

**ZNALECKÝ POSUDEK**  
**č. 2793-14/2/11**  
**O TRŽNÍ HODNOTĚ (OBVYKLÉ CENĚ)**

**Dům č.p. 1484 s jeho příslušenstvím a pozemky p.č. 3163 a 3164**  
**v k. ú. Vinohrady, obec Praha, okres Hlavní město Praha dle LV**  
**č. 2446**



Objednatel: Městská část Praha 10  
Vršovická 68  
101 38 Praha 10 - Vršovice

Účel ocenění: Ocenění je zpracováno jako podklad pro jednání o případném prodeji.

V Praze dne 15.3.2011

# 1. NÁLEZ

## 1.1 **Znalecký úkol:**

Stanovit tržní hodnotu (obvyklou cenu) domu č.p. 1484 s jeho příslušenstvím a pozemky p.č. 3163 a 3164, k.ú. Vinohrady, obec Praha, okres Hlavní město Praha dle LV č. 2446.

## 1.2 **Informace o nemovitosti:**

Název nemovitostí:	Rodinný dům
Adresa nemovitostí:	Slovenská 1484/31, Praha 10
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vinohrady

## 1.3 **Prohlídka a zaměření nemovitostí:**

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 7.3.2011

## 1.4 **Podklady pro vypracování posudku:**

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2446
- Kopie katastrální mapy
- Výsledky místního šetření
- Evidenční listy platné od 01.01.2011
- Pasport domu a jednotlivých bytových a nebytových jednotek
- Částečná stavební dokumentace

## 1.5 **Seznam použité literatury:**

- Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění
- Česká komora odhadců majetku - Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí
- Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku, ÚRS Praha, a.s.
- Mezinárodní standardy pro ocenění majetku
- Výnosové ocenění domů s byty s regulovaným nájemným – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc – časopis Soudní inženýrství 2/2008
- Zákon č. 107/2006 Sb ve znění pozdějších předpisů

## 1.6 **Vlastnické a evidenční údaje:**

Dle LV č. 2446 pro katastrální území Vinohrady, je vlastníkem oceňovaných nemovitostí Hlavní město Praha, Mariánské nám.2/2, Praha 1 – Staré Město, 110 01 Hlavní město Praha, IČ: 00064581, svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10 – Vršovice, 101 38, IČ: 00063941. Práva věcných břemen nejsou v Katastru nemovitostí evidována.

## 1.7 **Dokumentace a skutečnost:**

Objednatel předložil aktuální výpis z KN, snímek z katastrální mapy, evidenční listy, pasport domu a jednotlivých bytových a nebytových jednotek a částečnou stavební dokumentaci. Vzhledem k tomu, že nebylo možné veškeré prostory užívané nájemníky zpřístupnit a zaměřit, byly jako výchozí údaje převzaty výměry uvedené ve stavební dokumentaci uložené v archivu Stavebního úřadu, které byly následně ověřeny při provedeném místním šetření. Zjištěné zjevné nesrovnalosti a odchylky pak byly na místě doměřeny.

## 1.8 **Obsah posudku:**

- Rodinný dům č.p. 1484 na pozemku p.č. 3163
- Dvojaráž
- Venkovní úpravy a vedlejší stavby
- Pozemky p.č. 3163 a 3164

## 2. POSUDEK

### Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění předmětných nemovitostí je provedeno v ceně obvyklé v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, a to nákladovým, výnosovým a porovnávacím způsobem za použití metodiky vyhl. Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl. 456/2008 Sb. a vyhl. 460/2009 Sb., mezinárodních oceňovacích standardů a metodiky České komory odhadců majetku.

### 2.1 Nákladový způsob ocenění

Tento způsob je založen na principu pojetí náhrady. Při výpočtu se vychází z reprodukční ceny, tj. ceny, za kterou by bylo možné srovnatelné stavby v současné době postavit po odpočtu přiměřeného opotřebení.

Výchozí cena staveb je vypočtena jako součin počtu měrných jednotek ( $m^3$ ,  $m^2$ ,  $bm$ ) a základní ceny za měrnou jednotku. Základní cena za měrnou jednotku je stanovena včetně vedlejších rozpočtových nákladů v závislosti na způsobu provedení a účelu užívání staveb, a to s použitím „Ukazatelů průměrných orientačních cen na měrnou a účelovou jednotku“ ÚRS Praha, a.s.

U opotřebení staveb je zohledněno jejich stáří, předpokládaná další životnost a zjištěný celkový technický stav.

