

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

**č. 5276 – 370 / 2018**

dle Usnesení č.j. 067 EX 16058/17-101

**Objednavatel:**

**Exekutorský úřad Praha 5**

JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., soudní exekutor

Sídlo:

Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

IČ:

49720821

**Zhotovitel:**

**Odhadci a znalci CZ, s.r.o.**

Sídlo:

Přemyslova 38/1285

500 08 Hradec Králové

IČ:

2630 2047

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném

Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 26398.

Znalecký ústav je zapsán do prvního oddílu seznamu ústavů

kvalifikovaných pro znaleckou činnost pro obor ekonomika,

s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

mail:

info@znalci-cr.cz

Zpracovatelé:

Ing. Václav Kunášek, Ing. Milan Bálek, Jaromír Ondrušák

Za zpracování znaleckého posudku je odpovědný a může jej osobně

stvrdit a podat žádaná vysvětlení dle §22 odst. 1) zák. č. 36/1967 Sb.

v platném znění: Ing. Milan Bálek, jednatel společnosti.

**Účel posudku:**

Znalecký posudek je vypracován na základě Usnesení č.j. 067 EX 16058/17-101 vydaného Soudním exekutorem JUDr. Jurajem Podkonickým, Ph.D. dne 04.07.2018.

**Posudek obsahuje:**

28 stran včetně příloh

**Posudek se předává:**

v jednom vyhotovení

**Výtisk číslo:**

1

**Zpracováno:**

24.08.2018

---

| Obsah posudku | strana |
|---------------|--------|
|---------------|--------|

---

|          |                                                                      |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A</b> | <b>NÁLEZ.....</b>                                                    | <b>3</b>  |
| 1        | Úkol a předmět ocenění .....                                         | 3         |
| 2        | Místní šetření .....                                                 | 3         |
| 3        | Den ocenění .....                                                    | 3         |
| 4        | Podklady .....                                                       | 3         |
| <b>B</b> | <b>POSUDEK .....</b>                                                 | <b>4</b>  |
| 1        | Aplikovaná metoda ocenění.....                                       | 4         |
| 2        | Ocenění .....                                                        | 5         |
| 3        | Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojených ..... | 19        |
| <b>C</b> | <b>REKAPITULACE .....</b>                                            | <b>20</b> |
| <b>D</b> | <b>ZNALECKÁ DOLOŽKA.....</b>                                         | <b>22</b> |
| <b>E</b> | <b>PŘÍLOHY .....</b>                                                 | <b>22</b> |

## A NÁLEZ

## 1 ÚKOL A PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Znalecký posudek je vypracován na základě pokynu objednavatele posudku. Znalecký úkol je dán usnesením č.j. 067 EX 16058/17-101.

Jedná se o ocenění spoluvlastnického podílu ve výši  $\frac{1}{2}$  na nemovitých věcech:

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha                      Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 732257 Vršovice                      List vlastnictví: 9467

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

B *Nemovitosti*

| Jednotky            |                                      |                            | Podíl na        |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|----------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| Č.p./<br>Č.jednotky | Způsob využití                       | Způsob ochrany             | Typ<br>jednotky | společných částech<br>domu a pozemku |
| 823/105             | byt                                  | památkově chráněné území   | byt.z.          | 4815/286435                          |
| Vymezeno v:         |                                      |                            |                 |                                      |
| Budova              | Vršovice, č.p. 823, byt.dům, LV 9000 |                            |                 |                                      |
|                     | na parcele                           | 1937, LV 9000              |                 |                                      |
| Parcela             | 1937                                 | zastavěná plocha a nádvoří |                 |                                      |
|                     |                                      |                            |                 | 691m2                                |

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

## 2 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Předmět ocenění byl zkoumán při místním šetření konaném dne 08.08.2018 za přítomnosti paní Evy Kratochvílové, bývalé manželky povinného č. 2. Povinný č. 2, p. Tomáš Kratochvíl, si naši písemnou výzvu k účasti na místním šetření převzal dne 24.07.2018 - viz doručenska v příloze posudku; následně reagoval telefonicky s tím, že prohlídku nám umožní paní Kratochvílová.

### 3 DEN OCENĚNÍ

Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly získány dne 24.08.2018, což je den ocenění.

