

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 3089/2015**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 584/7 v objektu čp. 584/25, ulice Bělocerkevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1335/1 a 1335/2 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 10 stran textu včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 27.4.2015

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 584/7 v objektu čp. 584/25, ulice Bělocerkevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1335/1a 1335/2 na katastrálním území Vršovice.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.584/7  
Adresa předmětu ocenění: Bělocerkevská 584/25  
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 25.4.2015.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11519 ze dne 4.3.2015  
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**

Vlastník stavby: Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10, vlastnictví:  
výhradní  
Vlastník pozemku: Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10, vlastnictví:  
výhradní  
Na LV č. 11519 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 62.60 m<sup>2</sup> a balkon 2.00 m<sup>2</sup> (dle vymezení jednotek v budově). K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 1.80 m<sup>2</sup>, který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je situovaný v ulici Bělocerkevská. Jedná se o zástavbu bytových domů, kde ulice Bělocerkevská je poměrně frekventovanou komunikací. Občanská vybavenost dobrá v přijatelné docházkové vzdálenosti drobné prodejny a stanici autobusem k obchodnímu centru Eden, dopravní dostupnost dobrá -

autobusová zastávka u domu spojení na tramvaj Vršovická ulice, nejbližší metro stanice Želivská nebo Flora. V blízkosti areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlé ulici 28.pluku zvláště ve večerních hodinách omezené. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s šesti nadzemními podlažími, podsklepený s novým výtahem, zastřešený rovnou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Omítka břízolitová. Stavebně technický stav objektu jako celku je průměrně udržovaný, nové plastové vstupní dveře s nadsvětlíkem z luxver, zvonky,okna plastová. Zádveří s původní dlažbou uzavřené tzv. lítacími původními prosklenými dveřmi s nadsvětlíkem. Podlahy chodeb a mezipodest původní dlažby, vstup na balkony z mezipodest balkonovými plastovými dveřmi, schody teracové. Objekt byl postaven v šedesátých letech a obsahuje 30 bytových jednotek.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 584/7**

## **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 | I         | -0,03                |
| 2. Vlastnické vztahy - Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)   | I         | -0,03                |
| 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                 |

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

### **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       | 0,02                 |
| 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                 |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum P_i) = \mathbf{1,070}$$

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,006$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Bytová jednotka č. 584/7

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně s balkonem, předsíně, koupelny, spíže a WC. K bytové jednotce patří sklep k užívání. Okna plastová, francouzské dveře na balkon plastové, dveře do koupelny, WC, spíže a z koupelny do pokoje původní dřevěné plné a do pokojů a kuchyně prosklené do dřevěných zárubní, dveře vstupní hladké do dřevěné zárubně z interiéru polstrované koženkou. Podlahy v pokojích parkety k renovaci, v předsíni, kuchyni původní dlažba, ve spíži PVC, v koupelně a WC dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s obkladem stěn (2007), WC samostatné s mísou kombi a obkladem stěn (2007), kuchyň vybavena samostatně stojícím plynovým sporákem (1991), obklad původní, bez linky. V předsíni vestavená skříň (1963). Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje kromě koupelny a WC rozsáhlejší stavební úpravy. Objekt jako celek je průměrně udržovaný.

#### 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<br>podlahové plochy |        |                            |
|-----------------------------------|---|--------|----------------------------|
| kuchyň:                           | 14,50 *                                 | 1,00 = | 14,50 m <sup>2</sup>       |
| předsíň:                          | 9,60 *                                  | 1,00 = | 9,60 m <sup>2</sup>        |
| koupelna:                         | 2,90 *                                  | 1,00 = | 2,90 m <sup>2</sup>        |
| WC:                               | 1,20 *                                  | 1,00 = | 1,20 m <sup>2</sup>        |
| pokoj:                            | 12,90 *                                 | 1,00 = | 12,90 m <sup>2</sup>       |
| pokoj:                            | 21,00 *                                 | 1,00 = | 21,00 m <sup>2</sup>       |
| spíž:                             | 0,50 *                                  | 1,00 = | 0,50 m <sup>2</sup>        |
| balkon:                           | 2,00 *                                  | 0,17 = | 0,34 m <sup>2</sup>        |
| Započítaná podlahová plocha bytu: |   |        | <u>62,94 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 - 2. - 4. NP s výtahem - 2.NP s výtahem               | III | 0,05           |
| 5. Orientace obytných místností ke světovým stranám - Ostatní světové         | II  | 0,00           |

