sup>2</sup> pozemku**

Nabídka č. 4 (pro nestavební pozemky):

Uveřejněna: databáze [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Nabízí: KORUNA reality

Pod číslem: N179

Datum vložení nabídky: 21.8.2013

Stručný popis: Pozemek v blízkosti metra Radlice, m.j. i pro sport a rekreaci.

Počet měrných jednotek: 19 410 m<sup>2</sup>

Požadovaná cena: 17 469 000,- Kč

Objektivizační koeficient (max. 0,80)

K<sub>o</sub> = 0,80 (sníženo o transakční náklady, obchodní politika nabízejících)

Cena po objektivizaci: 13 975 200,- Kč

Za měrnou jednotku: **720,- Kč/m<sup>2</sup> pozemku**

## 10. Celkový popis nemovitosti a přístupy k ocenění

### 1- Všeobecně

Předmětem ocenění jsou vybrané nemovitosti, jež jsou součástí sportovního a odpočinkového areálu „MOTOL SPORT PARK“ (dále jako MSP). Areál se rozprostírá při jižní hranici motolského údolí v západní části hlavního města Prahy; leží těsně při hranici mezi katastrálními územími Košíře a Motol. V okolí převládají zalesněné pozemky navazující na park Cibulka, od veřejně přístupných ploch je areál oddělen oplocením. Příjezd ke komplexu je po místní zpevněné komunikaci – ulici Nad Hliníkem; ta rovněž umožňuje příjezd i k navazujícímu sportovnímu areálu využívaného dráhovými cyklisty a také k rozsáhlé zahrádkářské kolonii ležící na protějším svahu v severním směru. Celá oblast je velmi klidná a je zcela využívána pro oddech a pro sportovní účely. Areál má nepravidelný půdorysný tvar, leží v přírodně rostlém svažitém terénu s převažujícím sklonem k východní straně. Příjezd je po veřejné zpevněné komunikaci, je možnost připojení na všechny inženýrské sítě včetně plynovodu (přípojku vody tvoří jedna větev společného řadu, proto má vlastní podružný způsob měření odběru).

Areál je z hlediska účelu využití rozdělen na dvě části, které korespondují s platným územním plánem: Větší – východní část je využívána pro tenisový klub. Je zde hlavní stavba č.p. 1202 využívaná jako klubovna, šatny a sociální zařízení, dále stavby bez č.p./č.e. jako garáž, skladové objekty apod. Dále je zde celkem 13 tenisových kurtů s antukovým povrchem (jeden s tribunou, jež využívá přirozeného sklonu terénu) a jeden kurt zakrytý (provizorní hala). Všechna tato sportoviště jsou ve východní části p.č. 1863/9. V západní – podle ÚP obce nezastavitelné – části p.č. 1863/9 je kurt příležitostně zakrytý nafukovací halou. Na pozemku p.č. 1863/23 ležícím ve východní části areálu je oplocené hřiště na minigolf s 18 hracími místy. Vnitřní pozemky zastavěné stavbami evidovanými v katastru nemovitostí mají samostatná parcelní čísla. Na p.č. 1863/9 a p.č. 1863/23 jsou trvalé okrasné dřeviny.

Nemovitosti v areálu MSP jsou pro účely tohoto posudku vymezeny podle vlastnických vztahů; předmětem ocenění jsou tedy pouze všechny pozemky v areálu (ve vlastnictví MČ Praha 5) a budova č.p. 1202 - jiná stavba postavená na p.č. 1863/17 (tato stavba je rovněž ve vlastnictví MČ Praha 5). Všechny ostatní stavby, včetně těch, jež jsou evidované v katastru nemovitostí bez č.p./č.e., tedy garáž, vedlejší stavby, tribuna, sportovní zpevněné plochy, dočasné či nezkolaudované stavby, venkovní úpravy včetně oplocení a zpevněných ploch a rozvody a přípojky inženýrských sítí, jsou ve vlastnictví nájemce a ve smyslu objednávky posudku se neocení.

## II - Popis širších vztahů

### **II.1. Vlastnické a právní vztahy:**

1.1. Nemovitosti jsou ve výlučném vlastnictví obce.

1.2. Na nemovitostech neváznou žádná věcná břemena.

1.3. K datu ocenění jsou pozemky pronajaté ve smyslu nájemní smlouvy se společností LALASA, spol. s r.o. ze dne 26.10.2006 včetně dodatku č.1 ze dne 30.7.2007. Platnost smlouvy je do r. 2022 s další pětiletou opcí. Podmínky výpovědi jsou sjednány s ohledem na nekomerční účel využití pronajímaného majetku a jsou výhodné spíše pro nájemce. Výše sjednaného nájemného neodpovídá obvyklé výši (bylo zjevně přihlíženo k prospěšnosti provozu nájemce). Je sjednána i podnájemní smlouva s TC VŠ Praha. Nájemní smlouva je koncipována tak, že při ocenění majetku pro prodej není možno uvažovat s řádným marketingem na volném realitním trhu.

1.4.1 Na stavebních pozemcích (kromě p.č. 1863/17) jsou stavby jiného vlastníka (nájemce).

1.5. Část areálu leží v nezastavitelném území (viz schéma v přílohové části posudku s přibližným planimetrickým zaměřením této plochy).

1.6. Budoucí využití podle územního plánu je popsáno v oddíle č. 8.

*Hodnocení z hlediska ocenění:*

*Právní vztahy působí na tržní hodnotu majetku velmi negativně. Velká část výměry o velikosti 25 942 m<sup>2</sup> leží v nezastavitelném území, majetek je zatížen nevýhodným dlouhodobým nájemním vztahem.*

### **II 2. Územní vztahy**

2.1. Poloha z hlediska účelu využití

Areál leží v klidné zalesněné lokalitě stranou od provozu velkoměsta. Poblíž je souvislá zalesněná plocha parku Cibulka, v sousedství areál s obdobným využitím pro sport (dráhová cyklistika), resp. rozlehlá zahrádkářské kolonie se zahrádkářskými chatami.

2.2. Dopravní relace

Spojení s centrem města pro osobní automobily je velmi komfortní, zastávky MHD (tramvaje č. 9, 10, 16, 58 a 59 – zastávka Poštovka), vzdálenost do 700 m.

2.3. Infrastruktura služeb

S ohledem na účel využití pozemku se tento cenotvorný faktor nehodnotí. Občerstvení, restaurace v areálu.

2.4. Přírodní a kulturní zajímavosti ovlivňující hodnotu majetku

Park Cibulka..

*Hodnocení z hlediska ocenění:*

*Umístění pozemků je s ohledem na stávající i budoucí účel využití vynikající.*



## **II 3. Technické vztahy**

### **3.1. Pozemky - konfigurace terénu**

Povrch pozemků je velmi různorodý, převážně se svažuje k východní straně. Areál má nepravidelný půdorysný tvar.

### **3.2. Inženýrské sítě**

V místě jsou dostupné všechny inženýrské sítě včetně plynovodu. Kapacita sítí nebyla prověřována.

### **3.3. přístup k nemovitosti**

Po veřejné zpevněné komunikaci ze severní strany (ulice Nad Hliníkem).

### **3.4. Příslušenství pozemků (vedlejší stavby, venkovní úpravy)**

Ve vlastnictví nájemce – neuvažuje se.

*Hodnocení z hlediska ocenění:*

*Technická vybavenost místa na velmi vysoké úrovni a působí pozitivně na tržní hodnotu majetku.*

## **II 4. Obchodní a ekonomické vztahy**

### **4.1. Trh s nemovitostmi**

Na veřejném realitním trhu nejsou pozemky tohoto druhu (bez možného budoucího hospodářského účelu využití) běžně obchodovatelné. Pro zhodnocení majetku je třeba mít speciální podnikatelský záměr odpovídající tomu, že se vždy bude jednat o území využitelné pouze pro rekreaci a odpočinkové aktivity.

### **4.2. Výnosový potenciál**

Není znám, stávající dosahované nájemné odpovídá účelu využití.