## 4 PODKLADY

- výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 9467, k.ú. Vršovice, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 04.07.2018
- snímek katastrální mapy
- usnesení č.j. 067 EX 16058/17-101
- barevná fotodokumentace
- informace získané při místním šetření
- záznam z prohlídky a zaměření nemovitých věcí
- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon 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, č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb.
- vyhláška č. 457/2017 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

- Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016
- Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy, Leges s.r.o., 2014
- Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009
- Zbyněk Zazvonil - Porovnávací hodnota nemovitostí, Ekopress 2006
- Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012
- časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 1996 až 2018
- odborný čtvrtletník „Odhadce a oceňování majetku“ vydávaný Českou komorou odhadců majetku, Václavské náměstí 1, 110 00 Praha 1; ročníky 2003 až 2018
- Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) - Trend Report 2010, 2012, 2014, 2015, 2016, 2017

## **B POSUDEK**

### **1 APLIKOVANÁ METODA OCENĚNÍ**

V tomto posudku je zjišťována obvyklá cena předmětu ocenění, kterou se dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) v platném znění, rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Porovnávací způsob ocenění je proveden srovnáním s realitním trhem, a to metodou přímého porovnání. Uvedený postup je v souladu s tržními přístupy k oceňování a s ustálenou judikaturou.

## 2 OCENĚNÍ

### Popis:

Bytový dům je půdorysně nepravidelného tvaru, zhruba ve tvaru písmene "L", je řadově stojící rohový. Nezastavěné části pozemků jsou rovinatého terénu. K bytovému domu je provedena přístavba s obchodními prostory, dále je provedena nástavba a vestavba s podkrovními byty. Oceňovaný byt o dispozici 2+1 se nachází v 1.NP a je situovaný směrem do atria dvora. V oploceném dvoře jsou zpevněné plochy a přístřešek vč. okrasného rostlinstva. Okolní zástavbu tvoří bytové a polyfunkční domy, naproti domu fotbalový stadion Ďolíček. Centrum hlavního města Prahy je ve vzdálenosti 3 km, v blízkosti domu je tramvajová zastávka Bohemians. Přístup do bytového domu je možný z ulice Sportovní. Parkovací možnosti jsou pouze na veřejných parkovacích plochách v okolí.

### Konstrukční řešení a technické vybavení:

|                        |                                                                                                                          |                  |                   |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Doba výstavby:         | dle sdělení před cca 88 lety; rekonstrukce v letech 2016-2017; údržba: průměrná                                          |                  |                   |
| Počet podlaží:         | podsklepeno, částečně podsklepeno, 7 nadzemních podlaží                                                                  |                  |                   |
| Základy:               | betonové pasy                                                                                                            |                  |                   |
| Nosné konstrukce:      | zděné z cihel; zatepleno                                                                                                 |                  |                   |
| Stropy:                | dřevěné trámové, s rovným podhledem; železobetonové                                                                      |                  |                   |
| Střecha:               | částečně sedlová; na nástavbě plochá střecha                                                                             | Krytina střechy: | plechová; živičná |
| Klempířské konstrukce: | dešťové žlaby a svody, okenní parapety, oplechování střešních prostupů; pozinkovaného plechu                             |                  |                   |
| Vnitřní povrchy:       | dvouvrstvé vápenocementové omítky, obklady keramické na WC, v koupelně, v kuchyni, dřevěné obklady (palubky)             |                  |                   |
| Vnější povrchy:        | tenkovrstvá probarvená omítka                                                                                            |                  |                   |
| Schody:                | nosná část železobetonová; povrch stupňů: terazzo; zábradlí kovové, madlo dřevěné                                        |                  |                   |
| Dveře:                 | dřevěné plné s dřevěnými zárubněmi a dřevěnými prahy, vstupní do bytového domu jsou kovové s fixním prosklením na bocích | Vrata:           | nejsou            |
| Okna:                  | dřevěná dvojitá                                                                                                          |                  |                   |
| Povrch podlah:         | dle účelu užití místnosti: keramická dlažba, plovoucí podlaha                                                            |                  |                   |
| Vytápění:              | lokální typu wav                                                                                                         |                  |                   |
| Ohřev teplé vody:      | zajišťován el. ohřívačem; zásobníkovým                                                                                   |                  |                   |

|                     |                                                                                 |                      |                                                                |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------|
| Vnitřní vodovod:    | je proveden rozvod studené i teplé vody                                         | Hygienické vybavení: | WC splachovací oddělené od koupelny; v koupelně umyvadlo, vana |
| Vnitřní kanalizace: | od všech zařizovacích předmětů; plast                                           | Vnitřní plynovod:    | rozvod je proveden                                             |
| Elektroinstalace:   | na jističe, kompletní rozvod světelného proudu (230V); bleskosvod je instalován |                      |                                                                |
| Výtahy:             | stanice v každém podlaží                                                        | Vybavení kuchyní:    | sporák (na plyn)                                               |
| Ostatní:            | digestoř, video zvonek, rozvod domácího telefonu, odvětrávání do světlíku       |                      |                                                                |

**Dispozice:**

Bytová jednotka č. 823/105 o dispozici 2+1 se nachází v 1.NP: vstup, předsín, kuchyně, spíž, koupelna, WC, obývací pokoj (SV = 3,59 m) s vytvořeným mezipodlažím na spaní (plocha cca 6,20 m<sup>2</sup> - přístup po strmých dřevěných schodech), ložnice.