#### 2.1.1 Rodinný dům č.p. 1484 na pozemku p.č. 3163

##### Stručný popis

Samostatně stojící dvoupodlažní nepodsklepená stavba klasické zděné nosné konstrukce s mansardovou střechou s průnikem několika valbových střech a stavebně využitým půdním prostorem. Krov je vaznicové soustavy krytý taškovou krytinou. Vodorovné konstrukce jsou provedeny dřevěné trámkové s omítnutým podhledem, v příslušenství bytů a na podesních schodiště klenbové. Výplně otvorů tvoří v převážné míře okna dvojitá s ozdobným členěním, dveře náplňové a hladké jednokřídlé a dvoukřídlé do obloukových a ocelových zárubní a dvoukřídlé dřevěné prosklené vchodové dveře. Vnitřní omítky jsou hladké štukové s keramickým obkladem soc. zařízení, fasádní zdobené členité s nástřikem. Povlaky podlah vlýskové, s povrchem PVC a dlažby, schodiště tříramenné s žulovými stupni. Vytápění kombinované etážové s plynovým kotlem, elektrické a lokální na tuhá paliva, ohřev TUV plynovými ohříváči a el. bojler. Dům byl postaven v roce 1907, rozsáhlá adaptace spojená s úpravou a dostavbou podkroví proběhla v roce 1934. Celkově je ve velmi dobrém stavebně – technickém stavu, kompletní výměna střešní krytiny klempířských prvků a oprava fasády byla provedena v roce 2000. Dům se nachází v ulici Slovenská v zástavbě obdobných vilových objektů v blízkosti Bezručových sadů. Z hlediska bydlení se jedná o velmi atraktivní lokalitu s dobrou dopravní dostupností prostředky MHD a vybudovanou infrastrukturou v přijatelné docházkové vzdálenosti. Nachází se v něm bytové jednotky 3+0, 3+1 a 4+1 s příslušenstvím o celkové užitné ploše  $350,04 m^2$ , z nichž byt 3+1 je volný.

##### **Zatřídění pro potřeby ocenění:**

JKSO:	803.60 Domy rodinné volně stojící, dvoupodlažní, nepodsklepené, s podkrovím přes 2/3 plochy
SKP:	46.21.11.00
Materiálová charakteristika:	Zděné z cihel, tvárnic, bloků

##### **Zastavěná plocha**

Výkaz výměr:

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
1.NP	$9,30 \times 14,17 + 6,55 \times 3,30 + 4,35 \times 1,75 + 10,08 \times 2,40$	185,20
2.NP	$9,30 \times 14,17 + 6,55 \times 3,30 + 4,35 \times 1,75 + 8,90 \times 2,40$	182,37
3.NP podkroví	$9,30 \times 14,17 + 6,55 \times 3,30 + 4,35 \times 1,75 + 6,55 \times 2,40$	177,39

**Počet měrných jednotek (m<sup>3</sup> obestavěného prostoru)**

Výkaz výměr:

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
1.NP	185,20 x 3,57	661,16
2.NP	182,37 x 3,75	683,89
3.NP (podkroví + zastřešení)	177,39 x 3,45 + 9,50 x 14,60 x 2,60 / 2 - (9,50 x 4,50 x 2,60)/6 + + (7,20 x 3,20 x 2,20/2) + (7,20 x 2,50 x 2,20/2) + 177,39 x 0,70	924,57
Mezisoučet		2 269,62

**Celkem: 2 269,62 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru**Výpočet reprodukční ceny:

Základní hodnota:	4 332,- Kč/m <sup>3</sup> obestavěného prostoru
Hodnota po mat. charakteristice:	4 640,- Kč/m <sup>3</sup> obestavěného prostoru
Koeficient úpravy základní hodnoty:	1,1715
Výpočet:	4 640 x 1,1715 = 5 436
Výchozí hodnota jednotková:	5 436,- Kč/m <sup>3</sup> obestavěného prostoru
Úprava výchozí hodnoty:	Neprovedena
Výpočet:	5 436 x 2 269,62 = 12 337 654
<b>Výchozí hodnota celková:</b>	<b>12 337 654,- Kč</b>

Opotřebení:	lineární
Stáří :	104 roků
Celková životnost:	160 roků
Výpočet:	100 x 104 / 160 = 65,000
Míra opotřebení:	65,00 %
Výpočet:	12 337 654 x (1 - 0,6500) = 4 318 179
<b>Cena zjištěná nákladovým způsobem:</b>	<b>4 318 179,- Kč</b>

**2.1.2 Dvougaráž**

Jednopodlažní nepodsklepená stavba kombinované zděné a monolitické železobetonové nosné konstrukce s dělicí středovou zdí a plochou střechou krytou svařovanými živičnými pasy. Objekt je zapuštěn do terénu a je kompletně odizolován proti zemní vlhkosti. Svou vjezdovou stranou tvoří součást uliční opěrné zdi. Nad plochou střechou je proveden zásyp ze zeminy do výšky okolního terénu. Vnitřní omítky jsou hladké vápenocementové, podlahy z betonové mazaniny. Instalovány jsou pouze rozvody elektro. Výplně otvorů tvoří ocelová roletová a dvoukřídlá vjezdová vrata bez výplně (mřížová). Objekt byl stavebně dokončen a kolaudován v roce 1940. Je v dobrém stavebně – technickém stavu, zejména pokud se týká jeho hlavních nosných konstrukcí.

