

ZNALECKÝ POSUDEK

O CENĚ OBVYKLÉ DLOUHODOBÉHO NÁJEMNÉHO Z NEBYTOVÝCH PROSTOR

pol. znal. deníku: 2466/21/15/N

počet stran textu: 15

počet stran příloh: 7



o ceně obvyklé
dlouhodobého nájemného z:

nebytových prostor o výměře 10,33 m²,
umístěných v přízemí budovy č.p. 404,
nacházející se na pozemku parc.č. 476 v ulici
Rytířská č.o. 12, katastrální území Staré Město,
obec Praha, okres hlavní město Praha

vlastník:

hlavní město Praha
Mariánské náměstí 2
110 01 Praha 1
IČO 00064581

objednatel:

Pražská informační služba
Arbesovo náměstí 70/4
150 00 Praha 5
IČO 00064491

účel:

zjištění ceny obvyklé pro potřeby objednatele

datum ocenění:

20. července 2015

počet vyhotovení:

3 ks, z čehož 2 ks obdrží objednatel a
1 ks bude ponechán v archivu znalce

V Praze dne 20. července 2015.

**nebytové prostory
Praha – Staré Město**

1. Znalecký úkol

Znalecký úkol

Znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 31. října 1986 č.j. Spr 1593/85 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, Miroslav Šlais, bytem Koubkova 4, 120 00 Praha 2, vypracoval tento znalecký posudek o ceně obvyklé dlouhodobého nájemného z nebytových prostor o výměře 10,33 m², umístěných v přízemí budovy č.p. 404, nacházející se na pozemku parc.č. 476 v ulici Rytířská č.o. 12, katastrální území Staré Město, obec Praha, okres hlavní město Praha na základě požadavku objednatele.

**nebytové prostory
Praha – Staré Město**

2. Východiska pro vypracování posudku

2.1. Předmět ocenění

Předmět ocenění Předmětem ocenění je zjištění ceny obvyklé dlouhodobého nájemného z nebytových prostor o výměře 10,33 m², umístěných v přízemí budovy č.p. 404, nacházející se na pozemku parc.č. 476 v ulici Rytířská č.o. 12, katastrální území Staré Město, obec Praha, okres hlavní město Praha.

Poloha Budova č.p. 404 v ulici Rytířská 12, katastrální území Staré Město, obec Praha je ve vlastnictví hlavního města Prahy, sídlem Mariánské nám. 2, 110 01 Praha 1, Staré Město. Je postavena na pozemku parc.č. 476 o výměře 1.620 m², vedeném v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Budova i pozemek jsou zapsány v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha pro katastrální území Staré Město, obec Praha, okres hlavní město Praha na listu vlastnictví č. 122.

2.2. Podklady pro vypracování posudku

Podklady Pro vypracování ocenění byly znalcem opatřeny nebo objednatelem poskytnuty tyto podklady:

- informace o budově č.p. 404 v katastrálním území Staré Město, obec Praha, okres hlavní město Praha, pořízená dálkovým přístupem z elektronické databáze Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha pro katastrální území Staré Město, obec Praha, okres hlavní město Praha
- nájemní smlouva č. NAN/83/01/018428/2015 na pronájem nebytových prostor v budově č.p. 404 v katastrálním území Staré Město, obec Praha, okres hlavní město Praha.
- cenová mapa pozemku parc.č. 476 v katastrálním území Staré Město, obec Praha okres hlavní město Praha
- územní plán oblasti kolem pozemku parc.č. 476 v katastrálním území Staré Město, obec Praha okres hlavní město Praha
- ČSN 734055, 734301
- zákon č. 151/97 Sb. ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění a doplňcích zákona č. 121/00 Sb., zákona č. 237/04 Sb., zákona č. 257/04 Sb., zákona č. 296/07 Sb., zákona č. 188/11 Sb., zákona č. 350/12 Sb. a zákona č. 303/13 Sb.
- vyhláška ministerstva financí č. 441/13 Sb. ze dne 17. prosince 2013 ve znění a doplňcích vyhlášky č. 199/14 Sb. ze dne 19. září 2014 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) - dále jen vyhláška a předpisy s ní související
- úřední oceňování majetku 2014 (zákon č. 151/97 Sb. ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění a doplňcích zákona č. 121/00 Sb., zákona č. 237/04 Sb., zákona č. 257/04 Sb., zákona č. 296/07 Sb., zákona č. 188/11 Sb., zákona č. 350/12 Sb.

a zákona č. 303/13 Sb. a vyhláška ministerstva financí č. 441/13 Sb. ze dne 17. prosince 2013 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)) - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Ing. Vlasta Scholzová a Ing. Pavel Krejčíř – Akademické nakladatelství CERM s.r.o. Brno

