

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 3048/2015**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 775/1 v objektu čp. 775/4, ulice Minská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1183 na katastrálním území Vršovice.

**Objednatel znaleckého posudku:** Městská část Praha 10  
Vršovická 1429/68  
10138 Praha 10

**Účel znaleckého posudku:** Zjištění ceny nemovitosti pro účely prodeje  
elektronickou aukcí

**Podle stavu ke dni 20.1.2015 znalecký posudek vypracovala :**

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10  
telefon: 603211818  
e-mail: Dmarv@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 4.2.2015

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 775/1 v objektu čp. 775/4, ulice Minská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1183 na katastrálním území Vršovice.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.775/1  
Adresa předmětu ocenění: Minská 775/4  
100 00 Praha 10  
Kraj: Hl.m. Praha  
Okres: Hl.m. Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Vršovice  
Počet obyvatel: 1 246 780

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 4.2.2015.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11836 ze dne 4.1.2015  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2015

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

Na LV č.11836 jsou uvedeni jako vlastníci :  
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1  
Svěřená správa  
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě a zaměřených při prohlídce nemovitosti.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 umístěnou v prvním podzemním podlaží o velikosti 42.50 m<sup>2</sup> - dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání 7.15 m<sup>2</sup>, který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Objekt je situovaný v ulici Minská, která je spojnici mezi ulicemi Vršovickou a Moskevskou. Jedná se o zástavbu řadových bytových domů. V blízkém okolí se nachází převážně bytová zástavba, náměstí Svatopluka Čecha, koohinor a objekty úřadu městské části Prahy 10. Občanská vybavenost dobrá - v ulici Vršovická a Moskevská malé obchody a služby. Nejbližší nákupní centrum Eden dvě stanice tramvají. Dopravní dostupnost dobrá - stanice autobusu v ulici Vršovická tramvaj v Minské, Vršovické nebo Moskevské. Nejbližší metro Náměstí Míru. Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je s dvěma podzemními podlažími a pěti

nadzemními podlažími s výtahem. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu po opravě se špatně provedeným nátěrem, který je lokálně narušen. Vstupní dveře původní dřevěné s okénky opatřeny mřížkou, chodbové dveře tzv. lítací původní dřevěné prosklené uzavírající zádveří se vstupním schodištěm. Schody kamenné, podlahy teracové. Lodžie přístupné ze společného schodišťového prostoru prosklenými dveřmi. Na mezi podestách hydrant. Objekt je v původním stavu udržovaný. Objekt byl postaven ve dvacátých letech. V budově je 22 bytových jednotek a 3 nebytové prostory.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 775/1**

## **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., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **Index trhu s nemovitými věcmi**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

### **Index polohy**

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

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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 - Navazující na střed (centrum) obce	I	0,02
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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,070$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,070$$

## **1. Ocenění staveb**

### **1.1. Hlavní stavby**

#### **1.1.1. Bytová jednotka č. 775/1**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním podzemním podlaží podsklepeného (2.PP) pětipodlažního zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou průchozích pokojů, kuchyně umístěné v předsíni (úzký průchod), WC, koupelny přístupné z pokoje a spíže. K bytové jednotce patří sklep k užívání, který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Okna dřevěná špaletová. Dveře do spíže, na WC dřevěné do dřevěných zárubní původní, vstupní dřevěné původní do dřevěné zárubně. Dveře do koupelny a mezi pokoji zatahovací do původních zárubní. Podlahy v pokoji dřevěné kazety (původní) v pokoji ve které byla původně kuchyň PVC a koberec k odstranění, v předsíni lino, v koupelně a na WC novější dlažba a ve spíži starší dlažba. Kuchyň vybavena plynovým sporákem (2005) a starší linkou s dřezem, nad zavěšenými skříňkami el. boiler, koupelna vybavena vanou a umyvadlem s obklady stěn, ohřev vody v koupelně karmou (1980). WC kombi s obkladem stěn 1500 mm. Vytápění WAW (ve zhoršeném stavu) a nové rozvody topení vedené po povrchu stěn. Stavebně technický stav i přes drobné stavební úpravy (v nižším standardu) vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

### **Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**

#### **Pozemek parc.č. 1183**

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2015 mapový list č. 60.

#### **Ocenění**

#### **Ostatní stavební pozemek**

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1183	398,00	7 000,00	2 786 000,-
Ostatní stavební pozemek – celkem					<b>2 786 000,-</b>

**Pozemek parc.č. 1183 - zjištěná cena = 2 786 000,- Kč**

#### **Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**

Pozemek parc.č. 1183 = 2 786 000,-Kč

---

2 786 000,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 2 786 000,- Kč**

#### **Vlastní ocenění jednotky**

## Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	95 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	43 362,- Kč/m <sup>2</sup>

## Podlahové plochy bytu

### koeficient dle typu podlahové plochy

kuchyň:	14,40 * 1,00 =	14,40 m <sup>2</sup>
pokoj:	17,50 * 1,00 =	17,50 m <sup>2</sup>
předsíň:	6,90 * 1,00 =	6,90 m <sup>2</sup>
spíž:	0,60 * 1,00 =	0,60 m <sup>2</sup>
WC:	0,70 * 1,00 =	0,70 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,40 * 1,00 =	2,40 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>42,50 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 – zděná	IV	0,10
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - 1. PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu - 1.PP s výtahem	I	-0,05
5. Orientace obytn. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - jihovýchod do dvorní části	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - WC samostatné, koupelna s vanou a umyvadlem	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklep k užívání,	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW 2 ks, ohřev vody karmá	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - kuchyňská linka ve špatném stavu, projevující se vlhkost stěn, vedení plynu po celém bytě povrchově	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stavby 45 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (45 + 15) = \mathbf{0,700}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,700 = \mathbf{0,414}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi I<sub>T</sub> = 1,000**