**Zatřídění pro potřeby ocenění:**

JKSO:	812.60 Garáže volně stojící jednopodlažní nepodsklepené s plochou střechou
SKP:	46.21.14.00
Materiálová charakteristika:	Kombinované zděné a monolitické železobetonové konstrukce

**Zastavěná plocha**

Výkaz výměr:

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
1.NP	7,30 x 6,50	47,45

**Počet měrných jednotek (m<sup>3</sup> obestavěného prostoru)**

Výkaz výměr:

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
1.PP	47,45 x 2,55	121,00
Mezisoučet		121,00

**Celkem: 121,00 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru**

#### Výpočet reprodukční ceny:

Základní hodnota:	3 084,- Kč/m <sup>3</sup> obestavěného prostoru
Hodnota po mat. charakteristice:	3 161,- Kč/m <sup>3</sup> obestavěného prostoru
Koeficient úpravy základní hodnoty:	1,1715
Výpočet:	3 161 x 1,1715 = 3 714
Výchozí hodnota jednotková:	3 714,- Kč/m <sup>3</sup> obestavěného prostoru
Úprava výchozí hodnoty:	Přímá
Koeficient úpravy:	1,10
Výpočet:	3 714 x 1,10 = 4 085
Výchozí hodnota jednotková upravená:	4 085,- Kč/m <sup>3</sup> obestavěného prostoru
Výpočet:	4 085 x 121,00 = 494 285
<b>Výchozí hodnota celková:</b>	<b>494 285,- Kč</b>

Opotřebení:	lineární
Stáří :	71 roků
Celková životnost:	90 roků
Výpočet:	100 x 71 / 90 = 78,889
Míra opotřebení:	78,89 %
Výpočet:	494 285 x (1 - 0,7889) = 104 344
<b>Cena zjištěná nákladovým způsobem:</b>	<b>104 344,- Kč</b>

#### **2.1.3 Venkovní úpravy a vedlejší stavby**

Jedná se o přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, opěrné zdi z lomeného kamene, venkovní schody, oplocení a jako vedlejší stavba dřevníky o třech kójích zapsané do terénu. Vzhledem k tomu, že tyto provedené venkovní úpravy s ohledem na jejich rozsah a stáří nemají ve vztahu k celkové hodnotě oceňovaného majetku zásadní význam a navíc není k dispozici potřebná prováděcí dokumentace, byla stanovena jejich výchozí hodnota odborným odhadem, a to jako 14 % podíl z ceny hlavního stavebního objektu. Jejich výsledná hodnota pak byla vypočtena v návaznosti na jejich zjištěný technický stav, stáří, způsob provedení a uvažovanou další životností.

Výchozí hodnota:	1 727 272,- Kč
<u>Opotřebení:</u>	<u>1 237 966,- Kč</u>
<b>Cena zjištěná nákladovým způsobem:</b>	<b>489 306,- Kč</b>

#### **2.1.4 Rekapitulace**

Rodinný dům č.p. 1484 na části pozemku p.č. 3163	4 318 179,- Kč
Dvougaráž	104 344,- Kč
Venkovní úpravy	489 306,- Kč
Celkem,	4 911 829,- Kč
<b>Cena staveb zjištěná nákladovým způsobem:</b>	<b>4 911 829,- Kč</b>

#### **2.2 Výnosový způsob ocenění**

Tento způsob je založen na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Podle ní investor nakupuje budoucí zdroj příjmů, čili budoucí peněžní tok.

Současná hodnota majetku je určena následovně:

- projekce množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího toku peněz
- využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvalitativní úroveň a stanovení správné adekvátní kapitalizační míry

### Výnosové ocenění domů s byty s regulovaným nájemným:

Při výnosovém ocenění domů, kde v některých nebo ve všech bytech je uplatňováno regulované nájemné, se postupuje v následujících krocích:

- zjistí se roční nájemné (bez služeb) v jednotlivých bytech jako součet nájemného v jednotlivých měsících, s přihlédnutím ke sjednanému nájemnému v jednotlivých smlouvách (může být pro jednotlivé byty odlišná výše nájemného i období, pro které je nájemné sjednáno)
- toto nájemné se zjistí jednotlivě pro rok, ve kterém je prováděno ocenění
- pro následující roky se vypočte podle předpisu MMR platného v roce ocenění (pokud již byl vydán předpis pro rok následující, vypočte se podle tohoto nového předpisu)
- od roku 2013 by měl přestat platit zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytů, nelze však nyní stanovit, jak se bude nájemné nadále vyvíjet. Pro následující roky se proto doporučuje uvažovat nájemné označené v posledním znění příslušného předpisu MMR platném ke dni ocenění jako cílové.

Pro vlastní výpočet se pak použijí vztahy (pokud je od roku 2013 předpoklad konstantních výnosů):

$$C_v = z_{2010} / q^1 + z_{2011} / q^2 + z_{2012} / q^3 + (z_{2013} / i \times 1 / q^3)$$

$C_v$	cena stanovená výnosovým způsobem (Kč)
$Z_{2010}$	čisté výnosy z nájemného ve zbývajících měsících roku 2010 (Kč/rok)
$Z_{2011}$	čisté výnosy z nájemného v roce 2011 (Kč/rok) (při ocenění v roce 2011 čisté výnosy z nájemného ve zbývajících měsících roku 2011 (Kč/rok))
$Z_{2012}$	čisté výnosy z nájemného v roce 2012 (Kč/rok) (při ocenění v roce 2012 čisté výnosy z nájemného ve zbývajících měsících roku 2012 (Kč/rok))
$Z_{2013}$	čisté výnosy z nájemného v roce 2013 a dalších (Kč/rok)
$i$	setinná míra kapitalizace ( $i = u/100$ )
$u$	míra kapitalizace (%/rok)
$q$	úročitel ( $q = 1 + i = 1 + u/100$ )