- Bradáč: Teorie oceňování nemovitostí, VII. Přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM Brno
- Bradáč a kolektiv: Soudní inženýrství, Akademické nakladatelství CERM Brno
- Soudní inženýrství, ročníky 1990- 2010, Ústav soudního inženýrství VUT Brno
- Zazvonil: Porovnávací hodnota nemovitostí, EKOPRESS Praha
- Zazvonil: Odhad hodnoty pozemků, Oeconomica Institut Praha
- Ort: Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech I. vydání, Bankovní institut vysoká škola Praha
- Mařík a kolektiv: Metody oceňování podniku, EKOPRESS Praha
- Maříková, Mařík: Diskontní míra pro výnosové oceňování podniku, Oeconomica Institut Praha
- Trend Report 2004: Přehled českého nemovitostního trhu, Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí Praha
- Trend Report 2006: Přehled českého nemovitostního trhu, Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí Praha
- Trend Report 2008: Přehled českého nemovitostního trhu, Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí Praha
- Trend Report 2010: Přehled českého nemovitostního trhu, Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí Praha
- The International Valuation Standards Comitee: Internetal Valuation Standards 2007, Eight Edition IVSC
- The International financial reporting standards / International accounting standards 2009 IASB
- Bauwert von Industriebauten, Theodor Oppermann Verlag, Hannover
- Meßzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- S.W.Ross - R.Brachmann: Zjišťování stavební hodnoty budov a měrné hodnoty pozemků, 26. vydání Hanover
- Ross - Brachmann - Holzner: Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitostí, Consultinvest Praha

- Rössler - Langner - Simon - Kleiber: Oceňování staveb a pozemků, 6 vydání Frankfurt n. M.
- Metodika pro tržní oceňování nemovitostí - Česká komora odhadců majetku, Praha
- Mezinárodní standardy pro oceňování - Česká komora odhadců majetku, Praha
- Bradáč - J. Fiala: Nemovitosti oceňování a právní vztahy - Linde Praha
- Mezinárodní standardy pro oceňování EVS 2000 Evropské skupiny asociací odhadců (The European Group of Valuers Associations, TEGoVA), standard 4 - Česká komora odhadců majetku, Praha
- katalog cen venkovních úprav - Expert Ostrava
- ukazatele průměrné orientační ceny na měrnou jednotku- ÚRS Praha
- cenové zprávy - index nárůstu cen stavebních prací - ÚRS Praha
- Malý lexikon - Obce České republiky, vydaný Českým statistickým úřadem v Praze – Praha
- Statistický lexikon obcí České republiky, vydaný Českým statistickým úřadem v Praze a ministerstvem vnitra České republiky – Praha
- cenová mapa stavebních pozemků hlavního města Prahy
- územní plán hlavního města Prahy
- údaje sdělené znalci objednatelem znaleckého posudku

Dále byly použity informace z následujících veřejně dostupných zdrojů

- katastr nemovitostí www.czug.cz
- realitní server www.sreality.cz
- realitní server www.reality.cz

Místní šetření

Prohlídka a zaměření oceňované nemovitosti za přítomnosti objednatele znaleckého posudku byly uskutečněny dne 16. července 2015.

2.3. Předpoklady pro vypracování posudku

Prohlášení

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s předmětem ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce.

Znalec dále prohlašuje, že odměna za vypracování tohoto znaleckého posudku nezávisí na tímto znaleckým posudkem stanovené obvyklé ceně dlouhodobého nájemného.

Předpoklady	Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od zástupců objednatele. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti podkladů předložených objednatelem. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při oceňování vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.
Věcná omezení	<p>S výslednou hodnotou uvedenou v tomto posudku je kalkulováno pro účely uvedené v kapitole 1. Znalecký úkol. V případě použití výsledné hodnoty pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.</p> <p>Skutečná cena platná při transakci týkající se předmětu ocenění se může lišit od obvyklé ceny zjištěné tímto posudkem díky takovým faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce (například způsob financování, přechod kontroly, atd.) nebo jiným faktorům, které nejsou pro danou transakci jedinečné.</p>
Časové omezení	<p>Tento posudek o ceně obvyklé je časově omezen horizontem nejvýše šesti měsíců od data zpracování a to vzhledem k možným odchylkám v budoucím českém ekonomickém a politickém vývoji od předpokládaného a vzhledem k určitým rizikům vztahujícím se k danému odvětví.</p> <p>Za skutečnosti nebo podmínky, které se vyskytnou po datu zpracování tohoto posudku, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.</p>
Pojmy	<p>Cena obvyklá je pro potřeby tohoto posudku chápána jako „pravděpodobná peněžní částka, za níž by daný majetek v daném okamžiku byl pronajat ochotným pronajmatelem ochotnému nájemci, přičemž žádná strana není k pronájmu žádným způsobem nucena a pronajmatel i nájemce jsou stejnou měrou seznámeni se všemi podstatnými skutečnostmi“.</p> <p>Cena obvyklá tedy nepostihuje takové faktory, které jsou předmětem zvláštní obliby, vyplývající z osobního či věcného vztahu k nemovitosti či lokalitě.</p>
2.4. Definice pojmů	
Cena	Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.
Hodnota	Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota a pod. – viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutné zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.
Cena administrativní	Cena zjištěná podle cenového předpisu, v současné době u nemovitostí podle zákona č. 151/97 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění a doplňcích a podle vyhlášky Ministerstva financí č. 441/13 Sb. ve znění a doplňcích vyhlášky č. 199/14 Sb. v provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění a doplňcích.