### **4.3. Nejvyšší a nejlepší využití**

Podle charakteru území a s přihlédnutím k údajům z územního plánu města lze v místě počítat s klidovou rekreační zónou doplněnou odpovídajícími aktivitami. Stávající stav tomuto účelu využití odpovídá.

### **4.4. Využitelnost majetku**

Další možnosti rozšíření nejsou známy. Volné plochy v areálu existují, překážkou je vymezení nezastavitelné části.

*Hodnocení z hlediska ocenění:*

*Obchodní a ekonomické vztahy hodnotíme z hlediska ocenění jako výrazně snižující hodnotu. Poptávka po podobném druhu majetku, který je zatížen dlouhodobými nájemními vztahy, je velmi omezená, tržní segment zájemců je velmi zúžený (předpoklad specifického záměru). Synergické efekty lze využít pouze při prodeji stávajícímu nájemci.*

## **III - Přístupy k ocenění – všeobecně**

### **III.1. K obvyklé ceně**

Odhad výše obvyklé ceny tak, jak je definována v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, předpokládá nejen znalost tržního prostředí v místě a v době ocenění, ale i existenci dostatečně vypovídajícího souboru údajů o skutečně realizovaných obchodních případech na příslušném segmentu trhu. U nemovitostí je dále třeba počítat s jejich specifickým charakterem; ten spočívá především v unikátnosti polohy (u staveb i pozemků) a v provedení staveb (jejich

technického, dispozičního a architektonického řešení). Podklady dokládající skutečně realizované kupní ceny při úplatných převodech vlastnictví u nemovitostí, jsou velmi těžko dostupné. I v případě znalosti konkrétní kupní smlouvy, nelze přesně vyhodnotit všechny cenotvorné faktory, které při sjednávání kupní ceny na strany transakce působily. Při tvorbě databází potřebných pro stanovení obvyklé ceny je dále nutno zjištěné údaje přiřadit k určité měrné jednotce staveb (např. m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, m<sup>2</sup> zastavěné, podlahové nebo užitné plochy ap.). To se však u velké většiny nemovitostí z dostupných podkladů (kupních smluv) nepodaří zjistit.

Až na některé výjimky (prodej bytů v jednom domě a ve stejném podlaží, prodej pozemků nově vzniklých ve stejné lokalitě v rámci developerského projektu) je tak u nemovitostí zjištění obvyklé ceny prakticky nemožné. To platí zejména při úkolu zjistit obvyklou cenu ideálního spoluvlastnického podílu na nemovitostech.

Pro účely posudků tohoto typu je tedy namísto hledání obvyklé ceny majetku, která pro tento druh majetku v daném místě a čase neexistuje a kterou z podstaty věci *nelze vypočítat*, třeba zvolit další možné přístupy k ocenění, na něž odkazuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - nákladový, výnosový a porovnávací způsob.

**V tomto posudku nelze obvyklou cenu odhadnout, protože předmět ocenění nesplňuje podmínky v definici této cenové kategorie uvedené (zejména vlastnické poměry).**

## III.2. K indikaci tržní hodnoty

### 1. K pojmu „tržní hodnota“

Tuto cenovou kategorii definují mezinárodní oceňovací standardy (IVS) v odst. 3.1 jako „... *odhadnutou částku, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění nezávislého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení*“.

Definice je upřesněna řadou vysvětlivek.

Nezávažnější z nich kladou důraz na dobu potřebného marketingu a zejména na posuzování „*nejvyššího a nejlepšího využití nemovitosti*“, tedy kategorie, která nemusí odpovídat stavu nemovitosti, ze jakého je oceňována. Pokud není současný způsob využití posuzovaného majetku možno považovat za nejlepší a nejvyšší, nesplňuje dosažený výsledek definici tržní hodnoty. V takovýchto případech se (opět podle IVS) může jednat o „hodnotu pokračujícího využití“, případně o „hodnotu existujícího využití“, případně o „investiční hodnotu“ počítající s individuálním záměrem konkrétního investora či dokonce o „zvláštní hodnotu“ (ta narozdíl od tržní hodnoty zohledňuje i zvláštní vztahy jednotlivých stran transakce k oceňovanému majetku).

**S ohledem na to, že není dosaženo nejlepšího a nejvyššího využití aktiv, nelze ani tuto kategorii využít. V daném případě je však možno odhadnout hodnotu pokračujícího využití.**

*Definice:*

***Hodnota při stávajícím využití (value in use)***

*Při návrhu této kategorie hodnoty se předpokládá pokračování dosavadního způsobu využití oceňovaného aktiva; není splněn požadavek nejlepšího a nejvyššího využití aktiva. Z toho plyne, že v mnoha případech se odhadovaná hodnota bude blížit k hraniční hodnotě prodávajícího, nikoliv k TH.*

## 2. Oceňovací přístupy vedoucí k odhadu hodnoty - obecně

### a. Přístup na bázi věcné hodnoty majetku

Tento přístup v sobě spojuje principy porovnání a substituce; porovnání nákladů na pořízení obdobných a podobných nemovitostí s těmi, které jsou oceňovány. Přitom je třeba brát v úvahu, že za normálních podmínek trhu nebude kupující ochoten zaplatit cenu větší, než by odpovídala výši nákladů na vybudování nemovitosti-stavby (v optimálním případě) shodného rozsahu, shodných parametrů a shodné míry užitečnosti v době provádění ocenění, a to včetně nákladů na její uvedení do technického a funkčního stavu, který je požadován. V souladu s touto koncepcí je pak věcná hodnota nemovitostí většinou definována jako součet věcné hodnoty staveb, snížené o jejich znehodnocení, a hodnoty pozemků (ty jsou pro tyto účely oceněny zpravidla porovnávacím způsobem, přímou metodou či s využitím nepřímého porovnání, např. cenových map). Zde je nutno dodržet zásadu, aby náklady na zainvestování pozemku byly promítnuty do věcné hodnoty majetku pouze jednou.

**V tomto posudku je tohoto přístupu využito pouze pro ocenění stavby č.p. 1202 (viz příloha)**

### b. Přístup na bázi výnosové hodnoty majetku

Tento přístup se zpravidla využívá pouze u nemovitostí, které jsou svým charakterem a uspořádáním předurčeny ke generování výnosů z pronájmu prostor, (u staveb např. bytové nájmní domy, administrativní budovy, některé skladové objekty ap.) a ploch (u pozemků). Patří sem i jiné výnosy, např. z umístění reklamy či speciálních zařízení.

Výnosy z podnikání, se převážně týkají oblasti oceňování podniků, i když u některých typů nemovitostí, kdy je tento majetek pro daný druh podnikání zcela určující (např. hotely), se mohou oba přístupy k ocenění navzájem doplňovat. Postupy při indikaci hodnoty výnosovými metodami jsou podrobně popsány v odborné literatuře a liší se zejména podle doby, po kterou je majetek schopen výnosy přinášet. Důležitou roli má i skutečnost, zda bude majetek po skončení nájmu obnoven, prodán či zlikvidován. Metod založených na výnosnosti majetku je celá řada. Podrobně je zvolený konkrétní přístup využitý v tomto posudku popsán přímo v ocenění.

**V tomto posudku je tohoto přístupu využito pro ocenění pozemků.**

### c. Přístup na bázi porovnání s obdobným majetkem (porovnávací hodnoty)

Základním principem je porovnání oceňovaného majetku s obdobnými nemovitostmi prodávanými či nabízenými v obdobné lokalitě a ve stejném čase (max. 6 měsíců před dobou ocenění, v naprosté většině případů však v kratším období). Vzhledem k potížím při získávání relevantních údajů o již uskutečněných transakcích (viz úvodní část) jsou v rámci tohoto přístupu běžně využívány i informace poskytované o konkrétních nemovitostech realitními kanceláři, a to buď přímo, nebo formou internetu. Takto získané informace jsou přiměřeně objektivizovány. V obou případech se jedná o porovnání přímé.