### Výnosové ocenění bytových a nebytových prostor užívaných za smluvní nájemné:

Pro výnosové ocenění bytových a nebytových prostor (části) domů, které jsou užívány za smluvní nájemné, které lze považovat co do výše nájemného za poměrně stabilizované, lze použít metodu kapitalizace zisku

Exaktně vyjádřeno se dle výnosové metody tržní hodnota majetku ( $V$ ) rovna jeho stabilizovanému čistému ročnímu výnosu ( $Z$ ) dělenému odpovídající kapitalizační mírou  $r$ .

$$V = (Z / r) \times 100$$

Celková kapitalizační míra  $r$  je dána součtem dvou členů:

$$r = r_1 + r_2$$

$r_1$  – skutečná míra výnosnosti

$r_2$  – riziková míra

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů, vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Výnosová metoda vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitostí.

Náklady související s vlastnictvím a provozováním nemovitostí (daň z nemovitostí, pojistné odpisy, údržba, správa) byly stanoveny v souladu se zákonem č 151/1997 Sb. v platném znění ve výši 50 % z celkových výnosů z pronájmu bytových jednotek a 20 % z příjmu u nebytových prostor. Kapitalizační míra ( $r$ ) je uvažována ve výši 5 % u bytové části a 8 % u nebytových prostor.

Výpočet výnosové hodnoty:

2.2.1– Bytová část užívaná za regulovaný nájem (2 bytové jednotky o cel. výměře 229,64 m<sup>2</sup>)

Při stanovení výnosové hodnoty se v tomto případě vychází z nájemních smluv uzavřených na dobu neurčitou s užívacím právem nájemců za regulovaný nájem. Pro rok 2010 a ½ 2011 vychází výše nájemného z předložených evidenčních listů, pro další období z uvažovaného nárůstu nájemného městské části Praha 10.

Rok			2010	2011		2012	2013
Koeficient deregulace-regulované nájemné			1,00	1,00	1,10	1,10	1,20
Regulované nájemné/měsíčně	Kč/měs		18 662	18 662	20 528	22 581	27 097
Počet měsíců do konce roku			0	6	6	12	12
Roční příjmy z nájemného celkem			0	111 972	123 168	270 072	325 164
Roční náklady			0	55 986	61 584	135 486	162 582
Roční výnos			0	55 986	61 584	135 486	162 582
				117 570			
Výpočet diskont.výnosů							
Míra kapitalizace	u	%/rok	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Míra kapitalizace setinná	i	u/100	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
Úročitel	q	1+i	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
Diskontované výnosy			0	111 971	122 890	2 949 333	
Výnosová hodnota							3 184 194

**Výnosová hodnota bytové části (regulované nájemné)**

**3 184 194,- Kč**

2.2.2 – bytová část neregulovaný nájem (jedna bytová jednotka o ploše 120,40 m<sup>2</sup>)

V daném případě se jedná o volný byt 2+1. Simulovaný nájem vychází z ceny obvyklé v dané lokalitě, která je uvažována ve výši 220,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc (viz bod 2.6 – ztráta nájemného).

Roční příjem z nájemného		317 856,- Kč
Náklady (50 % z příjmů)		158 928,- Kč
Roční výnos (Z)		158 928,- Kč
Výnosová hodnota $V = Z \times 100/r$	$158 928 \times 100/8 =$	3 178 560,- Kč

**Výnosová hodnota bytové části (smluvní nájemné)**

**3 178 560,- Kč**

2.2.3 – nebytové prostory (2x garáž o celkové výměře 28,71 m<sup>2</sup>)

V případě nájemného za pronájem nebytových prostor se jedná o smluvní nájemné za ceny obvyklé v dané lokalitě.

Roční příjem z nájemného		18 600,- Kč
Náklady (20 % z příjmů)		3 732,- Kč
Roční výnos (Z)		14 868,- Kč
Výnosová hodnota $V = Z \times 100/r$	$14 868 \times 100/5 =$	185 850,- Kč

**Výnosová hodnota nebytové části**

**185 850,- Kč**

**Výnosová hodnota staveb celkem**

**6 548 604,- Kč**

### 2.3 Cena staveb stanovená kombinací nákladového a výnosového způsobu

Cena staveb zjištěná nákladovým způsobem: 4 911 829,- Kč  
Cena staveb zjištěná výnosovým způsobem: 6 548 604,- Kč  
Cena staveb zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu:  
Zatřídění – skupina D, stabilizovaná oblast bez rozvojových možností  
Výpočet –  $CV - 0,10 R = 6\,548\,604 - 0,10 \times (6\,548\,604 - 4\,911\,829) = 6\,384\,926$   
Kde CV – cena zjištěná výnosovým způsobem  
CN – cena zjištěná nákladovým způsobem  
 $R = (CV - CN)$  při  $CV > CN$

**Cena staveb stanovená kombinací nákladového a výnosového způsobu – 6 384 926,- Kč**

### 2.4 Pozemky

Jedná se o pozemek zastavěný domem a pozemek přiléhající zahrady. Pozemky jsou napojeny na úplné městské inženýrské sítě a přístupné z ulice Slovenská.