**nebytové prostory
Praha – Staré Město**

Cena pořizovací Též cena historická je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u movitých, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci.

Cena reprodukční Též reprodukční pořizovací cena, je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Zjišťuje se u staveb buď pracně nákladovou kalkulací nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) – jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy apod. V současné době se také s výhodou používá ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (vyhláška č. 441/13 Sb. ve znění a doplňcích vyhlášky č. 199/14 Sb.) bez koeficientu prodejnosti a bez odpočtu opotřebení.

Pokud se při výpočtu reprodukční ceny jednotlivého bytu v bytovém domě zjišťuje cena z THU, je možno pro účely ocenění pro pojištění provést přepočet objemové ceny za m³ na plošný ukazatel za m² pomocí koeficientu uvedeného v příloze č. 9 vyhlášky č. 441/13 Sb. ve znění a doplňcích vyhlášky č. 199/14 Sb. pro byty v ostatních budovách, tj. 3,56.

Věcná hodnota Též substanční hodnota, dle právního názvosloví časová cena věci je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota Též kapitalizovaná míra zisku nebo kapitalizovaný zisk je zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z podniku (nemovitosti).

Zjistí se u nemovitosti z dosaženého (respektive při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat průměrné roční náklady na údržbu a správu nemovitostí, pojištění budov apod. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota vypočte jako čistý zisk dělený úrokovou mírou.

Cena obvyklá Též tržní hodnota, cena obecná nebo obchodovatelná cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět nájmu v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákonu č. 151/97 Sb., o oceňování majetku, je definována obvyklá cena takto:

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

**nebytové prostory
Praha – Staré Město**

To neplatí pro případy, které se musí oceňovat podle zákona č. 151/97 Sb., kde výše uvedené definici předchází věta, že „*Majetek a služby se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Protože pro nemovitosti a některá práva jiný způsob stanoví, nelze pro ně stanovit cenu obvyklou.*“

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Tržní hodnota

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVS (analogicky i u evropských EVS) je základem ocenění oceňování na základě tržní hodnoty. Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku. Základní metodou ocenění je metoda porovnávací, zásada: vše by se mělo odvíjet od trhu. Pokud však se daný druh majetku na trhu neobchoduje, je třeba použít přiměřeně jinou náhradní metodiku, je však třeba na tuto skutečnost výslovně upozornit.

Je proto třeba za jedno z vyjádření hodnoty nemovitosti, která by nepodléhala konjunkturálním vlivům, považovat zjištění pomocí hodnoty reprodukční, snížené o přiměřené opotřebení.

Pokud se týká obecné hodnoty, pak v zahraničí (a také u nás od minulého století do druhé světové války) se někdy jako obvyklá cena uvažuje průměr mezi hodnotou věcnou a výnosovou. V současné době při stavu, kdy věcná hodnota je větší než výnosová, se přijatelně osvědčil vážený průměr, s vyšší vahou na hodnotu výnosovou.

Pro stavební pozemky a zahrady se využijí cenové mapy pozemků v obcích, ve kterých tyto cenové mapy byly vypracovány, pokud byly vypracovány na základě zodpovědného srovnání s již realizovanými prodeji nemovitostí. Pomocně je možno použít i cenových map obcí podobných, při respektování jejich odlišností.

Pokud takové mapy nejsou, je možno někdy využít srovnávací indexovou metodu, kdy na základě porovnání polohy a vybavenosti jednotlivých pozemků pomocí indexů je ze známé ceny některých pozemků odvozována cena pozemků dalších.

Tržní cena

Tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji respektive koupi a může se od zjištěné hodnoty výrazně odlišovat.

2.5. Právní stav

Vlastnictví

Z podkladů předložených znalci vyplývá, že vlastnictví domu č.p. 404 v katastrálním území Staré Město, obec Praha, okres hlavní město Praha a tudíž i vlastnictví nebytových prostor v tomto domě je bezvadné a úplné a náleží obci hlavní město Praha, IČ 00064581.

Stavebněprávní stav

Ke stavebněprávnímu stavu nebytových prostor v budově č.p. 404 v katastrálním území Staré Město, obec Praha, okres hlavní město Praha nebyla objednatelům předložena žádná stavebněprávní dokumentace.

**nebytové prostory
Praha – Staré Město**

- | | |
|-----------------------|--|
| Ochrana nemovitosti | Z podkladů předložených znalci vyplývá, že k budově č.p. 404 v katastrálním území Staré Město, obec Praha, okres hlavní město Praha je evidován způsob ochrany nemovitosti jako památková rezervace – budova, pozemek v památkové rezervaci, památkově chráněné území. |
| Zástavní a jiná práva | Z podkladů předložených znalci vyplývá, že k budově č.p. 404 v katastrálním území Staré Město, obec Praha, okres hlavní město Praha není evidováno žádné omezení vlastnického práva. |
| Nájemní vztahy | Znalci byla předložena nájemní smlouva č. NAN/83/01/018428/2015 na pronájem nebytových prostor v budově č.p. 404 v katastrálním území Staré Město, obec Praha, okres hlavní město Praha. |