**Srovnávací parametry:**

| Podlahové plochy bytu                    | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Koeficient<br>dle typu<br>podlahové<br>plochy | Započitatelná<br>výměra<br>[m <sup>2</sup> ] |
|------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| kuchyně                                  | 13,60                       | 1,0                                           | 13,60                                        |
| 1. místnost                              | 14,50                       | 1,0                                           | 14,50                                        |
| 2. místnost                              | 14,50                       | 1,0                                           | 14,50                                        |
| koupelna                                 | 3,80                        | 1,0                                           | 3,80                                         |
| spíž                                     | 0,85                        | 1,0                                           | 0,85                                         |
| toaleta                                  | 0,90                        | 1,0                                           | 0,90                                         |
| <b>Započítaná podlahová plocha bytu:</b> |                             |                                               | <b>48,15</b>                                 |

Poznámka: započitatelná plocha bytové jednotky je vypočítána ve smyslu "Doporučených zásad oceňování nemovitostí", vydaných Českou bankovní asociací.

**Závady technické povahy:**

Prvky krátkodobé životnosti (PKŽ) i prvky dlouhodobé životnosti (PDŽ) jsou v zachovalém technickém stavu. Stavba je bez viditelných statických poruch a její stavebně-technický stav odpovídá stáří, technologickým postupům výstavby a použitým stavebním materiálům a spíše průměrné údržbě. Další připomínky existují spíše v rovině estetické v oblasti obnovy maleb a nátěrů či výměně keramických obkladů a podlahových krytin, které přestože jsou funkční, již neodpovídají nárokům současného standardu.

**Rizika ekonomické povahy:**

Vzhledem k výše uvedenému bude třeba vynaložit finanční prostředky na rekonstrukci a opravy.

**Závady právní povahy:**

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 9467 existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo, zajištění nemovitosti, zahájení exekuce). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Dále upozorňujeme na existenci věcného břemene, jehož ocenění je provedeno níže v samostatné kapitole.

**Srovnávací nemovité věci (SN):****1) Byt 2+1**

Nabídková cena: 4 120 000 Kč

Upravená nabídková cena: 55 526 Kč/m<sup>2</sup>

Lokalita: ulice Jakutská, Praha 10 - část obce Vršovice

Stavba: Cihlová

Podlaží: 2. podlaží z celkem 5

Užitná plocha: 75,20 m<sup>2</sup>

Plocha podlahová: 73,20 m<sup>2</sup>

Sklep: 2 m<sup>2</sup>

Započítaná podlahová plocha: 74,20 m<sup>2</sup>

Plyn: Plynovod

Výtah: Ne

Popis:

Byt je v dobrém stavu, v předsíni a kuchyni vestavěné skříně, na podlahách parkety, PVC a koberec a dlažba, koupelna se sprchovým koutem a umyvadlem, WC je samostatné, plastová okna, v bytě je spíž, kuchyň bez linky. Vytápění ústřední. Budova ve velmi dobrém stavu, po částečné rekonstrukci.



Zdroj:

Realitní kancelář VÝBĚR REALITY, s.r.o.

ulice Krakovská 1366/25, 11000 Praha

Tel.: 222 211 111

[www.vyber-reality.cz](http://www.vyber-reality.cz)

## 2) Byt 2+1

Nabídková cena: 4 400 000 Kč

Upravená nabídková cena: 71 545 Kč/m<sup>2</sup>

Lokalita: ulice Holandská, Praha 10 - část obce Vršovice

Stavba: Cihlová

Podlaží: 2. podlaží z celkem 7 včetně 1 podzemního

Užitná plocha: 64 m<sup>2</sup>

Plocha podlahová: 59 m<sup>2</sup>

Balkón: 3 m<sup>2</sup>

Sklep: 2 m<sup>2</sup>

Započítaná podlahová plocha: 61,50 m<sup>2</sup>

Topení: Lokální plynové

Plyn: Plynovod

Elektrina: 230V

Výtah: Ano

Popis:

Byt 2+1 v cihlovém domě s výtahem a kamerovým systémem. Dispozice bytu obývací pokoj, ložnice, kuchyň s kuchyňskou linkou, balkon (3 m<sup>2</sup>), koupelna s vanou, umyvadlem, samostatná toaleta, komora (1,5 m<sup>2</sup>). Na podlaze parkety, PVC, dlažba. Nové rozvody, plastová okna. K bytu náleží sklep 2 m<sup>2</sup>.



