

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 3148/2015**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 337/5 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 12.5.2015

## **A. NÁLEZ**

### **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 337/5 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.337/5
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 2 + 1 umístěnou ve druhém nadzemním podlaží o velikosti 42.80 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 Havlíčkovy 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 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.337/5**

## **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	I	-0,03
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,970$$

### **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

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,028$$

## **1. Ocenění staveb**

### **1.1. Hlavní stavby**

#### **1.1.1. Bytová jednotka č.337/5**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží podsklepeného pětipodlažního zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně a WC mimo byt na chodbě. Původně se jednalo o dva byty, takže do bytové jednotky jsou dva vstupy z chodby. Mezi kuchyní a pokojem se samostatným vstupem z chodby průchozí otvor. Okna dřevěná špaletová, dveře do pokoje hladké ze dvou třetin prosklené do ocelové zárubně, vstupní dveře původní dřevěné dvoukřídlé do dřevěné zárubně a druhé hladké do ocelové zárubně. Podlaha v pokojích lino a v kuchyni lino na prkennou podlahu. Kuchyň vybavena plynovým sporákem a umyvadlem s malým ohříváčem vody, bez obkladu stěn. Vytápění v kuchyni v pokojích WAW (1989). V pokoji na stropní konstrukci mapy po zatečení, na stěnách trhlínky a opadávající omítka, nad umyvadlem trhlina a stopy po zatékání. 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>		<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:	1 965
Základní cena ZC (příloha č. 27):	43 362,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	12,70 *	1,00 =	12,70 m <sup>2</sup>
pokoj:	12,60 *	1,00 =	12,60 m <sup>2</sup>
pokoj:	16,00 *	1,00 =	16,00 m <sup>2</sup>
WC mimo byt:	1,50 *	1,00 =	1,50 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			42,80 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 - 2.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 a pokoj 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 a v kuchyni umyvadlo	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 - pokoje WAW, kuchyň bez topení	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - chybí linka, vedení plynu po povrchu stěn	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:

$$s = 1 - 0,005 * (50 + 15) = \mathbf{0,675}$$

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

**Index trhu s nemovitými věcmi I<sub>T</sub> = 0,970**

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

#### Ocenění

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

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_p = 42,80 \text{ m}^2 * 15\,783,77 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 1,060 = 694\,595,74 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **694 595,74 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 1 881 810,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 428 / 5 899

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 881 810,- Kč \* 428 / 5 899 = 136 534,10 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 136 534,10 Kč

**Bytová jednotka č.337/5 - zjištěná cena** = **831 129,84 Kč**

## C. REKAPITULACE

### Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č.337/5	831 129,80 Kč
1. Ocenění staveb celkem	831 129,80 Kč

---

Celkem	831 129,80 Kč
--------	---------------

---

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem	831 129,80 Kč
---	---------------

### Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č.337/5	831 129,80 Kč
1. Ocenění staveb celkem	831 129,80 Kč

---

Celkem	831 129,80 Kč
--------	---------------

---

Rekapitulace výsledných cen, celkem	831 129,80 Kč
-------------------------------------	---------------

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 831 130,- Kč**

slovy: Osmsetřicetjednatisícjednostotřicet 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 :

Oblouková kóje,	2 + 1	45 m <sup>2</sup> po rekonstrukci, bez výtahu v 4.NP, vybavený, topení WAW, sklepní	
8 900,-Kč			(198,-Kč/m <sup>2</sup> )
Holandská	2 + 1	45 m <sup>2</sup> po rekonstrukci v 2.NP bez výtahu, vybavený	
12 000,-Kč			(267,-Kč/m <sup>2</sup> )
Tolstého	2 + 1	45 m <sup>2</sup> po rekonstrukci, podkrovní, vybavený, bez výtahu	
8 000,-Kč			(178-Kč/m <sup>2</sup> )

---

$$\begin{aligned} \text{Průměrná cena za m}^2 \text{ podlahové plochy v nabídce} &= 214,-\text{Kč} \times K_{\text{(tabulka prumeru-ceny)}} 0,85 = \\ &= 182,-\text{Kč/m}^2 \end{aligned}$$

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

$$42,80 \text{ m}^2 \times 120,- \text{ Kč/m}^2 = 5\,136,-\text{Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 4 700,-Kč/měs.

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

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

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 4\,700,-\text{Kč} = 56\,400,-\text{Kč}$$

$$Cv = 56\,400 / 8 \times 100 = 705\,000,-\text{Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 705 000,-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 :

28. Pluku	2 + 1	40 m <sup>2</sup> po rekonstrukci v 2.NP, bez výtahu, sklep,	
1 990 000,-Kč			(49 750,-Kč/m <sup>2</sup> )
Žitomířská	2 + 1	42 m <sup>2</sup> po rekonstrukci, ve 1.NP bez výtahu, sklep	
2 600 000,-Kč			(61 905,-Kč/m <sup>2</sup> )
Bulharská	2 + 1	40 m <sup>2</sup> , před rekonstrukcí udržovaný, v 2.NP bez výtahu, sklep, dům v dobrém stavu,	
1 590 000,-Kč			(39 750,-Kč/m <sup>2</sup> )

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce  $50\,468,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.85$   
 $= 42\,898,-\text{Kč}/\text{m}^2$

Po zvážení všech aspektů , jednotlivých porovnání a stavebně technického stavu je cena oceňované bytové jednotky stanovena  
30 000,-Kč/m<sup>2</sup>

$$30\,000,-\text{Kč} \times 42.80 \text{ m}^2 = 1\,284\,000,-\text{Kč}$$

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

**SROVNÁVACÍ METODA 1 284 000,-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.	831 130,-Kč
Výnosová metoda	705 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 284 000,-Kč

$$CO = (831\,130 + 705\,000 + 1\,284\,000) / 3 = 940\,043,-\text{Kč}$$

## OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **940 000,-Kč**

(slovy : devětsetčtyřicet tisíc Kč)

V Praze 12.5.2015

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 nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3148/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3148/2015.