

**ZNALECKÝ POSUDEK**  
**č. 2783-4.3/11**  
**O TRŽNÍ HODNOTĚ (OBVYKLÉ CENĚ)**

**Dům č.p. 180 s jeho příslušenstvím a pozemky p.č. 315, 316/1, 316/3**  
**a 316/9 v k. ú. Záběhlice, obec Praha, okres Hlavní město Praha**  
**dle LV č. 3214**



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 30.1.2011

## 1. NÁLEZ

### 1.1. **Znalecký úkol:**

Stanovit tržní hodnotu (obvyklou cenu) domu č.p. 180 s jeho příslušenstvím a pozemky p.č. 315/316/1, 316/3 a 316/9, k.ú. Záběhllice, obec Praha, okres Hlavní město Praha dle LV č. 3214.

### 1.2. **Informace o nemovitosti:**

Název nemovitosti:	Bytový dům
Adresa nemovitosti:	Záběhlická 180/59, Praha 10
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Záběhllice

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

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 18.1.2011

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

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 3214
- Kopie katastrální mapy
- Výsledky místního šetření
- Evidenční listy platné od 01.01.2011
- Pasport domu a jednotlivých bytových 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. 3214 pro katastrální území Záběhllice, je vlastníkem oceňovaných nemovitostí Hlavní město Praha, Mariánské nám. 2/2, Praha 1 - Staré Město, 110 01 Praha 1, IČ: 00064581, svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10 - Vršovice, 101 38 Praha 10, 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 jednotek a jen minimální 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:**

- Bytový dům č.p. 180 na pozemku p.č. 315
- Garáže na části pozemku p.č. 316/1 a na pozemku p.č. 316/3
- Venkovní úpravy
- Pozemky p.č. 315, 316/1, 316/3 a 316/9

## 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.

Oceňované nemovitosti se nacházejí v lokalitě původní zástavby situované podél ulice Záběhlická, v místě přibližující se novější sídlíšní zástavbě na nároží s ulicí Před Skalkami I. Dům je součástí uliční, řadové zástavby a je napojen na všechny městské inženýrské sítě, zastávky městské autobusové dopravy se nacházejí v přijatelné docházkové vzdálenosti, v místě je obtížné parkování motorových vozidel. Ve dvoře přístupném průjezdem domu se nacházejí garáže, z nichž jedna je v majetku jiného vlastníka, pozemky ve dvoře tvoří s domem jednotný celek, pozemek p.č. 316/3 se nachází před garážemi jiného vlastníka přistavěných k domu v ulici Před Skalkami I. Příslušenství tvoří provedené venkovní úpravy, tj. přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy a objekt garáže ve dvoře, jeho součástí jsou pak pozemky p.č. 315, 316/1, 316/3 a 316/9 o celkové výměře 585  $m^2$ . Dům s příslušenstvím je celkově ve zhoršeném stavu.

#### 2.1.1 Bytový dům č.p. 180 na pozemku p.č. 315

Jedná se řadový, rohový dům, klasické zděné konstrukce se šikmou střechou na dřevěném krovu, krytou taškovou krytinou s mansardou. Stavba je dvoupodlažní, částečně podsklepená, s výjimkou mansardy, bez stavebně využitého podkrovní. V 1. NP je průjezd do dvora opatřený oboustranně vjezdovými vraty. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu, výplně otvorů tvoří dřevěná špaletová okna a dveře převážně do ocelových zárubní, vjezdová vrata s integrovanými vstupními dveřmi. Vnitřní i vnější omítky vápenocementové s projevy se známkami nedostatečných izolací proti zemní vlhkosti, podlahy společných prostor betonové, případně opatřené dlažbou, schodiště se žulovými stupni. V roce 2002 byla provedena oprava kanalizační a vodovodní přípojky a rozvodů vody, v předchozím roce sanace vlhkého zdiva v suterénu a přízemí. V přízemí se nacházejí prodejny a provozní prostory přístupné z ulice a bytová jednotka se standardním příslušenstvím, ve 2. NP pak bytové jednotky o velikosti 2+1 a 1+0 převážně snížené kvality. Vytápění je lokální, elektrické i plynové v jednom případě etážové. I přes provedené dílčí opravy se jedná o dům s nízkým stupněm vybavenosti, nižší kvality a vyžadující modernizaci a opravy většího rozsahu. Vnější omítky jsou zvětralé, betonové plochy se rozpadají, obdobně je zvětralé zdivo komínových hlav, je prováděna jen nezbytná údržba a opravy. Stáří domu není doloženo o existenci se zmiňuje povolení živnostenské činnosti z roku 1933, jeho stáří je odhadováno na 80 let. V domě se nachází 8 bytových jednotek o celkové užitné ploše 305,49  $m^2$ , nebytové prostory v domě a garáže ve dvoře o celkové výměře 218,74  $m^2$  (prodejna, sklady, garáž).

