

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 16346-988/2022

Zadavatel znaleckého posudku: JUDr. Petr Michal, Ph.D.
Insolvenční správce dlužníka ŽIŠKA Consulting
Malešická 2823/20a
130 00 Praha 3

Číslo jednací: Nebylo sděleno

Účel znaleckého posudku: Určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení

Obor, odvětví, specializace: Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.

Adresa předmětu ocenění: Tábořská 2024, Černošice, katastrální území Černošice, okres Praha - západ

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 14.02.2022

Zpracováno ke dni: 14.02.2022

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. - znalecký ústav
Obor Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 23 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 9.5.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny nebytového prostoru č. 2024/111 zapsaného na LV 10898 a LV 10797 a podílu 1/35 na nebytovém prostoru č. 2024/100 zapsaném na LV 10825 a podílu 1/29 na nebytovém prostoru č. 2024/101 zapsaném na LV 10820, vše pro katastrální území Černošice, obec Černošice, okres Praha - západ

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na závěry posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku:

- informace zjištěné při prohlídce
- Prohlášení vlastníka domu V-1402/2007-210 stažené z KN
- Rozhodnutí povolení změny stavby před jejím dokončením Výst. 065932/2007/Č/D2024/Ji ze dne 20.12.2007
- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
- snímek katastrální mapy
- informace realitních kanceláří
- informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách
- systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Nebytový prostor č. 2024/111 s příslušenstvím
Adresa předmětu ocenění:	Táborská 2024, Černošice
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Praha - západ
Obec:	Černošice
Katastrální území:	Černošice

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nebytového prostoru 2024/111 byla provedena dne 14.02.2022 za účasti pana Mencla, zástupce objednatele. Do nebytových prostor č.2024/100 a 2024/101 nebyl umožněn přístup, zástupce objednatele od nich neměl klíče a čipy. Ani nájemci sousedních nebytových prostorů přístup neměli, při ocenění je tak vycházeno z Prohlášení vlastníka.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo zapsané v KN



Nemovitosti:

- jiný nebytový prostor č. 2024/111
- podíl 2365/34706 na společných částech víceúčelové stavby čp. 2024
- podíl 2365/34706 na pozemku pč. 1733/23 zastavěná plocha o výměře 1261m²

zapsané na LV 10898 (nebyt) a LV 10797 (stavba, pozemek) pro katastrální území Černošice, obec Černošice, okres Praha - západ

- jiný nebytový prostor č. 2024/100 – podíl 1/35
- podíl 8009/34706 na společných částech víceúčelové stavby čp. 2024 – podíl 1/35
- podíl 8009/34706 na pozemku pč. 1733/23 zast. plocha o výměře 1261m²- podíl 1/35

zapsané na LV 10820 (nebyt) a LV 10797 (stavba, pozemek) pro katastrální území Černošice, obec Černošice, okres Praha - západ

- jiný nebytový prostor č. 2024/101 – podíl 1/29
- podíl 532/34706 na společných částech víceúčelové stavby čp. 2024 – podíl 1/29
- podíl 532/34706 na pozemku pč. 1733/23 zast. plocha o výměře 1261m² – podíl 1/29

zapsané na LV 10825 (nebyt) a LV 10797 (stavba, pozemek) pro katastrální území Černošice, obec Černošice, okres Praha - západ

4. Dokumentace a skutečnost

Nebytový prostor č. 2024/111 byl upraven na základě Rozhodnutí povolení změny stavby před jejím dokončením (Výst. 065932/2007/Č/D2024/Ji) na restauraci, kdy byl původní prostor rozčleněn na prosklenou restaurační část, hygienické zázemí, kuchyň, sklady, šatnu a kancelář. V současné době je restaurace asi 5 let zavřená.

Pro účely posudku nejsou zohledněny právní vady (podaná žaloba). Nemovitost je zapsána do konkursní podstaty úpadce ŽIŠKA Consulting sro.

5. Celkový popis nemovitosti

Město Černošice se nachází zhruba 2 km jihozápadně od hranice Prahy. V obci je rozšířená občanská vybavenost, veškeré inženýrské sítě, obsluhována je pražskou příměstskou autobusovou i železniční dopravou.

Oceňovaná nemovitost leží v lokalitě Nová Vráž obce Černošice v komerčním Centru Vráž. Centrum tvoří 4 víceúčelové stavby s komerčními prostory v 1.PP a 1.až 2. NP. Ve vyšších patrech jsou bytové jednotky. Přístup je zpevněnou obecní komunikací, u Centra jsou zastávky autobusu. Nemovitost je napojena na všechny inženýrské sítě včetně plynu, topení i ohřev vody jsou centrální.

Oceňovaný nebytový prostor leží v 1.NP víceúčelové skeletové stavby čp. 2024 z roku 2007. Prostor č.2024/111 zapsaný v Katastru nemovitostí jako jiný nebytový prostor o výměře 236,5m² byl kolaudován k využití jako restaurační zařízení. V oblé plně prosklené části je veřejný prostor restaurace s barovým pultem a dětským koutem. Uprostřed prostoru je hygienické zázemí – šatna, dámské WC, pánské WC a WC pro hendikepované s přebalovacím pultem. Vedle pak kuchyně, mycí kout, 3 sklady, úklidová místnost s WC, šatna pro zaměstnance a kancelář. Prostor je vytápěn podlahovými konvertory. V nebytovém prostoru chybí přípojka plynu, napojení je pouze na elektřinu, vodovod a kanalizaci. Prostory mají vlastní vzduchotechniku s filtry a na odpad jsou kuchyňské rozvody napojeny přes tukové odlučovače.