**Přímého způsobu porovnání je v tomto posudku využito pouze pro odhad hodnoty stavebních pozemků (pro nestavební pozemky nejsou k dispozici relevantní údaje, z nichž by bylo možno sestavit porovnávací bázi).**

V mnoha případech, zejména při oceňování pozemků, s nimiž se na realitním trhu zpravidla neobchoduje (využívaných jako komunikace všeho druhu, veřejná prostranství, zelené plochy, hospodářsky nevyužitelné plochy), nebo staveb se speciálním účelem využití, je třeba přistoupit k porovnání nepřímému, tedy s databázemi vytvořenými na základě statistických sledování (např. zákon č. 151/1997 Sb. v § 33, odst. 3 monitoruje ve spolupráci s MF ČR Český statistický úřad). Podpůrným podkladem jsou i cenové mapy stavebních pozemků vydávané některými obcemi, jejichž údaje lze podle uvážení oceňovatele dále modifikovat.

#### **d.. Závěry posudku**

Vycházejí ze shora uvedených výsledků a jsou doplněny komentářem.

Výsledek je případně korigován tak, aby zohledňoval působení širších vztahů popsaných v samostatné části posudku.

*Konkrétně jsou oceňovací přístupy použité v tomto posudku popsány v části „Posudek“.*

### **11. Obsah posudku**

#### **11.1. Ocenění pozemků**

11.1.1. Ocenění stavebních pozemků – přímé porovnání

11.1.2. Ocenění ostatních pozemků – přímé porovnání

11.1.2.1. Ocenění pozemků – nepřímé porovnání metodou cenových map

11.1.2.2. Ocenění pozemků – nepřímé porovnání metodou „testování porovnáním“

11.1.3. Výnosové ocenění

11.2. Ocenění stavby č.p. 1202 (viz samostatná příloha posudku)

## B. Posudek

### **B.1. Porovnávací hodnota pozemků-přímé porovnání**

#### **B.1.1. Stavební pozemky**

Pro tyto účely byly vybrány tři vzorky (označené poř. čísly 1 a ž 3) a popsané v oddílu „Nabídky realitních kanceláří“ a podrobněji ještě v přílohové části posudku. Porovnání je provedeno formou kvantitativní porovnávací analýzy (porovnání každého vzorku přímo s oceňovanou nemovitostí). Kvantifikace je prováděna na základě odhadu zpracovatele ocenění a vyjadřuje míru shody mezi oceňovaným majetkem a porovnávaným vzorkem. Přitom platí, že v případě lepších parametrů u porovnávaného vzorku odpovídá kvantitativní vyjádření hodnotám nižším než u oceňovaného majetku a opačně).

#### **Kvantitativní porovnávací analýza (viz následující tabulka)**

<b>Porovnávací analýza</b>	<b>Vzorek č. 1</b>	<b>Vzorek č. 2</b>	<b>Vzorek č. 3</b>
Zvolená jednotka porovnání	1 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>
Počet jednotek porovnání	1	1	1
Cena za jednotku	4 240,00 tis. Kč	2 880 tis. Kč	9 422 tis. Kč
Přijímaná vlastnická práva a povinnosti (nevýhodný pronájem)	bez omezení, výrazně lepší	bez omezení, výrazně lepší	bez omezení, výrazně lepší
Adjustace	0,800	0,800	0,800
Upravená cena po adjustaci	3 392,00 Kč	2 304,00 Kč	7 537,60 Kč
Finanční podmínky	shodné	shodné	shodné
Adjustace	1,000	1,000	1,000
Upravená cena po adjustaci	3 392,00 Kč	2 304,00 Kč	7 537,60 Kč
Podmínky prodeje (synergie)	horší	horší	horší
Adjustace	1,030	1,030	1,030
Upravená cena po adjustaci	3 493,76 Kč	2 373,12 Kč	7 763,73 Kč
Tržní podmínky-časové hledisko	současnost	současnost	současnost
Adjustace	1,000	1,000	1,000
Upravená cena po adjustaci	3 493,76 Kč	2 373,12 Kč	7 763,73 Kč
Poloha	horší	horší	srovnatelná
Adjustace	1,030	1,030	1,000
Cena po adjustaci	3 598,57 Kč	2 444,31 Kč	7 763,73 Kč
Technické faktory	Horší (není plyn)	Horší (není plyn)	srovnatelné
Adjustace	1,020	1,020	1,000
Cena po adjustaci	3 670,54 Kč	2 493,20 Kč	7 763,73 Kč
Ekonomické faktory	lepší (volný trh)	lepší (volný trh)	lepší (volný trh)
Adjustace	0,950	0,950	0,950
Cena po adjustaci	3 487,02 Kč	2 368,54 Kč	7 375,54 Kč
Způsob a možnosti využití	lepší (bydlení)	lepší (bydlení)	lepší (bydlení)
Adjustace	0,950	0,950	0,950
Cena po adjustaci	3 312,37 Kč	2 250,11 Kč	7 006,76 Kč
Možnosti dalšího rozvoje	shodné	shodné	shodné
Adjustace	1,000	1,000	1,000
Cena po adjustaci	3 312,37 Kč	2 250,11 Kč	7 006,76 Kč
<b>Upraveno:</b>	<b>3 312,00</b>	<b>2 250,00</b>	<b>7 007,00</b>

**Váha:**

2

1

3

**Vážený průměr:**

$$(3\,312,00 * 2 + 2\,250,00 * 1 + 7\,007,00 * 3) / (2 + 1 + 3) = 4\,982,50 \sim \underline{4\,980,00 \text{ Kč/m}^2}$$

### Ocenění stavebních pozemků:

$$842 \text{ m}^2 * 4 980,00 \text{ Kč} = 4 193 160,- \text{ Kč}$$

### B.1.2. Ostatní pozemky

#### B.1.2.1. Nestavební pozemky v zastavitelném území

Pro tento případ byl v nabídkách nalezen pouze jediný vzorek (č. 4) – viz oddíl č. 9 a přílohová část posudku s objektivizovanou cenou 720,- Kč/m<sup>2</sup>.

### Ocenění nestavebních pozemků v zastavitelném území:

$$21 820 \text{ m}^2 * 720,00 \text{ Kč} = 15 710 400,- \text{ Kč}$$

#### B.1.2.2 Nestavební pozemky v nezastavitelném území

Průměrná cena za jednotku se v takovýchto případech pohybuje přibližně v 1/3 ceny v území zastavitelném, tj. ve výši ~ 240,- Kč/m<sup>2</sup>

### Ocenění nestavebních pozemků v nezastavitelném území:

$$\underline{25 942 \text{ m}^2 * 240,00 \text{ Kč} = 6 226 080,- \text{ Kč}}$$

**Porovnávací hodnota-přímé porovnání celkem: 26 129 640,- Kč**

**Upraveno na: 26 100 000,- Kč**

## B.2. Porovnávací hodnota pozemků-nepřímé porovnání

### B.2.1. Metoda cenových map

#### 1. Porovnání s údaji v cenové mapě stavebních pozemků

*K cenovým mapám stavebních pozemků:*

*Cenové mapy stavebních pozemků obsahují ceny pozemků buď skutečně sjednané (v kupních smlouvách), případně obsahují ceny pozemků zapracované do map na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v obci, lokalitě apod. Problém je, že k aktualizaci dochází zpravidla až v případě další obchodní transakce v příslušné skupině parcel. Protože aktualizace je nepravidelná, dochází tak k poměrně výrazným cenovým skokům.*

#### 1.1. Situace, kdy je cena oceňovaného pozemku uvedena v cenové mapě stavebních pozemků (týká se pozemků stavebních)

Tohoto způsobu nepřímého porovnání s veřejnou databází lze využít v případě, že obec platnou cenovou mapu má a předmětné pozemky mapou oceněny jsou. Přitom je třeba prověřit, zda nejsou tyto pozemky z použití údajů z cenové mapy vyloučeny (jako např. veřejné komunikace). Pokud jsou uvedené výchozí podmínky splněny, je třeba testovat aktuálnost cenového údaje uvedeného v mapě. Pokud se je zjevné, že údaj je zastaralý, je třeba jej objektivizovat v souladu s vývojem cen pozemků za příslušné období.

#### 1.2. Situace, kdy oceňované stavební pozemky nejsou cenovou mapou oceněny, ale jsou v ní oceněny srovnatelné v téže lokalitě

I v tomto případě lze z těchto podkladů podpůrně vycházet (týká se pouze pozemků stavebních), avšak přitom je třeba provést porovnávací analýzu cenové údaje objektivizovat.