Zdroj:

Realitní kancelář ERA Inspirace

ulice Hakenova 544/4, 29001 Poděbrady

[www.era-reality.cz](http://www.era-reality.cz)



### 3) Byt 2+kk

Nabídková cena: 3 656 250 Kč

Upravená nabídková cena: 77 545 Kč/m<sup>2</sup>

Lokalita: ulice Vršovická, Praha - část obce Vršovice

Stavba: Cihlová

Podlaží: 2. podlaží z celkem 6

Užitná plocha: 49,20 m<sup>2</sup>

Podlahová plocha: 45,10 m<sup>2</sup>

Balkón: 2,10 m<sup>2</sup>

Sklep: 2 m<sup>2</sup>

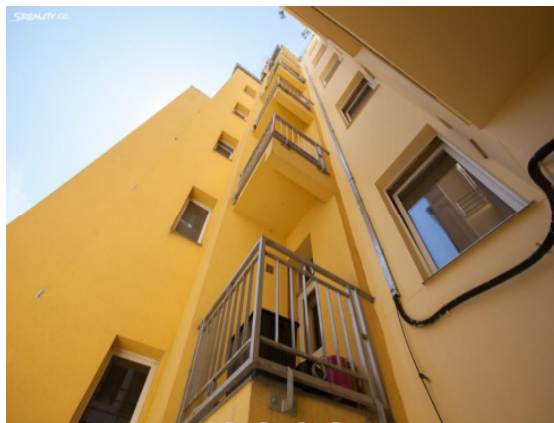
Započítaná podlahová plocha: 47,15 m<sup>2</sup>

Plyn: Plynovod

Výtah: Ano

Popis:

Byt o dispozici 2+kk, je v původním stavu. K bytu patří sklep a balkon 2,1 m<sup>2</sup>.



Zdroj:

Realitní kancelář Dolfín Real Estate  
ulice Vratislavova 26/16, 12800 Praha  
[www.dolfin-re.com](http://www.dolfin-re.com)

#### 4) Byt 1+1

Nabídková cena: 3 590 000 Kč

Upravená nabídková cena: 89 638 Kč/m<sup>2</sup>

Lokalita: ulice Ruská, Praha 10 - část obce Vršovice

Stavba: Cihlová

Podlaží: 1. podlaží

Užitná plocha: 42,80 m<sup>2</sup>

Sklep: 5,50 m<sup>2</sup>

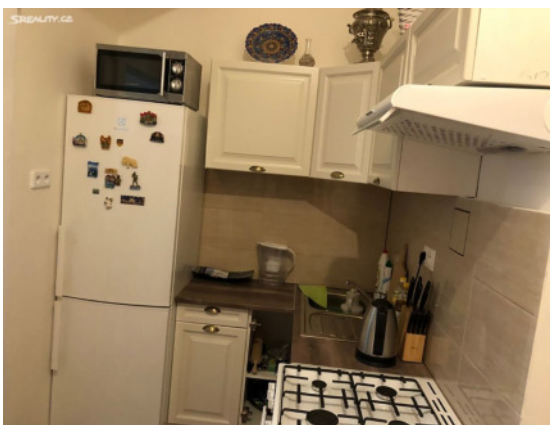
Podlahová plocha: 37,30 m<sup>2</sup>

Započítaná podlahová plocha: 40,05 m<sup>2</sup>

Výtah: Ano

Popis:

Byt 1+1, zvýšené přízemí do dvora, po kompletní rekonstrukci v roce 2018. Být má novou koupelnu, podlahu, kuchyňskou linku, strop má výšku cca 3,5 m. Dům prošel v interiéru kompletní rekonstrukcí. Nyní probíhá rekonstrukce fasády.



Zdroj:

Realitní kancelář Lades Life s.r.o.

ulice Chudenická 1057/34, 10200 Praha

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

### 5) Byt 2+kk

Nabídková cena: 3 900 000 Kč

Upravená nabídková cena: 78 000 Kč/m<sup>2</sup>

Lokalita: ulice Ruská, Praha 10 - část obce Vršovice

Stavba: Cihlová

Podlaží: 2. podlaží z celkem 5

Plocha podlahová: 49 m<sup>2</sup>

Balkón: 2 m<sup>2</sup>

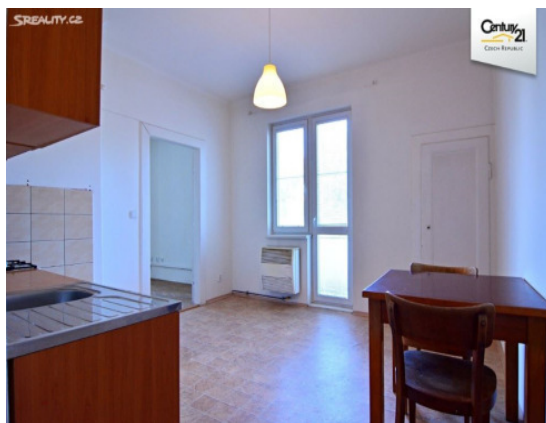
Sklep: Ano

Započítaná podlahová plocha: 50 m<sup>2</sup>

Výtah: Ano

Popis:

Byt o dispozici 2+kk s balkonem. Bytová jednotka v zrekonstruovaném domě s výtahem. Poslední fáze rekonstrukce byla dokončena před 3 lety. Místnost s částečně zařízenou kuchyňskou linkou, s menší komorou (spíž) a s přímým vstupem na balkon (2m<sup>2</sup>) - situováno na severní stranu (do ulice). Ložnice a obývací pokoj se zachovalými parketami, plastová okna (do ulice). Vytápění zajišťují plynové wavy, ohřev vody je zajištěn plynovým ohřívačem (karma umístěná v koupelně).



