

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 3143/2015**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 980/2 v objektu čp. 980/1, ulice Nad Vršovickou horou, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3021 na katastrálním území Míchle.

**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 19.4.2015

## **A. NÁLEZ**

### **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 980/2 v objektu čp. 980/1, ulice Nad Vršovickou horou, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3021 na katastrálním území Michle.

### **2. Základní informace**

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Název předmětu ocenění:  | Bytová jednotka č.980/2                       |
| Adresa předmětu ocenění: | Nad Vršovickou horou 980/1<br>100 00 Praha 10 |
| Kraj:                    | Hl.m. Praha                                   |
| Okres:                   | Hl.m. Praha                                   |
| Obec:                    | Praha   |
| Katastrální území:       | Michle  |
| Počet obyvatel:          | 1 243 201                                     |

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.4.2015.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č.9717 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. 9717 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 56.90 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 24.00 m<sup>2</sup> a není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je řadovým koncovým domem situovaným při ulici Nad Vršovickou horou, přes ulici sousedící s komerční zástavbou. Budova je umístěna v části zástavby bytovými domy s okolní komerční zástavbou (depo, administrativní budova, sklady, prodejny). Občanská vybavenost - v ulici Elektrárenská potraviny a restaurace a drobné prodejny v ulici Záběhlická a Plynárenská, nejbližší nákupní centru Kaufland (křižovatka Chodovská s Plynárenskou) a Bauhaus. Dopravní dostupnost - autobusová zastávka v ulici Nad Vršovickou horou v Bohdalecké a tramvaj v ulici Plynárenská. Dopravní spojení k metru Pankrác. Parkování v přilehlých ulicích. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou ukončenou valbou z šablon a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu . Okna původní dřevěná špaletová, vstupní dveře plechové z jedné třetiny prosklené s nadsvětlíkem, zádveří a chodby s podlahou z dlažby, schody kamenné. Chodby prosvětlené dřevěnými jednoduchými okny. Osazeny jsou hasicí přístroje. Fasáda zateplená v dobrém stavu. Stavebně technický stav objektu běžně udržovaný. Objekt byl postaven v polovině třicátých let.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 980/2**

## **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 - v I.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                 |

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

### **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 - Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí              | V         | -0,10                |
| 3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce  | III       | -0,05                |
| 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 - Bez možnosti komerčního využití   | II        | 0,00                 |
| 9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí   | II        | 0,00                 |
| 10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost  | II        | 0,00                 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů   | II        | 0,00                 |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 0,850$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,799$$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Bytová jednotka č. 980/2

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží podsklepeného domu se čtyřmi nadzemními podlažními bez výtahu. Bytová jednotka sestává dle vymezení jednotek ze dvou pokojů, předsíně, kuchyně, koupelny s WC a spíže. Okna dřevěná špaletová v koupelně jednoduché, dveře do kuchyně, spíže dřevěné do dřevěných zárubní původní, dveře do pokoje dvoukřídlé do dřevěné zárubně, do pokoje z předsíně pouze dřevěná zárubeň, dveře do koupelny hladké do ocelové zárubně. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlaha v předsíni, kuchyni, spíži a koupelně s WC dlažby a v pokojích PVC. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, WC mísou kombi s obkladem stěn do úrovně zárubní. Vytápění etážové s plynovým kotlem zavěšeným pod stropní konstrukcí v kuchyni. Kuchyňská linka chybí pouze baterie ke dřezu, obklad stěny k lince chybí. Stavebně technický stav bytové jednotky : bytová jednotka prošla rekonstrukcí v roce 2008.

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### Pozemek parc.č. 3021

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Michle a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2015, mapový list č. 74.

#### 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 | 3021           | 489,00                   | 3 460,00                        | 1 691 940,-        |
| Ostatní stavební pozemek - celkem |                            |                | 489,00 m <sup>2</sup>    |                                 | <b>1 691 940,-</b> |

**Pozemek parc.č. 3021 - zjištěná cena = 1 691 940,- Kč**

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

Pozemek parc.č. 3021 = 1 691 940,-Kč

---

1 691 940,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 1 691 940,- Kč**

#### Vlastní ocenění jednotky

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Praha 4

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Stáří stavby:                          | 90 let                     |
| Celková rekonstrukce provedena v roce: | 2 008                      |
| Základní cena ZC (příloha č. 27):      | 37 426,- Kč/m <sup>2</sup> |

