

2013/09/25

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3873-103-2013

o ceně nemovitostí - nebytových jednotek č. 652/1 a 652/2 v bytovém domě č.p. 652, Slovinská 11, Praha 10 Vršovice, katastrální území Vršovice

**Objednatel znaleckého posudku:**

Benjamin Hariss Page  
Slovinská 652/11  
Praha 10

**Účel znaleckého posudku:**

Zjištění ceny nemovitostí pro účel jejího převodu

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 25.9.2013 znalecký posudek vypracoval:

Jan Čech  
Lužická 12  
120 00 Praha 2

Znalecký posudek obsahuje 8 stran textu včetně titulního listu a 1 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 25.9.2013

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Zjištění ceny nemovitosti pro účel jejího převodu, tj. nebytových jednotek č. 652/1 a 652/2, Slovinská 11, Praha 10.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Nebytová jednotka č. 652/1 a 652/2  
Adresa předmětu ocenění: Slovinská 652/11  
Praha 10  
Kraj: Hl.m. Praha  
Okres: Hl.m. Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Vršovice  
Počet obyvatel: 1 241 664  
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. a): 2 250,- Kč/m<sup>2</sup>

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.9.2013 za přítomnosti znalce a objednatele.

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

Kupní smlouvy  
Úvěrové smlouvy  
Skutečnosti zjištěné na místě samém  
Ústní informace sdělené objednatelem  
Informace o jednotce č. 652/1 a 652/2, obec Praha, k.ú. Vršovice

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

Benjamin Hariss Page  
Vršovická 1429/68, Praha 10

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Stavební dokumentace-půdorysný plánec

### **7. Celkový popis nemovitosti**

Předmětem ocenění je nebytová jednotka, resp. dvě nebytové jednotky č. 652/1 a 652/2, které spolu fakticky tvoří jednu jednotku, s jedním vstupem, nacházející se v 1. podzemním podlaží řadového bytového domu č.p. 652, ve Slovinské ul. 11, Praha 10 Vršovice. Obě jednotky budou oceněny společně, jako jedna jednotka dohromady.

### **8. Obsah znaleckého posudku**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Nebytová jednotka č. 652/1 a 652/2

## **B. Znalecký posudek**

### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **I. Ocenění staveb**

#### **I.1. Hlavní stavby**

##### **I.1.1. Nebytová jednotka č. 652/1 a 652/2**

#### **Popis**

*Nebytová jednotka je jeden celek, pod jedním uzavřením, avšak v evidenci katastru nemovitostí se jedná nebytovou jednotku č. 652/1 a nebytovou jednotku 652/2. Ocenění je provedeno jako jeden celek.*

Nebytová jednotka se nachází v suterenu řadovém bytového bytového domu ve Slovinské ul. 11, Praha 10 Vršovice. Prostory byly kolaudovány jako kanceláře a sklady, užívání je však jako obytný atelier s funkcí kanceláře a bydlení. Prostor je tvořen : vstup.halou 18,32 m<sup>2</sup>, chodbami 3,58 m<sup>2</sup> a 2,97 m<sup>2</sup>, kanceláří 14,23 m<sup>2</sup>, WC 0,89 m<sup>2</sup>, koupelny se sprchou 3,19 m<sup>2</sup>, chodba 1,7 a 2,77 m<sup>2</sup>, kuchyně 18,38 m<sup>2</sup>, sklad 2,66 m<sup>2</sup> a 1,73 m<sup>2</sup> (vodoměr), zased.místnost 31,98 m<sup>2</sup>, koupelna 6,88 m<sup>2</sup>, WC 1,0 m<sup>2</sup>, kanceláře 13,87 m<sup>2</sup> a 21,17 m<sup>2</sup>, sklad 13,49 a prostor pod schody 13,49 m<sup>2</sup>.

Přesné stáří domu není zjištěno, předpokládá se cca 88 roků, technický stav hlavních konstrukcí je dobrý, odpovídající svému stáří. Před rokem 2007 byla v domě realizována půdní vestavba a nový výtah. Před tím byly měněny stoupačky instalací.

Nebytová jednotka byla vybudována v roce 2007, podlahy jsou koberec a ker.dlažby, vytápění je plynové etážové v kombinaci s ohřevem teplé vody. Kuchyně má el.vestavené spotřebiče, troubu a sklkeram.desku. V prostorách je nucená výměna vzduchu - vzduchotechnika. Stropy jsou klenbové.

