

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 3086/2015**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 584/1 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 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 29.4.2015

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (těž tržní) bytové jednotky č. 584/1 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.584/1  
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 58.80 m<sup>2</sup> (dle vymezení jednotek v budově). K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 1.94 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. 584/1**

## **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., 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	-0,06
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 - Vlivy snižující cenu - bytová jednotka v 1.NP	I	-0,10
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,810}$$

### **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  $pp = I_T * I_P = 0,867$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Bytová jednotka č. 584/1

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny a WC. K bytové jednotce patří sklep k užívání. Okna plastová s mříží, dveře do pokoje, koupelny, WC a z koupelny do pokoje a původní dřevěné plně a do pokoje prosklené do dřevěných zárubní, vstup do kuchyně z předsíně bez dveřní výplně pouze otvor, dveře vstupní hladké do dřevěné zárubně z interiéru polstrované koženkou s bezpečnostní závorou. Podlahy v pokojích parkety, v předsíni, kuchyni v koupelně a WC dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s obkladem stěn (2008), WC samostatné s mísou kombi a obkladem stěn (2008), kuchyň vybavena samostatně stojícím plynovým sporákem (1971) s digestoří, obklad stěny k lince (2008), bez linky. V předsíni skříň s posuvnými dveřmi a zrcadlem. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje kromě koupelny a WC menší 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 podlahové plochy		
kuchyň:	12,20 *	1,00 =	12,20 m <sup>2</sup>
předsíň:	7,40 *	1,00 =	7,40 m <sup>2</sup>
koupelna:	3,00 *	1,00 =	3,00 m <sup>2</sup>
WC:	1,20 *	1,00 =	1,20 m <sup>2</sup>
pokoj:	16,90 *	1,00 =	16,90 m <sup>2</sup>
pokoj:	18,10 *	1,00 =	18,10 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			58,80 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 s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové	II	0,00

strany - částečný výhled - kuchyň sever a pokoje východ		
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - umyvadlo, vana, 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 - sklep k užívání	II	-0,01
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 se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,05** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 55 let:

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

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,775 = \mathbf{0,685}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 0,810$**

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

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,685 = 29\,702,97 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 58,80 \text{ m}^2 * 29\,702,97 \text{ Kč/m}^2 * 0,810 * 1,070 = 1\,513\,721,57 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,513\,721,57 \text{ Kč}}$$

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 584/1 1 513 721,60 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 1 513 721,60 Kč**

---

**Celkem 1 513 721,60 Kč**

---

**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 513 721,60 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 584/1 1 513 721,60 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 1 513 721,60 Kč**

---

**Celkem 1 513 721,60 Kč**

---

**Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 513 721,60 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 513 720,- Kč**

slovy: Jedenmilionpětsettrinácttisícsedmsetdvacet 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 stavebně technického stavu bytu a náklady spojené s vlastnictvím, (údržba, správa, daň z nemovitosti) .

$$58.80 \text{ m}^2 \times 120,-\text{Kč/m}^2 = 7\,056,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou  
6 600,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 6\,600,-\text{Kč} = 79\,200,-\text{Kč}$$

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

**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 :

Ruská 2 + 1 59 m<sup>2</sup>, v 1.NP bez výtahu, po rekonstrukci ve standardním provedení,kuch. linka,  
2 399 000,-Kč (40 661,-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 : 44 588,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85  
= 37 900,-Kč/m<sup>2</sup>

Na základě jednotlivých porovnání, včetně redukce pramenu ceny je cena za m<sup>2</sup> stanovena částkou : 34 000,-Kč/m<sup>2</sup>

$$34\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 58.80 \text{ m}^2 = 1\,999\,200,-\text{Kč}$$

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

**POROVNÁVACÍ METODA 1 999 200,-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.	1 513 722,-Kč
Výnosová metoda	990 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 999 200,-Kč

$$\text{CO} = (1\,513\,722 + 990\,000 + 1\,999\,200) / 3 = 1\,500\,974,-\text{Kč}$$

# OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 501 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionpětsetjednatísícKč)

V Praze 29.4.2015

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. 3086/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3086/2015.