**nebytové prostory
Praha – Staré Město**

3. Ocenění dlouhodobého nájemného z nebytových prostor

3.1. Přehled oceňovaných nebytových prostor

3.1.1. Popis nebytových prostor

Předmět ocenění	Předmětem ocenění je zjištění ceny obvyklé dlouhodobého nájemného z nebytových prostor (budoucí směnárny), umístěných v budově č.p. 404 v ulici Rytířská 12, katastrální území Staré Město, obec Praha, okres hlavní město Praha o celkové výměře 10,33 m ² .
Poloha	Budova č.p. 404 v ulici Rytířská 12, katastrální území Staré Město, obec Praha je ve vlastnictví hlavního města Prahy, sídlem Mariánské nám. 2, 110 01 Praha 1, Staré Město. Je postavena na pozemku parc.č. 476 o výměře 1.620 m ² , vedeném v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Dům i pozemek jsou zapsány v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha pro katastrální území Staré Město, obec Praha, okres hlavní město Praha na listu vlastnictví č. 122.
Stručný popis	Jedná se o nebytové prostory v přízemí výše uvedené budovy, které jsou v současné době využívány Pražskou informační službou. V budoucnu by část těchto prostor o výměře 10,33 m ² (+ sdílené zázemí – WC a kuchyňka) měla být pronajata společností DC DESING s.r.o., sídlem Nerudova 244/25, 118 00 Praha 1, Malá Strana za účelem provozování směnárny.
Cenová mapa	Pozemek parc.č. 476 v katastrálním území Staré Město, obec Praha, okres hlavní město Praha je oceněn cenovou mapou stavebních pozemků na částku 56.470,00 Kč/m ² .
Územní plán	Dle platného územního plánu obce jsou budova č.p. 404 s pozemkem parc.č. 476 v katastrálním území Staré Město, obec Praha, okres hlavní město Praha vedeny jako SMJ (polyfunkční území smíšené městského jádra)

SMJ - smíšené městského jádra

Území sloužící pro kombinaci funkcí včetně bydlení, které jsou soustředěné do centrálních částí města a center městských čtvrtí. Pro centrální část města je stanoven směrný minimální podíl bydlení.

Funkční využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 15.000 m² prodejní plochy, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, stavby pro administrativu, školy, školská, vysokoškolská a ostatní vzdělávací zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, sportovní, kulturní, zábavní, církevní zařízení, zařízení zdravotnická a sociální péče, stavby pro veřejnou správu, nerušící služby, zařízení a plochy pro provoz PID.

Doplňkové funkční využití:

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV. Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

**nebytové prostory
Praha – Staré Město**

Výjimečně přípustné funkční využití:

Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 40.000 m² prodejní plochy, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, drobná nerušící výroba, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, sběrný surovin. Jako výjimečně přípustné bude posuzováno i umístění některé z obecně přípustných funkcí ve funkčním využití smíšeném městského jádra v převažujícím podílu celkové kapacity vyšším než 60 %.

3.2. Výpočty

3.2.1. Výpočet ceny obvyklé dlouhodobého nájemného z nebytových prostor

Metoda

Výpočet ceny obvyklé dlouhodobého nájemného z nebytových prostor je proveden dle zákona č. 151/97 Sb. srovnávací metodou, která vychází z porovnání oceňované věci nebo služby s obdobnými srovnatelnými věcmi nebo službami na relevantním trhu v daném místě a čase.

Poloha předmětných nebytových prostor (nároží Rytířské ulice a ulice Na Můstku) je jedním z nejfrekventovanějších míst v Praze s pohybem pěších osob a nachází se na spojnici Václavského náměstí (stanice metra trasy A - tzv. ZLATÝ KŘÍŽ) a Staroměstského náměstí s vyústěním u Staroměstského orloje.

Dle statistického průzkumu se na dolním konci Václavského náměstí a ulici Na Můstku denně pohybuje okolo 50.000 osob. Z toho v turistické sezóně je tento počet osob z 90 % tvořen zahraničními návštěvníky Prahy. V měsících poklesu turistického ruchu, t.j. v měsících únor až duben a říjen a listopad toto množství osob klesá zhruba na 50 %.

Budoucí směnárna bude umístěna v prostorách pronajatých Pražskou informační službou s návštěvou pouze turistů s převahou ze zahraničních zemí. Spojení s oficiálním státem provozovaným subjektem HMP je zárukou spolehlivosti směnárny, která je českým subjektem.

Znalec na základě shora uvedených skutečností a z pravděpodobného výnosu z 1 m² podlahové plochy směnárny stanovuje cenu obvyklou dlouhodobého nájemného ze dvou částí, a to z fyzického nájemného a ekonomické výtěžnosti z nebytových prostor (směnárny).

Fyzické nájemné z nebytových prostor budoucí směnárny je stanoveno v příloze č. 1 tohoto znaleckého posudku a činí 7.100,00 Kč/měsíc.

Ekonomická výtěžnost budoucí směnárny je vypočtena s ohledem na lokaci, solidnost pronajímatele a budoucího nájemce a množství potencionálních zákazníků směnárny s tím, že ekonomická spekulace nájemce směnárny může být vždy k jeho tíži (nebo smluvně upravena dle ekonomického konkrétního stavu s důvěryhodným ekonomickým měsíčním zjištěním). Výpočet ekonomické výtěžnosti je proveden v příloze č. 2 tohoto znaleckého posudku a činí 32.970,00 Kč/měsíc.

