

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 5564-094/2018**

o odhadu obvyklé ceny bytové jednotky č. 1075/18 se spoluvlastnickým podílem na pozemcích p.č. 158, p.č. 159, společných prostorech domu č.p. 1075 s příslušenstvím, na adrese Janáčkovo nábřeží 27, vše v k.ú. Smíchov, obec Praha, okres Praha, kraj hl.m. Praha.

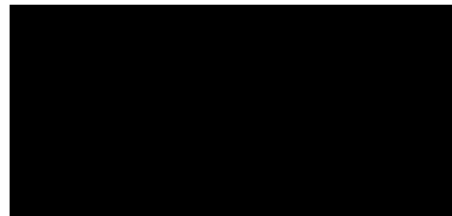
**Objednatel znaleckého posudku:**

GAVLAS spol. s.r.o.  
Politických vězňů 21  
110 00 Praha 1

**Účel znaleckého posudku:**

prodej v dražbě

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, podle stavu ke dni znalecký posudek vypracoval:**



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

V Praze 11.11.2018

## **A. NÁLEZ**

### **1. Znalecký úkol**

Znalecký posudek o odhadu obvyklé ceny bytové jednotky č. 1075/18 se spoluvlastnickým podílem na pozemcích p.č. 158, p.č. 159, společných prostorech domu č.p. 1075 s příslušenstvím, na adrese Janáčkovo nábřeží 27, vše v k.ú. Smíchov, obec Praha, okres Praha, kraj hl.m. Praha, za použití poskytnutých podkladů a podle dispozic zadaných objednatelem.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	byt č. 1075/18
Adresa předmětu ocenění:	Janáčkovo nábřeží 1075/27, 150 00 Praha 5
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Smíchov

### **3. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 9.11.2018.

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

- výpisy z KN a LV č. 13885, č. 13691 KÚ Praha pro k.ú. Smíchov
- kopie katastrální mapy
- vyhl. č. 32/1998 Sb. hl.m. Prahy ve znění pozdějších předpisů - cenová mapa
- vyhl. hl. m. Prahy č. 32/1999 Sb. HMP, v platném znění, o závazné části územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy
- částečná projektová dokumentace
- informace a údaje sdělené objednatelem
- skutečnosti zjištěné na místě

Pro vypracování posudku byly použity tržní indikátory vybrané za použití následujících hodnotících norem :

- Appraisal and Valuation Manual (RICS)
- Approved European Property Valuation Standards (TEGoVA)
- International Valuation Standards (IVSC)

a další literatury s problematikou oceňování nemovitostí.

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



### **6. Dokumentace a skutečnost**

K oceňované nemovitosti nebyla předložena žádná další dokumentace.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Oceňován je mezonetový byt o dispozici 5 + k.k. s terasou, v půdní vestavbě, vytvářející 6. a 7. N.P. secesního bytového domu s podsklepením, vystavěného na přelomu 19. a 20. století. Půdní vestavba byla realizována na základě stavebního povolení z roku 1998, kolaudační rozhodnutí bylo vydáno 5.4.2011. Ve spodní úrovni mezonetu je vstupní hala, nedokončená koupelna bez zařizovacích předmětů, WC s bojlerem, technická místnost s kotlem ÚT a druhým bojlerem, schodiště do vyšší úrovně a na východ orientovaný obývací pokoj s kuchyňským koutem a krbovou vložkou. Další dva pokoje v této úrovni jsou orientovány na západ do dvora z toho jeden je bez přímého osvětlení a větrání. Tyto dva pokoje byl rozšířeny změnou původního projektu jejich rozšířením do prostoru původně projektované terasy, která v této úrovni zanikla.

V horní úrovni ústí schodiště do galerie nad obývacím pokojem, dále jsou zde dvě, na západ orientované obytné místnosti propojené jak zevnitř, tak zvenku terasou, a koupelna s WC.

Celý byt je vytápěn radiátory z ocelových plechů, pomocí rozvodů z měděných trubek od plynového kotle, teplá užitková voda je zajišťována pomocí dvou plynových bojlerů. Okna a balkónové dveře jsou v dřevěném provedení EURO se zasklením izolačními dvojskly. Na podlahách je lamelová podlaha s dřevěnou nášlapnou vrstvou a dlažba. Kuchyňská linka je standardního provedení s volně stojící lednicí s mrazákem. Mezi kuchyňským koutem a galerií ve vyšší úrovni je instalován jídelní výtah.