Zdroj:

Realitní kancelář CENTURY 21 Premium

ulice Zlatnická 1582/10, 11000 Praha

[www.century21.cz](http://www.century21.cz)

## 6) Byt 2+kk

Nabídková cena: 3 990 000 Kč

Upravená nabídková cena: 90 682 Kč/m<sup>2</sup>

Lokalita: ulice Holandská, Praha 10 - část obce Vršovice

Stavba: Cihlová

Podlaží: 4. podlaží

Užitná plocha: 44 m<sup>2</sup>

Sklep: Ano

Topení: Lokální plynové

Elektrina: 230V

Popis:

Částečně zrekonstruovaný byt o velikosti 2+kk. Bytový dům prošel rekonstrukcí a je bez výtahu. Byt má nové Euro okna, které jsou situovány do dvora. Na podlahách jsou parkety a dlažba. Kuchyňská linka (varná deska, pračka, lednička, barový pult). V bytě jsou bezpečnostní dveře. Vytápění bytu jsou plynová kamna - wafky. Součástí bytu je sklepní kóje v suterénu domu a podíl na společných částech domu (půda 340 m<sup>2</sup>) a pozemku.



Zdroj:

Realitní kancelář EVROPA

ulice Moskevská 640/55, 46001 Liberec

Tel.: +420 485 113 322

[www.rkevropa.cz](http://www.rkevropa.cz)

## 7) Byt 2+1

Nabídková cena: 3 998 000 Kč

Upravená nabídková cena: 68 576 Kč/m<sup>2</sup>

Lokalita: ulice Jerevanská, Praha 10 - část obce Vršovice

Stavba: Cihlová

Podlaží: 6. podlaží z celkem 6

Užitná plocha: 59,30 m<sup>2</sup>

Plocha podlahová: 57,30 m<sup>2</sup>

Sklep: 2 m<sup>2</sup>

Započítaná podlahová plocha: 58,30 m<sup>2</sup>

Topení: Ústřední dálkové

Plyn: Plynovod

Elektrina: 230V

Výtah: Ano

Popis:

Byt o dispozici 2+1, v posledním podlaží cihlového domu. Byt je v udržovaném stavu, před lety prošel částečnou rekonstrukcí, zejména koupelna a toaleta. V bytové jednotce jsou již plastová okna. Kuchyň 10,5 m<sup>2</sup>, dva obytné pokoje 15,5 a 16,5 m<sup>2</sup>, vstupní chodba, koupelna 3 m<sup>2</sup> a samostatná toaleta 1,2 m<sup>2</sup>. V bytě jsou na podlahách koberce, linoleum a dlažba. Celý dům je udržovaný, zrekonstruována byla elektroinstalace, plynové rozvody, výtah, vstupní dveře z obou stran do domu a interkom. Orientace oken na východ. K bytu náleží sklep.



Zdroj:

Realitní kancelář EVROPA

ulice Václavské náměstí 793/36, 11000 Praha

[www.rkevropa.cz](http://www.rkevropa.cz)



## 8) Byt 2+kk

Nabídková cena: 4 152 250 Kč

Upravená nabídková cena: 90 760 Kč/m<sup>2</sup>

Lokalita: ulice Vršovická, Praha - část obce Vršovice

Stavba: Cihlová

Podlaží: 4. podlaží z celkem 6

Užitná plocha: 47,80 m<sup>2</sup>

Balkón: 2 m<sup>2</sup>

Sklep: 2,10 m<sup>2</sup>

Započítaná podlahová plocha: 45,75 m<sup>2</sup>

Topení: Ústřední plynové

Plyn: Plynovod

Výtah: Ano

Popis:

Byt o dispozici 2+kk, je v původním stavu. K bytu patří sklep a balkon 2,1 m<sup>2</sup>.



