

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 3110/2015**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 755/3 v objektu čp. 755/19, ulice Holandská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 609 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 13.5.2015

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 755/3 v objektu čp. 755/19, ulice Holandská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 609 na katastrálním území Vršovice.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.755/3  
Adresa předmětu ocenění: Holandská 755/19  
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 11.5.2015.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11703 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. 11703 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 o velikosti 47.60 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově . K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 2.83 m<sup>2</sup> který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě v ulici Holandská. Jedná se o zástavbu bytových domů v poměrně klidné lokalitě v blízkosti Heroldových sadů a Čechova náměstí. 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 pěti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. V budově je sedmnáct bytových jednotek a tři nebytové prostory. Okna původní dřevěná špaletová, vstupní dveře původní dřevěné ze dvou třetin prosklené, schody kamenné. Zádveří uzavřeno původními dřevěnými prosklenými lítacími dveřmi, podlaha teracová. Fasáda opravena a ošetřena nátěrem, který v oblasti prvního podlaží oprýskává v oblasti soklu opadáva omítka. Stavebně technický stav objektu působí neudržovaně, do úrovně prvního podlaží projevující se vlhkost stěn. Objekt byl postaven ve čtyřicátých letech.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 755/3**

## **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., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 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	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

5

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

### **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 - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,050$$

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

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Bytová jednotka č. 755/3

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny, spíže a WC. Okna dřevěná špaletová, dveře do koupelny, WC, spíže původní dřevěné plné pouze se zámkem, do pokoje původní dřevěné plné do dřevěné zárubně a do kuchyně prosklené ze dvou třetin do dřevěné zárubně. Vstupní dveře původní do dřevěné zárubně. Podlaha v kuchyni, předsíni lino, v pokoji koberec, na WC, v koupelně a spíži původní dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem (sedmdesátá léta) a pod stropní konstrukcí je umístěn el. boiler (2008), obklady různého provedení a část chybí. WC samostatné s mísou a zavěšenou nádržkou pod stropní konstrukcí, obklady nízké. Kuchyň vybavena linkou s dřezem a plynovým sporákem (1970). Ohřev vody el. boilerem (2008) a v kuchyni karmá. Vytápění WAW (2 ks 1970). Vedení plynu po povrchu stěn. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy a opravy.

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### Pozemek parc.č. 609

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	609	368,00	7 000,00	2 576 000,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			368,00 m <sup>2</sup>		<b>2 576 000,-</b>

**Pozemek parc.č. 609 - zjištěná cena = 2 576 000,- Kč**

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

Pozemek parc.č. 609 = 2 576 000,-Kč

---

2 576 000,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 2 576 000,- Kč**

#### Vlastní ocenění jednotky

## Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	72 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	43 362,- Kč/m <sup>2</sup>

## Podlahové plochy bytu

### koeficient dle typu podlahové plochy

kuchyň:	14,50 * 1,00 =	14,50 m <sup>2</sup>
předsín:	10,80 * 1,00 =	10,80 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,80 * 1,00 =	2,80 m <sup>2</sup>
WC:	1,10 * 1,00 =	1,10 m <sup>2</sup>
pokoj:	17,80 * 1,00 =	17,80 m <sup>2</sup>
spíž:	0,60 * 1,00 =	0,60 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		47,60 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 - 1.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - jihozápad s výhledem na protější dům	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplně - standardní provedení - vana, umyvadlo, WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklepní kóje k užívání	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jině neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + **0,02** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 72 let:

$$s = 1 - 0,005 * 72 = \mathbf{0,640}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,660 = \mathbf{0,455}$$

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

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 1,050**

## Ocenění

Základní cena upravená ZCU =  $ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,455 = 19\,729,71 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 47,60 \text{ m}^2 * 19\,729,71 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 1,050 = 926\,925,45 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **926 925,45 Kč**

## Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 576 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 476 / 9 806

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,576\,000,- \text{ Kč} * 476 / 9\,806 = 125\,043,44 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 125 043,44 Kč

**Bytová jednotka č. 755/3 - zjištěná cena** = **1 051 968,89 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 755/3

1 051 968,90 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**1 051 968,90 Kč**

**Celkem**

**1 051 968,90 Kč**

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

**1 051 968,90 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 755/3

1 051 968,90 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**1 051 968,90 Kč**

**Celkem**

**1 051 968,90 Kč**

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

**1 051 968,90 Kč**

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

**1 051 970,- Kč**

slovy: Jedenmilionpadesátjednatisícdevětsetsedmdesát 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 1 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 300,-Kč/měs.



### **Inzerované nabídky pronájmů :**

Donská 1 + 1 45 m<sup>2</sup> po rekonstrukci, v 1.NP, bez výtahu, vybavení standard, sklep  
9 000,-Kč/měs (200,-Kč/m<sup>2</sup>)

Kodaňská 1 + 1 48 m<sup>2</sup> po rekonstrukci, vybavena kuchyňskou linkou se sporákem, v 1.NP s  
výtahem, sklep,  
8 000,-Kč/měs (167,-Kč/m<sup>2</sup>)

Omská 1 + 1 47 m<sup>2</sup> vybavení ,stav dobrý po částečné rekonstrukci v 1.NP , sklep  
9 990,-Kč/měs (213,-Kč/m<sup>2</sup>)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce činí : 193,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85 = 164,-Kč/m<sup>2</sup>

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

$$47.60 \text{ m}^2 \times 150,-\text{Kč/m}^2 = 7\,140,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 6 600,-Kč/měs.

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

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

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 6 600,-Kč = 79 200,-Kč

$$Cv = 79\,200 / 8 \times 100 = 990\,000,-\text{Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 990 000,-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 :

Heroldovy sady 1 + 1 48 m<sup>2</sup>, v 1.NP bez výtahu, původní stav udržovaný, kuch. linka, sklepní kóje, spíž. Objekt jako celek v dobrém stavu.  
2 495 000,-Kč (51 979,-Kč/m<sup>2</sup>)

Holandská 1 + 1 48 m<sup>2</sup>, ve 4.NP bez výtahu, původní udržovaný stav, dům v dobrém stavu,  
2 390 000,-Kč (49 792,-Kč/m<sup>2</sup>)

Orelská 1 + 1 48 m<sup>2</sup>, v 1.NP s výtahem, původní udržovaný stav, dům udržovaný, k bytu sklep,  
1 910 000,-Kč (39 792,-Kč/m<sup>2</sup>)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> činí : 47 188,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85  
= 40 110,-Kč/m<sup>2</sup>

S ohledem na stavebně technický stav bytové jednotky a jednotlivých porovnání je cena za m<sup>2</sup> stanovena částkou :

$$36\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 47.60\,\text{m}^2 = 1\,713\,600,-\text{Kč}$$

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

**POROVNÁVACÍ METODA 1 713 600,-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.	1 051 969,-Kč
Výnosová metoda	990 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 713 600,-Kč

$$\text{CO} = (1\,051\,969 + 990\,000 + 1\,713\,600) / 3 = 1\,251\,765,-\text{Kč}$$

# OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 252 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliondvěstěpadesátdvatisícKč)

V Praze 13.5.2015

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.10.

## **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. 3110/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3110/2015.