Parcelní číslo	Druh pozemku - způsob využití	Způsob ochrany	Výměra (m <sup>2</sup> )
3163	Zastavěná plocha a nádvoří	Památkové chráněné území	234
3164	Zahrada	Památkové chráněné území	737
<b>Celkem</b>			<b>971</b>

Dle schválené cenové mapy stavebních pozemků pro rok 2010 jsou předmětné pozemky součástí skupiny pozemků se stanovenou cenou 7 840,- Kč/m<sup>2</sup>, pozemky spolu s oceňovaným domem tvoří jeden funkční celek.

Celková výměra: 971 m<sup>2</sup> x 7 840,- Kč/m<sup>2</sup> = 7 612 640,- Kč  
Cena zjištěná: **7 612 640,- Kč**

### 2.5 Cena nemovitostí stanovená kombinací nákladového a výnosového způsobu

Stavby 6 384 926,- Kč  
Pozemky 7 612 640,- Kč  
Celkem 13 997 566,- Kč  
**Celkem (po zaokrouhlení) 13 998 000,- Kč**

### 2.6 Porovnávací způsob ocenění

Pro porovnávací metodu byla provedena rozsáhlá analýza příslušného segmentu trhu, zaměřená na realizované prodeje srovnatelných nemovitostí tohoto charakteru a jejich současnou nabídku, a to prostřednictvím regionálních realitních kanceláří, odborných inzertních tiskovin a sítě internetu. Vzhledem k tomu, že údaje o uskutečněných prodejích ve sledovaném období nebyly nalezeny, vychází porovnávací hodnota pouze z jejich současné nabídky. Z hlediska užitných parametrů se nejvíce oceňovaným nemovitostem přibližují:



1. Prvorepubliková vila Praha 10 - Strašnice

Jedná se o samostatně stojící dvoupodlažní plně podsklepenou stavbu klasické zděné nosné konstrukce se stanovou střechou s vikýří krytou taškovou krytinou a stavebně využitým půdním prostorem. V domě se nacházejí 4 bytové jednotky (1 x 2+kk, 2 x 3+1 a 1 x 4+1 s příslušenstvím). Součástí je garáž pro 2 osobní automobily. Velmi dobrý stavebně-technický stav, v roce 1998 proběhla celková rekonstrukce. Napojení na kompletní rozvody inž. sítí, každý byt má vlastní plynový kotel. Celková užitná plocha 500 m<sup>2</sup>, pozemek 680 m<sup>2</sup>.

**Cena : 21 000 000,-Kč ( tj. 42 000,- Kč/m<sup>2</sup>)**

2. Vilový objekt Praha 10 - Strašnice

Jedná se o samostatně stojící dvoupodlažní částečně podsklepenou stavbu klasické zděné nosné konstrukce s valbovými střechami krytými taškovou krytinou a stavebně nevyužitým půdním prostorem, postavenou v roce 1907. V domě se nacházejí dvě velké bytové jednotky (3+1 s terasou a 2+1 s terasou), v 1.PP je umístěno technické zázemí, skladové prostory, dílna a garáž. Součástí je dále samostatně stojící garáž. Napojení na kompletní rozvody inž. sítí, vytápění ústřední teplovodní s plynovým kotlem. Zhoršený stavebně-technický stav vyžadující kompletní rekonstrukci. Celková užitná plocha 320 m<sup>2</sup>, pozemek 1.169 m<sup>2</sup>.

**Cena : 22 000 000,-Kč ( tj. 68 750,- Kč/m<sup>2</sup>)**

3. Vilový objekt Praha 10 - Vršovice

Jedná se o samostatně stojící dvoupodlažní z větší části podsklepenou stavbu klasické zděné nosné konstrukce s valbovou střechou s vikýří a částečně stavebně využitým půdním prostorem, postavenou v roce 1941. Ve zvýšeném 1.PP se nachází bytová jednotka 2+kk a technické zázemí, v 1.NP bytová jednotka 2+kk, garsoniéra a bývalý obchod s výlohou. V 2.NP je umístěna bytová jednotka 3+1 s halou a v části půdního prostoru garsoniéra. Napojení na kompletní rozvody inž. sítí, vytápění ústřední teplovodní s plynovým kotlem. Dobrý stavebně-technický stav. Celková užitná plocha 520 m<sup>2</sup>, pozemek 712 m<sup>2</sup>.

**Cena : 23 500 000,-Kč ( tj. 45 192,- Kč/m<sup>2</sup>)**

4. Vilový objekt Praha 10 - Strašnice

Jedná se o dvoupodlažní plně podsklepenou řadovou koncovou stavbu klasické zděné nosné konstrukce s valbovou střechou s vikýří krytou taškovou krytinou a stavebně využitým půdním prostorem, postavenou v roce 1947. V 1.NP a 2.NP se nacházejí dvě bytové jednotky 4+1 s příslušenstvím, v podkroví 3+kk s příslušenstvím a v 1.PP garsoniéra, kancelář a technické zázemí. Součástí jsou dvě garáže. Napojení na kompletní rozvody inž. sítí, vytápění ústřední teplovodní s plynovým kotlem. Stavebně-technický stav zhoršený, odpovídající stáří objektu při jen běžně prováděné údržbě. Celková užitná plocha 400 m<sup>2</sup>, pozemek 377 m<sup>2</sup>.

