

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 3083/2015**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 583/9 v objektu čp. 583/47, ulice 28.pluku, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1334/1 a 1334/2 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 3.5.2015

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 583/12 v objektu čp. 583/47, ulice 28.pluku, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1334/1a 1334/2 na katastrálním území Vršovice.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.583/9  
Adresa předmětu ocenění: 28.pluku 583/47  
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 1.5.2015.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11533 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. 11533 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 59.40 m<sup>2</sup> a balkon 1.60 m<sup>2</sup> (dle vymezení jednotek v budově). K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 1.16 m<sup>2</sup>, který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je rohový a je situovaný v ulici 28.pluku (vstup) a 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 naproti 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 sedmipodlažní s novým výtahem, zastřešený rovnou střechou. Stavebně technický stav objektu jako celku je průměrně udržovaný, nové plastové vstupní dveře s nadsvětlíkem. Zádveří s podlahou z dlažby uzavřeno původními lítacími dveřmi prosklenými s nadsvětlíkem, podlaha na chodbách a mezipodestách původní dlažba, schody teracové, původní břizolitová fasáda v úrovni prvního podlaží opravena s nátěrem, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, provedena výměna původních oken za plastová. Objekt byl postaven v padesátých letech a obsahuje 32 bytových jednotek.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 583/9**

## **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 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 - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

### **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, dobré parkovací možnosti	VI	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

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,040$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Bytová jednotka č. 583/9

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží sedmipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně s balkonem, předsíně, koupelny, spíže, a WC. Okna plastová, balkonové dveře plastové s nadsvětlíkem, dveře koupelny, WC a pokoje původní plné do dřevěných zárubní a do pokoje a kuchyně prosklené do dřevěných zárubní, podlahy v pokojích parkety vyžadující renovaci, v předsíni, kuchyni, spíži, WC a koupelně původní dlažba. WC samostatné kombi bez obkladu stěn. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem (umyvadlo 2002) s původním obkladem stěn, kuchyň vybavena sporákem plynovým (2001) bez linky se samostatným původním dřezem s obkladem stěn. V předsíni vestavěná skříň (1963). Stavebně technický stav bytové jednotky je v původním stavu a vyžaduje menší stavební úpravy a modernizaci.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	65 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	43 362,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyň:	10,60 * 1,00 =	10,60 m <sup>2</sup>
předsíň:	10,00 * 1,00 =	10,00 m <sup>2</sup>
koupelna:	4,00 * 1,00 =	4,00 m <sup>2</sup>
WC:	1,00 * 1,00 =	1,00 m <sup>2</sup>
pokoj:	21,00 * 1,00 =	21,00 m <sup>2</sup>
pokoj:	12,00 * 1,00 =	12,00 m <sup>2</sup>
spíž:	0,80 * 1,00 =	0,80 m <sup>2</sup>
balkon:	1,60 * 0,17 =	0,27 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>59,67 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 - 3.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obytn. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - západ - kuchyň a východ pokoje	II	0,00

6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo , 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) - sklep k užívání a balkon	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - kuchyň bez linky, původní dřez, modernizace	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 65 let:

$$s = 1 - 0,005 * 65 = \mathbf{0,675}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,675 = \mathbf{0,602}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 0,990$**

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

**Ocenění**

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,602 = 26\,103,92 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 59,67 \text{ m}^2 * 26\,103,92 \text{ Kč/m}^2 * 0,990 * 1,050 = 1\,619\,146,93 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 619 146,93 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 583/9

1 619 146,90 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**1 619 146,90 Kč**

**Celkem**

**1 619 146,90 Kč**

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

**1 619 146,90 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 583/9

1 619 146,90 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**1 619 146,90 Kč**

**Celkem**

**1 619 146,90 Kč**

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

**1 619 146,90 Kč**

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

**1 619 150,- Kč**

slovy: Jedenmilionšestsetdevatenácttisícjedenstopadesát 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 :**

Bulharská 2 + 1 60 m<sup>2</sup> po rekonstrukci s vybavením, v 3.NP, výtah, vybavení standard, nová okna,  
11 000,-Kč/měs (183,-Kč/m<sup>2</sup>)

Kodaňská 2 + 1 59 m<sup>2</sup> po rekonstrukci, vybavena kuchyňskou linkou se sporákem, nábytkem, v 6.NP s výtahem, balkon  
10 000,-Kč/měs (170,-Kč/m<sup>2</sup>)

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

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce činí : 163,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>redukce pramenu ceny</sub> 0.85 = 139,-Kč/m<sup>2</sup>

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

$$59.40 + 1.60/2 = 60.20 \text{ m}^2 \times 130,-\text{Kč/m}^2 = 7\,826,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 7 100,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 7\,100,-\text{Kč} = 85\,200,-\text{Kč}$$

$$Cv = 85\,200 / 8 \times 100 = 1\,065\,000,-\text{Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 065 000,-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 :

Jakutská 2 + 1 60 m<sup>2</sup>, v 2.NP bez výtahu, po částečné rekonstrukci ve standardním provedení, sklep  
2 700 000,-Kč (45 000,-Kč/m<sup>2</sup>)

Karpatská 2 + 1 60 m<sup>2</sup>, ve 2.NP s výtahem, po rekonstrukci, dům v dobrém stavu,  
2 699 000,-Kč (44 983,-Kč/m<sup>2</sup>)

Ruská 2 + 1 62 m<sup>2</sup>, ve 2.NP bez výtahu, výborný stav po rekonstrukci, dům udržovaný, k bytu sklep, okna plastová  
2 599 000,-Kč (41 919,-Kč/m<sup>2</sup>)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> činí : 43 967,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85 =  
= 37 372,-Kč/m<sup>2</sup>

$$34\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 60.20 \text{ m}^2 = 2\,046\,800,-\text{Kč}$$

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

**POROVNÁVACÍ METODA 2 046 800,-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.	1 619 147,-Kč
Výnosová metoda	1 065 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 046 800,-Kč

$$CO = (1\,619\,147 + 1\,065\,000 + 2\,046\,800) / 3 = 1\,576\,982,-\text{Kč}$$

## OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 577 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionpětsetsedmdesátsedmtisícKč)

V Praze 3.5.2015

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. 3083/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3083/2015.