

# ZNALECKÝ POSUDEK

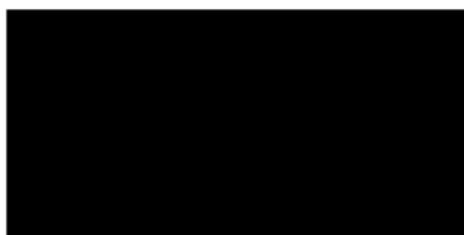
číslo položky: 045223/2024

Znalecký posudek je podán v oboru: ekonomika, odvětví: ceny a odhady nemovitých věcí

## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

bytu č.519/14 v bytovém domě čp.519 v kat.území: Malá Strana, Tržiště, Praha 1.

Znalec:



**Zadavatel:** Exekutorský úřad Beroun  
Palackého 31/2  
266 01 Beroun

**Číslo jednací:** 015 EX 193/24

**Počet stran:** 10 a 13 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 5.6.2024

**Vyhotoveno:** Ve Velké Dobré 15.6.2024

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovit obvyklou cenu (tržní hodnotu) bytu č.519/14 v bytovém domě čp.519 v kat.území: Malá Strana, Tržiště, Praha 1 ; a ocenit dále příslušenství a závady s nemovitými věcmi spojené.

### 1.2. Účel znaleckého posudku

Exekuční řízení.

### 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Nejsou.

### 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.6.2024 za přítomnosti exekutora Mgr.Dolanského Pavla.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- prohlídka a zaměření nemovitých věcí dne 5.6.2024
- fotodokumentace pořízená znalcem dne 5.6.2024 při prohlídce
- výpis z KN ze dne 21.5.2024
- snímek katastrální mapy ze dne 4.6.2024
- usnesení o ustanovení znalce ze dne 21.5.2024 (č.j.015 EX 193/24)
- vyrozumění o termínu ohledání nemovité věci ze dne 21.5.2024
- kupní smlouva ze dne 22.7.2016 uzavřená mezi [REDAKCE], [REDAKCE] (částka...9 345 280,-Kč)
- nabízené porovnatelné prodeje bytů v této lokalitě (S - Reality)
- údaje zjištěné ve stavebním archívu Praha 1 dne 12.6.2024 :
  - a/ stavební povolení na celkové stavební úpravy včetně kanalizační přípojky ze dne 29.3.2000 (č.j.Výst.305/00-He-3/519
  - b/ povolení k užívání na celkové stavební úpravy domu čp.519 ze dne 29.10.2001
  - c/ projektová dokumentace skutečného provedení rekonstrukce domu čp.519 vypracovaná [REDAKCE]
  - d/ stavební plán truhlářské dílny z 05/1948 vypracovaný [REDAKCE]
  - e/ popis dávné historie domu čp.519

## 2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Byla vypočtena zjištěná cena dle vyhlášky Ministerstva financí ČR, poté byly porovnány 3 nabízené prodeje porovnatelných bytových jednotek v této lokalitě (porovnávací metoda); na závěr byla stanovena tržní hodnota cena nemovitých věcí.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Byt č. 519/14  
Adresa předmětu ocenění: Tržiště 2424  
150 00 Praha 5 - Malá Strana  
LV: 1533  
Kraj: Hlavní město Praha  
Okres: Hlavní město Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Malá Strana  
Počet obyvatel: 1 357 326

### Vlastnické a evidenční údaje

- viz Příloha č.4 znaleckého posudku.

### Dokumentace a skutečnost

Plán skutečného provedení 2.nadzemního podlaží z r.2001 odpovídá skutečnosti (ve stavebním archívu Prahy1).

### Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je byt č.519/14 ve 2.nadzemním podlaží bytového domu čp.519 v Praze 1, Tržiště, k.ú.Malá Strana.

Bytový dům má 2 nadzemní podlaží, podkroví a 2 sutereny; střecha je sedlová s taškovou krytinou.

Bytový dům čp.519 byl postaven cca v pol.16 století; je zděný (smíšené zdivo), v r.2001 byl celkově zrekonstruován do dnešní podoby.

Půdorysně je postaven do L (jižní a severní křídlo), se dvěma vstupy do nadzemních podlažích. Bytový dům má celkem 17 bytových a nebytových prostor (bytové jednotky, ateliery, prodejna ).

Byt č.519/14 je velikosti 2+1 a nachází se ve 2.nadzemním podlaží severního křídla; spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemcích p.č.61/1, p.č.61/3 je 7479/130517.

