

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 3153/2015**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1264/21 v objektu čp. 1264/6, ulice Sportovní, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1492/2, 1954/1, 1955, 1942/5, 1942/4 a 1942/3 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 17.3.2015

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1264/21 v objektu čp. 1264/6, ulice Sportovní, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1942/2, 1954/1, 1955, 1942/5, 1942/4 a 1942/3 na katastrálním území Vršovice.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1264/21  
Adresa předmětu ocenění: Sportovní 1264/6  
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 16.3.2015.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 9251 ze dne 11.3.2015  
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.9251 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 + 0 o velikosti 26.70 m<sup>2</sup> + terasa 9.10 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě bytových domů při ulici Sportovní v bloku mezi Vršovickou a drážním tělesem (Praha - Benešov). Jedná se o zástavbu bytovými domy, v sousedství škola Přípotoční a stadion Bohemians s fotbalovým hřištěm. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská a Vršovická, nákupní centrum Eden čtyři stanice tramvaj. Zastávka tramvaje Bohemians 120 m v ulici Vršovická , v blízkosti Vršovické nádraží. Dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru , nejbližší metro stanice I.P. Pavlova nebo Náměstí Míru . V dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o lokalitu navazující na centrum obce.

Objekt je zděné konstrukce podsklepený šestipodlažní s výtahem, zastřešený rovnou střechou (ustupující terasy) a sedlovou střechou krytou taškovou krytinou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní zdvojená a a částečně plastová na chodbách plastová, vstupní vrata prosklená plastová s nadsvětlíkem, dveře z průjezdu dřevěné původní prosklené, vrata do prostoru dvora rovněž plastová prosklená izolačním sklem s nadsvětlíkem (otevíratelné čipem), schody teracové, podlahy chodeb a podest z dlažby. Na mezipodestách hasící přístroje. Fasáda v dobrém stavu, do úrovně prvního podlaží obklad z kabřince. Stavebně technický stav objektu výborně udržovaný. Objekt byl postaven v šedesátých letech.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 1264/21**

## **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	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	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	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	II	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 - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,060$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,996$$

## **1. Ocenění staveb**

### **1.1. Hlavní stavby**

#### **1.1.1. Bytová jednotka č. 1264/21**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v šestém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje s terasou, předsíně, která byla využita jako kuchyň a koupelny s WC. V pokoji okno a francouzské dveře plastové umožňující vstup na terasu, dveře vstupní původní hladké do ocelové zárubně z interiéru se zrcadlem a věšákem, dveře do koupelny původní hladké do ocelové zárubně a do pokoje pouze ocelová zárubeň, podlaha v pokoji starší PVC, v koupelně dlažba v předsíni stávající dlažba a zbytky PVC. Koupelna vybavena sprchou z keramického obkladu, umyvadlo chybí pouze baterie a WC mísa s nádržkou umístěnou ve vestavěné skříňce. Obklady jsou neodborně provedeny. Kuchyňský kout v předsíni tvoří pouze dřez plastový ve skříňce bez baterie a obklad stěn. Vytápění ústřední s ohřevem vody. V bytové jednotce byla provedena výměna okna s francouzskými dveřmi, sprcha s obkladem stěn a dlažba na terase. Bytová jednotka vyžaduje menší stavební úpravy a opravy

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

#### **Pozemky**

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 pozemky**

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	1942/2	313,00	6 800,00	2 128 400,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1954/1	353,00	6 800,00	2 400 400,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1955	264,00	6 800,00	1 795 200,-
§ 2 cen. mapa	ostatní plocha	1942/5	52,00	6 800,00	353 600,-
§ 2 cen. mapa	ostatní plocha	1942/4	42,00	6 800,00	285 600,-
§ 2 cen. mapa	ostatní plocha	1942/3	12,00	6 800,00	81 600,-
<b>Ostatní stavební pozemky - celkem</b>					<b>7 044 800,-</b>

**Pozemky - zjištěná cena = 7 044 800,- Kč**

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

Pozemky = 7 044 800,-Kč

---

---

7 044 800,- Kč

---

---

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 7 044 800,- Kč**

### Vlastní ocenění jednotky

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
Poloha objektu: Praha 21  
Stáří stavby: 55 let  
Základní cena ZC (příloha č. 27): 43 362,- Kč/m<sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	7,80 *	1,00 =	7,80 m <sup>2</sup>
koupelna s WC:	2,90 *	1,00 =	2,90 m <sup>2</sup>
pokoj:	16,00 *	1,00 =	16,00 m <sup>2</sup>
terasa:	9,10 *	0,17 =	1,55 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			<hr/> 28,25 m <sup>2</sup>