Vstup veřejnosti je možný trojmi dveřmi v prosklené části, pracovní zázemí má vlastní zadní vchod. Podlahy veřejné části jsou plovoucí. Hygienické zázemí i pracovní část má na podlaze keramickou dlažbu a na zdech keramické obklady. Stropní obklady zakrývají výkonnou vzduchotechniku. Kuchyňská část je zařízena nerezovým vybavením.

Příslušenstvím oceňovaného nebytového prostoru je podíl na nebytovém prostoru č.2024/100 – garážových stáních v 1.PP. Vjezd do nich je z ulice Tábořská, vstup z domu od výtahů. Přístup je chráněn čipy. U nebytového prostoru č.2024/101 nacházejícího se také v 1.PP se nepodařilo zjistit, v čemu slouží, předpokladem je, že by to mohla být výměňková místnost.

Restaurace je již téměř 5 let uzavřená, k zprovoznění by bylo třeba obnovit potřebné revize a některé prvky zrenovovat.

Vnitřní vybavení, spotřebiče, stoly, židle, nádobí apod. jsou oceňovány samostatně.

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 14.2.2022 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

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

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 424/2021 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení tržní hodnoty dané nemovitosti je využíván postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu, dle tržního porovnání a výnosovou metodou.

Cena zjištěná dle cenového předpisu má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pomocný indikační charakter. Vypracování je vyžadováno vyhláškou č. 424/2021 Sb.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Výnosová metoda reprezentuje čistě ekonomický pohled na vlastnictví nemovitosti. Je postavena na kalkulaci zohledňující výnosy (tržby, obvyklé ceny za pronájem) a náklady, se zohledněním rizika výpadku příjmů (sezónnost, obsazenost) a míru

kapitalizace, kterou určujeme ve výši stanovené platnou vyhláškou MF ČR pro tento typ nemovitosti. Zpracovatel provedl analýzu realitního trhu v databázi nemovitostí systému INEM za období 2019-2022, ze které vyplývá, že obvyklé nájem u jiných vlastníků a provozovatelů se řídí různými pravidly. Někdy je vlastník majitelem nejen prostor, ale i zařízení a nájemce pouze restauraci provozuje ve vlastní režii, jindy je provozovatel restaurace vlastníkem zařízení i „značky“ a vlastníku prostor odvádí klasické nájemné. Z tohoto důvodu nebyl dohledán dostatečný počet odpovídajících vzorků nájmů majetku obdobného charakteru a nelze tedy stanovit obvyklou výši nájemného a následně určit výnosovou hodnotu nemovitosti.

Za účelem stanovení obvyklé hodnoty dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní informace

Název předmětu ocenění: Nebytový prostor č. 2024/111
Adresa předmětu ocenění: Tábořská 2024
252 28 Černošice
LV: 10898, 10797, 10820, 10825
Kraj: Středočeský
Okres: Praha-západ
Obec: Černošice
Katastrální území: Černošice
Počet obyvatel: 7 382

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 091,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,05
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1$
555,00 Kč/m²

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
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: Vlivy zvyšující cenu - atraktivní lokalita s vysokou hladinou cen nemovitostí	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,430}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,300}$$

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: Rezidenční zástavba	I	0,04
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 na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00

7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - atraktivní místo v obci	III	0,30

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,450$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 2,074$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,885$$

1. Nebytový prostor restaurace

1.1. jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy	
nebytový prostor:	236,5 * 1,00 =	236,50 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		236,50 m ²

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	základová deska s izolací	N	100
2. Svislé konstrukce	železobetonový skelet s vyzdívkami	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	PVC fólie	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	podhledy a obklady akustické, tepelné	N	100

	a dekorativní		
8. Úprava vnějších povrchů	nástřiky na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	socální zázemí	S	100
10. Schody	železobetonové, keramická dlažba	S	100
11. Dveře	prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	výloha	S	100
14. Povrchy podlah	laminátová plovoucí podlaha	S	50
14. Povrchy podlah	keramická dlažba	S	50
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	varné jednotky velkokuchyní	N	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC splachovací s umývatky	S	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní	odsávání	N	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	N	6,00	100	1,54	9,24
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	N	6,90	100	1,54	10,63
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	50	1,00	1,55
14. Povrchy podlah	S	3,10	50	1,00	1,55
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	N	1,80	100	1,54	2,77
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30

25. Ostatní	N	5,60	100	1,54	8,62
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					110,56
Koeficient vybavení K ₄ :					1,1056

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,1056
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4930
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	18 362,77
Plná cena: 236,50 m ² * 18 362,77 Kč/m ²	=	4 342 795,11 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 100 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 0 / 100 = 0,0 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 0,0 % / 100)	* 1,000
Nákladová cena C_{JN}	= 4 342 795,11 Kč
Koeficient pp	* 2,074
Cena CJ	= 9 006 957,06 Kč
Nebytový prostor restaurace - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	= 9 006 957,06 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek pč.1733/23

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,430**

Index polohy pozemku **I_P = 1,450**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,430 * 1,000 * 1,450 = 2,074$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 555,-	2,074		3 225,07

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1733/23	1 261	3 225,07	4 066 813,27
Stavební pozemek - celkem			1 261		4 066 813,27

Pozemek pč.1733/23 - zjištěná cena celkem = **4 066 813,27 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek pč.1733/23 = 4 066 813,27 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **4 066 813,27 Kč**

Nebytový prostor restaurace - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **9 006 957,06 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 4 066 813,27 Kč

