

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2656/2013**

O ceně nemovitosti - obvyklá hodnota bytové jednotky č. 1585/612 v objektu čp. 1585/8, ulice V Přístavu, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2356/48, 2356/49, 2356/50, 2356/61 a 2356/62 na katastrálním území Holešovice.

**Objednatel znaleckého posudku:**

REXIM REALITY s.r.o.  
Murmanská 1475/4  
100 00 Praha 10

**Účel znaleckého posudku:**

Zjištění hodnoty nemovitosti pro potřeby  
nedobrovolné dražby jednacím číslem 168ND/2013

**Podle stavu ke dni 10.9.2013 znalecký posudek vypracovala:**

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10  
telefon: 603211818  
e-mail: Dmarv@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 11.9.2013

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá hodnota (též tržní) bytové jednotky č. 1585/612 v objektu čp. 1585/8, ulice V Přístavu, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2356/48, 2356/49, 2356/50, 2356/61 a 2356/62 na katastrálním území Holešovice.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 1585/612  
Adresa předmětu ocenění: V Přístavu 1585/8  
170 00 Praha  
Kraj: Hl.m. Praha  
Okres: Hl.m. Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Holešovice  
Počet obyvatel: 1 241 664  
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. a): 2 250,- Kč/m<sup>2</sup>

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.3.2012 za přítomnosti pana Kříže.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 9592 ze dne 11.5.2013  
výpis z KN Katastrálního úřadu LV č. 8627 ze dne 11.5.2013  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2013  
schema bytové jednotky

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Na LV č. 9592 jsou uvedeni jako vlastníci .  
Brennan James Anthony, 99Eversleight Road,London - SW11 5UX, Spojené království  
720722/1923

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě a zaměřených při prohlídce nemovitosti.

### **7. Obsah znaleckého posudku**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1585/612

## **B. Znalecký posudek**

### **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. 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. Bytová jednotka č. 1585/612**

#### **Popis**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém podlaží , vchod F sedmipodlažní novostavby - zděné s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou ložnic, obývacího pokoje s kuchyňským koutem bez kuchyňské linky, komory, WC, chodby, koupelny a dvou teras. K bytové jednotce patří parkovací stání v suterénu domu a sklep. Okna dřevěná systém euro , dveře dřevěné plné a prosklené do dřevěných obložkových zárubní, podlahy dlažby a parkety. Podlaha balkonu je z plastových lamel. Koupelna vybavena vanou, sprchou, WC geberit a dvě umyvadla, WC samostatné geberit s umyvadlem. Kuchyň bez linky pouze připraveny rozvody. Objekt byl kolaudován v roce 2010. Stavebně technický stav bytové jednotky výborný nadstandardně vybavený.

#### **Ocenění příslušenství jednotky - pozemky**

#### **Pozemky**

#### **Popis**

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Holešovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2013

#### **Ocenění**

#### **Ostatní stavební pozemky**

| Typ                                      | Název                      | Parcelní číslo | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]           |
|--|----------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|---------------------|
| § 27 cenová mapa                         | zastavěná plocha a nádvoří | 2356/61        | 2 052,00                 | 10 000,00                       | 20 520 000,-        |
| § 27 cenová mapa                         | zastavěná plocha a nádvoří | 2356/62        | 837,00                   | 10 000,00                       | 8 370 000,-         |
| § 27 cenová mapa                         | ostatní plocha             | 2356/48        | 1 845,00                 | 10 000,00                       | 18 450 000,-        |
| § 27 cenová mapa                         | ostatní plocha             | 2356/49        | 2 616,00                 | 10 000,00                       | 26 160 000,-        |
| § 27 cenová mapa                         | ostatní plocha             | 2356/50        | 216,00                   | 10 000,00                       | 2 160 000,-         |
| <b>Ostatní stavební pozemky - celkem</b> |                            |                |                          |                                 | <b>75 660 000,-</b> |

**Pozemky - zjištěná cena** = 75 660 000,- Kč

**Rekapitulace cen příslušenství jednotky - pozemky**

Pozemky = 75 660 000,- Kč  
75 660 000,- Kč

**Cena příslušenství - celkem** = **75 660 000,- Kč**

**Vlastní ocenění jednotky**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu: Bytový prostor § 25 porovnávací metoda  
Poloha objektu: Praha 3  
Stáří stavby: 3 roky  
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19): 57 989,- Kč/m<sup>2</sup>