### 3.2. Obsah

1. Byt č.519/14
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemky p.č.61/1, p.č.61/3

## 4. POSUDEK

## 4.1. Popis postupu při analýze dat

### Porovnávací hodnota:

#### Oceňovaná nemovitost :

Byt č.519/14 - 2.nadzemní podlaží, velikosti 2+1, podlahová plocha...cca 72 m<sup>2</sup> (včetně balkonu); je zde 17 bytových a nebytových jednotek, celkem 2 nadzemní podlaží, podkroví, 1 podzemní podlaží a sklep (2.suterén); sedlová střecha s taškovou krytinou; výborná poloha pod Pražským hradem; bytový dům ze 16 století; celková rekonstrukce v r.2001.

### Nabízené porovnatelné prodeje bytů v této lokalitě :

#### **1/ Byt velik.2+1, Praha 1, Malá Strana, ul.Vlašská.....13 500 000,-Kč**

( podl.plocha.....60 m<sup>2</sup>, velikost 2+1, 2.nadzemní podlaží, objekt 10 let po rekonstrukci; zděný dům z r.1600, celkem 5 nadzemních podlaží)

1 m<sup>2</sup> podl.plochy.....13 500 000 / 60 = 225 000,-Kč/m<sup>2</sup>

korekční koeficienty ve vztahu k oceňované nemovitosti :

nabídka...0,9; stavební stav domu a bytu...0,95

1 m<sup>2</sup> po korekci.....**192 375,-Kč/m<sup>2</sup>**

#### **2/ Byt velik.2+1, Praha 1, Malá Strana, ul.Karmelitská.....9 700 000,-Kč**

(podl.plocha...59 m<sup>2</sup>, 1.nadzemní podlaží, velik.2+1, byt po rekonstrukci, bytový dům po revitalizaci)

1 m<sup>2</sup> podl.plochy.....9 700 000 / 59 = 164 407,-Kč/ m<sup>2</sup>

korekční koeficienty ve vztahu k oceňované nemovitosti:

nabídka...0,9; poloha...1,1; první nadzemní podlaží...1,1;

1 m<sup>2</sup> po korekci.....**179 039,-Kč/m<sup>2</sup>**

#### **3/ Byt velik.2+1, Praha 1, Malá Strana, ul.Mostecká.....16 490 000,-Kč**

(podl.plocha..83 m<sup>2</sup>, 2.nadzem.podlaží, velik.2+1, poloha v blízkosti Karlova mostu, se společným rozsáhlým dvorkem, secesní dům, po rekonstrukci)

1 m<sup>2</sup> podl.plochy.....16 490 000 / 83 = 198 675,-Kč/m<sup>2</sup>

korekční koeficienty ve vztahu k oceňované nemovitosti:

nabídka...0,9; poloha...1,05; společný dvorek...0,95

1 m<sup>2</sup> po korekci.....**178 361,-Kč/m<sup>2</sup>**

#### **průměrná cena 1m<sup>2</sup> podl.plochy:**

( 192 375 + 179 039 + 178 361 ) / 3 = **183 258,-Kč/m<sup>2</sup>**

### Porovnávací hodnota:

72 m<sup>2</sup> \* 183 258,-Kč/m<sup>2</sup> = **13 194 580,-Kč**

## 4.2. Ocenění cenou zjištěnou

### 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., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,536}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností	VII	0,01

parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Jedná se o velmi dobrou polohu pod Pražským hradem, přístup je úzkou uličkou o šířce cca 4m; byla zvolena přírážka 10%...!	III	0,10

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,210$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,859$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,283$$

## 1. Byt č.519/14

### 1.1. byt

Jedná se o byt velikosti 2+1 ve 2.nadzemním podlaží severního křídla bytového domu čp.519; byt sestává z obývacího pokoje, kuchyně, pokoje, předsíně, koupelny, WC a zastřešeného balkonu; celková podlahová plocha bytu je cca 72 m<sup>2</sup> (včetně balkonu).

