

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 3146/2015**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 337/1 v objektu čp. 337/11, ulice Sevastopolská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 225 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 11 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 24.5.2015

## **A. NÁLEZ**

### **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 337/1 v objektu čp. 337/11, ulice Sevastopolská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 225 na katastrálním území Vršovice.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.337/1
Adresa předmětu ocenění:	Sevastopolská 337/11 100 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 23.5.2015.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 12261 ze dne 11.3.2015  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2015

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

Na LV č.12261 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 1 + 1 umístěnou v prvním (zvýšeném) nadzemním podlaží o velikosti 40.10 m<sup>2</sup> - dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce nepatří sklep k užívání. Objekt je situovaný v ulici Sevastopolská v řadové zástavbě v bloku, který je situovaný mezi Sevastopolskou a Krymskou. V blízkém okolí se nachází Havlíčkovi sady sady a zástavby bloků s bytovými domy. Občanská vybavenost dobrá - v ulici Moskevská a Francouzská drobné obchody a služby. Nejbližší nákupní centrum Eden nebo Flora. Dopravní dostupnost dobrá - stanice autobusu a tramvaje v ulici Moskevská nebo Francouzská Nejbližší metro Náměstí Míru . Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený s pěti nadzemními podlažními bez výtahu. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a

klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu od úrovně prvního podlaží s opadávající omítkou od druhého podlaží v relativně dobrém stavu, vstupní dveře hliníkové dvoukřídlé z poloviny prosklené v neudržovaném stavu. Schody do prvního podlaží točité s původním zábradlím, ostatní s rovnými rameny kamenné místy prošlapané, schody do posledního podlaží teracové, podlahy původní dlažby a na jedné z podest betonová mazanina. Okna dřevěná špaletová a na chodbách jednotlivých podlaží dřevěná zdvojená. Stěny vstupní části obloženy skleněnou dlažbou mezi pohledové sloupky z mramoru zakončené ozdobnou hlavicí. Objekt zvláště v suterénu objektu vykazuje vlhkost a je v převážně původním stavu s běžnou údržbou, postavený kolem roku 1905. Bytový dům obsahuje 15 bytových jednotek a 2 nebytové prostory.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č.337/1**

## **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 - 1.NP	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. 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 - 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	0,01
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,060$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,996$$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Bytová jednotka č.337/1

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží (zvýšené) podsklepeného pětipodlažního zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje a kuchyně a WC mimo byt na chodbě. Okna v kuchyni dřevěná špaletová ošetřená s novou plastovou klikou, v pokoji s nízkým parapetem, dveře do pokoje zatahovací mezi stavební otvor, vstupní dveře hladké do ocelové zárubně, na WC původní dřevěné do dřevěné zárubně. Mezi pokojem a kuchyní výškový rozdíl (dvě výšky) . Podlaha v pokoji a kuchyni PVC imitace laminátu. Kuchyň bez vybavení a obkladu - připraveny rozvody. Vytápění v kuchyni - WAW, vedení plynu po povrchu stěny. V kuchyni na stropní konstrukci stopy po zatečení. Bytová jednotka je v dobrém stavu.

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### Pozemek parc.č. 225

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2015 mapový list č. 60.

#### 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	225	309,00	6 090,00	1 881 810,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			309,00 m <sup>2</sup>		<b>1 881 810,-</b>

**Pozemek parc.č. 225 - zjištěná cena = 1 881 810,- Kč**

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

Pozemek parc.č. 225 = 1 881 810,-Kč

---

**1 881 810,- Kč**

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 1 881 810,- Kč**

### Vlastní ocenění jednotky

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
 Poloha objektu: Praha 21  
 Stáří stavby: 110 let

Celková rekonstrukce provedena v roce: 2 010  
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 43 362,- Kč/m<sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	19,60 *	1,00 =	19,60 m <sup>2</sup>
pokoj:	19,50 *	1,00 =	19,50 m <sup>2</sup>
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			40,10 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 - 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 - kuchyň a pokoj jih do ulice Sevastopolská na protější dům	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - WC mimo byt, bez koupelny	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW v kuchyni	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - chybí kuchyňská linka, bez obkladu - připraveny rozvody, nízká parapetní stěna u okna v pokoji, vedení plynu po povrchu stěny, v kuchyni známky zatékání	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 5 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (5 + 15) = 0,900$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,900 = 0,747$$

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

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 1,060**

#### Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 43 362,- Kč/m<sup>2</sup> \* 0,747 = 32 391,41 Kč/m<sup>2</sup>

CB<sub>p</sub> = PP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 40,10 m<sup>2</sup> \* 32 391,41 Kč/m<sup>2</sup> \* 0,940 \* 1,060 = 1 294 219,52 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 294 219,52 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 1 881 810,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 401 / 5 899