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

JKSO:	801.61 Domy bytové řadové koncové 2NP podsklepené bez podkrovní
SKP:	46.21.12.00
Materiálová charakteristika:	Zděná z cihel, tvárnic, bloků

Zastavěná plocha

Výkaz výměr:

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
1.PP	$18,50 \times 9,65 + 6,00 \times 12,00 + 2,50 \times 2,50 - 1,50 \times 1,50/2$	255,65
1.NP	$22,50 \times 9,65 + 6,00 \times 12,00 + 2,50 \times 2,50 - 1,50 \times 1,50/2$	294,25
2.NP	$22,50 \times 9,65 + 6,00 \times 12,00 + 2,50 \times 2,50 - 1,50 \times 1,50/2$	294,25
podkroví	$22,50 \times 9,65 + 6,00 \times 12,00 + 2,50 \times 2,50 - 1,50 \times 1,50/2$	294,25

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

Výkaz výměr:

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
1.PP	$255,65 \times 2,80$	715,82
1.NP	$294,25 \times 4,35$	1 279,99
2.NP	$294,25 \times 3,65$	1 074,01
podkroví + zastřešení	$16,00 \times 9,65 \times 5,50/2 + 10,40 \times 12,00 \times 5,50/2 + 6,50 \times 5,00/4 + 4,50 \times 3,00 \times 5,00/2 - 6,00 \times 4,80 \times 5,50/4$	806,64
Mezisoučet		3 876,46

**Celkem:**

**3 876,46 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru**

Výpočet reprodukční ceny:

Základní hodnota:

3 321,- Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Hodnota po mat. charakteristice:

3 316,- Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Koeficient úpravy základní hodnoty:

1,1715

Výpočet:

$3 316 \times 1,1715 = 3 885$

Výchozí hodnota jednotková:

3 885,- Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Úprava výchozí hodnoty:

přímá

Koeficient úpravy:

1,0000

Výpočet:

$3 885 \times 1,0000 = 3 885$

Výchozí hodnota jednotková upravená:

3 885,- Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Výpočet:

$3 885 \times 3 876,46 = 15 060 047$

**Výchozí hodnota celková:**

**15 060 047,- Kč**

Opotřebení:

lineární

Stáří :

82 roků

Celková životnost:

120 roků

Výpočet:

$100 \times 82 / 120 = 68,333$

Míra opotřebení:

68,33 %

Výpočet:

$15 060 047 \times (1 - 0,6833) = 4 769 065$

**Cena zjištěná nákladovým způsobem:**

**4 769 065,- Kč**

## 2.1.2 Garáže na části pozemku p.č. 316/1 a na pozemku p.č. 316/3

Jedná se o jednoduchou stavbu zděné nosné konstrukce nacházející se ve dvoře domu, která se sestává ze dvou částí. Levá, větší část, je původní mydlářská dílna s podkrovním prostorem pod šikmou střechou, přístupným venkovními schody, přestavěná na základě stavebního povolení pro garážování. K pravé štitové stěně je provedena přístavba přízemní garáže s plochou střechou, na níž navazuje další garáž, která je v majetku jiného vlastníka a není předmětem tohoto ocenění. Jedná se o objekty bez vybavení, zhoršeném stavebně-technickém stavu a zanedbávanou údržbou. Stáří, s ohledem na přestavbu a přístavbu stanoveno na 50 let

**Zatřídění pro potřeby ocenění:**

JKSO:

812.60

Garáže volně stojící, nepodsklepené s plochou střechou

SKP:

46.21.14.00

Materiálová charakteristika:

Zděná tl. nad 15cm



**Zastavěná plocha**

Výkaz výměr:

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
1.NP	5,50 x 13,50	74,25
2.NP	5,50 x 10,00	55,00

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

Výkaz výměr:

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
1.NP	5,50 x 10,00 x 4,20 + 5,50 x 3,50 x 2,70	282,98
2.NP	5,50 x 10,00 x 3,43	188,65
Mezisoučet		471,63