Spoluvlastnický podíl: 2 365 / 34 706

Hodnota spoluvlastnického podílu: 4 066 813,27 Kč * 2 365 / 34 706 + 277 128,26

Nebytový prostor restaurace - zjištěná cena = **9 284 085,32 Kč**

2. Nebytový prostor garáží

2.1. jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové) - garážová stání

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
nebytový prostor:	800,9 * 1,00 = 800,90 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	800,90 m ²

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	základová deska s izolací	N	100
2. Svislé konstrukce	železobetonový skelet s vyzdívkami	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	PVC fólie	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	standardní obklady	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nástřiky na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	železobetonové, keramická dlažba	S	100
11. Dveře	protipožární, bezpečnostní	N	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	P	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní	požární hydranty	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	N	6,00	100	1,54	9,24
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	N	3,20	100	1,54	4,93
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	C	5,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00

16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	3,30	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					76,50
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7650

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	4 210,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7650
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4930
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	7 539,31
Plná cena: 800,90 m ² * 7 539,31 Kč/m ²	=	6 038 233,38 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 100 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 0 / 100 = 0,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 0,0 \% / 100)$	* 1,000
Nákladová cena CJ_N	= 6 038 233,38 Kč
Koeficient pp	* 2,074
Cena CJ	= 12 523 296,03 Kč

Nebytový prostor garáží - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **12 523 296,03 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

2.2. Pozemek pč.1733/23

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,430**

Index polohy pozemku **I_P = 1,450**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00

3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,430 * 1,000 * 1,450 = 2,074$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 555,-	2,074		3 225,07

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1733/23	1 261	3 225,07	4 066 813,27
Stavební pozemek - celkem			1 261		4 066 813,27

Pozemek pč.1733/23 - zjištěná cena celkem = **4 066 813,27 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

2.2. Pozemek pč.1733/23 = 4 066 813,27 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **4 066 813,27 Kč**

Nebytový prostor garáží - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **12 523 296,03 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 4 066 813,27 Kč

Spoluvlastnický podíl: 8 009 / 34 706

Hodnota spoluvlastnického podílu: 4 066 813,27 Kč * 8 009 / 34 706 + 938 486,36

Nebytový prostor garáží - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **13 461 782,39 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 29

Nebytový prostor garáží - zjištěná cena = **464 199,39 Kč**

3. Nebytový prostor sklepů

3.1. jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové) - sklepy

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy	
nebytový prostor:	53,2 * 1,00 =	53,20 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		53,20 m ²

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	základová deska s izolací	N	100
2. Svislé konstrukce	železobetonový skelet s vyzdívkami	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	PVC fólie	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	standardní obklady	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nástřiky na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	železobetonové, keramická dlažba	S	100
11. Dveře	protipožární, bezpečnostní	N	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	P	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní	požární hydranty	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	N	6,00	100	1,54	9,24
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	N	3,20	100	1,54	4,93
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	C	5,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	3,30	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					76,50
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7650

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	3 800,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7650
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4930
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	6 805,07
Plná cena: 53,20 m ² * 6 805,07 Kč/m ²	=	362 029,72 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 100 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 0 / 100 = 0,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 0,0 \% / 100)$	*	1,000
Nákladová cena CJ_N	=	362 029,72 Kč
Koeficient pp	*	2,074

Cena CJ	=	750 849,64 Kč
Nebytový prostor sklepů - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	750 849,64 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

3.2. Pozemek pč.1733/23

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,430**

Index polohy pozemku **I_P = 1,450**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,430 * 1,000 * 1,450 = \mathbf{2,074}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		1 555,-	2,074		3 225,07
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1733/23	1 261	3 225,07	4 066 813,27
Stavební pozemek - celkem			1 261		4 066 813,27
Pozemek pč.1733/23 - zjištěná cena celkem				=	4 066 813,27 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

3.2. Pozemek pč.1733/23	=	4 066 813,27 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	4 066 813,27 Kč
Nebytový prostor sklepů - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	750 849,64 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku:	4 066 813,27 Kč	
Spoluvlastnický podíl:	532 / 34 706	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	4 066 813,27 Kč * 532 / 34 706	+ 62 339,21
Nebytový prostor sklepů - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu		= 813 188,85 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem		* 1 / 35
Nebytový prostor sklepů - zjištěná cena	=	23 233,97 Kč

II) Ocenění tržním porovnáním**Ocenění srovnávací metodou**

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Pro získání potřebných vzorků byly prohledávány databáze systému INEM (www.inem.cz) a ortomapy, sbírky listin a informace o cenách v Katastru nemovitostí (www.cuzk.cz). S ohledem na specifický charakter oceňované nemovitosti – restaurace, u kterých bývá prodej komplikován jednak rozdílným vlastníkem nemovitosti a provozovatelem restaurace a vlastníkem zařízení, jednak velmi častým prodejem formou obchodního podílu společnosti, byly do srovnání zahrnuty kromě samostatné restaurace zejména komerční nebytové prostory ve stejném místě – tedy Centru Vráž v Černošicích i v menším městě v okolí. V porovnání bylo zohledněno, že oceňovaná nemovitost (restaurace) má komerčně velmi výhodnou polohu v obchodním centru s obchody, lékárnou, ordinacemi a dalšími službami (K1). Budovy centra mají ve vyšších patrech byty a okolí tvoří moderní rezidenční zástavba. V koeficientu velikosti (K2) byl zohledněn fakt, že menší plochy mívají vyšší cenu/m2. Do koeficientu K5 se promítlo jednak příslušenství oceňovaného prostoru (parkovací stání) a také stavební úpravy a zabudované vybavení restaurace. Je ale také potřeba vzít v úvahu, že oceňovaný prostor je dlouhou dobu nevyužívaný a zejména v zázemí budou třeba revize a renovace.