**Pro účely tohoto posudku je zvolen postup popsáný ad 1.2.**

**B.2.1.1. Stavební pozemky**

Vybrané vzorky (podrobně viz údaje z cenové mapy hl. m. Prahy platné od 1.1.2013 uvedené v příloze):

Mapový list č. 57, cena v obytné zóně ve směru JZ: 4 420,- Kč/m<sup>2</sup> od r. 2009

Mapový list č. 57, cena v obytné zóně ve směru S: 6 750,- Kč/m<sup>2</sup> od r. 2013

Mapový list č. 57, cena v obytné zóně ve směru S: 6 080,- Kč/m<sup>2</sup> od r. 2012

Mapový list č. 57, cena v obytné zóně ve směru V: 7 190,- Kč/m<sup>2</sup> od r. 2013

Objektivizace cenových údajů – přepoččet na cenovou hladinu r. 2013 při uvažovaném růstu cen pozemků ve výši 3% za rok:

$$4\,420,00 * 1,03^4 = 4\,977,- \text{ Kč/m}^2$$

$$6\,750,00 * 1,00 = 6\,750,- \text{ Kč/m}^2$$

$$6\,080,00 * 1,03 = 6\,262,- \text{ Kč/m}^2$$

$$7\,190,00 * 1,00 = 7\,190,- \text{ Kč/m}^2$$

Průměrná cena za jednotku: **6 295,- Kč/m<sup>2</sup>**

**Ocenění stavebních pozemků:**

$$842 \text{ m}^2 * 6\,295,00 \text{ Kč} = \quad \quad \quad \mathbf{5\,300\,390,- \text{ Kč}}$$

**B.2.1.2. Nestavební pozemky v zastavitelném území**

Vybrané vzorky (podrobně viz údaje z cenové mapy hl. m. Prahy platné od 1.1.2013 uvedené v příloze):

Mapový list č.57, cena u parku Cibulka (oddychová a rekreační zóna) 710,- Kč/m<sup>2</sup>

Mapový list č. 57, cena v kolonii Na Hlíničku (zahrádkáři) 710,- Kč/m<sup>2</sup>

S ohledem na nekomerční charakter ploch se cenový vývoj nedá objektivně zjistit, a proto se přejímají aktuální cenové údaje uvedené v cenové mapě.

Průměrná cena za jednotku: **710,- Kč/m<sup>2</sup>**

**Ocenění nestavebních pozemků v zastavitelném území:**

$$21\,820 \text{ m}^2 * 710,00 \text{ Kč} = \quad \quad \quad \mathbf{15\,492\,200,- \text{ Kč}}$$

### B.2.1.3 Nestavební pozemky v nezastavitelném území

Vybrané vzorky (podrobně viz údaje z cenové mapy hl. m. Prahy platné od 1.1.2013 uvedené v příloze):

Mapový list č.57, cena u parku Cibulka (oddychová a rekreační zóna) 710,- Kč/m<sup>2</sup>

Mapový list č. 57, cena v kolonii Na Hliníku (zahrádkáři) 710,- Kč/m<sup>2</sup>

S ohledem na nekomerční charakter ploch se cenový vývoj nedá objektivně zjistit, a proto se přejímají aktuální cenové údaje uvedené v cenové mapě.

Průměrná cena za jednotku se v takovýchto případech pohybuje přibližně v 1/3 ceny v území zastavitelném, tj. ve výši ~ 237,- Kč/m<sup>2</sup>

**Ocenění nestavebních pozemků v nezastavitelném území:**

$$\underline{25\,942\text{ m}^2 * 237.00\text{ Kč} = 6\,148\,254,-\text{ Kč}}$$

**Porovnávací hodnota (bez trvalých porostů)**

**-nepřímé porovnání dle cenových map celkem:**

**26 940 844,- Kč**

**Upraveno na:**

**26 900 000,- Kč**

### B.2.2. Testování porovnáním

#### Přístup:

Jedná se o využití ustálených, empiricky odvozených a známých relativních hodnotových vztahů jak mezi jednotlivými tržními segmenty (ty jsou vymezeny podle způsobu využití pozemků či staveb) navzájem, tak i v rámci těchto segmentů hodnotových intervalů. Vztahy mezi těmito segmenty se kvantifikují relativně (např. procentuální formou). Základní potřebou tohoto přístupu je volba vhodného hodnotového základu (vyjádřeného v penězích), od něhož pak lze pomocí těchto relativních vztahů (v %) s vysokou pravděpodobností indikovat hodnotový interval v jiných tržních segmentech, v jehož rámci lze odvodit hodnotu rovněž v penězích. Ve většině případů se jako výchozí základna uvažuje segment s pozemky pro rodinné domy. Ustálené (nikoli však neměnné) relativní vztahy mezi jednotlivými tržními segmenty jsou uvedeny níže.

Výchozí cenový údaj pro segment „pozemky pro individuální obytnou zástavbu“ odpovídající 100% hodnotě:

4 980,00Kč/m<sup>2</sup> (odpovídá skutečnému aktuálnímu stavu na trhu - viz přímé porovnání)

#### B.2.2.1 Stavební pozemky – zastavěné plochy a nádvoří

*Hodnotové rozpětí je nutné považovat pouze za orientační, přičemž při alokaci hodnoty v rámci intervalů v jednotlivých segmentech je nutné zohledňovat např. polohu, kvalitu okolí, konfiguraci pozemku, vybavenost inženýrskými sítěmi, velikost, různá případná omezení apod.*

*V daném případě odhadujeme na 90%.*



*Tabulka orientačního vztahu mezi různými segmenty trhu*

<u>Druh pozemků</u>	<u>Podíl</u>
Zemědělské a lesní případně ostatní neurčené pro výstavbu běžné	≤ 5%
Při okrajích nebo i v rámci sídel	5 - 10%
<b>Ostatní</b>	
Jiné plochy bez specifického využití	30 - 40%
Veřejná prostranství a veřejné parkování	40 - 50%
<b>Stavební</b>	
Pro technickou vybavenost	≤ 50%
Pro zemědělské stavby	< 30%
Pro občanskou vybavenost (nekomerční)	40 - 80%
Pro průmyslové využití	40 - 80%
Pro komerční využití (mimo centra)	70 - 90%
Obytná zástavba - individuální	90 - 110%
	100 -
Obytná zástavba hromadná	120%
V centrech obcí	> 120%

**Ocenění stavebních pozemků:**

$$842,00 \text{ m}^2 * 4\,980,00 * 0,90 =$$

3 773 844,- Kč

**B.2.2.2. Nestavební pozemky v zastavitelném území**

*Hodnotové rozpětí je nutné považovat pouze za orientační, přičemž při alokaci hodnoty v rámci intervalů v jednotlivých segmentech je nutné zohledňovat např. polohu, kvalitu okolí, konfiguraci pozemku, vybavenost inženýrskými sítěmi, velikost, různá případná omezení apod.*

*V daném případě odhadujeme na 10%.*

*Tabulka orientačního vztahu mezi různými segmenty trhu*

<u>Druh pozemků</u>	<u>Podíl</u>
Zemědělské a lesní případně ostatní neurčené pro výstavbu běžné	≤ 5%
Při okrajích nebo i v rámci sídel	5 - 10%
<b>Ostatní</b>	
Jiné plochy bez specifického využití	30 - 40%
Veřejná prostranství a veřejné parkování	40 - 50%
<b>Stavební</b>	
Pro technickou vybavenost	≤ 50%
Pro zemědělské stavby	< 30%
Pro občanskou vybavenost (nekomerční)	40 - 80%
Pro průmyslové využití	40 - 80%
Pro komerční využití (mimo centra)	70 - 90%
Obytná zástavba - individuální	90 - 110%
	100 -
Obytná zástavba hromadná	120%
V centrech obcí	> 120%

