

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2899/2014**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č.1294/11 v objektu čp. 1294/17, ulice Vladivostocká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1820/4 a 1827/8 na katastrálním území Vršovice.

**Objednatel znaleckého posudku:** Městská část Praha 10  
Vršovická 1429/68  
10138 Praha 10

**Účel znaleckého posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účel prodeje elektronickou aukcí.

**Podle stavu ke dni 1.6.2014 znalecký posudek vypracovala:**

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 2 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 19.6.2014

## **A. NÁLEZ**

### **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1294/11 v objektu čp. 1293/17, ulice Vladivostocká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1820/4 a 1827/8 na katastrálním území Vršovice.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1294/11
Adresa předmětu ocenění:	Vladivostocká 1294/17 100 00 Praha 10
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 246 780

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.6.2014.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11923 ze dne 18.6.2014  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2014

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Na LV č.11923 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 nemovitosti**

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 3 + 1 o velikosti 77.90 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 3.20 m<sup>2</sup>. Objekt je situovaný v ulici Vladivostocká v zástavbě bytových domů s naproti sousedícím areálem Slavie. Jedná se o bytový dům uzavírající celý blok začínající u Edenu a končící u Kubanského náměstí. V blízkém okolí se nachází nákupní středisko Eden a sportovní středisko s kulturním Eden (Slavie). Občanská vybavenost výborná - nákupní centrum a malé obchody a služby v ulici V Olšínách a Kubánském náměstí. Dopravní dostupnost dobrá - stanice tramvaje v ulici V Olšínách nebo Na Hroudě. Nejbližší metro Starostrašnická (tři stanice). Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený s šesti nadzemními podlažními s výtahem. Objekt je zděné konstrukce zastřešený rovnou střechou a klempířskými prvky z

pozinkovaného plechu. Žlaby nové. Fasáda objektu původní v relativně zachovalém stavu. Vstup do objektu je zajištěn předsazenými betonovými schody, vstupní dveře ocelové prosklené s nadsvětlíkem. Vstupní část uzavřena lítacími původními prosklenými dveřmi. Podlaha zádveří z původní dlažby. Schody teracové, podlahy teraco. Okna plastová. Osazeny jsou hydranty. Objekt je udržovaný postavený v šedesátých letech. V budově je 34 bytových jednotek a 1 nebytový prostor.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 1294/11**

## **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. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 1294/11**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží podsklepeného šestipodlažního zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze tří pokojů, kuchyně, WC, předsíně, koupelny a spíže dle vymezení jednotek. Příčka mezi pokojem a kuchyní byla vybourána a vznikl obývací pokoj s kuchyňským koutem. Okna plastová, v pokoji atriové okno plastové se zábradlím, dveře původní plně a prosklené do ocelových zárubní, dveře do kuchyňského koutu chybí a dveře do pokoje na západní stranu jsou bez výplně ve špatném stavu, vstupní dveře dýchované hladké do ocelové zárubně. Podlahy - v pokojích parkety vyžadující repasi a broušení, ve spíži lino v koupelně, WC, předsíni a kuchyňském koutu dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, obklad do úrovně výšky dveří, WC samostatné kombi s nízkým obkladem stěn. Kuchyňský kout bez vybavení. Vytápění ústřední. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy (podlahy, části omítek, dveře, vybavení kuchyně). Bytová jednotka je v původním stavu s provedenými drobnými úpravami (výměna vany a umyvadla, WC mísy (cca 5 let), dlažba v devadesátých letech.

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

#### **Pozemky parc.č. 1820/4 a 1827/8**

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2014 mapový list č. 61.

#### **Ocenění**

#### **Ostatní stavební pozemky a pozemky od této ceny odvozené**

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	1820/4	257,00	4 450,00	1 143 650,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1827/8	250,00	4 450,00	1 112 500,-
Ostatní stavební pozemky - celkem					<b>2 256 150,-</b>
<b>Pozemky parc.č. 1820/4 a 1827/8 - zjištěná cena</b>				<b>=</b>	<b>2 256 150,- Kč</b>
<b>Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích</b>					
Pozemky parc.č. 1820/4 a 1827/8				<b>=</b>	<b>2 256 150,-Kč</b>
					<b>2 256 150,- Kč</b>

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 2 256 150,- Kč

### Vlastní ocenění jednotky

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
 Poloha objektu: Praha 21  
 Stáří stavby: 54 let  
 Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27): 47 572,- Kč/m<sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	9,20 *	1,00 =	9,20 m <sup>2</sup>
pokoj:	20,20 *	1,00 =	20,20 m <sup>2</sup>
pokoj:	19,20 *	1,00 =	19,20 m <sup>2</sup>
pokoj:	11,90 *	1,00 =	11,90 m <sup>2</sup>
předsíň:	12,50 *	1,00 =	12,50 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,50 *	1,00 =	2,50 m <sup>2</sup>
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m <sup>2</sup>
spíž:	1,40 *	1,00 =	1,40 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			77,90 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 - 2. - 4. NP s výtahem - 4.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - sever, západ a jih	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení	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 vybavení kuchyně	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 54 let:

$$s = 1 - 0,005 * 54 = 0,730$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum V_i) * V_{10} * 0,730 = 0,517$$