Kromě vzorků zařazených do porovnání byly v obchodním centru dohledány i starší prodeje nebytových prostor, (V-11336/2017-210, jednotka 2026/111 o výměře 22,2m², cena 67.342Kč/m² a V-15291/2018-210 jednotka 2026/110 o výměře 29,6+5,5m², cena 56.850Kč/m²), které ale vzhledem k časovému odstupu nebyly do porovnání zařazeny. Zařazen nebyl ani prodej novější (V-16900/2021-201, jednotka 2026/113 o výměře 29,7m², cena 100.000 Kč/m²), neboť k němu nebyla dohledána inzerce, která by mohla objasnit výrazně vyšší cenu, např. prodejem speciálního vybavení apod.

Nebytový prostor / kancelář č.p. 2024 v ulici Tábořská, obec Černošice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Tábořská, Černošice, okres Praha-západ	atypický, 236,5 m ²	Dobrý	Skeletová	rekolaudace na restauraci, garážové stání
1	Mokropeská, Černošice, okres Praha-západ	342 m ²	Dobrý	Skeletová	
2	Mokropeská, Černošice, okres Praha-západ	110 m ²	Velmi dobrý	Skeletová	
3	Mníšek pod Brdy, okres Praha-západ	69 m ²	Dobrý	Cihlová	
4	Na skalkách, Lety, okres Praha-západ	212 m ²	Dobrý	Cihlová	restaurace včetně vybavení, velký vlastní pozemek

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	37.719,30 Kč	Nepoužit	37.719,30 Kč	1.00	0.90	1.00	1.00	0.85	1.00	0.7650	49.306,27 Kč
2	53.090,91 Kč	Nepoužit	53.090,91 Kč	1.00	1.10	1.10	1.00	0.85	1.00	1.0285	51.619,75 Kč
3	44.202,90 Kč	Nepoužit	44.202,90 Kč	0.90	1.10	1.00	1.00	0.85	1.00	0.8415	52.528,70 Kč
4	33.018,87 Kč	Nepoužit	33.018,87 Kč	0.85	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	0.9350	35.314,30 Kč
Celkem průměr											47.192,25 Kč
Minimum											35.314,30 Kč
Maximum											52.528,70 Kč
Směrodatná odchylka - s											8.034,00 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											39.158,25 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											55.226,25 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o nebytové prostory ve srovnatelném stavu.

Komentář k nemovitosti č. 1: velký prostor, minimalisticky zařízený

Komentář k nemovitosti č. 2: velmi malý prostor, ve velmi dobrém stavu

Komentář k nemovitosti č. 3: centrum malého města v blízkosti Prahy na D4

Komentář k nemovitosti č. 4: restaurace včetně vybavení, velký vlastní pozemek ve funkčním celku

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na (47.192 Kč x 236,5m²)

11.160.908 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

11.160.900 Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

Za účelem stanovení tržní hodnoty dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných a tržních cen. Pro získání potřebných vzorků byly prohledávány databáze systému INEM (www.inem.cz) a ortomapy, sbírky listin a informace o cenách v Katastru nemovitostí (www.cuzk.cz). S ohledem na specifický charakter oceňované nemovitosti byly do srovnání zahrnuty kromě dohledané restaurace i nebytové prostory zejména ve stejné lokalitě.

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

1. Nebytový prostor restaurace	9 284 085,- Kč
1.1. Oceňovaná jednotka	9 006 957,06 Kč
1.2. Pozemek pč.1733/23	277 128,24 Kč
	= 9 284 085,- Kč
2. Nebytový prostor garáží	464 199,- Kč
2.1. Oceňovaná jednotka	431 837,79 Kč
2.2. Pozemek pč.1733/23	32 361,60 Kč
	= 464 199,- Kč
3. Nebytový prostor sklepů	23 234,- Kč
3.1. Oceňovaná jednotka	21 452,85 Kč
3.2. Pozemek pč.1733/23	1 781,12 Kč
	= 23 234,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **9 771 520,- Kč**

II) Ocenění porovnáním tržních cen

Nemovitosti LV 8280, Černošice **11 160 000,- Kč**

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné tržní hodnoty.

F. ZÁVĚR:

Určení obvyklé ceny nebytového prostoru č. 2024/111 zapsaného na LV 10898 a LV 10797 a podílu 1/35 na nebytovém prostoru č. 2024/100 zapsaném na LV 10825 a podílu 1/29 na nebytovém prostoru č. 2024/101 zapsaném na LV 10820, vše pro katastrální území Černošice, obec Černošice, okres Praha - západ

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitosti je obvyklou cena uvedené nemovitosti stanovena v daném místě a čase, a to po zaokrouhlení na

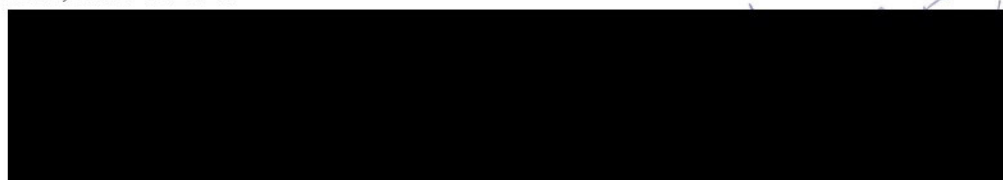
11.000.000 Kč

Slovy: Jedenáctmilionů Kč

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecký ústav
obor Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti
Ing. Jana Petrželová, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 9.5.2022



Ing. Jana Petrželová

Martin Málek

František Kořínek

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 16346-988/2022 znaleckého deníku.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

H. Seznam příloh

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
- ortofoto mapa
- mapy
- Rozhodnutí povolení změny stavby
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o jednotce

Číslo jednotky	2024/11
Typ jednotky	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití	jiný nebytový prostor
Budova	č. p. 2024
Katastrální území	Černošice (200300)
Číslo LV	10625
Podíl na společných částech	2024/11/20

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Vodň
------------------	------

Způsob ochrany nemovitostí

Nepoužívány žádné způsoby ochrany.