| Podlahové plochy bytu             | koeficient dle typu<br>podlahové plochy |                      |
|-----------------------------------|---|----------------------|
| předsíň:                          | 5,10 * 1,00 =                           | 5,10 m <sup>2</sup>  |
| koupelna + WC:                    | 4,80 * 1,00 =                           | 4,80 m <sup>2</sup>  |
| pokoj:                            | 16,80 * 1,00 =                          | 16,80 m <sup>2</sup> |
| pokoj:                            | 14,00 * 1,00 =                          | 14,00 m <sup>2</sup> |
| spíž:                             | 0,80 * 1,00 =                           | 0,80 m <sup>2</sup>  |
| kuchyň:                           | 15,40 * 1,00 =                          | 15,40 m <sup>2</sup> |
| Započítaná podlahová plocha bytu: |   | 56,90 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 + zateplení   | IV  | 0,10           |
| 2. Společné části domu - Bez vyjmenovaných společných prostor  | I   | -0,01          |
| 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 - jih  | I   | -0,01          |
| 6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - WC mísa, umyvadlo a vana   | 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 - etážové  | III | 0,00           |
| 9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - chybí kuchyňská linka pouze baterie ke dřezu, vedení plynu po povrchu stěn                | I   | -0,10          |
| 10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou   | II  | 1,00           |

Koeficient pro stavby 7 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (7 + 15) = \mathbf{0,890}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,890 = \mathbf{0,863}$$

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

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 0,850**

#### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 37\,426,- \text{ Kč/m}^2 * 0,863 = 32\,298,64 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_p = 56,90 \text{ m}^2 * 32\,298,64 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 0,850 = 1\,468\,396,30 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **1 468 396,30 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 1 691 940,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 569 / 5 716

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 691 940,- Kč \* 569 / 5 716 = 168 424,40 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 168 424,40 Kč

**Bytová jednotka č. 980/2 - zjištěná cena** = **1 636 820,70 Kč**

## C. REKAPITULACE

### Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

#### 1. Ocenění staveb

##### 1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 980/2

1 636 820,70 Kč

#### 1. Ocenění staveb celkem

1 636 820,70 Kč

Celkem

1 636 820,70 Kč

### Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

1 636 820,70 Kč

### Rekapitulace výsledných cen

#### 1. Ocenění staveb

##### 1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 980/2

1 636 820,70 Kč

#### 1. Ocenění staveb celkem

1 636 820,70 Kč

Celkem

1 636 820,70 Kč

### Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 636 820,70 Kč

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

**1 636 820,- Kč**

slovy: Jedenmilionšestsetřicetšesttisícsmsetdvacet 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 :

Pobočná 2 + 1 55 m<sup>2</sup> 1.NP, bez výtahu, po rekonstrukci, vybavení standard, sklep  
9 800,-Kč/měs (178,-Kč/m<sup>2</sup>)

Jivenská 2 + 1 57 m<sup>2</sup> původní udržovaný stav, zařízený , byt v 6. NP , výtah, sklep,  
7 100,-Kč/měs (124,-Kč/m<sup>2</sup>)

Vnější 2 + 1 50 m<sup>2</sup> vybavení , po rekonstrukci, v 3.NP, bez výtahu, sklep  
8 990,-Kč/měs (180,-Kč/m<sup>2</sup>)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce činí : 167,-Kč/m<sup>2</sup> x redukce pramenu ceny 0.85 = 142,-Kč/m<sup>2</sup>

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

$$56.90 \text{ m}^2 \times 135,-\text{Kč/m}^2 = 7\,681,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 7 100,-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 7 100,-Kč = 85 200,-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 :

Nad Vršovickou horou 2 + 1 51 m<sup>2</sup>, v 3.NP bez výtahu, původní stav,  
1 999 000,-Kč (39 196,-Kč/m<sup>2</sup>)

Střimelická 2 + 1 58 m<sup>2</sup>, v 4.NP výtah, po rekonstrukci, (43 103,-Kč/m<sup>2</sup>)  
2 500 000,-Kč

Jihlavská 2 + 1 54 m<sup>2</sup>, v 5.NP výtah, po rekonstrukci, (44 167,-Kč/m<sup>2</sup>)  
2 385 000,-Kč

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> činí : 42 155,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85  
= 35 832,-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 :

$$33\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 56.90\text{ m}^2 = 1\,877\,700,-\text{Kč}$$

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

**POROVNÁVACÍ METODA 1 877 700,-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. | 1 636 821,-Kč |
| Výnosová metoda                    | 1 065 000,-Kč |
| Porovnávací metoda                 | 1 877 700,-Kč |

$$CO = (1\,636\,821 + 1\,065\,000 + 1\,877\,700) / 3 = 1\,526\,507,-\text{Kč}$$

## **OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **1 527 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliónpětsetdvacetsedmtisícKč)

V Praze 19.4.2015

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. 3143/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3143/2015,