Zdroj:

Realitní kancelář Dolfín Real Estate  
ulice Vratislavova 26/16, 12800 Praha  
[www.dolfin-re.com](http://www.dolfin-re.com)

## 9) Byt 1+1

Nabídková cena: 4 090 000 Kč

Upravená nabídková cena: 87 021 Kč/m<sup>2</sup>

Lokalita: ulice Tolstého, Praha - část obce Vršovice

Stavba: Cihlová

Podlaží: 2. podlaží z celkem 5

Užitná plocha: 47 m<sup>2</sup>

Balkón: Ano

Sklep: Ano

Topení: Lokální plynové

Plyn: Plynovod

Elektřina: 230V

Výtah: Ano

Popis:

Zrekonstruovaný byt 1+1, dispozice: obýtná kuchyně, ložnice, předsíň, koupelna s rohovou vanou a samostatné WC, součástí je dále balkón s výhledem do vnitrobloku a v suterénu sklepní kóje. Celková rekonstrukce se uskutečnila v roce 2001, nové rozvody elektřiny i plynu, vyměněna jsou okna i podlahy. Vytápění lokální plynové (WAV), ohřev vody boilerem. Cihlový dům je z roku 1932 má novou střechu a novou fasádu s částečným zateplením, proběhla i oprava společných prostor a repasování výtahu.



Zdroj:

Realitní kancelář Ponte reality, s.r.o.

ulice náměstí Míru 820/9, 12000 Praha

[www.pontereality.cz](http://www.pontereality.cz)

## 10) Byt 2+1

Nabídková cena: 4 368 000 Kč

Upravená nabídková cena: 85 647 Kč/m<sup>2</sup>

Lokalita: ulice Bělocerkevská, Praha 10 - část obce Vršovice

Stavba: Cihlová

Podlaží: 2. podlaží z celkem 7 včetně 1 podzemního

Užitná plocha: 52 m<sup>2</sup>

Plocha podlahová: 50 m<sup>2</sup>

Sklep: 2 m<sup>2</sup>

Započítaná podlahová plocha: 51 m<sup>2</sup>

Elektřina: 230V, 400V

Výtah: Ne

Popis:

Byt o dispozici 2+1. Byt ve druhém nadzemním podlaží cihlového domu, je po rekonstrukci, plastová okna, nové podlahy, rozvody vody a elektřiny.



Zdroj:

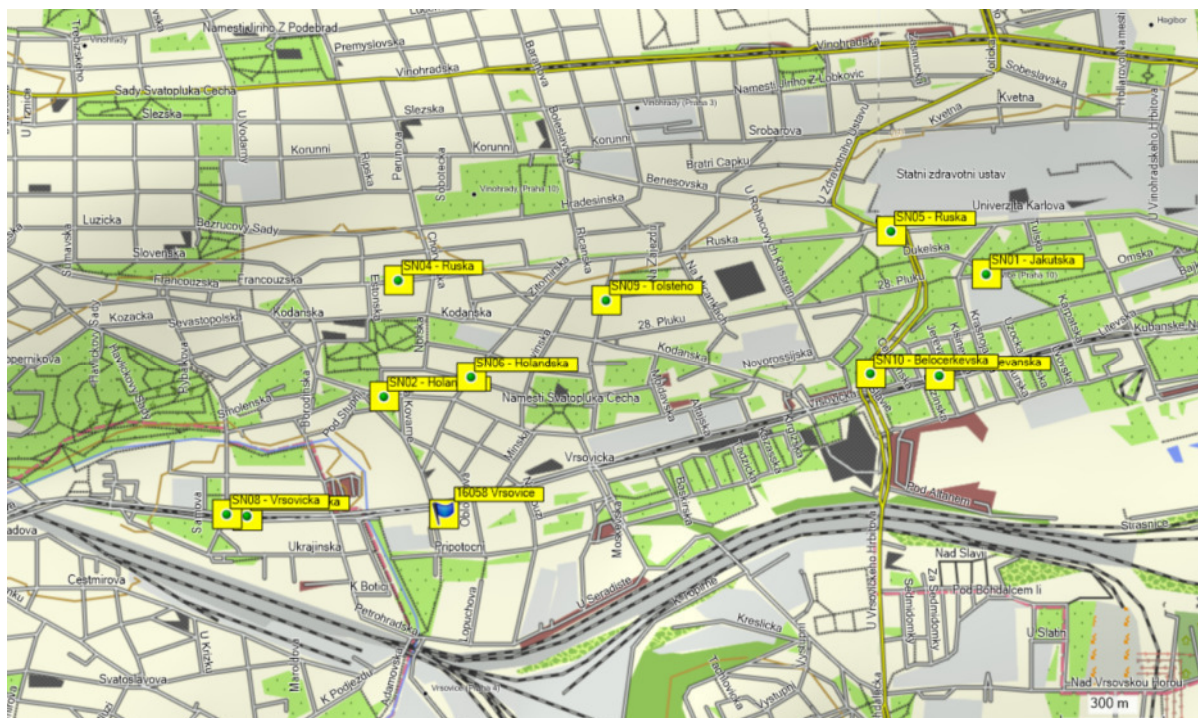
Realitní kancelář M&M reality

ulice Krakovská 583/9, 11000 Praha

Tel.: 800 100 446

[www.mmreality.cz](http://www.mmreality.cz)