**Cena : 13 300 000,-Kč ( tj. 33 250,- Kč/m<sup>2</sup>)**

5. Prvorepubliková vila Praha 10 - Strašnice

Jedná se o samostatně stojící dvoupodlažní plně podsklepenou stavbu klasické zděné nosné konstrukce s valbovou střechou krytou taškovou krytinou a stavebně využitým půdním prostorem. V 1.PP, které je i samostatně přístupné ze zahrady, se nachází technické zázemí a kanceláře. V nadzemních podlažích je pak umístěna reprezentativní bytová jednotka 5+1 s rozsáhlým příslušenstvím a velkou vstupní halou s otevřeným dřevěným schodištěm s galerií a terasou. Součástí je venkovní krytý vyhříváný bazén, jezírko a samostatná dvougaráž. Napojení na kompletní rozvody inž. sítí, vytápění ústřední teplovodní s plynovým kotlem. Objekt je po celkové rekonstrukci ve velmi dobrém stavebně-technickém stavu. Celková užitná plocha 600 m<sup>2</sup>, pozemek 1 980 m<sup>2</sup>.

**Cena : 37 900 000,-Kč ( tj. 63 167,- Kč/m<sup>2</sup>)**

#### 6. Prvorepubliková vila Praha 10 – Strašnice

Jedná se o samostatně stojící třípodlažní částečně podsklepenou stavbu klasické zděné nosné konstrukce s průnikem polovalbových střech o nestejně výšce hřebene krytou taškovou krytinou a stavebně využitým půdním prostorem. V 1.PP je umístěno technické a skladové zázemí, v 1.NP a 2.NP obchodní a kancelářské plochy. V 3.NP a podkroví se pak nacházejí 3 bytové jednotky s příslušenstvím. Napojení na kompletní rozvody inž. sítí, vytápění etážové s plynovými kotli. Dobrý stavebně-technický stav, rozsáhlá rekonstrukce proběhla v roce 2000. Celková užitná plocha 490 m<sup>2</sup>, pozemek 1 050 m<sup>2</sup>. Velmi dobrá dopravní dostupnost prostředky MHD (metro Strašnická v bezprostřední blízkosti).

**Cena : 29 999 000,-Kč ( tj. 61 222,- Kč/m<sup>2</sup>)**

#### 7. Prvorepubliková vila Praha 4 – Spořilov

Jedná se o samostatně stojící dvoupodlažní plně podsklepenou stavbu klasické zděné nosné konstrukce s valbovou střechou s vikýři krytou taškovou krytinou a stavebně využitým půdním prostorem. 1.PP je užíváno jako technické se skladovým zázemím, v nadzemních podlažích je pak umístěna reprezentativní bytová jednotka 5+1 s rozsáhlým příslušenstvím s velkou vstupní halou s otevřeným schodištěm a galerií. Napojení na kompletní rozvody inž. sítí, vytápění ústřední teplovodní s plynovým kotlem. Stavebně-technický stav zhoršený vyžadující rekonstrukci. Celková užitná plocha 400 m<sup>2</sup>, pozemek 602 m<sup>2</sup>.

**Cena : 12 900 000,-Kč ( tj. 32 250,- Kč/m<sup>2</sup>)**

Vzhledem k tomu, že žádný z výše uvedených objektů se ve všech sledovaných parametrech (lokalita, konstrukční provedení, stáří, technický stav, vybavenost, infrastruktura, dopravní dostupnost, velikost souvisejících pozemků) zcela nepodobá oceňovaným nemovitostem, byla v tomto případě pro stanovení porovnávací hodnoty vypočtena jejich průměrná cena za 1m<sup>2</sup> užitných ploch, která byla následně s ohledem na skutečnost, že se jedná o ceny nabídkové a ne skutečně realizované, upravena korekčním koeficientem Kk ve výši 0,80 a dále s přihlédnutím k atraktivitě lokality, ve které se oceňovaný objekt nachází, jeho reprezentativnímu architektonickému vzhledu, dobrému stavebně – technickému stavu a v neposlední řadě i hodnotě samotných pozemků (dle CM 2010 činí 7 840,- Kč/m<sup>2</sup>), koeficientem Kv ve výši 1,05, které tyto skutečnosti odpovídajícím způsobem zohledňují.

$(42\ 000 + 68\ 750 + 45\ 192 + 33\ 250 + 63\ 167 + 61\ 222 + 32\ 250) / 7 \times 0,80 \times 1,05 = 41\ 500,- \text{ Kč} / \text{m}^2$   
užitné plochy

Celková užitná plocha oceňovaného objektu  $378,75 \text{ m}^2 \times 41\ 500,- \text{ Kč} / \text{m}^2 = 15\ 718\ 125,- \text{ Kč}$

**Porovnávací hodnota nemovitostí 15 718 125,- Kč**

Takto stanovená porovnávací hodnota by platila za předpokladu, že objekt bude v případě jeho prodeje zcela uvolněný a bez jakýchkoli závazků vůči třetím osobám. V daném případě je však objekt z větší části užíván k nájemnímu bydlení s užívacím právem nájemců za regulovaný nájem. Z tohoto důvodu byla provedena příslušná korekce ceny, a to ve výši ztráty (ušlého nájemného), o kterou vlastník přichází z důvodu, že objekt je pronajímám nikoli za obvyklé (tržní) nájemné, ale za nájemné regulované, a to za období od 01.01.2011 do 31.12.2012, kdy dojde ke zrušení regulace nájemného, resp. pro rok 2013, kdy uvažujeme s max. nárůstem nájemného ve výši 20%. Pro stanovení výše obvyklého (tržního) nájemného bylo ze současné databáze realitních kanceláří vybráno 10 nabídek na pronájem obdobných bytů ve srovnatelných lokalitách. Měsíční nájemné dle těchto nabídek se pohybuje v rozmezí od 150 do 280 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc s tím, že vypočtený průměr činí 200 Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na kvalitu a umístění oceňovaného objektu byla tato průměrná výše nájemného upravena na částku 220 Kč/m<sup>2</sup>, kterou považujeme za stabilizovanou i po celé další uvažované období.