Technický stav je poměrně opotřebovaný, na mnoha místech opadáva omítka. Okna jsou dřevěná zdvojená, avšak pouze u místností orientovaných na západ. Světlo do těchto místností jde pomocí anglických dvorků. V jednotce je třeba provést opravy omítek na několika místech.

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

#### **Pozemek parcel.č. 960**

#### **Popis**

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, resp. spoluvlastnické podíly náležející k jednotkám č. 652/1 ve výši 545/12486 a k jednotce č. 652/2 ve výši 809/12486, což je celkem podíl 1354/12486, na pozemku parcel.č. 630, 336 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří.

Pozemek je oceněn Cenovou mapou stavebních pozemků na území hl.města Prahy částkou 8.880,- Kč/m<sup>2</sup>. Cena se již dále neupravuje.

## Ocenění

### Ostatní stavební pozemek

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	630	336,00	8 880,00	2 983 680,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					2 983 680,-

= 2 983 680,- Kč

### Výpočet vlastnického podílu

#### Úprava ceny vlastnickým podílem

\* 1 354 / 12 486

#### Pozemek parcel.č. 960 - zjištěná cena

= 323 554,60 Kč

### Rekapitulace cen příslušenství jednotky - pozemky

Pozemek parcel.č. 960

= 323 554,60Kč

323 554,60 Kč

#### Cena příslušenství - celkem

= 323 554,60 Kč

## Vlastní ocenění jednotky

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 13

Budova: K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

### Podlahové plochy nebytového prostoru

celková plocha:

172,30 m<sup>2</sup>

Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:

= 172,30 m<sup>2</sup>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	klenbové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100

5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	P	100
15. Vytápění	plynové etážové	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky, jen studená	P	100
19. Vnitřní kanalizace	litina a plast	S	100
20. Vnitřní plynovod	zaveden	S	100
21. Ohřev teplé vody	plyn.kotel	S	100
22. Vybavení kuchyní	standardní	S	100
23. Vnitřní hygienické vybavení	WC, umyvadla, vana	S	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní	VZT	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

#### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,10	100	1,54	4,77
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	P	3,30	100	0,46	1,52
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vybavení	S	3,80	100	1,00	3,80

24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,22
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>0,9822</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 2) [Kč/m <sup>2</sup> ]:	=	7 310,-
Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,9822
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,2200
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1310
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	3,6560

**Základní cena upravená [Kč/m<sup>2</sup>]** = **64 081,46**

**Plná cena:** 172,30 m<sup>2</sup> \* 64 081,46 Kč/m<sup>2</sup> = **11 041 235,56 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 88 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 88 / 130 = 67,692 \%$  - 7 474 033,18 Kč

**Nebytová jednotka č. 652/1 a 652/2 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství** = **3 567 202,38 Kč**

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 323 554,60 Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 354 / 12 486

Hodnota spoluvlastnického podílu: 323 554,60 Kč \* 1 354 / 12 486 + 35 086,73

**Nebytová jednotka č. 652/1 a 652/2 - zjištěná cena** = **3 602 289,11 Kč**

## C. Rekapitulace

### Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

#### 1. Ocenění staveb

##### 1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Nebytová jednotka č. 652/1 a 652/2

11 076 322,30 Kč

#### 1. Ocenění staveb celkem

11 076 322,30 Kč

Celkem

11 076 322,30 Kč

### Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

11 076 322,30 Kč

### Rekapitulace výsledných cen

#### 1. Ocenění staveb

##### 1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Nebytová jednotka č. 652/1 a 652/2

3 602 289,10 Kč

#### 1. Ocenění staveb celkem

3 602 289,10 Kč

Celkem

3 602 289,10 Kč

### Rekapitulace výsledných cen, celkem

3 602 289,10 Kč

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:**

**3 602 290,- Kč**

slovy: Třímilionyšestsetdvatisícdvěstědevadesát Kč

Jan Čech  
Lužická 12  
120 00 Praha 2



V Praze 25.9.2013

### **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 8.1.1993 pod č.j. Spr. 1151/92 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvl. specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3873-103-2013 znaleckého deníku.





Praha - Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2013  
 at 2. říj 2013, 16:50:58 MEST



<b>Katastrální území</b>	
Název	Vršovice
<b>Parcela</b>	
Číslo parcely	630
<b>Cena 2013</b>	
Mapový list	60
Cena	8800 Kč
Skupina	4133
<b>Adresa</b>	
Slovinská 10 (č.p. 652), Vršovice, Praha 10	

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1996 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1996 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů: Platnost mapového podkladu pro rok 2000: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 | 2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 | 2012: 1.1.12-31.12.12 | 2013: od 1.1.13