**Celkem: 471,63 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 = 3 703
Výchozí hodnota jednotková:	3 703,- Kč/m <sup>3</sup> obestavěného prostoru
Úprava výchozí hodnoty:	přímá
Koeficient úpravy:	0,9200
Výpočet:	3 703 x 0,9200 = 3 407
Výchozí hodnota jednotková upravená:	3 407,- Kč/m <sup>3</sup> obestavěného prostoru
Výpočet:	3 407 x 471,63 = 1 606 843
<b>Výchozí hodnota celková:</b>	<b>1 606 843,- Kč</b>

Opotřebení:	lineární
Stáří :	52 roků
Celková životnost:	80 roků
Výpočet:	100 x 52 / 80 = 65,000
Míra opotřebení:	65,00 %
Výpočet:	1 606 843 x (1 - 0,6500) = 562 395
<b>Cena zjištěná nákladovým způsobem:</b>	<b>562 395,- Kč</b>

**2.1.3 Venkovní úpravy**

Jedná se o přípojky inženýrských sítí a zpevněné plochy z betonové mazaniny ve dvoře a před garážemi v ulici Před Skalkami. Zpevněné plochy jsou ve zhoršeném stavu, místy se blíží konci své životnosti. 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 5 % podíl z ceny hlavního stavebního objektu. Jejich výsledná hodnota pak byla vypočtena v návaznosti na zjištěný technický stav, stáří, způsob provedení a uvažovanou další životnost.

Výchozí hodnota:	753 002,- Kč
Opotřebení:	640 052,- Kč
<b>Cena zjištěná nákladovým způsobem:</b>	<b>112 950,- Kč</b>

### 2.1.4 Rekapitulace

Bytový dům č.p. 180 na pozemku p.č. 315	4 769 065,- Kč
Garáže	562 395,- Kč
Venkovní úpravy	112 950,- Kč
Celkem	5 444 410,- Kč

**Cena zjištěná nákladovým způsobem :** 5 444 410,- Kč

## 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 nebytových prostor:

Pro výnosové ocenění 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.

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

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 (8 bytových jednotek o celkové ploše 305,49 m<sup>2</sup>)

Při stanovení výnosové hodnoty se v tomto případě vychází výhradně z nájemních smluv uzavřených na dobu neurčitou s užívacím právem nájemců za regulovaný nájem.

Rok			2010	2011		2012	2013
Koeficient deregulace-regulované nájemné			1,00	1,00	1,10	1,10	1,20
Regulované nájemné/měsíčně		Kč/měs	22 041	22 041	24 245	26 670	32 004
Počet měsíců do konce roku			0	6	6	12	12
Roční příjmy z nájemného celkem			0	132 246	145 470	320 040	384 048
Roční náklady			0	66 123	72 735	160 020	192 024
Roční výnos			0	66 123	72 735	160 020	192 024
				138 858			
Výpočet diskont. výnosů							
Míra kapitalizace	u	%/rok	5,00	5,00		5,00	5,00
Míra kapitalizace setinná	i	u/100	0,05	0,05		0,05	0,05
Úročitel	q	1+i	1,05	1,05		1,05	1,05
Diskontované výnosy			0	132 246		145 143	3 483 429
Výnosová hodnota							3 760 818

Výnosová hodnota bytové části:

3 760 818,- Kč

2.2.2 nebytové prostory (garáž, prodejní a provozní prostory celkem 152,74 m<sup>2</sup> + ost. plochy 66 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	173 268,- Kč
Náklady (20 % z příjmů)	34 654,- Kč
Roční výnos (Z)	138 614,- Kč
Výnosová hodnota $V = Z \times 100/r$	$138\,614 \times 100/8 = 1\,732\,675,- \text{ Kč}$
<b>Výnosová hodnota nebytové části</b>	<b>1 732 675,- Kč</b>

**Výnosová hodnota nemovitostí celkem** **5 493 493,- Kč**

## 2.3 Cena staveb stanovená kombinací nákladového a výnosového způsobu

Cena staveb zjištěná nákladovým způsobem: 5 444 410,- Kč  
Cena staveb zjištěná výnosovým způsobem: 5 493 493,- Kč  
Cena staveb zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu:  
Zařídění – skupina C, stabilizovaná oblast s rozvojovými možnostmi  
Výpočet –  $CV - 0,05 R = 5\,493\,000 - 0,05 \times |5\,493\,493 - 5\,444\,410| = 5\,491\,039$   
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 – 5 491 039,- Kč**

## 2.4 Pozemky

Jedná se o pozemek zastavěný domem, pozemek části zastavěný garážemi a pozemek před garážemi jiného vlastníka, přístupný z ulice Před Skalkami I. Pozemek pod domem je napojen na všechny městské inženýrské sítě a je přístupný z ulice Záběhlická.

