

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 3109/2015**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1382/1 v objektu čp. 1382/23, ulice Holandská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 613/2 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 16.3.2015 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 19.3.2015

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1382/1 v objektu čp. 1382/23, ulice Holandská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 613/2 na katastrálním území Vršovice.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1382/1  
Adresa předmětu ocenění: Holandská 1382/23  
100 00 Praha 10  
Kraj: Hl.m. Praha  
Okres: Hl.m. Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Vršovice  
Počet obyvatel: 1 243 201

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.3.2015.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 7292 ze dne 9.3.2015  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2015  
pasport bytu  
vymezení jednotek v budově

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

Na LV č. 7292 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 2 + 1 o velikosti 60.30 m<sup>2</sup> + balkon 2.60 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. Balkon není přístupný z bytové jednotky. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 1.41 m<sup>2</sup>. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě v ulici Holandská. Jedná se o zástavbu bytových domů v poměrně klidné lokalitě v blízkosti Čechova náměstí a Heroldových sadů. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, Kodaňská. Tři stanice tramvají k obchodnímu centru Eden, dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka v ulici Kodaňská, tramvaj Moskevská, nejbližší metro stanice Náměstí Míru. V blízkosti Heroldovy sady, tenisové kurty, v dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích omezené a zvláště ve večerních hodinách špatné malokapacitní. Jedná se o lokalitu navazující na centrum obce.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s šesti nadzemními podlažními s výtahem, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z titanzinku a pozinkovaného plechu. Okna plastová, vstupní dveře nové dřevěné částečně plastové původní ze dvou třetin prosklené, tzv. lítací dveře původní prosklené. Schodišťový prostor prosvětlený oknem procházejícím přes všechna podlaží (jednoduché ocelové). Podlahy z mozaikové dlažby, schody teracové. Fasáda v dobrém stavu. Objekt vybaven hydrantem a hasicím přístrojem. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven na přelomu čtyřicátých a padesátých let.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### 1.1.1. Bytová jednotka č. 1382/1

## **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 - Poptávka nižší než nabídka - 1.NP	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	I	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,940}$$

### **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	0,00
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,050$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,987$$

## **1. Ocenění staveb**

### **1.1. Hlavní stavby**

#### **1.1.1. Bytová jednotka č. 1382/1**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, komory, haly a WC. K bytové jednotce v prohlášení vlastníka balkon, který je pravděpodobně mimo byt. Okna plastová, vstupní dveře hladké do ocelových zárubní původní, dveře interiérové plné a prosklené do ocelových zárubní, podlahy v pokojích parkety, v koupelně dlažba, v komoře, kuchyni, hale a předsíni PVC. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou (2004), provedeny obklady stěn. WC samostatné WC mísa kombi bez obkladu stěn. V komoře napojení na pračku. Kuchyňská linka chybí, pouze volně stojící plynový sporák (1999), obklad ano místy narušený. Ohřev vody karmou (2004), vytápění ústřední. V předsíni, kuchyni a hale vestavěné skříně ve špatném stavu. Bytová jednotka předpokládá menší stavební úpravy a opravy.

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

#### **Pozemek parc.č. 613/2**

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn 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	613/2	251,00	7 000,00	1 757 000,-
<b>Ostatní stavební pozemek – celkem</b>					<b>1 757 000,-</b>

**Pozemek parc.č. 613/2 - zjištěná cena = 1 757 000,- Kč**

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

Pozemek parc.č. 613/2 = 1 757 000,-Kč  
 1 757 000,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 1 757 000,- Kč**

#### **Vlastní ocenění jednotky**

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
 Poloha objektu: Praha 21

Stáří stavby:  
Základní cena ZC (příloha č. 27):

70 let  
43 362,- Kč/m<sup>2</sup>

### Podlahové plochy bytu

### koeficient dle typu podlahové plochy

kuchyň:	6,50 * 1,00 =	6,50 m <sup>2</sup>
předsíň:	5,90 * 1,00 =	5,90 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,40 * 1,00 =	2,40 m <sup>2</sup>
WC:	1,10 * 1,00 =	1,10 m <sup>2</sup>
pokoj:	11,70 * 1,00 =	11,70 m <sup>2</sup>
pokoj:	21,90 * 1,00 =	21,90 m <sup>2</sup>
komora:	1,10 * 1,00 =	1,10 m <sup>2</sup>
hala:	9,70 * 1,00 =	9,70 m <sup>2</sup>
balkon:	2,60 * 0,17 =	0,44 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>60,74 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 - 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 - 1.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - severovýchod do dvorní části a jihozápad do ulice Holandská	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo, WC samostatné kombi	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - sklep k užívání (balkon mimo byt)	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - chybí kuchyňská linka,	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,03** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 70 let:

$$s = 1 - 0,005 * 70 = \mathbf{0,650}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,680 = \mathbf{0,595}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi I<sub>T</sub> = 0,940**