**nebytové prostory
Praha – Staré Město**

3.3. Cena obvyklá dlouhodobého nájemného z nebytových prostor

Dlouhodobý nájem

Zjištěná cena obvyklá dlouhodobého nájemného z nebytových prostor o výměře 10,33 m², umístěných v přízemí budovy č.p. 404, nacházející se na pozemku parc.č. 476 v ulici Rytířská č.o. 12, katastrální území Staré Město, obec Praha, okres hlavní město Praha ke dni ocenění činí:

Fyzické nájemné	=	7.100,00 Kč/měsíc
Ekonomická výtěžnost	=	<u>32.970,00 Kč/měsíc</u>
celkem	=	40.070,00 Kč/měsíc
 Celkové dlouhodobé nájemné	 =	 40.070,00 Kč/měsíc

40.070,00 Kč/měsíc

slovy: čtyřicettisíc sedmdesát 00/100 korun českých/měsíc

480.840,00 Kč/rok

slovy: čtyřistaosmdesáttisíc osm set čtyřicet 00/100 korun českých/rok

4. Přílohy

Přílohy

- Příloha č. 1 Výpočet fyzického nájemného
- Příloha č. 2 Výpočet ekonomické výtěžnosti
- Příloha č. 3 Informace o pozemku parc.č. 476 s budovou č.p. 404
- Příloha č. 4 Cenová mapa pozemku parc.č. 476
- Příloha č. 5 Územní plán
- Příloha č. 6 Fotoorthomapa
- Příloha č. 7 Fotodokumentace

5. Rekapitulace

Závěr

Zjištěnou cenou obvyklou dlouhodobého nájemného z nebytových prostor o výměře 10,33 m², umístěných v přízemí budovy č.p. 404, nacházející se na pozemku parc.č. 476 v ulici Rytířská č.o. 12, katastrální území Staré Město, obec Praha, okres hlavní město Praha ke dni ocenění (ke dni 10. července 2015) je částka:

= 40.070,00 Kč/měsíc =

slovy: čtyřicettisícšedmdesát 00/100 korun českých/měsíc

= 480.840,00 Kč/rok =

slovy: čtyřistaosmdesáttisícosmsetčtyřicet 00/100 korun českých/rok

6. Znalecká doložka

Prohlášení

Znalecký posudek č. 2466/21/15/N je vyhotoven v souladu s ustanovením § 127a zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona znalec prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 31. října 1988 č.j. Spr. 1593/85 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod č. 2466/21/15/N znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č. 23/15.

otisk znalecké pečeti:



podpis:

V Praze dne 20. července 2015.

Výpočet fyzického nájemného

Stanovení srovnávací ceny

Pro účely ocenění jsou hlavní cenotvorné faktory:

- druh, respektive způsob využití nebytových prostor
- charakteristika zástavby (způsob využití, kapacity, atd.)
- stav nebytových prostor (technický stav a vybavenost)
- podmínky územně plánovací dokumentace
- velikost nebytových prostor
- situování nebytových prostor v místě a vůči rozhodujícímu okolí
- infrastruktura v okolí
- věcná břemena a jiná omezení
- časový faktor vývoje cen pronájmů

Porovnávací metoda ocenění vychází dle zákona č. 151/97 Sb. z porovnání oceňované věci nebo služby s obdobnými srovnatelnými věcmi nebo službami na relevantním trhu v daném místě a čase.

<i>místo</i>	<i>výměra</i>	<i>druh činnosti</i>	<i>umístění</i>	<i>nájem v Kč/m²/měsíc</i>
Praha 1, Staré Město Národní třída	27 m ²	obchod	1 NP atrium	1.296,00 Kč/m ² /měsíc
Praha 1, Staré Město Ulice Karlova	537 m ²	galerie + kult. centrum	1 NP pasáž	356,00 Kč/m ² /měsíc
Praha 1, Staré Město Staroměstské náměstí	110 m ²	gastronomie	1 NP	409,00 Kč/m ² /měsíc

Výpočet srovnávací ceny

$$(1.296,00 \text{ Kč/m}^2/\text{měsíc} + 356,00 \text{ Kč/m}^2/\text{měsíc} + 409,00 \text{ Kč/m}^2/\text{měsíc}) : 3 = 687,00 \text{ Kč/m}^2/\text{měsíc}$$

$$\text{Srovnávací cena} = 687,00 \text{ Kč/m}^2/\text{měsíc}$$

Stanovení fyzického nájemného

Cena obvyklá dlouhodobého nájemného z nebytových prostor se bude rovnat srovnávací ceně.