**Lokalizace srovnávacích bytů:**

## Závěrečná analýza

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflexuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Např. v příspěvku „Vztah nabídkových cen obytných nemovitostí a jejich odpovídajících dob trvání nabídky“ prezentovaném na XVIII. mezinárodní konferenci soudního inženýrství jeho autor Ing. Martin Cupal uvádí: „Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient  $k_{ZC} \leq 1,00$ . To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Při oceňování nemovitostí porovnávací metodikou se někdy používá paušálně hodnota  $k_{ZC} = 0,85$ .“ Uveřejněno v časopise Soudní inženýrství č. 4, ročník 20-2009 na str. 188.

Obdobně v časopise „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009 v článku autorů Ing. Jana Cimbura, Ph.D., Michala Hlaváčka, Ph.D., doc. Ing. Luboše Komárka, Ph.D., M.Sc., MBA, na str. 37 se uvádí, že nabídkové ceny a ceny skutečných prodejů vykazují podobné tendence (korelační koeficienty v hodnotách od 0,85 do 0,99).

Stejně tak uvádí Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008, ISBN 978-80-7204-578-5, strana 350: „Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovité věci nemůže být větší, než cena stejné nemovité věci inzerované k prodeji.“ V dalším textu pak: koeficient zdroje informace: 0,65 - 1,00.

Metoda přímého porovnání:

| Srovnávací nemovitá věc                                       | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Cena ke srovnání [Kč/m <sup>2</sup> ] | Index odlišnosti I <sub>o</sub> |        |          |                         |         | Upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|--------|----------|-------------------------|---------|------------------------------------|
|                                                               |                          |                                       | zdroj                           | poloha | velikost | tech. stav a vybavenost | ostatní |                                    |
| SN 1                                                          | 74,20                    | 55 526                                | 0,90                            | 1,00   | 1,15     | 1,00                    | 1,00    | 57 469                             |
| SN 2                                                          | 61,50                    | 71 545                                | 0,90                            | 1,00   | 1,10     | 1,00                    | 1,00    | 70 829                             |
| SN 3                                                          | 47,15                    | 77 545                                | 0,90                            | 1,00   | 1,00     | 1,00                    | 1,00    | 69 791                             |
| SN 4                                                          | 40,05                    | 89 638                                | 0,90                            | 1,00   | 0,90     | 0,95                    | 1,00    | 68 976                             |
| SN 5                                                          | 50,00                    | 78 000                                | 0,90                            | 1,00   | 1,00     | 1,00                    | 1,00    | 70 200                             |
| SN 6                                                          | 44,00                    | 90 682                                | 0,90                            | 1,00   | 0,95     | 0,95                    | 1,00    | 73 656                             |
| SN 7                                                          | 58,30                    | 68 576                                | 0,90                            | 1,00   | 1,10     | 1,00                    | 1,00    | 67 891                             |
| SN 8                                                          | 45,75                    | 90 760                                | 0,90                            | 1,00   | 0,95     | 0,95                    | 1,00    | 73 719                             |
| SN 9                                                          | 47,00                    | 87 021                                | 0,90                            | 1,00   | 1,00     | 0,90                    | 1,00    | 70 487                             |
| SN 10                                                         | 51,00                    | 85 647                                | 0,90                            | 1,00   | 1,00     | 0,95                    | 1,00    | 73 228                             |
| n: počet srovnávacích nemovitostí                             |                          |                                       |                                 |        |          |                         |         | 10                                 |
| Obvyklá cena:                                                 |                          |                                       |                                 |        |          |                         |         | 69 625                             |
| <b>Statistické veličiny:</b>                                  |                          |                                       |                                 |        |          |                         |         |                                    |
| Směrodatná odchylka [SO]                                      |                          |                                       |                                 |        |          |                         |         | 4 711                              |
| Minimální hodnota                                             |                          |                                       |                                 |        |          |                         |         | 57 469                             |
| AP - SO                                                       |                          |                                       |                                 |        |          |                         |         | 64 914                             |
| Aritmetický průměr [AP]                                       |                          |                                       |                                 |        |          |                         |         | 69 625                             |
| AP + SO                                                       |                          |                                       |                                 |        |          |                         |         | 74 336                             |
| Maximální hodnota                                             |                          |                                       |                                 |        |          |                         |         | 73 719                             |
| <b>Výměra:</b>                                                | 48,15 m <sup>2</sup>     |                                       |                                 |        |          |                         |         | 3 352 429                          |
| Spoluvlastnický podíl:                                        |                          |                                       |                                 |        | 1        | /                       | 2       | 1 676 215                          |
| Srážka za spoluvlastnický podíl:                              |                          |                                       |                                 |        |          |                         | -40%    | 1 005 729                          |
| <b>Obvyklá cena spoluvlastnického podílu po zaokrouhlení:</b> |                          |                                       |                                 |        |          |                         |         | <b>1 005 700</b>                   |