**Podlahové plochy bytu**

koupelna: 7,20 m<sup>2</sup>  
hala: 5,70 m<sup>2</sup>  
WC: 1,60 m<sup>2</sup>  
chodba: 6,60 m<sup>2</sup>  
obývací pokoj + kk: 39,50 m<sup>2</sup>  
ložnice: 11,70 m<sup>2</sup>  
ložnice: 16,50 m<sup>2</sup>  
komora: 1,30 m<sup>2</sup>  
Započítaná podlahová plocha bytu: = 90,10 m<sup>2</sup>

**Podlahové plochy balkonů teras a pavlačí**

dvě terasy: 17,80 m<sup>2</sup>  
Podlahové plochy balkonů teras a pavlačí - celkem: = 17,80 m<sup>2</sup>

Započítaná podlahová plocha bytu: = 90,10 m<sup>2</sup>  
Započítaná podlahová plocha balkonů teras a pavlačí: 17,80m<sup>2</sup> \* 0,17 = 3,03 m<sup>2</sup>  
**Podlahové plochy - celkem** = **93,13 m<sup>2</sup>**

**Výpočet indexu cenového porovnání**

**Index vybavení**

| <b>Název znaku</b>  | <b>č.</b> | <b>V<sub>i</sub></b> |
|---|-----------|----------------------|
| 1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná                            | IV        | 0,10                 |
| 2. Společné části domu - Garážové stání - garážové stání,   | IV        | 0,10                 |
| 3. Příslušenství domu - Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání,..) - recepce | III       | 0,10                 |
| 4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované - 5.NP s výtahem                                | II        | 0,00                 |
| 5. Orientace obytných místností ke světovým stranám - Ostatní světové                                   | III       | 0,03                 |

|  |     |       |
|--|-----|-------|
| strany - s výhledem - výhled na východ a západ   |     |       |
| 6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství nadstandardního vybavení (vířivé vany, masážní sprchové panely apod.) nebo více základních příslušenství - samostatné WC s umyvadlem, v koupelně WC, dvě umyvadla, vana, sprcha - nadstandardní | V   | 0,10  |
| 7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Nadstandardní vybavení (např. krb, sauna) nebo terasa nebo zimní zahrada - dvě terasy, komora a sklep  | IV  | 0,04  |
| 8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - centrální vytápění   | III | 0,00  |
| 9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - bez vybavení kuchyně  | I   | -0,10 |
| 10. Stavebně - technický stav - Byt ve výborném stavu  | I   | 1,25  |

Koeficient pro stáří 3 roky: **1,00**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 1,00 = \mathbf{1,713}$$

### Index polohy

| Název znaku   | č.  | P <sub>i</sub> |
|---|-----|----------------|
| 1. Poloha nemovitosti v obci - v souvisle zastavěném území  | III | 0,00           |
| 2. Význam lokality (v obci, oblasti, okresu) - preferované - jedná se o preferovanou lokalitu u břehu Vltavy                    | III | 0,04           |
| 3. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení  | III | 0,00           |
| 4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení - tramvaj v ulici Dělnická cca 5 minut chůze k metru | II  | 0,00           |
| 5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - špatné - v přilehlých ulicích omezené, k bytovým jednotkám park. stání v domě       | I   | -0,02          |
| 6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí   | II  | 0,00           |
| 7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu   | III | 0,00           |
| 8. Vlivy neuvedené - vlivy zvyšující cenu - objekt vybudován v břehové části Vltavy - pohled z terasy                           | III | 0,03           |

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{1,050}$$

### Index trhu s nemovitostmi

| Název znaku   | č. | T <sub>i</sub> |
|---|----|----------------|
| 1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka | I  | -0,10          |
| 2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)               | II | 0,00           |
| 3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu   | II | 0,00           |

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 1,713 * 1,050 * 0,900 = \mathbf{1,619}$$

### Ocenění

Cena upravená CU = IPC \* I = 57 989,- Kč/m<sup>2</sup> \* 1,619 = 93 884,19 Kč/m<sup>2</sup>  
CP = CU \* PP = 93 884,19 Kč/m<sup>2</sup> \* 93,13 m<sup>2</sup> = 8 743 434,61 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **8 743 434,61 Kč**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku**