**Index trhu s nemovitostmi**

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Pozemek ve spoluvlastnictví	III	-0,01
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,930}$$

**Index polohy pozemku**

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst) - tramvaj stanice cca. 50 m	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,009}$$

**Ocenění**

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 47\,572,- \text{ Kč/m}^2 * 0,517 = 24\,594,72 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 77,90 \text{ m}^2 * 24\,594,72 \text{ Kč/m}^2 * 0,930 * 1,009 = 1\,797\,850,- \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,797\,850,- \text{ Kč}}$$

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

Zjištěná cena pozemku: 2 256 150,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 779 / 20 984

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,256\,150,- \text{ Kč} * 779 / 20\,984 = 83\,756,24 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 83 756,24 Kč

**Bytová jednotka č. 1294/11 - zjištěná cena**

= 1 881 606,24 Kč

## C. REKAPITULACE

### Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

#### 1. Ocenění staveb

##### 1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1294/11

1 881 606,20 Kč

#### 1. Ocenění staveb celkem

1 881 606,20 Kč

Celkem

---

1 881 606,20 Kč

### Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

1 881 606,20 Kč

### Rekapitulace výsledných cen

#### 1. Ocenění staveb

##### 1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1294/11

1 881 606,20 Kč

#### 1. Ocenění staveb celkem

1 881 606,20 Kč

Celkem

---

1 881 606,20 Kč

### Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 881 606,20 Kč

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

**1 881 610,- Kč**

slovy: Jedenmilionosmsetosmdesátjednatisícšestsetdeset 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 1/2014 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 3 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 800,-Kč/měs.



Inzerované nabídky :

Kodaňská 3 + 1 75 m<sup>2</sup> po částečné rekonstrukci, ve 2.NP výtah, sklep, vybavený  
11 250,-Kč (150,-Kč/m<sup>2</sup>)

Moskevská 3 + 1 75 m<sup>2</sup> zařízený standardní byt v 6.NP bez výtahu  
16 000,-Kč (213,-Kč/m<sup>2</sup>)

Kodaňská 3 + kk 75 m<sup>2</sup> po rekonstrukci, vybavený ve 2.NP bez výtahu, sklep  
12 900,-Kč (172,-Kč/m<sup>2</sup>)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy v nabídce 178,-Kč x K<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0,85  
= 151,-Kč/m<sup>2</sup>

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

77.90 m<sup>2</sup> x 130,- Kč = 10 127,-Kč

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou  
9 000,-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 9 000,-Kč = 108 000,-Kč

Cv = 108 000 / 8 x 100 = 1 350 000,-Kč

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 350 000,-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  
nahodnocené 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.

Nabídkové ceny :

Jerevanská 3 + 1 72 m<sup>2</sup>, v dobrém stavu v 5.NP s výtahem, sklep  
3 400 000,-Kč (47 222,-Kč/m<sup>2</sup>)

Bajkalská 3 + 1 80 m<sup>2</sup>, stav po rekonstrukci v 5.NP s výtahem, sklep  
3 950 000,-Kč (49 375,-Kč/m<sup>2</sup>)

Novorosijská 3 + 1 74 m<sup>2</sup> + 2 m<sup>2</sup> balkon po rekonstrukci, ve 4.NP s výtahem, dům po částečné rekonstrukci, sklep  
3 750 000,-Kč (49 342,-Kč/m<sup>2</sup>)

Vladivostocká 3 + 1 76 m<sup>2</sup>, udržovaný standard, ve zvýšeném 1.NP bez výtahu, dům po rekonstrukci rozvodů, sklep  
2 750 000,-Kč (36 184,-Kč)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce 45 530,-Kč/m<sup>2</sup> x  $K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.85$   
= 38 701,-Kč/m<sup>2</sup>

Po zvážení všech aspektů je cena oceňované bytové jednotky stanovena  
35 000,-Kč/m<sup>2</sup>

$$35\,000,-\text{Kč} \times 77.90\text{ m}^2 = 2\,726\,500,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2014 průměrná cena za bytovou jednotku 3 + 1 v Praze 10 -  
2 870 000,-Kč.

**SROVNÁVACÍ METODA 2 726 500,-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 441/2013 Sb.	1 881 606,-Kč
Výnosová metoda	1 350 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 726 500,-Kč

$$CO = (1\,881\,606 + 1\,350\,000 + 2\,726\,500) / 3 = 1\,986\,035,-\text{Kč}$$

**OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **1 986 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliondevětsetosmdesátšesttisícKč)

V Praze 19.6.2014

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.2.8.

## **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. 2899/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2899/2014.