### 3 OCENĚNÍ JEDNOTLIVÝCH PRÁV A ZÁVAD S NEMOVITÝMI VĚCMI SPOJENÝCH

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 9467 existuje omezení vlastnického práva. Jedná se o věcné břemeno:

---

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno užívání

půdní vestavby 6 bytových jednotek v domě čp. 823

Oprávnění pro

Bytové družstvo občanů Vršovic v likvidaci, náměstí  
Svatopluka Čecha 1365/14, Vršovice, 10100 Praha 10,  
RČ/IČO: 00034746

Povinnost k

Jednotka: 823/105

Listina Vznik práva ze zákona zákon č. 42/1992.

POLVZ:599/1999

Z-5500599/1999-101

Ocenění se provádí ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb. (zákon 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, č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb., resp. dle vyhlášky č. 457/2017 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů:

§16b odst. 5) zákona: Nelze-li cenu zjistit podle předchozích odstavců, oceňuje se právo jednotně částkou 10 000,- Kč.

Ztrátová hodnota věcného břemene činí: - 10 000,- Kč

Ztrátová hodnota spoluvlastnického podílu na věcném břemeni činí: - 5 000,- Kč

## C REKAPITULACE

Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši  $\frac{1}{2}$  na nemovitých věcech:

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha      Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 732257 Vršovice      List vlastnictví: 9467  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

### B Nemovitosti

| Jednotky            |                                                                  |                            |                 | Podíl na                             |
|---------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| Č.p./<br>Č.jednotky | Způsob využití                                                   | Způsob ochrany             | Typ<br>jednotky | společných částech<br>domu a pozemku |
| 823/105             | byt                                                              | památkově chráněné území   | byt.z.          | 4815/286435                          |
| Vymezeno v:         |                                                                  |                            |                 |                                      |
| Budova              | Vršovice, č.p. 823, byt.dům, LV 9000<br>na parcele 1937, LV 9000 |                            |                 |                                      |
| Parcela             | 1937                                                             | zastavěná plocha a nádvoří |                 | 691m2                                |

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

bez započítání ztrátové hodnoty věcného břemene, indikujeme ke dni ocenění na:

1 005 700,- Kč

Ztrátovou hodnotu spoluvlastnického podílu ve výši  $\frac{1}{2}$  na věcném břemeni:

#### o Věcné břemeno užívání

půdní vestavby 6 bytových jednotek v domě čp. 823

Oprávnění pro

Bytové družstvo občanů Vršovic v likvidaci, náměstí  
Svatopluka Čecha 1365/14, Vršovice, 10100 Praha 10,  
RČ/IČO: 00034746

Povinnost k

Jednotka: 823/105

Listina Vznik práva ze zákona zákon č. 42/1992.

POLVZ:599/1999

Z-5500599/1999-101

indikujeme ke dni ocenění na:

- 5 000,- Kč

**Výslednou obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši ½ na nemovitých věcech:**

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha                      Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 732257 Vršovice                      List vlastnictví: 9467

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

B *Nemovitosti*

| Jednotky    |                                      |                            |          | Podíl na           |
|-------------|--------------------------------------|----------------------------|----------|--------------------|
| Č.p./       |                                      |                            | Typ      | společných částech |
| Č.jednotky  | Způsob využití                       | Způsob ochrany             | jednotky | domu a pozemku     |
| 823/105     | byt                                  | památkově chráněné území   | byt.z.   | 4815/286435        |
| Vymezeno v: |                                      |                            |          |                    |
| Budova      | Vršovice, č.p. 823, byt.dům, LV 9000 |                            |          |                    |
|             | na parcele                           | 1937, LV 9000              |          |                    |
| Parcela     | 1937                                 | zastavěná plocha a nádvoří |          | 691m2              |

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

**indikujeme ke dni ocenění ve výši:**

**1 000 700,- Kč**

**slovy: Jedenmilionsedmset korun českých**

## **D ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav vedený v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ustanovením § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zapsaný dle Rozhodnutí ministryně spravedlnosti a předsedkyně legislativní rady vlády České republiky č.j. 193/2009-OD-ZN ze dne 08.10.2009 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost: pro obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 5276 – 370 / 2018 deníku znaleckého ústavu.

Otisk znalecké pečeti:

V Hradci Králové dne 24.08.2018

Podpis za znalecký ústav:

Ing. Milan Bálek  
jednatel společnosti  
Odhadci a znalci CZ, s.r.o.  
Přemyslova 38/1285  
500 08 Hradec Králové

## **E PŘÍLOHY**

1. Barevná fotodokumentace
2. Snímek katastrální mapy
3. Poštovní doručení