**Index polohy pozemku  $I_P = 1,050$**

**Ocenění**

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,595 = 25\,800,39 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 60,74 \text{ m}^2 * 25\,800,39 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 1,050 = 1\,546\,743,18 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **1 546 743,18 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 1 757 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 6 030 / 101 560

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,757\,000,- \text{ Kč} * 6\,030 / 101\,560 = 104\,319,71 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 104 319,71 Kč

**Bytová jednotka č. 1382/1 - zjištěná cena** = **1 651 062,89 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1382/1 1 651 062,90 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 1 651 062,90 Kč**

---

**Celkem 1 651 062,90 Kč**

---

**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 651 062,90 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1382/1 1 651 062,90 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 1 651 062,90 Kč**

---

**Celkem 1 651 062,90 Kč**

---

**Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 651 062,90 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 651 060,- Kč**

slovy: Jedenmilionšestsetpadesátjednatisícšedesát 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 1/2015 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 400,-Kč/měs.



### **Inzerované nabídky pronájmů :**

Minská 2 + 1 65 m<sup>2</sup> rekonstruovaný, v 2.NP s výtahem, vybavení standard, sklep,  
12 000,-Kč/měs (185,-Kč/m<sup>2</sup>)

Moldavská 2 + 1 60 m<sup>2</sup> po rekonstrukci, vybavena kuchyňskou linkou se sporákem, nábytkem,  
v 3.NP s výtahem, sklep,  
11 000,-Kč/měs (183,-Kč/m<sup>2</sup>)

Kodaňská 2 + 1 59 m<sup>2</sup> po rekonstrukci, vybavení ,byt v 6.NP s výtahem, nová kuchyňská linka,  
10 000,-Kč/měs (169,- Kč/m<sup>2</sup>)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce činí : 179,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>redukce pramenu ceny</sub> 0.85 = 152,-Kč/m<sup>2</sup>

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

$$60.30 \text{ m}^2 \times 130,-\text{Kč/m}^2 = 7\,839,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 7 200,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 7\,200,-\text{Kč} = 86\,400,-\text{Kč}$$

$$Cv = 86\,400 / 8 \times 100 = 1\,080\,000,-\text{Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 080 000,-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 nabídky :

Ruská 2 + 1 62 m<sup>2</sup>, v 1.NP zvýšené bez výtahu, po rekonstrukci, sklepní kóje, plastová okna. Objekt jako celek v dobrém stavu.  
2 499 000,-Kč (40 306,-Kč/m<sup>2</sup>)

Nučická 2 + 1 59m<sup>2</sup>, ve 4.NP bez výtahu, původní stav k rekonstrukci, dům v dobrém stavu,  
1 450 000,-Kč (24 576,-Kč/m<sup>2</sup>)

Sportovní 2 + 1/L 65 m<sup>2</sup>, v 2.NP bez výtahu, po rekonstrukci, dům v dobrém stavu k bytu komora a sklep,  
2 800 000,-Kč (43 077,-Kč/m<sup>2</sup>)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> činí : 35 986,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85  
= 30 588,-Kč/m<sup>2</sup>

$$29\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 60.30\text{ m}^2 = 1\,748\,700,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2015 průměrná cena za bytové jednotky charakteru  
2 + 1 v Praze 10 - 2 500 000,-Kč.

**POROVNÁVACÍ METODA 1 748 700,-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.	1 651 063,-Kč
Výnosová metoda	1 080 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 748 700,-Kč

$$CO = (1\,651\,063 + 1\,080\,000 + 1\,748\,700) / 3 = 1\,493\,254,-\text{Kč}$$

## **OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **1 493 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliónčtyřístadevadesáttřítisícKč)

V Praze 19.3.2015

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. 3109/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3109/2015.