strany - částečný výhled - kuchyň s balkonem a pokoj do ulice  
Bělocerkevská - východ a pokoj sever

|   |     |       |
|---|-----|-------|
| 6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplně - standardní provedení - umyvadlo , vana, WC samostatné  | III | 0,00  |
| 7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - balkon a sklep k užívání | III | 0,00  |
| 8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední  | III | 0,00  |
| 9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - bez kuchyňské linky,  | II  | -0,05 |
| 10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)  | IV  | 0,65  |

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

Koeficient pro stáří 55 let:

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

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,755 = \mathbf{0,540}$$

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

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

#### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,540 = 23\,415,48 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 62,94 \text{ m}^2 * 23\,415,48 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 1,070 = 1\,482\,318,18 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 482 318,18 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 584/7 1 482 318,20 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 1 482 318,20 Kč**

---

**Celkem 1 482 318,20 Kč**

---

**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 482 318,20 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 584/7 1 482 318,20 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 1 482 318,20 Kč**

---

**Celkem 1 482 318,20 Kč**

---

**Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 482 318,20 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 482 320,- Kč**

slovy: Jedenmiliončtyřistaosmdesátdvatisíctřistadvacet 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 :**

Kodaňská 2 + 1 59 m<sup>2</sup> po rekonstrukci s vybavením, v 6.NP, výtah, vybavení standard,  
10 000,-Kč/měs (169,-Kč/m<sup>2</sup>)

Bělocerkevská 2 + 1 63 m<sup>2</sup> po částečné rekonstrukci, vybavena kuchyňskou linkou se sporákem,  
byt v 6.NP s výtahem, balkon  
8 500,-Kč/měs (135,-Kč/m<sup>2</sup>)

Kubánské nám. 2 + 1 58 m<sup>2</sup> vybavení , po rekonstrukci, byt v 5.NP s výtahem  
11 000,-Kč/měs (190,-Kč/m<sup>2</sup>)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce činí : 165,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>redukce pramenu ceny</sub> 0.85 = 140,-Kč/m<sup>2</sup>

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

$$62.60 + 2.00/2 = 63.60 \text{ m}^2 \times 130,-\text{Kč/m}^2 = 8\,268,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou  
7 700,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů} : 12 \times 7\,700,-\text{Kč} = 92\,400,-\text{Kč}$$

$$Cv = 92\,400 / 8 \times 100 = 1\,155\,000,-\text{Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 155 000,-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 2.NP bez výtahu, částečné stavební úpravy, udržovaný ve standardním provedení,kuch. linka,  
2 599 000,-Kč (41 919,-Kč/m<sup>2</sup>)

Jakutská 2 + 1 60 m<sup>2</sup>, ve 2.NP s výtahem, po částečné rekonstrukci, dům v dobrém stavu,  
2 700 000,-Kč (45 000,-Kč/m<sup>2</sup>)

Bělocerkevská 2 + 1 58 m<sup>2</sup>, ve 2.NP s výtahem, po rekonstrukci, dům v dobrém stavu, k bytu  
komora a sklep,  
2 790 000,-Kč (48 103,-Kč/m<sup>2</sup>)

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> činí : 45 007,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85  
= 38 256,-Kč/m<sup>2</sup>

Na základě jednotlivých porovnání, včetně redukce pramenu ceny je cena za m<sup>2</sup> stanovena částkou  
: 35 500,-Kč/m<sup>2</sup>

$$35\,500,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 63.60 \text{ m}^2 = 2\,257\,800,-\text{Kč}$$

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

**POROVNÁVACÍ METODA 2 257 800,-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. | 1 482 318,-Kč |
| Výnosová metoda                    | 1 155 000,-Kč |
| Porovnávací metoda                 | 2 257 800,-Kč |

$$CO = (1\,482\,318 + 1\,155\,000 + 2\,257\,800) / 3 = 1\,631\,706,-\text{Kč}$$

## **OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **1 632 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionšestsetřicetdvatisícKč)

V Praze 27.4.2015

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. 3089/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3089/2015.