Parcelní číslo	Druh pozemku - způsob využití	Způsob ochrany	Výměra (m <sup>2</sup> )
315	Zastavěná plocha a nádvoří	Památkové chráněné území	304
316/1	Zastavěná plocha a nádvoří	Památkové chráněné území	236
316/3	Ostatní plocha - jiná plocha	Památkové chráněné území	26
316/9	Zastavěná plocha a nádvoří	Památkové chráněné území	19
<b>celkem</b>			<b>585</b>

Dle schválené cenové mapy stavebních pozemků pro rok 2010 jsou předmětné pozemky součástí skupiny pozemků se stanovenou cenou 3 000,- Kč/m<sup>2</sup>.

Celková výměra:  $585 \text{ m}^2 \times 3\,000,- \text{ Kč/m}^2 = 1\,755\,000,- \text{ Kč}$   
Cena zjištěná: **1 755 000,- Kč**



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

Stavby	5 491 039,- Kč
Pozemky	1 755 000,- Kč
Celkem	7 246 039,- Kč
Celkem (po zaokrouhlení)	7 246 000,- 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 realitních kanceláří, odborných inzertních tiskovin a sítě internetu. Vzhledem k tomu, že údaje o uskutečněných prodejích ve sledovaném období nebyly nalezeny, vychází použití porovnávací metody pouze z nabídky prodeje obdobných nemovitostí, tj. bytových a vilových objektů s nízkým počtem nájemních bytů. 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 vikýři 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 vikýři 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 vikýři 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 běžné 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 vyhřívaný 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 vikýří 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 tomu, že oceňovaný objekt má na rozdíl od vybraných reprezentantů nižší užitné parametry a vybavenost a jeho součástí je pozemek, který má podstatně menší výměru, koeficientem Kv ve výši 0,55, které tyto skutečnosti odpovídajícím způsobem zohledňují.

$(42\,000 + 68\,750 + 45\,192 + 33\,250 + 63\,167 + 61\,222 + 32\,250) / 7 \times 0,80 \times 0,55 = 21\,738,- \text{ Kč} / \text{m}^2$   
užitné plochy

Celková užitná plocha oceňovaného objektu  $524,23 \text{ m}^2 \times 21\,738,- \text{ Kč} / \text{m}^2 = 11\,395\,816,- \text{ Kč}$

**Porovnávací hodnota nemovitosti 11 395 816,- 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 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 byty jsou pronajímány nikoli za obvyklé (tržní) nájemné, ale za nájemné regulované. Ztráta je uvažována 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 ohledem na kvalitu a umístění oceňovaného objektu a nižší kvalitu bytů bylo pro účely výpočtu stanoveno obvyklé nájemné pod dolní hranici a to ve výši 160,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc s tím, že je považováno za stabilizované po celé uvažované období.

Výpočet:  $305,49 \text{ m}^2 \times 160,- \text{ Kč} / \text{m}^2 / \text{měsíc} \times 36 \text{ měsíců} = 1\,759\,622,- \text{ Kč}$

Příjmy z obvyklého tržního nájemného za období 01.01.2011 – 31.12.2013:	1 759 622,- Kč
Příjmy z regulovaného nájemného za období 01.01.2011 – 31.12.2012:	597 756,- Kč
Příjmy ze smluvního nájemného za období 01.01.2013 – 31.12.2013:	384 048,- Kč
Celková ztráta nájemného za období 01.01.2011 – 31.12.2013:	777 818,- Kč
Porovnávací hodnota nemovitostí:	$11\,395\,816 - 777\,818 = 10\,617\,998,- \text{ Kč}$

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:	$10\,617\,998 \times 0,90 = 9\,556\,198,- \text{ Kč}$
<b>Porovnávací hodnota nemovitosti (po zaokrouhlení):</b>	<b>9 556 000,- Kč</b>

### 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:	7 246 000,- Kč
Cena stanovená porovnávacím způsobem:	9 556 000,- 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 užitné parametry, lokalita, ve které se nacházejí, možnosti stavebního využití půdního prostoru, velikost souvisejících pozemků a samozřejmě i jejich současné postavení na příslušném segmentu trhu. V daném případě byl tento koeficient stanoven ve výši 0,95.