Ormezení vlastnického práva

Nepoužívány žádné omezení.

Jiné zápisy

Typ
Právní zápis
Zapřeno do soupisu konkurzní podstaty

Informace o jednotce

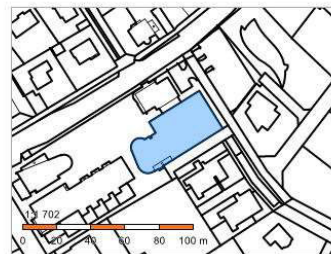
Číslo jednotky	2024/100
Typ jednotky	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití	jiný nebytový prostor
Budova	č. p. 2024
Katastrální území	Černošice (200300)
Číslo LV	10625
Podíl na společných částech	2024/100

Informace o jednotce

Číslo jednotky	2024/101
Typ jednotky	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití	jiný nebytový prostor
Budova	č. p. 2024
Katastrální území	Černošice (200300)
Číslo LV	10620
Podíl na společných částech	532/34706

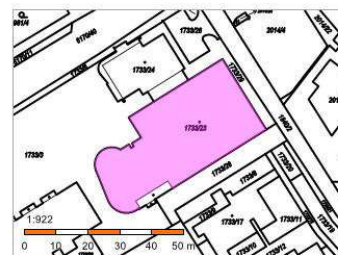
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1733/23
Obec:	Černošice (539139)
Katastrální území:	Černošice (620386)
Číslo LV:	10797
Výměra [m ²]:	1261
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 2024



Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 2024
Obec:	Černošice (539139)
Část obce:	Černošice (403130)
Katastrální území:	Černošice (620386)
Číslo LV:	10797
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1733/23
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	víceúčelová stavba

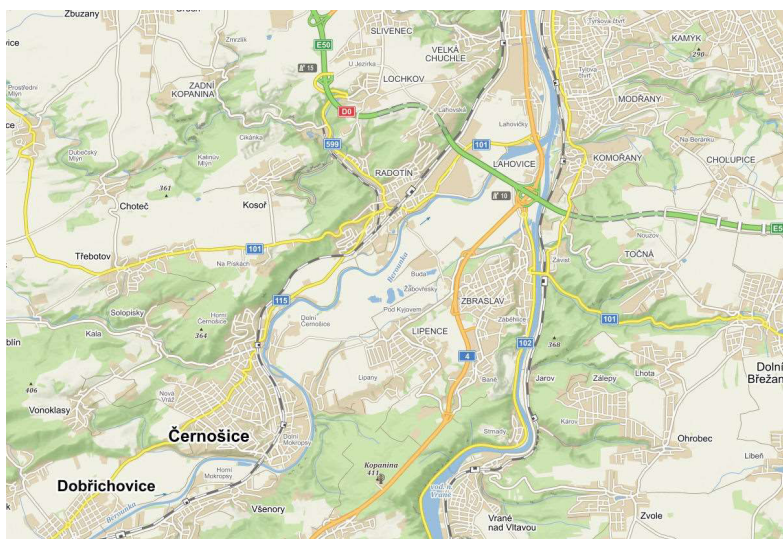
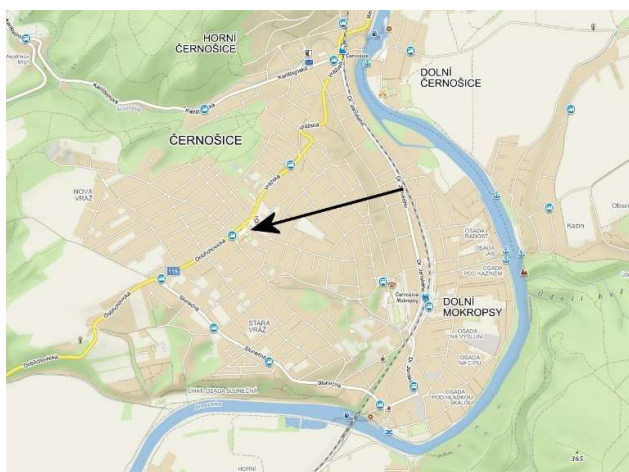
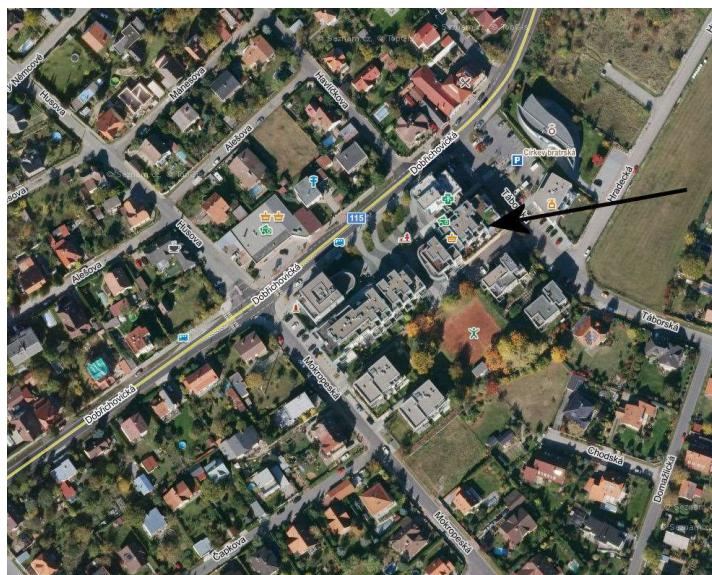