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,881\,810,- \text{ Kč} \cdot 401 / 5\,899 = 127\,920,97 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 127 920,97 Kč

**Bytová jednotka č.337/1 - zjištěná cena = 1 422 140,49 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

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

<b>1. Ocenění staveb</b>	
<b>1.1. Hlavní stavby</b>	
1.1.1. Bytová jednotka č.337/1	1 422 140,50 Kč
<b>1. Ocenění staveb celkem</b>	<b>1 422 140,50 Kč</b>

---

<b>Celkem</b>	<b>1 422 140,50 Kč</b>
---------------	------------------------

---

<b>Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem</b>	<b>1 422 140,50 Kč</b>
--	------------------------

### **Rekapitulace výsledných cen**

<b>1. Ocenění staveb</b>	
<b>1.1. Hlavní stavby</b>	
1.1.1. Bytová jednotka č.337/1	1 422 140,50 Kč
<b>1. Ocenění staveb celkem</b>	<b>1 422 140,50 Kč</b>

---

<b>Celkem</b>	<b>1 422 140,50 Kč</b>
---------------	------------------------

---

<b>Rekapitulace výsledných cen, celkem</b>	<b>1 422 140,50 Kč</b>
--	------------------------

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 422 140,- Kč**

slovy: Jedenmiliončtyřistadvacetdvatisícjednostočtyřicet 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 1 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 300,-Kč/měs.

## Inzerované nabídky :

Voroněžská	1 + 1	40 m <sup>2</sup>	nevybavený, udržovaný, v 1.NP, topení WAW, sklepní kóje,	
				7 500,-Kč (188,-Kč/m <sup>2</sup> )
Holandská	1 + 1	39 m <sup>2</sup>	dobrý stav v 2.NP bez výtahu, vybavený	
				8 000,-Kč (205,-Kč/m <sup>2</sup> )
Vršovická	1 + 1	38 m <sup>2</sup>	v dobrém stavu, vybavený v 1.NP, s výtahem	
				7 600,-Kč (200-Kč/m <sup>2</sup> )

---

$$\begin{aligned} \text{Průměrná cena za m}^2 \text{ podlahové plochy v nabídce} &= 198,-\text{Kč} \times K_{(\text{rozháje průměrná cena})} 0.85 = \\ &= 168,-\text{Kč/m}^2 \end{aligned}$$

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

$$40.10 \text{ m}^2 \times 150,- \text{ Kč/m}^2 = 6 015,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 5 600,-Kč/měs.

Matematicky vyjádřeno pro stanovení výnosové hodnoty je použit propočet způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

$Z(\text{čistý zisk}) / \text{úroková míra \% kapitalizace} \times 100 \%$

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 5 600,-\text{Kč} = 67 200,-\text{Kč}$$

$$Cv = 67 200 / 8 \times 100 = 840 000,-\text{Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 840 000,-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.

### Nabídkové ceny :

Kodaňská	1 + 1	40 m <sup>2</sup> po částečné rekonstrukci v 1.NP, bez výtahu, sklep,	
			2 160 000,-Kč (54 000,-Kč/m <sup>2</sup> )
Norská	1 + 1	43 m <sup>2</sup> po částečné rekonstrukci, ve 2.NP bez výtahu, sklep	
			2 390 000,-Kč (55 581,-Kč/m <sup>2</sup> )
Žitomířská	1 + 1	44 m <sup>2</sup> , po rekonstrukci, v 2.NP bez výtahu, sklep, dům v dobrém stavu,	
			2 290 000,-Kč (52 045,-Kč/m <sup>2</sup> )

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce  $53\,875,-\text{Kč/m}^2 \times K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.85$   
 $= 45\,794,-\text{Kč/m}^2$

Po zvážení všech aspektů, jednotlivých porovnání, včetně vybavení a stavebně technického stavu je cena oceňované bytové jednotky stanovena

29 000,-Kč/m<sup>2</sup>

$$29\,000,-\text{Kč} \times 40.10 \text{ m}^2 = 1\,162\,900,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2015 průměrná cena za bytovou jednotku 1 + 1 v Praze 10 - 2 000 000,-Kč.

**SROVNÁVACÍ METODA 1 162 900,-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.	1 422 141,-Kč
Výnosová metoda	840 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 162 900,-Kč

$$CO = (1\,422\,141 + 840\,000 + 1\,162\,900) / 3 = 1\,141\,680,-\text{Kč}$$

## OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 142 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionstočtyřicetdvatisícKč)

V Praze 24.5.2015

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. 3146/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3146/2015.