Výpočet:  $229,64 \text{ m}^2 \times 220,- \text{ Kč} / \text{m}^2 / \text{měsíc} \times 36 \text{ měsíců} = 1\ 818\ 749,- \text{ Kč}$

Příjmy z obvyklého tržního nájemného za období 01.01.2011 – 31.12.2013:	1 818 749,- Kč
Příjmy z regulovaného nájemného za období 01.01.2011 – 31.12.2012:	506 112,- Kč
Příjmy ze smluvního nájemného za období 01.01.2013 – 31.12.2013:	325 164,- Kč
Celková ztráta nájemného za období 01.01.2011 – 31.12.2013:	987 478,- Kč
Porovnávací hodnota nemovitostí:	15 718 125 – 987 478 = 14 730 647,- Kč

Vzhledem k tomu, že po roce 2013 nelze za současné ekonomické situace reálně uvažovat se skokovým nárůstem nájemného na úroveň současného tržního nájemného, ale spíše s jejich postupným přibližováním v souvislosti s nalezením určité rovnováhy v tomto segmentu trhu, resp. vytvořením cenové mapy obvyklého nájemného, která by měla v budoucnosti sloužit i jako vodítko při případných soudních sporech, nelze objektivně stanovit výši ztráty nájemného v tomto následujícím období. Z tohoto důvodu byla vypočtená porovnávací hodnota upravena korekčním koeficientem Kk ve výši 0,90, který tuto skutečnost odpovídajícím způsobem zohledňuje.

Porovnávací hodnota nemovitosti upravená:  $14\,730\,647 \times 0,90 = 13\,257\,582,-$  Kč  
**Porovnávací hodnota nemovitosti (po zaokrouhlení):** **13 258 000,- Kč**

### **3. ODHAD TRŽNÍ HODNOTY – OBVYKLÉ CENY**

Odhad tržní hodnoty – obvyklé ceny vychází z ceny nemovitostí stanovené kombinací nákladového a výnosového způsobu a dále z ceny nemovitostí stanovené porovnávacím způsobem:

Cena stanovená kombinací nákladového a výnosového způsobu: 13 998 000,- Kč  
Cena stanovená porovnávacím způsobem: 13 258 000,- Kč

S přihlédnutím k výše uvedenému a po zvážení všech rozhodujících faktorů ovlivňujících hodnotu předmětných nemovitostí byla stanovena jejich tržní hodnota - obvyklá cena jako aritmetický průměr výsledků zjištěných výše uvedenými metodami dále upravený koeficientem prodejnosti Kp, ve kterém jsou zohledněny jejich celkové užité parametry, lokalita, ve které se nacházejí, velikost souvisejících pozemků a samozřejmě i jejich současné postavení na příslušném segmentu trhu. V daném případě byl tento koeficient stanoven ve výši 1,05.

$$(13\,998\,000 + 13\,258\,000) / 2 \times 1,05 = 14\,309\,400$$

**Tržní hodnota (obvyklá cena) po zaokrouhlení: 14 309 000,- Kč**

#### 4. ZÁVĚR

Cílem předložené expertízy bylo stanovení hodnoty rodinného domu čp. 1484 s jeho příslušenstvím a pozemky p.č. 3163 a 3164 v k.ú. Vinohrady, Městská část Praha 10 HI. města Prahy dle LV č. 2446 ke dni 31.12.2010.

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění je stanovena tržní hodnota - obvyklá cena předmětných nemovitostí k uvedenému datu, ve výši:

**Tržní hodnota (obvyklá cena)**

**14 309 000,- Kč**

Slovy: Čtrnáctmilionůtřistadevěttisíc Korun českých

Praha dne 15.3.2011



#### **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 8.6.1983 pod č.j. Spr. 968/83 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř.č. 2793-14/2/11 znaleckého deníku.

Spolupráce - ACONTA s.r.o.  
Znalecká kancelář  
Ústavní 181  
180 00 Praha 8

MISYS-Katastr.Určeno pouze pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ0100 Hlavní město Praha,3100  
 OBEC: 554782 Praha  
 KAT.ÚZEMÍ: 727164 Vinohrady

Data ke dni: 1.02.2011

**INFORMACE O BUDOVĚ**

ČÁST OBCE,BUDOVA: Vinohrady,Vinohrady, č.p.1484  
 TYP BUDOVY: budova s číslem popisným  
 VYUŽITÍ BUDOVY: objekt k bydlení  
 OCHRANA: památkově chráněné území  
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-1500923/1996-101  
 NA PARCELE: KN 3163,Vinohrady LV 2446

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na listu vlastnictví 2446

OPRÁVNĚNÝ SUBJEKT, ADRESA	IDENTIFIKAČNÍ ČÍSLO, PODÍL
Vlastnické právo	
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, 11001 Praha 1 - Staré Město, okres Hlavní město Praha Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	IČ:00064581
Městská část Praha 10 Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10 - Vršovice, okres Hlavní město Praha	IČ:00063941

Vyhотовeno systémem MISYS(9.63.0.27486), 10.02.2011 13:08:10.