$$(7\,246\,000 + 9\,556\,000) / 2 \times 0,95 = 7\,980\,950$$

<b>Tržní hodnota (obvyklá cena) po zaokrouhlení:</b>	<b>7 981 000,- Kč</b>
--	-----------------------

#### 4. ZÁVĚR

Cílem předložené expertízy bylo stanovení tržní hodnoty bytového domu čp. 180 s jeho příslušenstvím a pozemky p.č. 315, 316/1, 316/3 a 316/9 v k.ú. Záběhlice, Městská část Praha 10, Hl. město Praha dle LV č. 3214 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)**

**7 981 000,- Kč**

Slovy: Sedmmilionůdevětsetosmdesátjedenatisíc Korun českých

Praha dne 30.1.2011

#### **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. 2783-4.3/11 znaleckého deníku.

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





Dům č.p. 180, Záběhlická 59





Identifikační mapa...

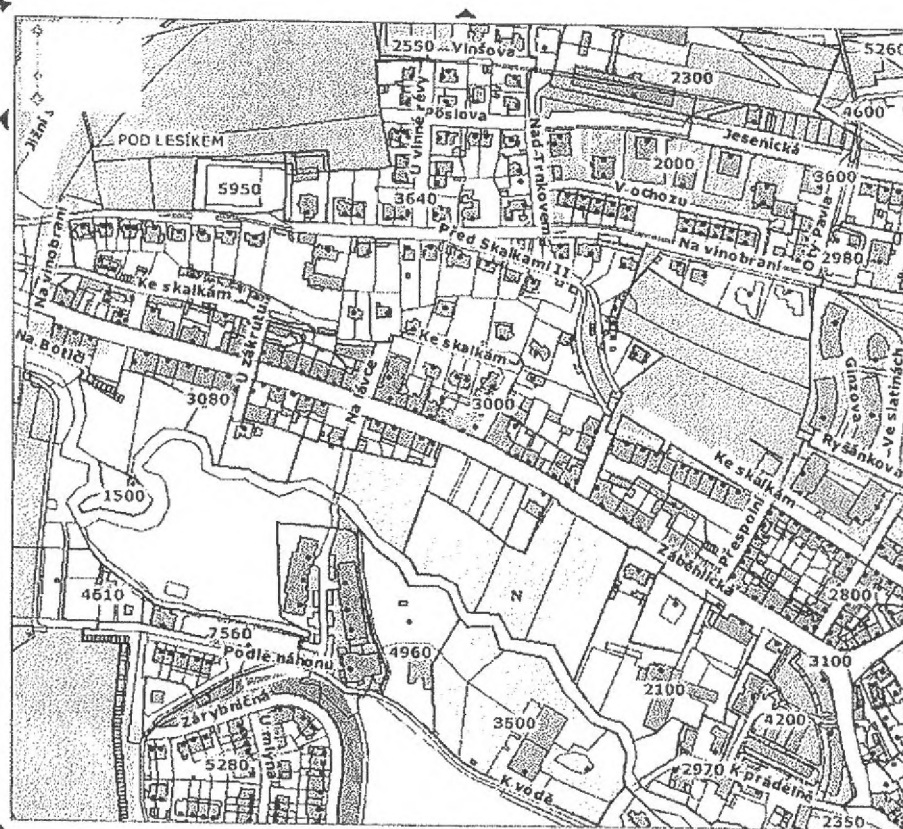
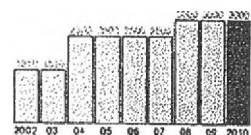
Cenová mapa

Územní plán - Plán využití ploch...

Letecké snímky

Historické mapy

Rok cen. mapy 2010

☐ Letecké snímky 2008☐ Územní plán hl. m. Prahy☐ Plán využití ploch

Vyhledávání

Parcela | Adresa

Kat.č.: Záběhlice

Č.parc.: 315

Vyhledat

Nové vyhledávání

Informace

Katastrální území  
Název ZáběhliceParcela  
Číslo parcely 315Cena 2010  
Mapový list 74Cena  
3000 KčSkupina  
5345Adresa  
Před Skalkami I (č.p. 180), Záběhlice,