Byt nese známky vyššího morálního opotřebení, kvalita provedených prací odpovídá běžné úrovni v době realizace výstavby.

Celková výměra bytu je podle údajů z prohlášení vlastníka 207,8 m<sup>2</sup>.

Nemovitost se nachází v Pražské památkové rezervaci. Na LV je zapsáno zástavní právo smluvní.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

1. Byt č. 1075/18

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **OBVYKLÁ CENA**

Obvyklou cenou se podle zákona 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 majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

### **Možnosti stanovení obvyklé ceny :**

Pro stanovení odhadu obvyklé ceny je, v souladu s ustanoveními zák. č. 151/1997 Sb., rovněž jako s běžnou tuzemskou i zahraniční praxí, používáno jedné, či více zjistitelných hodnot, relevantních pro posuzovanou nemovitost, stanovených následujícími způsoby :

- věcná hodnota – stanovená nákladovým způsobem,  
jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (věcná cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení)
- zjištěná cena – cena podle cenového předpisu, sloužící pro daňové účely,
- výnosová hodnota – stanovená výnosovým způsobem,  
vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos, který je charakteristikou užítkovosti; kapitalizací tohoto výnosu vypočítáme výnosovou hodnotu
- porovnávací hodnota – stanovená porovnávacím způsobem,  
která vychází z vyhodnocení cen srovnatelných nemovitostí prodaných, případně nabízených k prodeji, v období odpovídajícím datu ocenění nemovitosti.

### **Výběr hodnotících metod použitelných pro oceňovanou nemovitost :**

S nemovitostmi tohoto typu se na trhu běžně obchoduje, údaje o cenách srovnatelných nemovitostí lze zjistit a vyhodnotit.

Pro stanovení obvyklé ceny předmětných nemovitostí bude, v souladu s ustanovením § 2, odst. (1) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, použito porovnávací metody.

### **Postup určení obvyklé ceny**

Obvyklá cena bude určena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině realizovaných, případně inzerovaných cen, stejné, popřípadě obdobné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Nejprve je potřeba vybrat entity, které přibližně naplňují potřeby pro porovnání. Jejich počet bývá často omezen disponibilním množstvím na lokálním trhu v daném segmentu. Je tedy objektivně omezený shora. Nejdůležitější je provázanost počtu entit pro ocenění a jejich kvalitativní vhodnost použití. Databáze, která je k dispozici, tedy musí být upravena

tak, aby byla převedena na entity shodné s entitou oceňovanou, a to prostřednictvím jejich ceny. K tomu se používají tzv. koeficienty odlišnosti. Statisticky je nadále možné zpracovat teprve takto upravené ceny.

Obvyklá cena bude aritmetickým průměrem Gaussovy křivky četnosti statistického vyhodnocení výskytu jednotlivých případů. Gaussova křivka je funkcí dvou proměnných - střední hodnoty a rozptylu. Křivka je symetrická a střední hodnota leží právě pod jejím vrcholem. Symetrie křivky znamená, že výsledky vychýlené nad i pod střední hodnotu budou vycházet zhruba stejně často.

## **Porovnávací nemovitosti (entity, prvky):**

### **Prodej bytu 5+1, Janáčkovo nábřeží 84/9, Praha 5 – Smíchov**

Byt v osobním vlastnictví, o celkové výměře 162,8 m<sup>2</sup> ve 2. N.P. rohového secesního bytového domu z roku 1905. Byt má 3,75 metru vysoké stropy, původní secesní kazetové dveře a parkety. Ze vstupní haly, je vchod do 5 samostatných místností, kuchyně a příslušenství. Byt je v původním udržovaném stavu vhodný k rekonstrukci. Dům prošel v letech 2004 - 2011 rekonstrukcí, v rámci které byly opraveny rozvody elektřiny, vody a kanalizace. Dále byla provedena oprava fasády, izolace suterénu a osazen nový výtah. V bytě jsou ve většině místností zachovalé původní parkety a dveře, přední okna jsou nová špaletová (repliky původních), vytápění je řešeno vlastním plynovým kotlem.