#### 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 - Ostatní podlaží nevyjmenované - 6.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem - západ	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - sprcha , umyvadlo chybí , WC mísa s nádržkou	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Nadstandardní vybavení (např.krb, sauna) nebo terasa nebo zimní zahrada - terasa	IV	0,04
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - chybí vybavení kuchyně a umyvadlo	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 55 let:

$$s = 1 - 0,005 * 55 = \mathbf{0,725}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum^9 V_i\right) * V_{10} * 0,755 = \mathbf{0,719}$$

i = 1

**Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 0,940$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 1,060$**

**Ocenění**

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,719 = 31\,177,28 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 28,25 \text{ m}^2 * 31\,177,28 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 1,060 = 877\,587,43 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 877 587,43 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 7 044 800,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 267 / 41 747

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$7\,044\,800,- \text{ Kč} * 267 / 41\,747 = 45\,056,21 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 45 056,21 Kč

**Bytová jednotka č. 1264/21 - zjištěná cena = 922 643,64 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1264/21

922 643,60 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**922 643,60 Kč**

**Celkem**

**922 643,60 Kč**

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

**922 643,60 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1264/21

922 643,60 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**922 643,60 Kč**

**Celkem**

**922 643,60 Kč**

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

**922 643,60 Kč**

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

**922 640,- Kč**

slovy: Devětsetdvacetdvatisícšestsetčtyřicet 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 se stanovuje 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 1 + 1 (kk) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 300,-Kč/měs (průměr 150,-Kč/m<sup>2</sup>).



### **Inzerované nabídky pronájmů :**

Bulharská 1 + kk 28 m<sup>2</sup> v 4.NP s výtahem, po kompletní rekonstrukci, nezařízený  
8 500,- Kč/měs (304,- Kč/m<sup>2</sup>)

Vršovická garsonka 24 m<sup>2</sup> v 2.NP s výtahem, dobrý udržovaný stav, zařízený  
5 800,-Kč/měs (242,-Kč/m<sup>2</sup>)

Orelská garsonka 25 m<sup>2</sup> v 4.NP s výtahem po rekonstrukci, vybavený  
8 000,-Kč/měs (320,-Kč/m<sup>2</sup>)

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce činí : 289,- Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>redukce pramenu ceny</sub> 0.85 = 245,-Kč/m<sup>2</sup>

Nutné je zohlednění stavebně technického stavu bytu, jednotlivých porovnáání a náklady spojené s vlastnictvím a pronajímáním.

$$26.70 \text{ m}^2 + 9.10/2 \text{ m}^2 = 31.25 \text{ m}^2 \times 240,-\text{Kč/m}^2 = 7\,500,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 6 800,-Kč/měs.

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

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

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 6 800,-Kč = 81 600,-Kč/rok

$$Cv = 81\,600 / 8 \times 100 = 1\,020\,000,-\text{Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 020 000,-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 :

Bulharská 1 + kk 30 m<sup>2</sup>, v 1.NP bez výtahu, byt po rekonstrukci, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu.  
930 000,-Kč (31 000,-Kč/m<sup>2</sup>)

Orelská 1 + kk 33 m<sup>2</sup>, 4.NP s výtahem, dům po rekonstrukci, byt po rekonstrukci, sklep  
2 010 000,-Kč (60 909,-Kč/m<sup>2</sup>)

Sportovní 1 + kk 26 m<sup>2</sup>, v 1.NP bez výtahu, dobrý stav udržovaný, sklep, vytápění WAW,  
1 450 000,-Kč (55 769,-Kč/m<sup>2</sup>)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> činí : 49 226,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85  
= 41 842,-Kč/m<sup>2</sup>

Cena za m<sup>2</sup> bytové jednotky je stanovena na základě stavebně technického stavu, jednotlivých porovnání, včetně redukce pramenu ceny.

$$40\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times (26.70\text{ m}^2 + 9.10 / 2) \times 31.25\text{ m}^2 = 1\,250\,000,-\text{Kč}$$

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

**POROVNÁVACÍ METODA 1 250 000,-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.	922 644,-Kč
Výnosová metoda	1 020 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 250 000,-Kč

$$CO = (922\,644 + 1\,020\,000 + 1\,250\,000) / 3 = 1\,064\,215,-\text{Kč}$$

## **OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **1 064 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionšedesátčtyřtisícKčKč)

V Praze 17.3.2015

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. 3153/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3153/2015.