Praha 10

Záběhlická 59 (č.p. 150), Záběhlice,

Praha 10

N - cena nepřesně

PCHIAN

Správce mapy: Jan Vácha

Powered by I-MAP-IRVÍD

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: 12.01-31.12.01; 2002: 1.1.02-31.12.02; 2003: 1.1.03-31.12.03; 2004: 1.1.04-31.12.04; 2005: 1.1.05-31.12.05; 2006: 1.1.06-31.12.06; 2007: 1.1.07-31.12.07; 2008: 1.1.08-31.12.08; 2009: 1.1.09-31.12.09; 2010: od 1.1.10



## Informace o stavbě

Na parcele: 316/9  
Číslo LV: 9860  
Typ stavby: budova bez čísla popisného nebo evidenčního  
Způsob využití: garáž  
Katastrální území: Záběhlice 732117  
Na parcele: 316/9

[Zobrazení v mapě](#)

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

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

Platnost k 11.01.2011 10:30:12

**Informace o stavbě**

Na parcele: 316/1  
Číslo LV: Budova není zapsána na LV  
Typ stavby: budova bez čísla popisného nebo evidenčního  
Způsob využití: jiná stavba  
Katastrální území: Záběhllice 732117  
Na parcele: 316/1

[Zobrazení v mapě](#)

**Způsob ochrany nemovitosti**

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

**Omezení vlastnického práva**

Nejsou evidována žádná omezení.

**Jiné zápisy**

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

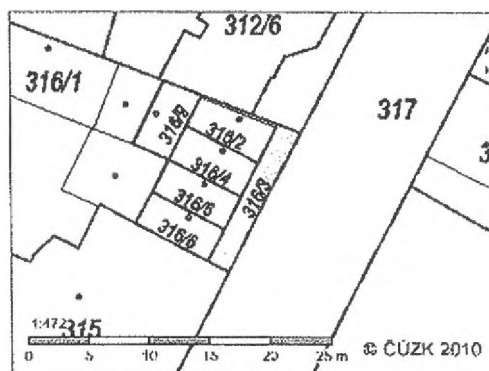
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu](#).

[Katastrální pracoviště Praha](#)

Platnost k 11.01.2011 10:30:12

## Informace o parcele

Parcelní číslo: 316/3  
 Výměra [m<sup>2</sup>]: 25  
 Katastrální území: Záběhlice 732117  
 Číslo LV: 3214  
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
 Mapový list: DKM  
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK  
 Způsob využití: jiná plocha  
 Druh pozemku: ostatní plocha



Zobrazení v grafickém prohlížeči

## Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Hlavní město Praha	Mariánské náměstí 2/2, Praha, Staré Město, 110 01	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Městská část Praha 10	Vršovická 1429/68, Praha, Vršovice, 101 38	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Název  
 Změna výměr obnovou operátu

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

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

Katastrální pracoviště Praha

Platnost k 11.01.2011 10:30:12



MISYS-Katastr.Určeno pouze pro vnitřní potřebu!

OKRES:	CZ0100 Hlavní město Praha,3100	Data ke dni: 1.12.2010
OBEC:	554782 Praha	
KAT.ÚZEMÍ:	732117 Záběhllice	

## INFORMACE O BUDOVĚ

ČÁST OBCE,BUDOVA: Záběhllice,Záběhllice, č.p.180  
TYP BUDOVY: budova s číslem popisným  
VYUŽITÍ BUDOVY: rodinný dům  
OCHRANA: -  
ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-18363/2010-101  
NA PARCELE: KN 315,Záběhllice I v 3214

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na listu vlastnictví 3714

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

Vyhотовeno systémem MISYS(9.63.0.27486), 10.01.2011 12:54:10.

MISYS-Katastr.Určeno pouze pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ0100 Hlavní město Praha,3100  
OBEC: 554782 Praha  
KAT.ÚZEMÍ: 732117 Záběhlice

Data ke dni: 1.12.2010

## INFORMACE O PARCELE

ČÍSLO PARCELY: KN 315  
VÝMĚRA [m<sup>2</sup>]: 304  
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Záběhlice 732117  
PŮVOD PARCELY: Katastr nemovitostí (KN)  
ST MAPY: DKM  
URČEN. VÝMĚRY: Ze souřadnic v S-JTSK  
DRUH ÚZEMKU: zastavěná plocha a nádvoří  
BUDOVA NA PARCELE: Záběhlice,Záběhlice, č.p.180 na LV 3214  
ZPŮSOB.ÚCHRANY: -  
ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-18363/2010-101  
SEZNAM BPEJ: Parcela nemá BPEJ

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na listu vlastnictví 3214

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

Vytvořeno systémem MISYS(9.63.0.27486), 10.01.2011 12:53:59.