Cena: 25 990 000 Kč

Nabízí: Lexxus Norton, Na Poříčí 2090/2, Praha 1, pod zn. 122223

### **Prodej bytu 4+1, Janáčkovo nábřeží 53, Praha 5 – Smíchov**

Rekonstruovaný byt o velikosti 197 m<sup>2</sup>, se dvěma balkóny ve 2. N.P. secesního domu. Dispozice je tvořena obývacím pokojem s funkčními americkými kamny, kuchyní s jídelnou, třemi ložnicemi, třemi koupelnami, šatnou a místností pro domácí práce. Z haly je přímý přístup do všech ostatních místností.

Vybavení bytu tvoří zabudovaný nábytek na zakázku francouzské značky Riecheliu, kuchyň se spotřebiči Miele, vestavěná šatna, nábytek na míru, dveře z amerického ořechu, masivní dřevěné podlahy, v koupelnách sanita Devon&Devon, doplňky Czech and Speak. Obývací pokoje jsou vybaveny promítacím plátnem. V bytě jsou nová dřevěná špaletová okna s posílenými skly, závěsy a tapety značky Sanderson a světla britské značky Vaughan. V koupelnách je podlahové topení. Parkování pro dva vozy je vjezdem domu do podzemní garáže – k bytu patří dvě parkovací místa.

Cena: 43 900 000 Kč

Nabízí: Lexxus Norton, Na Poříčí 2090/2, Praha 1, pod zn. 120335

**Prodej bytu 4 + k.k., Dienzenhoferovy sady 2, Praha 5 – Smíchov**

Mezonetový byt po rekonstrukci o velikosti 212 m<sup>2</sup>, v 6. a 7. patře činžovního domu s výtahem. V nižší vstupní úrovni bytu je vstupní hala s kuchyní (49,5 m<sup>2</sup>), komora a toaleta. Ve vyšší podlaží se skládá se z obývacího pokoje (57 m<sup>2</sup>) s výstupem na terasu, 2 ložnic a 2 koupelen. Moderní vybavená kuchyň je v bílém designu se spotřebiči, bezpečnostní vstupní dveře, plovoucí podlahy, videotelefon.

Cena: 17 000 000 Kč

Nabízí: LIVINGSTONE Realitní kancelář, s.r.o., Prokopova 15, Praha 3, pod zn. 002269

Pro zpracování porovnávací hodnoty byly použity aktuální informace o nabízených prodejkách v dané lokalitě. Ke stanovení výsledné srovnávací hodnoty je použito multikriteriální komparační metody přímého porovnání prof. Bradáče.

Její princip spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných, nebo inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů reprezentují jejich odchylku oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny je následným statistickým vyhodnocením zjištěna výsledná cena. Vlastní stanovení jednotkové obvyklé ceny pro posuzovanou nemovitost je provedeno v následující tabulce.

## Zjištění obvyklé výše ceny bytu porovnáním

č.	Popis	Dispozice	Podlaží	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )							
	Posuzovaný byt č. 1075/18	5 + k.k.	6+7. N.P.	207,8							
1	Byt Janáčkovo nábřeží 84	5 + 1	2. N.P.	162,8							
2	Byt Janáčkovo nábřeží 53	4 + 1	2. N.P.	197							
3	Byt Dienzenhoferovy sady 2	4 + k.k.	6+7. N.P.	212							
č.	Cena (mil. Kč)	K <sub>1</sub> koef. pramene ceny	Cena po redukcí na pramene ceny (Kč)	K <sub>2</sub> koef. konstrukční charakteristik	K <sub>3</sub> koef. vybaven osí	K <sub>4</sub> koef. tech. stavu	K <sub>5</sub> koef. podlaží	K <sub>6</sub> koef. relace k centru	K <sub>7</sub> koef. plochy	I <sub>o</sub> Index odlišnosti (K <sub>2</sub> =K <sub>7</sub> )	Jednotková cena oceňovaného objektu, odvozená ze srovnávacího (Kč/m <sup>2</sup> )
1	25 990 000	0,950	24 690 500	1,000	1,150	0,950	1,150	1,000	1,020	1,281503	118 346,6657
2	43 900 000	0,950	41 705 000	1,000	1,600	1,150	1,150	1,000	1,030	2,179480	97 133,4941
3	17 000 000	0,950	16 150 000	1,000	1,000	1,050	1,000	1,000	1,050	1,102500	69 096,8211
<b>Celkem průměr</b>											
<b>Zjištěná porovnávací hodnota bytu zaokrouhleně celkem :</b>											
											<b>19 712 000 Kč</b>

Legenda :

Koeficienty vyjadřují vzájemnou relaci mezi srovnávací a oceňovanou nemovitostí.