Zjištěná cena pozemku: 75 660 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 8 830 / 1 993 640

Hodnota spoluvlastnického podílu:

75 660 000,- Kč \* 8 830 / 1 993 640 = 335 104,53 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 335 104,53 Kč

**Bytová jednotka č. 1585/612 - zjištěná cena** = **9 078 539,14 Kč**

## **C. Rekapitulace**

### **Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1585/612 9 078 539,10 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 9 078 539,10 Kč**

---

**Celkem 9 078 539,10 Kč**

---

**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 9 078 539,10 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1585/612 9 078 539,10 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 9 078 539,10 Kč**

---

**Celkem 9 078 539,10 Kč**

---

**Rekapitulace výsledných cen, celkem 9 078 539,10 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: 9 078 540,- Kč**

slovy: Devětmilionůsedmdesátosmtisícpětsetčtyřicet Kč

## **VÝNOSOVÁ METODA**

Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. Zjistí se z dosažitelného v daném místě a čase ročního nájemného sníženého o roční náklad na provoz. Nájemné je stanoveno na základě průzkumu trhu nabízených pronájmů, vlastní databáze a publikace - Cenové mapy České republiky 2/2013 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 3 + kk dle cenové mapy české republiky činí v Praze 7 - 9 000,-Kč/měs.

Dle nabídky pronájmů v inzerci se ceny pohybují v rozmezí 16 000,-Kč/měs až 20 000,-Kč/měs. Nutné je podotknout, že množství nabízených pronájmů je poměrně vysoké a v daném objektu s ohledem na služby je částka navyšující pronájem poměrně vysoká. Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 18 000,-Kč/měs.

Matematicky vyjádřeno pro stanovení výnosové hodnoty je použit propočet způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

$Z(\text{čistý zisk}) / \text{úroková míra \% kapitalizace} \times 100 \%$

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů :  $12 \times 18\,000,-\text{Kč} = 216\,000,-\text{Kč}$

$C_v = 216\,000 / 6 \times 100 = 3\,600\,000,-\text{Kč}$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 3 600 000,-Kč**

### **SROVNÁVACÍ METODA**

Tato metoda pro ocenění je založena na srovnání prodejní ceny obdobné bytové jednotky s jednotkou oceňovanou. Použití této metody je odvislé od fungujícího trhu daného segmentu. Použity jsou nabízené inzerované nemovitosti se zohledněním, že tyto ceny jsou nabídkové, tudíž nadhodnocené a ve většině případů obsahuje provizi realitních kanceláří. V přímém porovnání je zohledněna lokalita, dopravní dostupnost, technologie provedení a stavebně technický stav bytové jednotky, standard, příslušenství a služby, atraktivita. Cena je rovněž ovlivněna se statickými problémy objektu, dnes již zajištěnými.

Nabízené inzerované bytové jednotky (shodný objekt) se pohybují v cenách od  
6 190 123,-Kč do 6 990 000,-Kč

60 098,-Kč/m<sup>2</sup> - 69 900,-Kč/m<sup>2</sup>

Dle cenové mapy České republiky průměrná cena za bytovou jednotku 3 + kk v Praze 7 –  
49 000,-Kč.

90.10 m<sup>2</sup> (podlahová plocha bytové jednotky včetně teras )

$90.10 \text{ m}^2 \times 60\,000,-\text{Kč} = 5\,406\,000,-\text{Kč}$

**SROVNÁVACÍ METODA 5 406 000,-Kč**

**ANALÝZA CENY** - stanovení obvyklé hodnoty

Ze zjištěných hodnot - výnosové, srovnávací a dle cenového předpisu platného ke dni ocenění použijeme metodu střední hodnoty, jejíž podstatou je aritmetický průměr.



Dle cenového předpisu 450/2012 Sb.  
Výnosová metoda  
Srovnávací metoda

9 078 539,-Kč  
3 600 000,-Kč  
5 406 000,-Kč

CO = (9 078 539 + 3 600 000 + 5 406 000) / 3 = 6 028 179,-Kč

**OBVYKLÁ HODNOTA NEMOVITOSTI**  
**6 000 000,-Kč**

činí :  
(slovy : šestmilionůKč)

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

V Praze 11.9.2013

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.1.18.

### **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2656/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2656/2013.