Výpočet fyzického nájemného

$$10,33 \text{ m}^2 \times 687,00 \text{ Kč/m}^2/\text{měsíc} = 7.096,71 \text{ Kč/měsíc}$$

$$\text{Fyzické nájemné} = 7.096,71 \text{ Kč/měsíc}$$

$$\text{Fyzické nájemné po zaokrouhlení} = 7.100,00 \text{ Kč/měsíc}$$

$$\text{Fyzické nájemné} = 85.200,00 \text{ Kč/rok}$$

$$\text{Fyzické nájemné} = 7.100,00 \text{ Kč/měsíc}$$

$$\text{Fyzické nájemné} = 85.200,00 \text{ Kč/rok}$$

Výpočet ekonomické výtěžnosti

Výpočet ekonomické výtěžnosti budoucí směnárny je proveden s ohledem na lokaci, solidnost pronajímatele a budoucího nájemce a množství potenciálních zákazníků směnárny dle následujícího vzorce:

$$N_M = O \times Z \times K_{SO} \times K_{SE} \times K_{PK} \times D \times V : P_{ZK}$$

kde N_M je ekonomická výtěžnost směnárny v Kč za měsíc

O je počet osob za den

Z je výše zisku na osobu a den v Kč/osoba/den

K_{SO} je koeficient současnosti

K_{SE} je koeficient sezonnosti

K_{PK} je koeficient proměnlivosti kurzu koruny

D je počet dní v měsíci

V je výměra budoucí směnárny v m²

P_{ZK} je podíl zisku k nákladům za nájem v %

Na základě odborného odhadu znalce jsou výše uvedené veličiny stanoveny v následujících hodnotách:

$O = 90$ osob/den

$Z = 65$ Kč/osoba/den

$K_{SO} = 0,62$

$K_{SE} = 0,88$

$K_{PK} = 0,1$

$D = 30$ dní

$V = 10,33$ m²

$P_{ZK} = 3,00$ %

$$N_M = 90 \text{ osob} \times 65 \text{ Kč/osoba/den} \times 0,62 \times 0,88 \times 0,1 \times 30 \text{ dní} \times 10,33 \text{ m}^2 : 3,00 \% = 32.970,88 \text{ Kč/měsíc}$$

Ekonomická výtěžnost = 32.970,88 Kč/měsíc

Ekonomická výtěžnost po zaokrouhlení = 32.970,00 Kč/měsíc

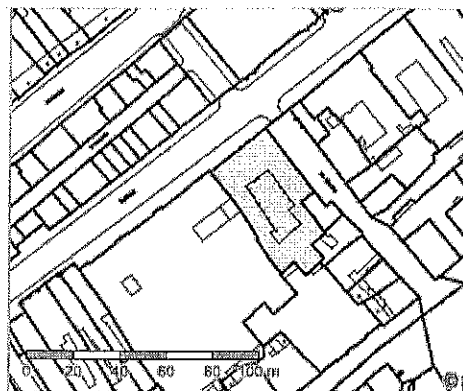
Ekonomická výtěžnost = 395.640,00 Kč/rok

Ekonomická výtěžnost = 32.970,00 Kč/měsíc

Ekonomická výtěžnost = 395.640,00 Kč/rok

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 476
 Obec: Praha [554782]
 Katastrální území: Staré Město [727024]
 Číslo LV: 122
 Výměra [m²]: 1620
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným: Staré Město [400017]; č.p. 404; objekt občanské vybavenosti
 Stavba stojí na pozemku: p.č. 476
 Stavební objekt: č.p. 404
 Ulice: Na můstku, Rytířská
 Adresní místa: Na můstku 404/2, Rytířská 404/12

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
 pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci
 památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