### Ocenění nestavebních pozemků v zastavitelném území:

$$21\,820\text{ m}^2 * 4\,980,00\text{ Kč} * 0,10 = 10\,866\,360,-\text{ Kč}$$

### B.2.2.3 Nestavební pozemky v nezastavitelném území

*Hodnotové rozpětí je nutné považovat pouze za orientační, přičemž při alokaci hodnoty v rámci intervalů v jednotlivých segmentech je nutné zohledňovat např. polohu, kvalitu okolí, konfiguraci pozemku, vybavenost inženýrskými sítěmi, velikost, různá případná omezení apod. V daném případě odhadujeme na 4%.*

#### Tabulka orientačního vztahu mezi různými segmenty trhu

<u>Druh pozemků</u>	<u>Podíl</u>
Zemědělské a lesní případně ostatní neurčené pro výstavbu běžné	≤ 5%
Při okrajích nebo i v rámci sídel	5 - 10%
<b>Ostatní</b>	
Jiné plochy bez specifického využití	30 - 40%
Veřejná prostranství a veřejné parkování	40 - 50%
<b>Stavební</b>	
Pro technickou vybavenost	≤ 50%
Pro zemědělské stavby	< 30%
Pro občanskou vybavenost (nekomerční)	40 - 80%
Pro průmyslové využití	40 - 80%
Pro komerční využití (mimo centra)	70 - 90%
Obytná zástavba - individuální	90 - 110%
	100 -
Obytná zástavba hromadná	120%
V centrech obcí	> 120%

### Ocenění nestavebních pozemků v nezastavitelném území:

$$25\,942\text{ m}^2 * 4\,980,00\text{ Kč} * 0,04 = 5\,167\,646,-\text{ Kč}$$

**Porovnávací hodnota (bez trvalých porostů)**

**-nepřímé porovnání „testování porovnáním“ celkem: 19 807 850,- Kč**

**Upraveno na: 19 800 000,- Kč**

### B.3. Výnosová hodnota

Tento oceňovací přístup se u pozemků používá pouze okrajově. S ohledem na stávající nájemní vztahy u oceňovaných nemovitostí je však jeho použití, byť pouze jen jako případné korekce předchozích výsledků, potřebné. Přitom je třeba vycházet z těchto základních údajů:

Východiskem je platná nájemní smlouva se společností LALASA, spol. s r.o. ze dne 26.10.2006 včetně dodatku č.1 ze dne 30.7.2007, zejména čl. 6. Je třeba vzít v úvahu i valorizační doložku, jež předpokládá růst ročního nájemného v souladu s inflací vyhlášenou statistickým úřadem. Protože se ocenění provádí v průběhu nájemního vztahu, není možno explicitně předvídat míru inflace do budoucna. Poroto jsme do výpočtu nedosazovali ani již známe údaje o inflace za roky 2007-2012 a požili jsme odhadnutý meziroční nárůst cen o 2,5%.

**Pro vlastní propočet výnosové hodnoty s využitím výnosů z nájemného vycházíme z těchto údajů:**

Roční smluvní nájemné (část připadající na budovu se zanedbává, je kompenzována jinými závazky nájemce): **555 000,- Kč**

Odhad výše nákladů spojených s dosažením ročního zisku: **15% (většinu nákladů nese nájemce)**

Zisk v roce 2006:  $555\,000,00 \cdot 0,85 = 471\,750,00$  Kč, od r. 2007 valorizováno

Zisk v roce  $V_{1=2007} = 483\,544,-$  Kč

Odhad meziročního růstu inflace: **2,5%**

Úroková míra setinná (stanovena podle oboru podnikání):  **$i = 0,06$**

Počet let s pohyblivým výnosem: **15 od r. 2007, poté konstantní zisk (od data ocenění 9 roků)**

Rok  $t=1$ : rok 2013, odpovídá  $V_{7=2013}$

Rok  $t=9 = m$

$q = 1,06$

Vzorec:

$$CV = \left\{ \sum_{t=1}^m \frac{V_t}{q^t} \right\} + V / q^m * i$$

$$V_1 = 471\,750 * 1,025 = 483\,544,00$$

$$V_2 = 471\,750 * 1,025^2 = 495\,630,00$$

$$V_3 = 471\,750 * 1,025^3 = 483\,544,00$$

$$V_4 = 471\,750 * 1,025^4 = 483\,544,00$$

$$V_5 = 471\,750 * 1,025^5 = 483\,544,00$$

$$V_6 = 471\,750 * 1,025^6 = 483\,544,00$$

$$V_7 = 471\,750 * 1,025^7 = 560\,765,00 / 1,06 = 529\,024,- \text{ Kč}$$

$$V_8 = 471\,750 * 1,025^8 = 574\,780,00 / 1,06^2 = 511\,552,- \text{ Kč}$$

$$V_9 = 471\,750 * 1,025^9 = 589\,150,00 / 1,06^3 = 494\,660,- \text{ Kč}$$

$$V_{10} = 471\,750 * 1,025^{10} = 603\,877,00 / 1,06^4 = 476\,432,- \text{ Kč}$$

$$V_{11} = 471\,750 * 1,025^{11} = 618\,978,00 / 1,06^5 = 462\,535,- \text{ Kč}$$

$$V_{12} = 471\,750 * 1,025^{12} = 634\,452,00 / 1,06^6 = 447\,263,- \text{ Kč}$$

$$V_{13} = 471\,750 * 1,025^{13} = 650\,312,00 / 1,06^7 = 432\,495,- \text{ Kč}$$

$$V_{14} = 471\,750 * 1,025^{14} = 666\,569,00 / 1,06^8 = 418\,213,- \text{ Kč}$$

$$V_{15} = 471\,750 * 1,025^{15} = 683\,236,00 / 1,06^9 = 404\,406,- \text{ Kč}$$

---

$$\text{Součet proměnlivých výnosů za 9 roků: } 4\,176\,580,- \text{ Kč}$$

Konstantní zisk pro další období:

$V = 683\,236,00$  Kč

$q^m * i = 1,06^9 * 0,06 = 0,1014$

**Propočet:**

$V / q^m * i = 683\,236,00 / 0,1014 =$

6 738 028,- Kč

**Výnosová hodnota celkem:**

**10 914 608,- Kč**

**Upraveno na:**

**10 900 000,- Kč**

### C. Rekapitulace ocenění pozemků (bez trvalých porostů)

Přímé porovnání	26 100 000,- Kč
Nepřímé porovnání – cenové mapy	26 900 000,- Kč
Nepřímé porovnání- „testování porovnaním“	19 800 000,- Kč
Výnosová hodnota	10 900 000,- Kč

#### Komentář:

V daném případě (jedná se o pozemky se specifickým charakterem a účelem využití) nelze metodu přímého porovnání považovat, na rozdíl od převládající praxe, za přístup nejvýstižnější. Důvodem je skutečnost, že porovnávané vzorky, jež tvoří srovnávací bázi, svým charakterem ne zcela odpovídají parametrům oceňovanému majetku. U nepřímého porovnání bylo dosaženo dvou rozdílných výsledků s mezní akceptovatelnou velikostí intervalu. Proto jsme v závěru přistoupili ke zpřesňující korekci s pomocným využitím výnosového ocenění, které je u pozemků netradiční, protože jeho výsledek vystihuje reálnou hospodářskou využitelnost oceňovaného majetku, vezmeme-li v úvahu informace o možném využití území, které jsou k datu vypracování posudku známy. Výsledkem tedy není odhad obvyklé ceny (její definici parametry majetku i zamýšleného obchodu nesplňují) ani odhad tržní hodnoty (v tomto případě není splněn požadavek nejvyššího a nejlepšího využití). Po vyhodnocení shora uvedených výsledků a s přihlédnutím ke skutečnostem popsaným v části „Nález“ odhadujeme tržní cenu pozemků v areálu popsaných v tomto posudku na

20 000 000,- Kč.

### D. Ocenění budovy č.p. 1202

Podle přílohy (samostatné ocenění)

6 500 000,- Kč

**Celkem (návrh tržní ceny):**

**26 500 000,- Kč**

lovy: dvacetšestmiliónůpěttisícKč

### E. Znalecká doložka:

Dolmen servis, s.r.o. je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12.3.1996, zn. 189/95-OOD zapsán podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5841-202/2013 znaleckého deníku.