**Index polohy pozemku  $I_P = 1,070$**

**Ocenění**

Základní cena upravená ZCU = ZC \*  $I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,414 = 17\,951,87 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 42,50 \text{ m}^2 * 17\,951,87 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,070 = 816\,361,29 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 816 361,29 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 2 786 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 425 / 12 296

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,786\,000,- \text{ Kč} * 425 / 12\,296 = 96\,295,54 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 96 295,54 Kč

**Bytová jednotka č. 775/1 - zjištěná cena = 912 656,83 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

### **Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 775/1

912 656,80 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**912 656,80 Kč**

**Celkem**

---

**912 656,80 Kč**

### **Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem**

**912 656,80 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 775/1

912 656,80 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**912 656,80 Kč**

**Celkem**

---

**912 656,80 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen, celkem**

**912 656,80 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**912 660,- Kč**

slovy: Devětsetdvanácttisícšestsetšedesát Kč

## **VÝNOSOVÁ METODA**

Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. Zjistí se z dosažitelného v daném místě a čase ročního nájemného sníženého o roční náklad na provoz. Nájemné je stanoveno na základě průzkumu trhu nabízených pronájmů, vlastní databáze a publikace - Cenové mapy České republiky 2/2014 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 000,-Kč/měs.



## Inzerované nabídky :

Donská 1 + 1	46 m <sup>2</sup>	po rekonstrukci v 1.PP, nevybavený, sklepní kóje, mříže	
6 500,-Kč			(141,-Kč/m <sup>2</sup> )
Voroněžská 1 + 1	40 m <sup>2</sup>	dobry stav v 1.PP, nevybavený, sklep	
6 500,-Kč			(162,-Kč/m <sup>2</sup> )
Ruská 1 + 1	37 m <sup>2</sup>	v dobrém stavu po částečné rekonstrukci, vybavený ve sníženém 1.NP,	
7 500,-Kč			(203-Kč/m <sup>2</sup> )

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy v nabídce

$$169,-\text{Kč} \times K_{\text{(redukce pramenu ceny)}} 0.85 = 143,-\text{Kč}/\text{m}^2$$

Nutné je zohlednění *stavebně technického stavu* bytu, *vybavení*, porovnání a náklady spojené s vlastnictvím. (údržba, správa, daň z nemovitosti)

$$42.50 \text{ m}^2 \times 120,- \text{Kč}/\text{m}^2 = 5\,100,-\text{Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 4 400,-Kč/měs.

Matematicky vyjádřeno pro stanovení výnosové hodnoty je použit propočet způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

Z(čistý zisk) / úroková míra % kapitalizace x 100 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů} : 12 \times 4\,400,-\text{Kč} = 52\,800,-\text{Kč}$$

$$Cv = 52\,800 / 8 \times 100 = 660\,000,-\text{Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 660 000,-Kč**

## POROVNÁVACÍ METODA

Tato metoda pro ocenění je založena na srovnání prodejní ceny obdobné bytové jednotky s jednotkou oceňovanou. Použití této metody je odvislé od fungujícího trhu daného segmentu.

Použity jsou nabízené inzerované nemovitosti se zohledněním, že tyto ceny jsou nabídkové, tudíž nadhodnocené a ve většině případů obsahují provizi realitních kanceláří. V přímém porovnání je zohledněna lokalita, dopravní dostupnost, technologie provedení a stavebně technický stav bytové jednotky, standard, příslušenství a služby, atraktivita.

## Inzerované nemovitosti :

Turkmentská 1 + 1	41 m <sup>2</sup>	velmi dobrý stav, po rekonstrukci v 1.PP, sklep, dům v dobrém stavu	
1 850 000,-Kč			(45 122,-Kč/m <sup>2</sup> )

Žitomířská 1 + 1 41 m<sup>2</sup> původní dobrý stav udržovaný, v sníženém 1.NP, stav objektu dobrý  
1 107 000,-Kč (27 000,-Kč/m<sup>2</sup>)

Norská 1 + 1 47 m<sup>2</sup>, původní udržovaný stav, v sníženém 1.NP, sklep, dům udržovaný,  
2 148 000,-Kč (45 702,-Kč)

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce 39 275,-Kč/m<sup>2</sup> x K<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85 =  
= 33 383,-Kč/m<sup>2</sup>

Po zvážení všech aspektů porovnáním je cena oceňované bytové jednotky stanovena  
28 000,-Kč/m<sup>2</sup>

$$28\,000,-\text{Kč} \times 42.50\text{ m}^2 = 1\,190\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2014 průměrná cena za bytovou jednotku 1 + 1 v Praze 10 -  
1 950 000,-Kč.

**SROVNÁVACÍ METODA 1 190 000,-Kč**

**ANALÝZA CENY** - stanovení obvyklé hodnoty

Ze zjištěných hodnot - výnosové, srovnávací a dle cenového předpisu platného ke dni ocenění  
použijeme metodu střední hodnoty, jejíž podstatou je aritmetický průměr.

Dle cenového předpisu 199/2014 Sb.  
Výnosová metoda  
Porovnávací metoda

912 657-Kč  
660 000,-Kč  
1 190 000,-Kč

$$CO = (912\,657 + 660\,000 + 1\,190\,000) / 3 = 920\,886,-\text{Kč}$$

**OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí :

**921 000,-Kč**

(slovy : devětsetdvacetjednatísícKč)

V Praze 4.2.2015

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.7.

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3048/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3048/2015.