Vymezené jednotky

2024/100 2024/101 2024/111 2024/112 2024/113 2024/121 2024/122 2024/123 2024/131 2024/132 2024/133 2024/134 2024/135 2024/210 2024/211 2024/221 2024/222 2024/223 2024/224 2024/231 2024/232 2024/233



Mapy:



Rozhodnutí - povolení změny stavby před jejím dokončením

Městský úřad Černošice, odbor územního plánování a stavebního řádu

Regiova 1209, 252 28 Černošice
www.mesto-cernosice.cz, e-mail: stavebni@mesto-cernosice.cz, telefon - ústředna: 251 08 16 21, fax: 251 04 06 07

Spis. Zn. výst.: 065932/2007/Č/D2024/JI za V Černošicích dne 20. prosince 2007
Č.j. MEUC- 066896/2007
Oprávněná úřední osoba: Jiří Jiránek, kancelář č. 29
Tel. / fax.: 251081535 / 251640807



Městský úřad Černošice
Rozhodnutí nabylo právní moci
7. 1. 2008
Datum: Podpis:

ROZHODNUTÍ

název firmy	IČ	adresa sídla firmy
IBS-Rokal, s. r. o.	25629083	Radotínská 40, 252 28 Černošice
dále jen „žadatel“		

Městský úřad Černošice, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. g) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), posoudil žádost žadatelů v rozsahu § 118 odst. 2 stavebního zákona a podle uvedeného ustanovení vydává

POVOLENÍ ZMĚNY STAVBY PŘED JEJÍM DOKONČENÍM

na stavbu nazývanou jako „Centrum Vráž“, objektu „C“ na pozemku č.parc. 1733/23 v k.ú. Černošice, na níž byla vydána územní rozhodnutí č.j.výst.: 7242/O2/P1733/úr-Lu ze dne 23. prosince 2002, právní moc 1.4.2003, č.j.výst.: 2136/05/Č/P1733/3/JI/úr ze dne 21. března 2005, právní moc 22.3.2005, č.j.výst.: 7905/05/Č/P1733/3/JI/úr ze dne 4. října 2005, právní moc 12. 10. 2005, č.j. výst.: 11095/05/Č/1733/3/JI/úr ze dne 19. ledna 2006, právní moc 20. 1.2006, č.j.výst.: 039572/2006/Č/P1733/3/JI/úr ze dne 17. července 2006, právní moc 7. 8. 2006 a stavební povolení č.j.výst.: 005003/2006/Č/P1733/3/JI/sp ze dne 1. března 2006, právní moc 7. 3. 2006, č.j.výst.: 021782/2006/Č/P1733/3/JI/sp ze dne 26. 4. 2006 a rozhodnutími o změně stavby před jejím dokončením Spis. Zn. výst.: 044466/2006/Č/P1733/3/JI/za, č.j. MEUC-050151/2006 ze dne 18. srpna 2006 a Spis. Zn.výst.: 031134/2007/Č/P1733/23/JI, č.j. MEUC-039560/2007 ze dne 27. června 2007. Stavební úřad svým rozhodnutím vydaným pod Spis. Zn. výst.: 046585/2007/Č/P1733/23/JI, č.j. MEUC-057430/2007 ze dne 26. září 2007 povolil zkušební provoz části stavby schopné samostatného užívání a to supermarketu v objektu označovaném jako „C“ a kolaudačním rozhodnutím Spis. Zn. výst.: 058637/2007/Č/P1733/23/JI, č.j. MEUC-063760/2007 ze dne 24. října 2007 povolil užívání části stavby.

Změna stavby před jejím dokončením se týká pouze objektu, který je označován jako „C“ na pozemku č.parc. 1733/23, 1733/3 v k.ú. Černošice. Změna stavby před jejím dokončením spočívá zejména v jiném dispozičním uspořádání prostoru, který měl sloužit jako kavárna a ve změně jeho využití na restauraci a prodejnu optiky.

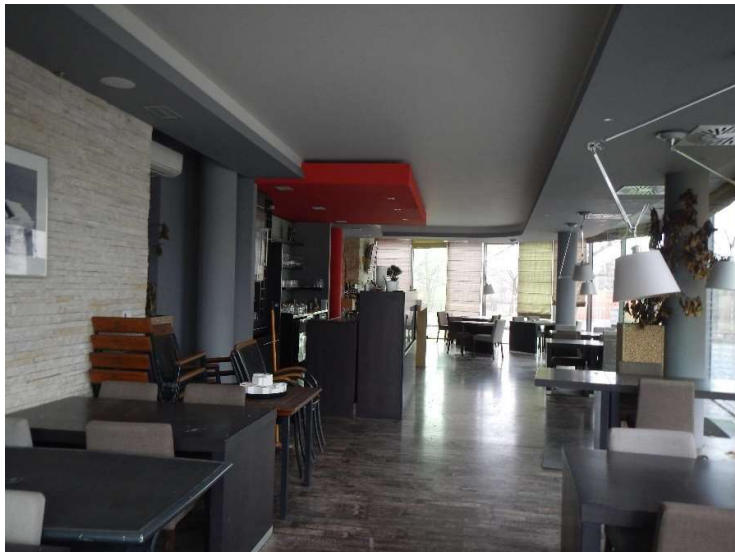
Pro změnu stavby před jejím dokončením se stanoví tyto podmínky:

- Oproti původnímu stavebnímu povolení bude v objektu označovaném jako „C“ na pozemku č.parc. 1733/23, 1733/3 v k.ú. Černošice provedeny stavební úpravy spočívající v jiném dispozičním uspořádání prostoru, který měl sloužit jako kavárna a ve změně jeho využití na restauraci a prodejnu optiky. Jiným dispozičním uspořádáním části 1. NP. a 2.NP. objektu označovaném jako „C“ nově vzniknou tyto prostory a místnosti s následujícím využitím:

Změnou dotčená část objektu „C“ na pozemku č.parc. 1733/23 v k.ú. Černošice:					
podlaží	označení místnosti	účel užívání	podlaží	označení místnosti	účel užívání
restaurace označovaná jako C.1.N.1.1.					
1. podzemní podlaží	1	obývací prostor	1. podzemní podlaží	12	suchý sklad
	2	chodba		13	chodba
	3	WC žen a dětí		14	čistá příprava masa a vajec
	4	WC ženy + předstih		15	zásobování, sklad obalů
	5	WC muži + předstih		16	hrubá příprava zeleniny
	6	úklidová komora		17	WC, předstih zaměstnanci
	7	příruční sklad		18	WC zaměstnanci
	8	mytí bílého nádobí		19	šatna
	9	kuchyně		20	úklidová komora
	10	chodba			
prodejna optiky označovaná jako C.1.N.1.2.					
	1.1	schodiště	1.NP.	1.2	prodejní plocha + čekárna

Fotodokumentace:







Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

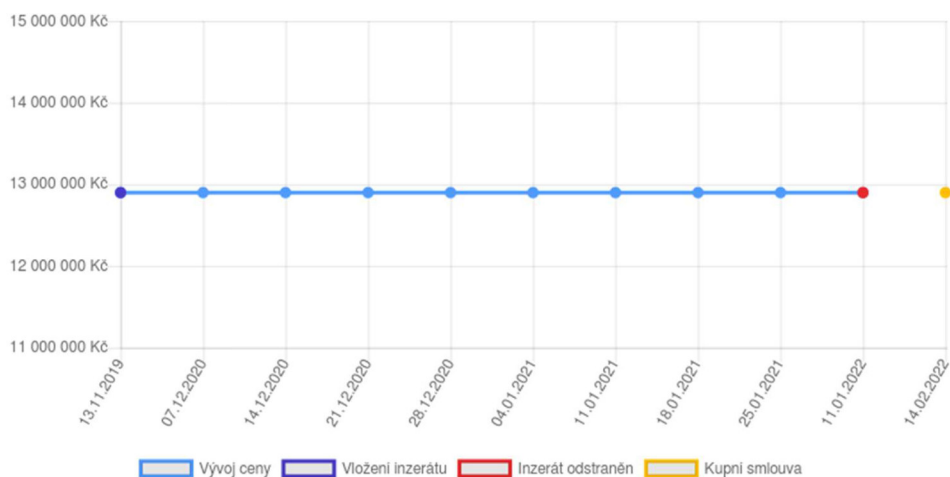


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
342 m², Mokropeská, Černošice, okres
Praha-západ**

Celková cena: 12.900.000 Kč

Adresa: Mokropeská, Černošice, okres
Praha-západ

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

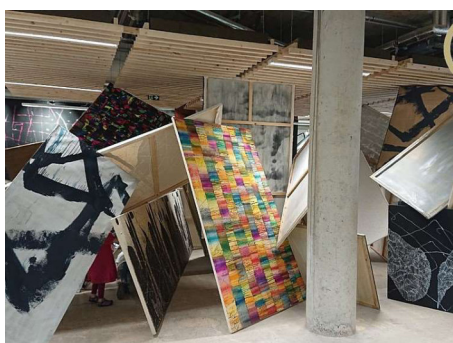
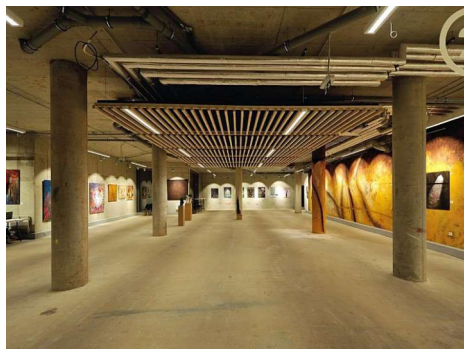
Adresa	Mokropeská, Černošice, okres Praha-západ	Konstrukce budovy	Skeletová
Cena dle kupní smlouvy	12 900 000 Kč	Plocha užitná	342
Kupní smlouva podepsaná dne	14.02.2022	Stav objektu	Dobrý
Číslo řízení	V-1797/2022-210		

Slovní popis

Nabízíme prodej nového nebytového prostoru o celkové ploše 341,9m² v 1PP nového bytového domu, který je součástí komplexu Centrum Vráž v Černošicích. Prostory jsou nyní upraveny a používány jako umělecká galerie, kde jsou pravidelně pořádány výstavy. Podle potřeby nového majitele je možné prostor upravit podle specifikace

kupujícího. V areálu se nachází celá řada obchodů včetně supermarketu Tesco, ordinací soukromých lékařů, lékárna, kulturně společenský sál a další služby.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

