

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 3209/2015**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1424/94 v objektu čp. 1424/2, ulice Tadžická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1873/55 - 1873/58 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 15.6.2015 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 dvou vyhotoveních.

V Praze 6.8.2015

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1424/94 v objektu čp. 1424/2, ulice Tadžická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1873/55 - 1873/58 na katastrálním území Vršovice.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1424/94  
Adresa předmětu ocenění: Tadžická 1424/2  
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 4.8.2015.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 7278 ze dne 9.6.2015  
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.7278 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 3 + 1 o velikosti 74.60 m<sup>2</sup> + 2 x 6.70 m<sup>2</sup> lodžie dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep 2.00 m<sup>2</sup> k užívání. Sklep není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je situovaný v oblasti zastavěné panelovou výstavbou kolmou na ulici Vršovická při ulici Tadžická. Jedná se o zástavbu bytových domů, administrativní budovy, včetně Městského úřadu Prahy 10, komplex objektu Koohi-nor. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, nákupní centrum Eden dvě stanice tramvají. Zastávka tramvaje v ulici Vršovická, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. V dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o navazující lokalitu na centrum.

Objekt je panelovým zatepleným domem, podsklepený jedenáctipodlažní s dvěma výtahy, zastřešený rovnou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová a dřevěná zdvojená, vstupní dveře hliníkové dvoukřídle v prosklené stěně. Vstup do objektu je zajištěn betonovým předsazeným schodištěm obloženým travertinem. Zádveří tvoří hala s podlahou z dlažby a dvěma výtahy a je uzavřeno hliníkovými dveřmi v prosklené stěně od schodišťového prostoru. Schody betonové s PVC, podlahy chodeb PVC. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v roce 1972.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### 1.1.1. Bytová jednotka č. 1424/94

## **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	-0,05
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

5

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

### **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 - koohinor, administrativní budovy, drážní těleso	V	-0,10
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	0,00
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

Index polohy  $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,910$

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,864$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Bytová jednotka č. 1424/94

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží jedenáctipodlažního panelového zatepleného domu s dvěma výtahy. Bytová jednotka sestává ze tří pokojů, kuchyně (kk), předsíně, koupelny, WC, spíže a dvou lodžii. Jedna z lodžii zasklená. K bytové jednotce patří sklep k užívání - není započítán do podlahové plochy jednotky. Okna dřevěná zdvojená, dveře do koupelny a WC umakartové polepené, dveře do spíže, pokoje s kk a do jednoho z pokojů plně hladké do ocelových zárubní a do pokoje ze dvou třetin prosklené do ocelové zárubně. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně z interiéru polepené dýhou a z chodby korkem. Podlahy v pokojích, kuchyni a spíži PVC, v předsíni, koupelně a WC dlažba. Podlahy lodžii z dlažby. Koupelna vybavena vanou umyvadlem s nalepeným obkladem na umakart do úrovně stropu. WC samostatné s WC mísou kombi, nalepené obklady. Kuchyň vybavena původní linkou s nerez dřezem a plynovým sporákem (1972), proveden je obklad k lince. V jednom z pokojů a předsíni původní vestavené skříně. Stěny předsíně polepeny z části dýhou. Vytápění ústřední. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje stavební úpravy, opravy a modernizaci.

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### Pozemky

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2015 mapový list č. 60.

#### Ocenění

#### Ostatní stavební pozemky

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	1873/55	331,00	3 420,00	1 132 020,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1873/56	351,00	3 420,00	1 200 420,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1873/57	354,00	3 420,00	1 210 680,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1873/58	334,00	3 420,00	1 142 280,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			1 370,00 m <sup>2</sup>		<b>4 685 400,-</b>

**Pozemky - zjištěná cena = 4 685 400,- Kč**

## Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky	=	4 685 400,-Kč
		<hr/>
		4 685 400,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu** = **4 685 400,- Kč**

## Vlastní ocenění jednotky

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	43 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	43 362,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	8,50 *	1,00 =	8,50 m <sup>2</sup>
předsíň:	10,50 *	1,00 =	10,50 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,90 *	1,00 =	2,90 m <sup>2</sup>
WC:	1,0 *	1,00 =	1,00 m <sup>2</sup>
pokoj:	23,50 *	1,00 =	23,50 m <sup>2</sup>
pokoj:	12,30 *	1,00 =	12,30 m <sup>2</sup>
pokoj:	15,10 *	1,00 =	15,10 m <sup>2</sup>
spíž:	0,80 *	1,00 =	0,80 m <sup>2</sup>
lodžie:	6,70 *	0,20 =	1,34 m <sup>2</sup>
lodžie:	6,70 *	0,20 =	1,34 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			<hr/>
			77,28 m <sup>2</sup>