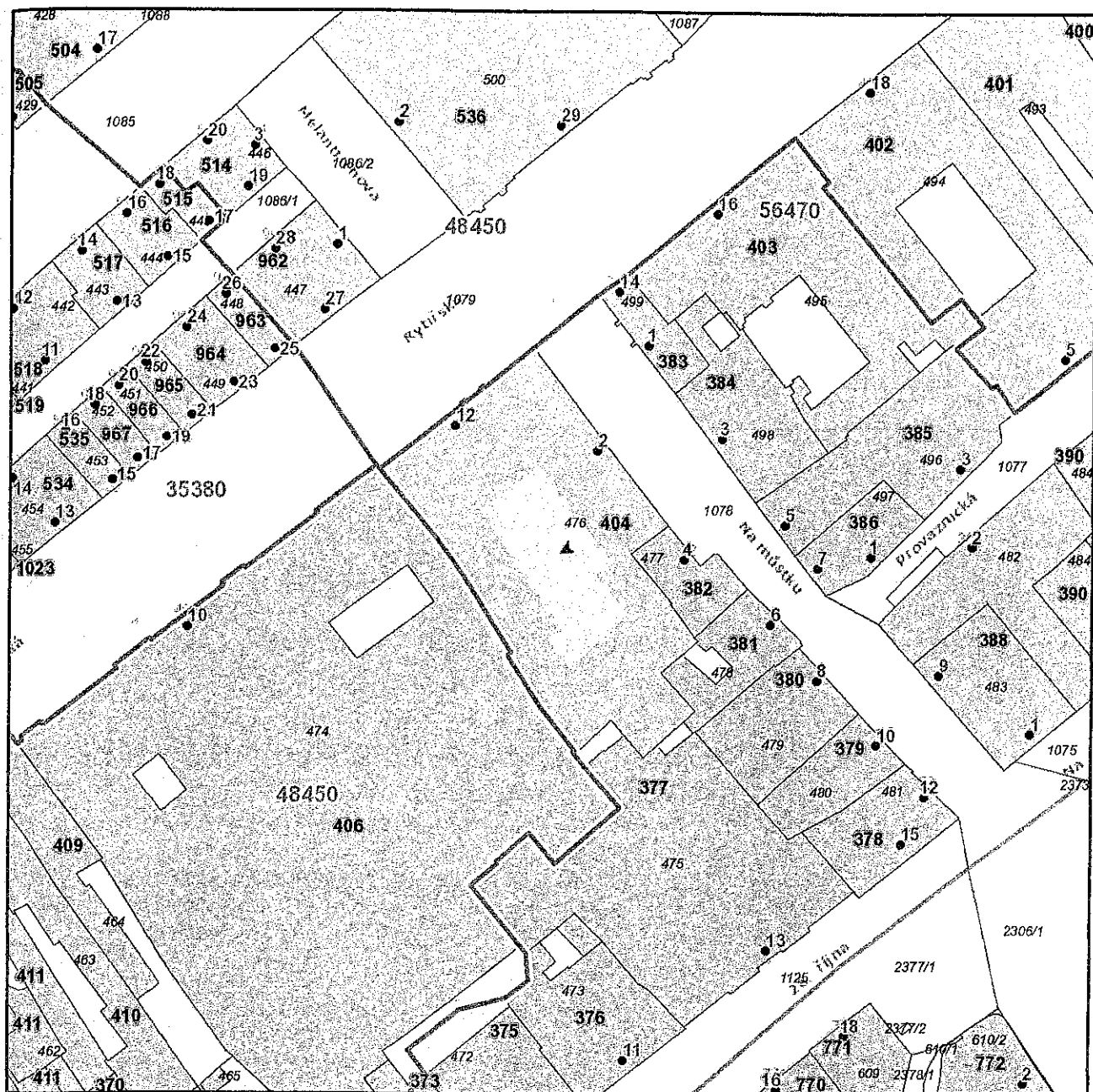
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 19.07.2015 20:11:38.