Okna jsou dřevěná, dvojitá (orientovaná na jih a západ); podlahy jsou dřevěné a keramické dlažby; byt má etážové vytápění s plynovým kotlem a ohřevem TUV; v kuchyni je el.sporák; smíšené obvodové zdivo je o tl. cca 80 cm; dveře jsou dřevěné s obložkovými zárubněmi; v obývacím pokoji jsou na stropě štukatérské prvky; byt je v dobrém, udržovaném stavu.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 1
Stáří stavby:	480 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2001
Základní cena ZC (příloha č. 27):	160 329,- Kč/m <sup>2</sup>

### Podlahové plochy bytu

**koeficient dle typu  
podlahové plochy**

---

obývací pokoj:	33,2 * 1,00 =	33,20 m <sup>2</sup>
ložnice:	13,2 * 1,00 =	13,20 m <sup>2</sup>
kuchyň:	7,2 * 1,00 =	7,20 m <sup>2</sup>
předsíň:	2,8 * 1,00 =	2,80 m <sup>2</sup>
koupelna:	7,2 * 1,00 =	7,20 m <sup>2</sup>
WC:	2,3 * 1,00 =	2,30 m <sup>2</sup>
balkon:	6,2 * 0,17 =	1,05 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>66,95 m<sup>2</sup></u>

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 23 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (23 + 15) = \mathbf{0,810}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,810 = \mathbf{0,875}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,060}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,210}$

#### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 160\,329,- \text{ Kč/m}^2 * 0,875 = 140\,287,88 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 66,95 \text{ m}^2 * 140\,287,88 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,210 = 12\,046\,530,- \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 12 046 530,- Kč**

#### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

##### 1.2. Pozemky p.č.61/1, p.č.61/3

Jedná se o zastavěný pozemek, přístupný po zpevněné komunikaci; s možností napojení

na všechny inženýrské sítě; v cenové mapě stavebních pozemků hlavního města Prahy je uváděna cena **33 850,-Kč/m<sup>2</sup>**.

### Ocenění

#### Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	61/1	516	33 850,00	17 466 600,-
zastavěná plocha a nádvoří	61/3	50	33 850,00	1 692 500,-
Cenová mapa - celkem		566		<b>19 159 100,-</b>

**Pozemky p.č.61/1, p.č.61/3 - zjištěná cena celkem** = **19 159 100,- Kč**

#### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky p.č.61/1, p.č.61/3 = 19 159 100,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = **19 159 100,- Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu** = **12 046 530,- Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 19 159 100,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 7 479 / 130 517

Hodnota spoluvlastnického podílu:

19 159 100,- Kč \* 7 479 / 130 517 = 1 097 871,61 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 1 097 871,61 Kč

**Byt č.519/14 - zjištěná cena** = **13 144 401,61 Kč**

### 4.3. Výsledky analýzy dat

1. Byt č.519/14 13 144 402,- Kč

1.1. Oceňovaný byt 12 046 530,- Kč

1.2. Pozemky p.č.61/1, p.č.61/3 1 097 871,61 Kč

**= 13 144 402,- Kč**

**Zjištěná cena - celkem:** **13 144 402,- Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **13 144 400,- Kč**

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď



## **Závěr - stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty):**

**Stanovit obvyklou cenu (tržní hodnotu) bytu č.519/14 v bytovém domě čp.519 v kat.území: Malá Strana, Tržiště, Praha 1 ; a ocenit dále příslušenství a závady s nemovitými věcmi spojené.**

Vzhledem ke skutečnosti, že nemám k dispozici uskutečněné prodeje porovnatelných bytů v této lokalitě, nemohu stanovit obvyklou cenu, ale pouze odhaduji tržní hodnotu nemovitých věcí (mj. porovnávám s nabízenými porovnatelnými byty k prodeji - viz Příloha č.5 znaleckého posudku) .

**Zjištěná cena.....13 144 400,-Kč**

**Porovnávací hodnota.....13 194 580,-Kč**

**Na základě všech výše uvedených údajů a skutečností, stanovuji:**

**Tržní hodnota nemovitých věcí.....13 200 000,-Kč**

**(slovy:třináctmilionůdvěstětisícKč)**

Závady a práva s nemovitými věcmi spojené (např.věcná břemena, nájemní smlouvy) nebyla zjištěna...!

## **SEZNAM PŘÍLOH**

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace nemovitých věcí ze dne 5.6.2024	3
Situace - poloha v obci	1
Snímek katastrální mapy ze dne 4.6.2024	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1533 ze dne 21.5.2024	3
Porovnatelné nabídky bytů k prodeji v této lokalitě	5

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Nejsou.

## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 045223/2024.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor: ekonomika, odvětví - ceny a odhady nemovitých věcí; a pro obor: stavebnictví, odvětví - stavby obytné, stavby průmyslové, stavby zemědělské.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 045223/2024.

Ve Velké Dobré 15.6.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI



## PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 045223/2024

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace nemovitých věcí ze dne 5.6.2024	3
Situace - poloha v obci	1
Snímek katastrální mapy ze dne 4.6.2024	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1533 ze dne 21.5.2024	3
Porovnatelné nabídky bytů k prodeji v této lokalitě	5