Pokud se v daném kritériu jeví srovnávací nemovitost lepší - koeficient je větší než 1, horší - koeficient je menší než 1, stejná - koeficient je roven 1.

K<sub>1</sub> Koeficient úpravy pramene ceny (rozpětí 0,7- 1,3) věrohodnost zdroje, kupní smlouva, nabídka, současný odkup aktiv, pasiv

K<sub>2</sub> Koeficient konstrukční charakteristiky (rozpětí 0,8 - 1,2) zohledňuje technické parametry stavebních materiálů použitých při výstavbě domu

K<sub>3</sub> Koeficient vybavenosti (rozpětí 0,300-2,500) reflektuje vybavenost nemovitosti (garáž, klimatizace, podlahové topení atd.)

K<sub>4</sub> Koeficient technického stavu nemovitosti (rozpětí 0,8 - 1,3) reflektuje morální i technické opořízení posuzovaného bytu

K<sub>5</sub> Koeficient podlaží (rozpětí 0,7 - 1,3) zohledňuje polohu bytu v domě - přízemí, bez vlivu, pod střechou

K<sub>6</sub> Koeficient relace k centru obce (rozpětí 0,8- 1,2) vzdálenost a dostupnost středu obce

K<sub>7</sub> Koeficient podlahové plochy (rozpětí 0,7 - 1,3) koriguje rozdílnou velikost bytu (větší byty mají nižší jednotkovou cenu)

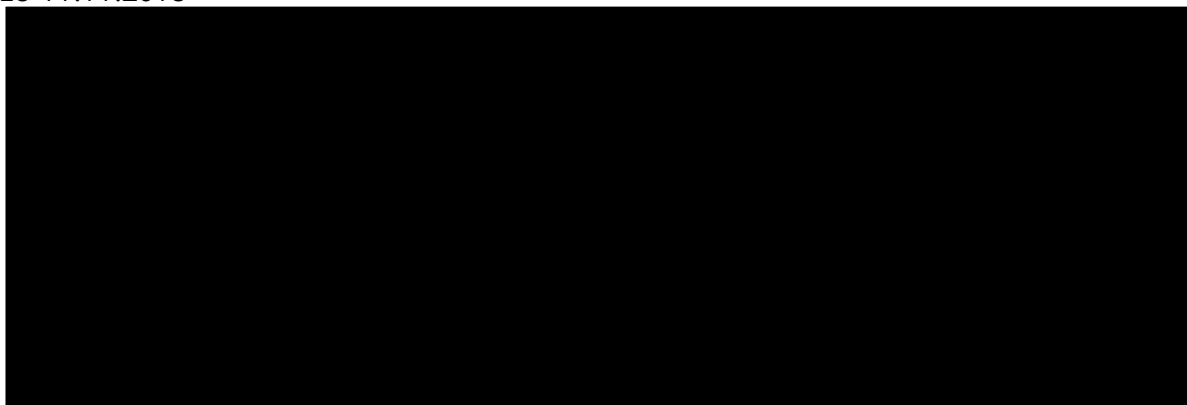
## **C. REKAPITULACE**

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu bytové jednotky č. 1075/18 se spoluvlastnickým podílem na pozemcích p.č. 158, p.č. 159, společných prostorech domu č.p. 1075 s příslušenstvím, na adrese Janáčkovo nábřeží 27, vše v k.ú. Smíchov, obec Praha, okres Praha, kraj hl.m. Praha, ve výši:

**19 712 000,00 Kč**

**slovy: Devatenáctmilionůsedmsetdvánácttisíc Kč**

V Praze 11.11.2018





## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Městského soudu v Praze dne 27.5.1992, č.j. Spr 197/91 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5564-094/2018 znaleckého deníku.