V Praze dne 3.11.2013



Ing. Ladislav Kubiček, MBA

## **Příloha ke znaleckému posudku č. 5841-202/2013**

ve věci ocenění budovy č.p. 1202 na p.č. 1863/17 v kú Košíře, obec Praha

*(podle objednávky je současně vyčíslena i hypotetická hodnota budovy č.p. 1202 ve stavu před rekonstrukcí. Text vztahující se k tomuto ocenění je psán kurzívou)*

**Objednatel znaleckého posudku:** Shodně se ZP č. 5841-202/2013

**Účel znaleckého posudku:** Shodně se ZP č. 5841-202/2013

Tento dílčí znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu.

V Praze dne 2.11.2013

## A. NÁLEZ

### 1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Klubovna Tenisového klubu  
Adresa předmětu ocenění: Nad Hliníkem 1202/2  
150 00 Praha 5  
Kraj: Hl.m. Praha  
Okres: Hl.m. Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Košíře  
Počet obyvatel: 1 241 664  
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. a): 2 250,- Kč/m<sup>2</sup>

### 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.11.2013.

### 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- projektová dokumentace na stavbu provozní budovy Sportcampu z 10/1959
- kolaudační rozhodnutí z 22.11.1966 (stavba budovy klubovny)
- *znalecký posudek č.128/1/2011-4142 (Ing. Jana Opočenská) popisující stav budovy č.p. 1202 před započatím rekonstrukce*
- rozhodnutí o povolení užívání stavebních úprav v suterénu ze dne 24.8.1993, MČ Praha 5, č.j. výst. Koš.p.1863-4964/93-SK-R
- projektová dokumentace na přestavbu provozní budovy Motolsportparku z 10/2008
- Kolaudační souhlas vydaný MČ Praha 5, ÚMŠ, odbor stavební a infrastruktury ze dne 11.6.2013 (změna stavby č.p. 1202)
- fotodokumentace
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění
- vyhl. č. 3/2008 Sb. v platném znění (poslední úprava vyhl. č. 450/2012 Sb.)-podpůrně
- vlastní databáze obvyklé výše nájemného za obdobné prostory

### 4. Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví č. 954 pro katastrální území Košíře, obec Praha je v části „A“ zapsán vlastník:  
Hlavní město Praha

*Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce:*  
Městská část Praha 5 (00063631)

V části „B“ je m.j. zapsána budova č.p. 1202 – jiná stavba na p.č. 1863/17.

### 5. Dokumentace a skutečnost

Budova je užívána v souladu s právním stavem. V parametrech rozhodných pro ocenění zjištěný stav odpovídá předložené dokumentaci.

### 6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je hlavní provozní budova v areálu popsáném v tomto posudku. Je umístěna u vjezdu do areálu při jeho severní hranici. Objekt je zasazen do svažitého terénu, západní stěna je pod úrovní okolního terénu, proto se nejnižší podlaží považuje za podlaží podzemní. Budova má

další podlaží (zčásti ustupující), zastřešení je sedlovou střechou (sbíjené dřevěné vazníky) s mírným sklonem. Krytina je z borského šindele. Svislá nosná konstrukce budovy je zděná z cihel CDm v tl. 37,5 cm. Dům je připojen na všechny inženýrské sítě včetně plynovodu, vytápění je ústřední, výtah v objektu není. Podrobný popis konstrukcí a vybavení budovy se uvádí v rámci jejího ocenění nákladovým způsobem (výpočet koeficientu vybavení  $K_4$ ).

Stáří:

Od r. 1966, tj 47 roků

Technický stav:

Částečná rekonstrukce před 25 roky, rozsáhlá rekonstrukce a modernizace spojená s výměnou většiny prvků krátkodobé životnosti byla skončena v r. 2013.

*Technický stav před rekonstrukcí:*

*Velmi špatný.*

Současný technický stav:

Velmi dobrý (po rekonstrukci).

Vnitřní dispozice:

1.p.p.

Chodba se schodištěm, šatny a sociální zařízení Ž a M, byt správce 2+kk s příslušenstvím (dosud nezkolaudováno)

1.n.p.

Vstup, restaurace s barem, kuchyň a zázemí, kancelář se sociálním zařízením, terasa s pergolou.

Příslušenství budovy:

Není (venkovní úpravy, přípojky inženýrských sítí, opěrná zeď využita i pro stavbu tribuny v sousedství jsou ve vlastnictví jiného subjektu).

## **7. Přístup k ocenění pro účely tohoto posudku**

### **7.1. Vlastnické a právní vztahy**

Budova je spolu s pozemky v areálu pronajata na základě nájemní smlouvy se společností LALASA, spol. s r.o. ze dne 26.10.2006 včetně dodatku č.1 ze dne 30.7.2007. Z dikce smlouvy je patrné, že nájemné připadající na vlastní budovu č.p. 1202 samostatně vyčíslit nelze a podle této smlouvy má být užitek z provozování budovy nájemcem kompenzován blíže nespecifikovanými investicemi, jejichž smyslem je zlepšení stavebně-technických parametrů stavby. Tento právní (nájemní) vztah je příčinou toho, že vypověditelnost smlouvy je možná pouze ze zákonných důvodů a v případě, že nájemce své povinnosti ze smlouvy plynoucí splní, je velmi problematická. K datu ocenění bylo již vydán částečný kolaudační souhlas s užíváním nově zrekonstruované budovy.

*Hodnocení právních vztahů z hlediska ocenění:*

*Popsaný stav má velmi negativní vlivy na zpeněžitelnost majetku na volném realitním trhu. Ten je zúžen prakticky na jediného zájemce (nájemce).*

### **7.2. Přístup k ocenění**

Jakékoli porovnávací přístupy jsou pro tento případ zcela nevýstižné, protože nelze sestavit srovnávací bázi, jež by shora popsané specifické situaci odpovídala. Základ tržní hodnoty je tedy třeba odhadnout pomocí dalších přístupů (na bázi věcné a výnosové hodnoty, přičemž při



výnosovém ocenění je třeba pracovat s obvyklou výší nájemného bez ohledu na stávající nájemní smlouvu). S ohledem na specifickou přírodu jsme pro tento účel využili postupů a databází z platného oceňovacího předpisu.

Tuto hypotetickou tržní hodnotu, která odpovídá simulované situaci na volném realitním trhu, je třeba v závěru upravit koeficientem reálné zpeněžitelnosti, který vystihuje existenci právních vztahů popsaných v bodě 7.1.

Ten se stanoví odborným odhadem takto:

a) Pro ocenění budovy č.p. 1202 ve stavu ke dni ocenění ve výši **0,93**

*Zdůvodnění:*

*Podmínky plynoucí z nájemní smlouvy-realizace stavebních úprav na náklady nájemce-je splněna, kolaudační souhlas je však k datu ocenění pouze částečný.*

b) Pro ocenění budovy č.p. 1202 hypoteticky ve stavu před rekonstrukcí ve výši **0,75**

*Zdůvodnění:*

*Je třeba zohlednit hypotetickou situaci, kdy nájemce ještě žádné investice do stavby nevložil a případný nabyvatel by převzal budovu, kterou nelze prakticky provozovat a jež je zatížena existujícími právními vztahy popsanými v bodě 7.1. Zpeněžitelnost majetku je v takovémto případě velmi ztížena.*

## **7. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Budova č.p. 1202-stav k r. 2013

1.1.2. Budova č.p. 1202-stav před rekonstrukcí (evidenčně)

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis, z něhož je (podpůrně) převzata databáze pro ocenění:

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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### 1. Ocenění staveb

#### 1.1. Hlavní stavby

##### 1.1.1. Budova č.p. 1202-stav k r. 2013

Ocenění staveb nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti

Budova č.p. 1202 - stav k r. 2013

Popis

Přístup k ocenění nákladovým a výnosovým způsobem:

Jedná se o nemovitost se speciálním způsobem využití plně svázaným s provozem sportovního areálu, k němuž patří. Samostatně lze objekt velmi těžko využívat. Z tohoto důvodu je zcela nevhodné pro odhad obvyklé ceny využít porovnávacího přístupu, protože není objektivně možno získat potřebné údaje pro vytvoření srovnávací báze. Pro odhad hodnoty je tak možno využít kombinaci hodnoty nákladové a výnosové (budovu lze samostatně pronajímat hypotetickým provozovatelům).