MISYS-Katastr.Určeno pouze pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ0100 Hlavní město Praha,3100  
 OBEC: 554782 Praha  
 KAT.ÚZEMÍ: 727164 Vinohrady

Data ke dni: 1.02.2011

**INFORMACE O PARCELE**

ČÍSLO PARCELY: KN 3163  
 VÝMĚRA [m<sup>2</sup>]: 234  
 KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Vinohrady 727164  
 PŮVOD PARCELY: Katastr nemovitostí (KN)  
 LIST MAPY: DKM  
 URČENÍ VÝMĚRY: Graficky nebo v digitalizované mapě  
 DRUH POZEMKU: zastavěná plocha a nádvoří  
 BUDOVA NA PARCELE: Vinohrady, Vinohrady, č.p.1484 na LV 2446  
 ZPŮSOB OCHRANY: památkově chráněné území  
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-23432/2003-101  
 SEZNAM BPEJ: Parcela nemá BPEJ

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na listu vlastnictví 2446

OPRÁVNĚNÝ SUBJEKT, ADRESA

IDENTIFIKÁTOR, PODÍL

Vlastnické právo

Hlavní město Praha

Mariánské náměstí 2/2, 11001 Praha 1 - Staré Město, okres Hlavní město Praha

IČ:00064581

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Městská část Praha 10

Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10 - Vršovice, okres Hlavní město Praha

IČ:00063941

Vyhotoveno systémem MISYS(9.63.0.27486), 10.02.2011 13:07:56

MISYS-Katastr.Určeno pouze pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ0100 Hlavní město Praha,3100  
 OBEC: 554782 Praha  
 KAT.ÚZEMÍ: 727164 Vinohrady

Data ke dni: 1.02.2011

**INFORMACE O PARCELE**

ČÍSLO PARCELY: KN 3164  
 VÝMĚRA [m<sup>2</sup>]: 737  
 KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Vinohrady 727164  
 PŮVOD PARCELY: Katastr nemovitostí (KN)  
 LIST MAPY: DKM  
 URČENÍ VÝMĚRY: Graficky nebo v digitalizované mapě  
 DRUH POZEMKU: zahrada  
 ZPŮSOB OCHRANY: památkově chráněné území,  
 zemědělský půdní fond  
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-23432/2003-101  
 BONITNÍ DÍLY:   Kód BPEJ   Výměra[m<sup>2</sup>]  
    22641   737

Pokud je výměra bonitních dílů parcely menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován.

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na listu vlastnictví 2446

OPRÁVNĚNÝ SUBJEKT, ADRESA	IDENTIFIKÁTOR, PODÍL
Vlastnické právo	
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, 11001 Praha 1 - Staré Město, okres Hlavní město Praha	IČ:00064581
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	
Městská část Praha 10 Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10 - Vršovice, okres Hlavní město Praha	IČ:00063941

Vyhotoveno systémem MISYS(9.63.0.27486), 10.02.2011 13:08:24.

3146

1022

4237

HRADEŠÍNSKÁ

1098

2

3160

Q  
3159

1102

4

3161

Q  
3162

1542

6

3168/1

2173/2

3168/2

Q  
3167

3157

Q  
3158

3163

Q  
3164

Q  
3165/3

1458

29

1484

31

3165/2

3166

1523

33

SLOVENSKÁ

1725

3171

37

1581

35

Q  
3165/1

52/2 ✓

499

4  
151/2

1566

6

3151/1

1724

8

3154

4175

Q  
3172

1727

10

3155

52/1

Q

Q



Tematické mapy Prahy



Identifikační mapa...

Cenová mapa

Územní plán - Plán využití ploch...

Letecké snímky

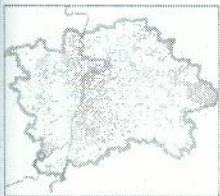
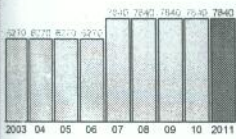
Nastavení mapy

Rok cen. mapy: 2011

Letecké snímky

Územní plán hl. m. Prahy

- Plán využití ploch...



Vyhledávání

Parcela Adresa

Kat.úz.: Vinohrady

Č.parc.: 3163 Vyhle

Nové vyhledávání

Informace

Katastrální území	Název	Vinohrady
Parcela	Číslo parcely	3163
Cena 2011	Mapový list	60
	Cena	7840 Kč
	Skupina	4181
Adresa	Slovenská 31 (č.p. 1484), Vinohrady Praha 10	

N - cena nestanovena

Kontakt

Správce mapy: Ing. Ivana Fousková

Powered by TMA

Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů: 2000: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.02 | 2003: 1.4.03-31.3.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 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: od 1.2.11



15.3.4

