

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 3147/2015**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 337/4 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 13.5.2015

## **A. NÁLEZ**

### **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 337/4 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.337/4
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 9.5.2015.

### **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 nadzemním podlaží o velikosti 26.50 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 a zástavby bloků s bytovými domy. Občanská vybavenost dobrá - v ulici Moskevská a Francouzská drobné obchody a služby. Nejbližší nákupní centrum Edén 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 podlažími 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.337/4**

## **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 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

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

### **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.337/4

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží podsklepeného pětipodlažního zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje a kuchyně. WC mimo byt na chodbě. Okna dřevěná špaletová, dveře do pokoje hladké do ocelové zárubně, vstupní dveře původní dřevěné dvoukřídlé do dřevěné zárubně. Podlaha v pokoji a kuchyni lino. Kuchyň vybavena umyvadlem se studenou vodou. Vytápění WAW (2004), vedení plynu po povrchu stěn. Bytová jednotka vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

### 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>		1 881 810,-

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:	1 965
Základní cena ZC (příloha č. 27):	43 362,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyň:	13,00 * 1,00 =	13,00 m <sup>2</sup>
pokoj:	12,00 * 1,00 =	12,00 m <sup>2</sup>
WC mimo byt:	1,50 * 1,00 =	1,50 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		26,50 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 sever do dvorní části	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - WC mimo byt a umyvadlo v kuchyni	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	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - vedení plynu po povrchu stěn, bez vybavení kuchyně	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stavby 50 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (50 + 15) = 0,675$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,675 = 0,364$$

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

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

#### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,364 = 15\,783,77 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 26,50 \text{ m}^2 * 15\,783,77 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 1,060 = 416\,764,13 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 416 764,13 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 1 881 810,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 265 / 5 899

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 881 810,- Kč \* 265 / 5 899 = 84 536,30 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 84 536,30 Kč

**Bytová jednotka č.337/4 - zjištěná cena**

= 501 300,43 Kč

## C. REKAPITULACE

### Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

#### 1. Ocenění staveb

##### 1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č.337/4

501 300,40 Kč

#### 1. Ocenění staveb celkem

501 300,40 Kč

Celkem

501 300,40 Kč

### Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

501 300,40 Kč

### Rekapitulace výsledných cen

#### 1. Ocenění staveb

##### 1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č.337/4

501 300,40 Kč

#### 1. Ocenění staveb celkem

501 300,40 Kč

Celkem

501 300,40 Kč

### Rekapitulace výsledných cen, celkem

501 300,40 Kč

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

**501 300,- Kč**

slovy: Pětsetjedentisíctřista 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 :

Vršovická	1 + 1	30 m <sup>2</sup>	po rekonstrukci, výtah v 3.NP, vybavený, sklepní kóje,	(316,-Kč/m <sup>2</sup> )
9 500,-Kč				
Ruská	1 + 1	26 m <sup>2</sup>	po rekonstrukci v 1.NP bez výtahu, vybavený	(404,-Kč/m <sup>2</sup> )
10 500,-Kč				
Bulharská	1 + 1	28 m <sup>2</sup>	po rekonstrukci, vybavený v zvýšeném 1.NP, bez výtahu	(303,-Kč/m <sup>2</sup> )
8 500,-Kč				

---

$$\begin{aligned} \text{Průměrná cena za m}^2 \text{ podlahové plochy v nabídce} &= 341,-\text{Kč} \times K_{\text{(produktové parametry)}} 0.85 = \\ &= 290,-\text{Kč/m}^2 \end{aligned}$$

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

$$26.50 \text{ m}^2 \times 150,- \text{ Kč/m}^2 = 3\,975,-\text{Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 3 300,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 3\,300,-\text{Kč} = 39\,600,-\text{Kč}$$

$$Cv = 39\,600 / 8 \times 100 = 495\,000,-\text{Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 495 000,-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 :

Oblouková	1 + 1	32 m <sup>2</sup> po rekonstrukci v 1.NP, výtah, sklep,	
			1 800 000,-Kč (56 250,-Kč/m <sup>2</sup> )
Jakutská	1 + 1	29 m <sup>2</sup> po rekonstrukci, ve 3.NP výtah, sklep	
			1 770 000,-Kč (61 034,-Kč/m <sup>2</sup> )
Estonská	1 + 1	30 m <sup>2</sup> , po rekonstrukci, v 1.NP bez výtahu, sklep, dům v dobrém stavu,	
			2 420 000,-Kč (80 667,-Kč/m <sup>2</sup> )

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce 65 984,-Kč/m<sup>2</sup> x K<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85  
= 56 086,-Kč/m<sup>2</sup>

Po zvážení všech aspektů , jednotlivých porovnání a stavebně technického stavu je cena oceňované bytové jednotky stanovena  
28 000,-Kč/m<sup>2</sup>

$$28\,000,-\text{Kč} \times 26.50\text{ m}^2 = 742\,00,-\text{Kč}$$

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

**SROVNÁVACÍ METODA 742 000,-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.	501 300,-Kč
Výnosová metoda	495 000,-Kč
Porovnávací metoda	742 000,-Kč

$$CO = (501\,300 + 495\,000 + 742\,000) / 3 = 579\,433,-\text{Kč}$$

## OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **580 000,-Kč**

(slovy : pětsetosmdesát tisíc Kč)

V Praze 13.5.2015

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. 3147/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3147/2015.