Pro tyto oceňovací přístupy bylo podpůrně využito databází a postupů, které obsahuje platný oceňovací předpis. Hypotetická výše nájemného je odhadnuta s využitím databáze zpracovatele posudku (smluvní nájemné této výši zjevně neodpovídá). Přitom je kalkulováno s hypotetickým výpadkem nájemného ve výši 15%:

Hypotetické nájemné:  $2400,- \text{ Kč/m/rok} * 0,85 = 2\,040,- \text{ Kč/m}^2/\text{rok}$

Hypotetické nájemné před započtením rekonstrukce:  $800,- \text{ Kč/m}^2/\text{rok} * 0,85 = 680,- \text{ Kč/m}^2/\text{rok}$

Pronajatelná podlahová plocha (převzato z posudku č. 128/1/2011-4142):  $446,47 \text{ m}^2$

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 3:

H. budovy pro obchod a služby

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

123

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m <sup>2</sup> ]
I.p.p.	$11,18*21,84+11,54*9,44+3,77*0,33+5,95*1,60*0,5+$	$= 372,29$
I.n.p.	$4,60*(1,97+3,76)*0,50$ $11,18*21,77+9,48*5,21+3,80*0,40$	$= 294,30$

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
l.p.p.	372,29 m <sup>2</sup>	2,99 m	1 113,15
l.n.p.	294,30 m <sup>2</sup>	3,20 m	941,76
<b>Součet</b>	<b>666,59 m<sup>2</sup></b>		<b>2 054,91</b>

Průměrná výška podlaží:	PVP =	2 054,91 / 666,59	= 3,08 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	666,59 / 2	= 333,30 m <sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor	
l.p.p.	$(11,18*21,84+11,54*9,44+3,77*0,33+5,95*1,60*0,5+4,60*(1,97+3,76)*0,50)*(2,99+0,10)$	= 1 150,38 m <sup>3</sup>
l.n.p.	$(11,18*21,77+9,48*5,21+3,80*0,40)*(3,20)$	= 941,76 m <sup>3</sup>
zastřešení	$(11,18*21,77)*(1,766*0,5)+(9,48*5,21+3,80*0,40)*(2,70)$	= 352,37 m <sup>3</sup>
komín	$2,40*2,77*3,10+1,85*1,85*3,50$	= 32,59 m <sup>3</sup>
venkovní schodiště	$6,30*1,40*3,20*0,50$	= 14,11 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
l.p.p.	NP	1 150,38 m <sup>3</sup>
l.n.p.	NP	941,76 m <sup>3</sup>
zastřešení	NP	352,37 m <sup>3</sup>
komín	NP	32,59 m <sup>3</sup>
venkovní schodiště	NP	14,11 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>2 491,21 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zdivo cihelné z CDm 37,5 cm	S	100
3. Stropy	žb nad l.p.p., jinak rovný podhled	S	50
3. Stropy	polospalné dřevěné	P	50
4. Krov, střecha	dřevěný sbíjený	S	100
5. Krytiny střech	asfaltové šindele	S	100
6. Klempířské konstrukce	titanzinek	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nástřiky na bázi umělých hmot	S	100

9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	dýhované	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Povrchy podlah	plovoucí, koberce, dlažby	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	velkokuchyně	N	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	zabezpečení, VZT, telefony	N	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

#### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	50	1,00	4,05
3. Stropy	P	8,10	50	0,46	1,86
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100	1,54	0,92
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,80	100	1,54	8,93
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	N	1,90	100	1,54	2,93
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	N	4,40	100	1,54	6,78
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů  
Koeficient vybavení  $K_4$ :

103,37  
1,0337

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 15, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100,00	1,00	6,10	5,90	47	150	31,33	1,8485
2. Svislé konstrukce	S	15,30	10,00	1,00	1,53	1,48	47	90	52,22	0,7729
2. Svislé konstrukce	S	15,30	90,00	1,00	13,77	13,32	23	90	25,56	3,4046
3. Stropy	S	8,10	50,00	1,00	4,05	3,92	47	80	58,75	2,3030
3. Stropy	P	8,10	50,00	0,46	1,86	1,80	47	50	94,00	1,6920
4. Krov, střecha	S	6,20	10,00	1,00	0,62	0,60	23	70	32,86	0,1972
4. Krov, střecha	S	6,20	90,00	1,00	5,58	5,40	47	70	67,14	3,6256
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,81	0	40	0,00	0,0000
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100,00	1,54	0,92	0,89	0	50	0,00	0,0000
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,06	47	70	67,14	4,7401
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,19	0	40	0,00	0,0000
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,10	0	30	0,00	0,0000
10. Schody	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,61	47	80	58,75	1,5334
11. Dveře	S	3,70	100,00	1,00	3,70	3,58	0	50	0,00	0,0000
13. Okna	N	5,80	100,00	1,54	8,93	8,64	1	50	2,00	0,1728
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,19	1	30	3,33	0,1062
15. Vytápění	S	4,80	50,00	1,00	2,40	2,32	23	30	76,67	1,7787
15. Vytápění	S	4,80	50,00	1,00	2,40	2,32	1	30	3,33	0,0773
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,71	1	40	2,50	0,1427
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,29	0	30	0,00	0,0000
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,10	1	40	2,50	0,0775
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	50,00	1,00	1,55	1,50	23	50	46,00	0,6900
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	50,00	1,00	1,55	1,50	1	60	1,67	0,0251
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,39	23	40	57,50	0,2243
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100,00	1,00	2,00	1,93	1	15	6,67	0,1287
22. Vybavení kuchyní	N	1,90	100,00	1,54	2,93	2,83	1	15	6,67	0,1888
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,06	1	30	3,33	0,1352
25. Ostatní	N	4,40	100,00	1,54	6,78	6,56	1	20	5,00	0,3280
Opotřebení:										<b>24,1926</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 2) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$ :	*	0,9398
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$ :	*	0,9818
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	1,0337
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,2100
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1410
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>6 192,55</b>
Plná cena: $2 491,21 \text{ m}^3 * 6 192,55 \text{ Kč/m}^3$	=	<b>15 426 942,49 Kč</b>

Opotřebení analytickou metodou: 24,1926 % - 3 732 178,49 Kč

Budova č.p. 1202 - stav k r. 2013 - zjištěná cena = 11 694 764,- Kč

**Rekapitulace nákladové ceny staveb:**

Budova č.p. 1202 - stav k r. 2013 11 694 764,- Kč  
11 694 764,- Kč

**Nákladové ceny - celkem = 11 694 764,- Kč**

**Ocenění výnosovým způsobem**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Druh objektu: Nemovitosti pro hromadné ubytování a stravování  
Míra kapitalizace (dle příl. č. 16): 7,50 %

**Výnosy z pronajímáných prostor**

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> ]	Výnos [Kč]
pronajatečná plocha	446,47	2 040,-	910 798,80
Výnosy celkem			910 798,80

**Ocenění**

Celkové výnosy z pronajímáných prostor: = 910 798,80 Kč

**Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:**

- cena stavebního pozemku: 1 777 860,- Kč
- výměra stavebního pozemku: 357,00 m<sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha: 357,00 m<sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy: 1 777 860,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 88 893,- Kč

**Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:**

910 798,80 \* 40 % - 364 319,52 Kč

Roční nájemné upravené dle § 23 odst. 4: = 457 586,28 Kč

Míra kapitalizace 7,50 % / 7,50 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 6 101 150,40 Kč**

**Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování**

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,  
nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 11 694 764,00 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 6 101 150,40 Kč

Rozdíl R = 5 593 613,60 Kč

Ocenění dle přílohy 17 tab. 2, skupiny D):

$$CV + 0.10 R = 6\,660\,511,76 \text{ Kč}$$

Ocenění staveb kombinací výnosového a nákladového způsobu = 6 660 511,76 Kč

Koeficient zpeněžitelnosti = 0,97 6 460 696,41 Kč

### 1.1.2. Budova č.p. 1202-stav před rekonstrukcí

Ocenění staveb nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti

Budova č.p. 1202-stav před rekonstrukcí

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 3: H. budovy pro obchod a služby