Katastrální území

Název: Staré Město

Parcela

Číslo parcely: 476

Cena 2015

Mapový list: 45

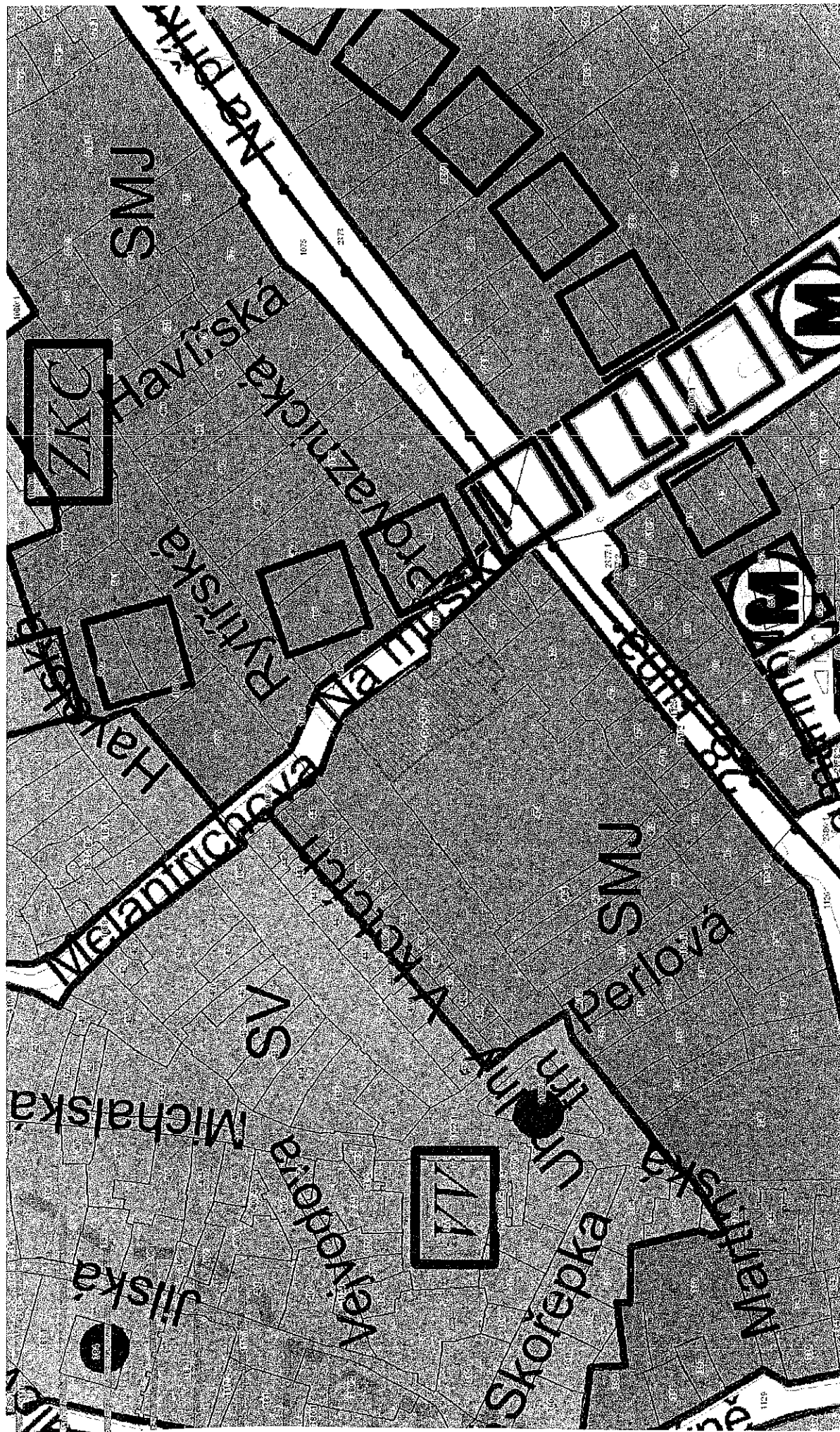
Cena: 56470 Kč/m²

Skupina: 2700

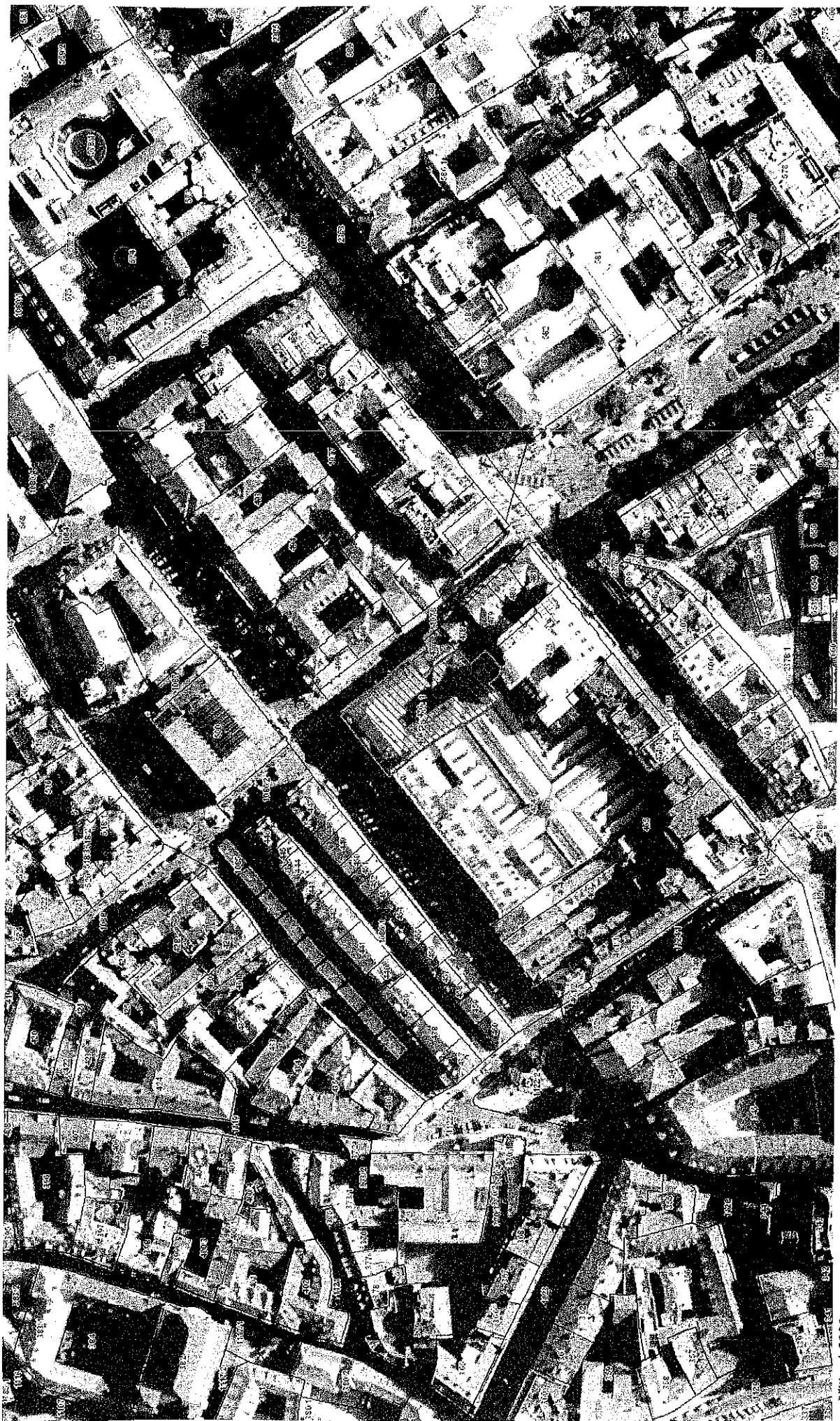
Vyhlášené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat podle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena vztahuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 | 2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 | 2012: 1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: od 1.1.14-30.4.14, od 1.5.14-14.1.15 | 2015: od 15.1.15

Vytištěno dne: 19.7.2015



měřítko 1:2000



měřítko 1:2000