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená - panel + zateplení	III	0,00
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 - Ostatní podlaží nevyjmenované - 3.NP s dvěma výtahy	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoj a kuchyň jih a západ a pokoje jih	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - umakartové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - sklep k užívání a 2 x lodžie	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené - Významně snižující cenu - modernizace	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 43 let:

$$s = 1 - 0,005 * 43 = \mathbf{0,785}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,785 = \mathbf{0,534}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 0,950$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 0,910$**

**Ocenění**

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,534 = 23\,155,31 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 77,28 \text{ m}^2 * 23\,155,31 \text{ Kč/m}^2 * 0,950 * 0,910 = 1\,546\,972,92 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 546 972,92 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 4 685 400,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 7 460 / 782 360

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$4\,685\,400,- \text{ Kč} * 7\,460 / 782\,360 = 44\,676,47 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 44 676,47 Kč

**Bytová jednotka č. 1424/94 - zjištěná cena = 1 591 649,39 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1424/94

1 591 649,40 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**1 591 649,40 Kč**

**Celkem**

---

**1 591 649,40 Kč**

### **Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem**

**1 591 649,40 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1424/94

1 591 649,40 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**1 591 649,40 Kč**

**Celkem**

---

**1 591 649,40 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen, celkem**

**1 591 649,40 Kč**

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

**1 591 650,- Kč**

slovy: Jedenmilionpětsetdevadesátjedenatisícšestsetpadesát 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 2/2015 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 3 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 11 000,-Kč/měs.



### **Inzerované nabídky pronájmů :**

Kodaňská 3 + 1/L 77 m<sup>2</sup> + 6.50m<sup>2</sup> rekonstruovaný, v 11.NP s výtahem, vybavení standard, sklep,  
12 000,-Kč/měs (156,-Kč/m<sup>2</sup>)

Magnitogorská 3 + 1 79.50 m<sup>2</sup> byt po rekonstrukci, s vybavením v 5.NP, sklep, výtah  
10 000,-Kč/měs (126,- Kč/m<sup>2</sup>)

Uzbecká 3 + 1/L 75 m<sup>2</sup> + 2 x 6.60 m<sup>2</sup> byt po částečné rekonstrukci, v 11.NP s výtahem,  
objekt udržovaný po rekonstrukci, částečně zařízený  
11 500,-Kč/měs (153,-Kč/m<sup>2</sup>)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce činí : 139,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85 = 118,-Kč/m<sup>2</sup>

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

$$74.60 \text{ m}^2 + 13.40 \text{ m}^2 = 81.30 \text{ m}^2 \times 110,-\text{Kč/m}^2 = 8\,943,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 8 400,-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 8 400,-Kč = 100 800,-Kč

$$Cv = 100\,800 / 8 \times 100 = 1\,260\,000,-\text{Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 260 000,-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 :

Baškirská 3 + 1/L 75 m<sup>2</sup> + 12.00 m<sup>2</sup> , v 2.NP , výtah, po rekonstrukci, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu  
3 250 000,-Kč (40 123,-Kč/m<sup>2</sup>)

Uzbecká 3 + 1 /2L 74 m<sup>2</sup> + 12.0m<sup>2</sup>, v 8.NP výtahy, po rekonstrukci dům i byt, sklep  
3 280 000,-Kč (41 000,-Kč/m<sup>2</sup>)

Tadžická 3 + 1/L 75 m<sup>2</sup> + 12.0 m<sup>2</sup> , v 2.NP, byt i dům po rekonstrukci, k bytu sklep, s výtahem , zasklená lodžie  
3 400 000,-Kč (41 975,-Kč/m<sup>2</sup>)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> činí : 41 032,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85 =  
= 34 878,-Kč/m<sup>2</sup>

Provedena jsou jednotlivá porovnání, včetně redukce pramenu ceny.

$$31\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 81.30 \text{ m}^2 = 2\,520\,300,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2015 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 3 + 1 v Praze 10 - 3 300 000,-Kč.

**POROVNÁVACÍ METODA 2 520 300,-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.	1 591 649,-Kč
Výnosová metoda	1 260 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 520 300-Kč

$$CO = (2\,489\,242 + 1\,260\,000 + 2\,520\,300) / 3 = 2\,089\,847,-\text{Kč}$$

**OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **2 090 000,-Kč**

(slovy : dvamilionydevadesát tisíc Kč)

V Praze 6.8.2015

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.11.

## **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. 3209/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3209/2015.