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 123

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m <sup>2</sup> ]
l.p.p.	$11,18*21,84+11,54*9,44+3,77*0,33+5,95*1,60*0,5$ $+4,60*(1,97+3,76)*0,50$	= 372,29
l.n.p.	$11,18*21,77+9,48*5,21+3,80*0,40$	= 294,30

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
l.p.p.	372,29 m <sup>2</sup>	2,99 m	1 113,15
l.n.p.	294,30 m <sup>2</sup>	3,20 m	941,76
Součet	666,59 m <sup>2</sup>		2 054,91

Průměrná výška podlaží: PVP =  $2\,054,91 / 666,59 = 3,08 \text{ m}$

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP =  $666,59 / 2 = 333,30 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor	
l.p.p.	$(11,18*21,84+11,54*9,44+3,77*0,33+5,95*1,60$ $*0,5+4,60*(1,97+3,76)*0,50)*(2,99+0,10)$	= 1 150,38 m <sup>3</sup>
l.n.p.	$(11,18*21,77+9,48*5,21+3,80*0,40)*(3,20)$	= 941,76 m <sup>3</sup>
zastřešení	$(11,18*21,77)*(1,766*0,5)+(9,48*5,21+3,80*0,4$ $0)*(2,70)$	= 352,37 m <sup>3</sup>
komín	$2,40*2,77*3,10+1,85*1,85*3,50$	= 32,59 m <sup>3</sup>
venkovní schodiště	$6,30*1,40*3,20*0,50$	= 14,11 m <sup>3</sup>
	$4,40*1,17+15,32*1,20$	= 23,53 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.p.p.	NP	1 150,38 m <sup>3</sup>
1.n.p.	NP	941,76 m <sup>3</sup>
zastřešení	NP	352,37 m <sup>3</sup>
komín	NP	32,59 m <sup>3</sup>
venkovní schodiště	NP	14,11 m <sup>3</sup>
	NP	23,53 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>2 514,74 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	Betonové pásy neizolované	P	100
2. Svislé konstrukce	zdivo cihelné z CDm 37,5 cm	S	100
3. Stropy	žb nad 1.p.p., jinak rovný pohled polospalné	S	50
3. Stropy	dřevěné	P	50
4. Krov, střecha	dřevěný sbíjený	S	100
5. Krytiny střech	eternitové šablony	P	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břizolitové stříkané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	podstandardní	P	100
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	náplňové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	S	100
14. Povrchy podlah	parkety, keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	P	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	velkokuchyně	N	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty, podstandard	P	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	domácí telefon	P	100
26. Instalační pref. jádra		X	100



### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,10	100	0,46	2,81
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	50	1,00	4,05
3. Stropy	P	8,10	50	0,46	1,86
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	P	2,90	100	0,46	1,33
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	P	3,20	100	0,46	1,47
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	P	3,20	100	0,46	1,47
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	N	1,90	100	1,54	2,93
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	4,20	100	0,46	1,93
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	P	4,40	100	0,46	2,02
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					84,57
Koeficient vybavení $K_4$ :					0,8457

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 15, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	6,10	100,00	0,46	2,81	3,33	47	150	31,33	1,0433
2. Svislé konstrukce	S	15,30	10,00	1,00	1,53	1,81	47	90	52,22	0,9452
2. Svislé konstrukce	S	15,30	90,00	1,00	13,77	16,28	23	90	25,56	4,1612
3. Stropy	S	8,10	50,00	1,00	4,05	4,79	47	80	58,75	2,8141
3. Stropy	P	8,10	50,00	0,46	1,86	2,20	47	50	94,00	2,0680
4. Krov, střecha	S	6,20	10,00	1,00	0,62	0,73	23	60	38,33	0,2798
4. Krov, střecha	S	6,20	90,00	1,00	5,58	6,60	47	60	78,33	5,1698
5. Krytiny střech	P	2,90	100,00	0,46	1,33	1,57	47	50	94,00	1,4758
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,71	23	25	92,00	0,6532
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100,00	1,00	7,30	8,63	47	50	94,00	8,1122

8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,90	47	50	94,00	3,6660
9. Vnitřní obklady keramické	P	3,20	100,00	0,46	1,47	1,74	23	23	100,00	1,7400
10. Schody	S	2,70	100,00	1,00	2,70	3,19	47	70	67,14	2,1418
11. Dveře	S	3,70	100,00	1,00	3,70	4,38	47	50	94,00	4,1172
13. Okna	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,86	47	50	94,00	6,4484
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,90	47	50	94,00	3,6660
15. Vytápění	S	4,80	100,00	1,00	4,80	5,68	23	30	76,67	4,3549
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,98	23	40	57,50	4,0135
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,35	23	25	92,00	0,3220
18. Vnitřní vodovod	P	3,20	100,00	0,46	1,47	1,74	47	50	94,00	1,6356
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,67	47	50	94,00	3,4498
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,47	23	30	76,67	0,3603
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,36	23	23	100,00	2,3600
22. Vybavení kuchyní	N	1,90	100,00	1,54	2,93	3,46	15	15	100,00	3,4600
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	4,20	100,00	0,46	1,93	2,28	23	25	92,00	2,0976
25. Ostatní	P	4,40	100,00	0,46	2,02	2,39	23	23	100,00	2,3900
<b>Opotřebení:</b>										<b>72,9457</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 2) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9398
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9818
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8457
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,2100
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1410
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>5 066,30</b>
Plná cena: 2 514,74 m <sup>3</sup> * 5 066,30 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>12 740 427,26 Kč</b>
Opotřebení analytickou metodou: 72,9457 %	-	<b>9 293 593,85 Kč</b>
<b>Budova č.p. 1202-stav před rekonstrukcí - zjištěná cena</b>	=	<b>3 446 833,41 Kč</b>
<b>Rekapitulace nákladové ceny staveb:</b>		
Budova č.p. 1202-stav před rekonstrukcí		3 446 833,41 Kč
		<b>3 446 833,41 Kč</b>
<b>Nákladové ceny - celkem</b>	=	<b>3 446 833,41 Kč</b>

## Ocenění výnosovým způsobem

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Nemovitosti pro hromadné ubytování a stravování  
Míra kapitalizace (dle příl. č. 16): 7,50 %

### Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> ]	Výnos [Kč]
pronajatelná plocha	446,47	680,-	303 599,60
Výnosy celkem			303 599,60

### Ocenění

Celkové výnosy z pronajímaných prostor: = 303 599,60 Kč

### Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 1 777 860,- Kč
- výměra stavebního pozemku: 357,00 m<sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha: 357,00 m<sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy: 1 777 860,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 88 893,- Kč

### Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

303 599,60 \* 40 % - 121 439,84 Kč

Roční nájemné upravené dle § 23 odst. 4: = 93 266,76 Kč

### Minimální upravené nájemné dle § 23 odst. 4:

303 599,60 \* 50% = 151 799,80 Kč

Míra kapitalizace 7,50 % / 7,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 2 023 997,30 Kč

### Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,  
nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 3 446 833,41 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 2 023 997,30 Kč

Rozdíl R = 1 422 836,11 Kč

### Ocenění dle přílohy 17 tab. 2, skupiny D):

CV + 0.10 R = 2 166 280,91 Kč

Ocenění staveb kombinací výnosového a nákladového způsobu = 2 166 280,91 Kč

Koeficient zpeněžitelnosti = 0,75 1 624 710,68 Kč

## C. REKAPITULACE ocenění budovy č.p. 1202

### Rekapitulace výsledných cen

#### 1. Ocenění staveb

##### 1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Budova č.p. 1202-stav k r. 2013

6 460 696,41 Kč

1.1.2. Budova č.p. 1202-stav před rekonstrukcí

1 624 710,68 Kč

Po zaokrouhlení:

Stav k r. 2013:

6 500 000,- Kč

Stav před rekonstrukcí (hypoteticky):

1 600 000,- Kč