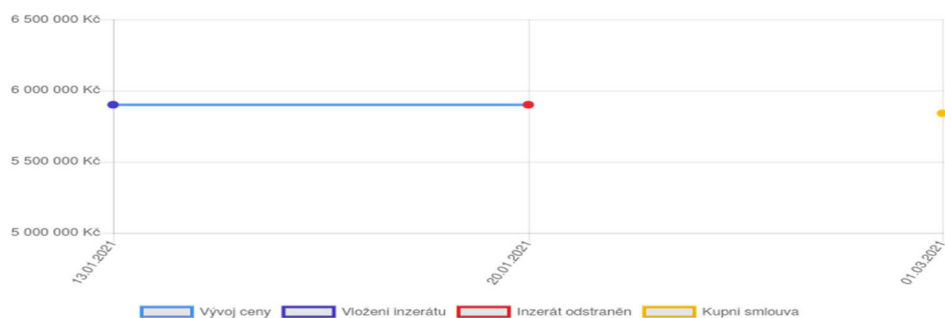


**Prodej, Nebytový prostor č. 2027/8,
110 m², Mokropeská č.p. 2027,
Černošice, okres Praha-západ**

Celková cena: 5.840.000 Kč

**Adresa: Mokropeská 2027, Černošice,
okres Praha-západ**

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Mokropeská, Černošice, okres Praha-západ	Konstrukce budovy	Skeletová
Cena dle kupní smlouvy	5 840 000 Kč	Podlahová plocha	110
Kupní smlouva podepsaná dne	01.03.2021	Plocha užitná	110
Číslo řízení	V-2769/2021-210	Stav objektu	Velmi dobrý

Slovní popis

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji komerční prostory o velikosti 110 m² nacházející se ve 2NP budovy ve které jsou situovány obchody, kavárna, kanceláře a ordinace lékařů přímo na náměstí Centrum Vráž v Černošicích. Nabízené prostory jsou momentálně pronajaty a nabízí se včetně možnosti převzetí dlouhodobé smlouvy se stávajícím nájemcem a velmi zajímavým ročním výnosem. Impozantní prostor s obloukovým půdorysem a panoramatickým výhledem na celé náměstí a okolí dotváří jedinečnou atmosféru místa pro práci a setkávání s klienty. Vynikající občanská vybavenost a dopravní obslužnost ještě zvyšují atraktivitu lokality.

4. Fotodokumentace





Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

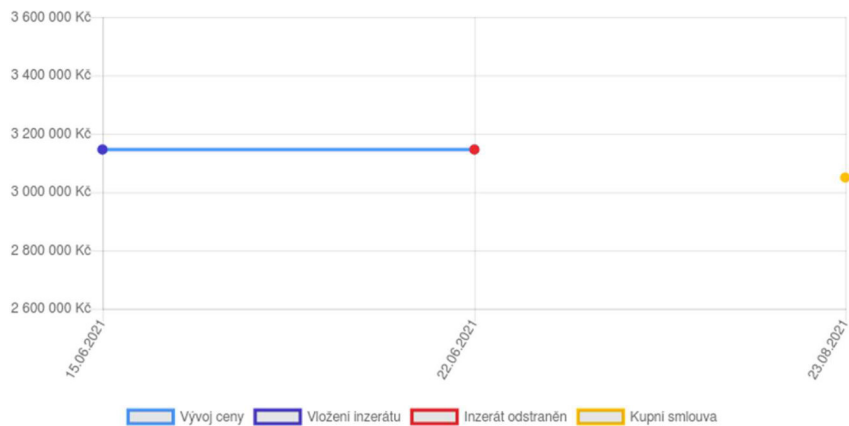


Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 69 m², náměstí F. X. Svobody č.p. 4, Mníšek pod Brdy, okres Praha-západ

Celková cena: 3.050.000 Kč

Adresa: náměstí F. X. Svobody, Mníšek pod Brdy, okres Praha-západ

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	náměstí F. X. Svobody, Mníšek pod Brdy, okres Praha-západ	Konstrukce budovy	Cihlová
Cena dle kupní smlouvy	3 050 000 Kč	Plocha užitná	69
Kupní smlouva podepsaná dne	23.08.2021	Stav objektu	Dobrý
Číslo řízení	V-11946/2021-210		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji nebytový prostor o celkové podlahové ploše 69 m². Nebytový prostor je určen pro nerušící provozovnu, případně prodejně.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
212 m², Na skalkách č.p. 557, Lety,
okres Praha-západ**

Celková cena: 7.000.000 Kč

**Adresa: Na skalkách, Lety, okres Praha-
západ**

2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Na skalkách, Lety, okres Praha-západ	Plocha užitná	212
Cena	7 000 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce budovy	Cihlová	Číslo řízení	V-1176/2021-210

Slovní popis

Dovoluji si Vám nabídnout možný prodej komerčního objektu, restaurace 212m2 s terasou, ne přímo na rameni Berounky a hřištěm 2000M2 v klidné části obce Lety. Objekt se nachází na konci ulice Na Skalách s dobrou dostupností na MHD, zastávka autobusu Lety 700m. Jedná se o prodej kompletně vybavené kolaudované restaurace s barem, včetně talířů a stolů, která má 45 míst k sezení. Restaurace se prodává se zařízenou kuchyní, která splňuje řádné hygienické požadavky a předpisy, včetně VZT, sporáků, chladicí místnosti-chládku, skladu, přípravny zeleniny, nebo mytí nádobí. Na podlaze je dlažba. Vytápění pomocí plynového kotle, možnost topení i na tuhá paliva. Dostatečný příkon EI, pro případ další potřeby. Z restaurace je vstup na terasu o velikosti 100m2, kde je venkovní gril. K restauraci patří parkoviště, hřiště a pláž. Na pozemku je možné postavit dům, s ohledem k území. Vzhledem k výjimečné lokalitě a možnosti komplexního využití od cateringu, po výrobu, camp, doporučuji.

3. Fotodokumentace

