

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2900/2014**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 2461/12 v objektu čp. 2461/5, ulice Mrštíkova, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 4066/3 na katastrálním území Vinohrady.

**Objednatel znaleckého posudku:** Městská část Praha 10  
Vršovická 1429/68  
10138 Praha 10

**Účel znaleckého posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí

**Podle stavu ke dni 1.6.2014 znalecký posudek vypracovala:**

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 2 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 6.6.2014

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 2461/12 v objektu čp. 2461/5, ulice Mrštíkova, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 4066/3 na katastrálním území Vinohrady.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.2461/12  
Adresa předmětu ocenění: Mrštíkova 2461/5  
100 00 Praha 10  
Kraj: Hl.m. Praha  
Okres: Hl.m. Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Vinohrady  
Počet obyvatel: 1 246 780

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 6.6.2014.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 13171 ze dne 6.6.2014  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2014  
pasport bytu  
vymezení jednotek v budově

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

Na LV č.13171 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 nemovitosti**

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 0 o velikosti 19.90 m<sup>2</sup> a balkonek 0.80 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v bloku bytových domů při ulici Mrštíkova a Nad Olšinami. Okolí domu tvoří smíšená zástavba, kterou tvoří bytové domy a rodinné domy. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné obchody, Billa - ulice V olšínách a vzdálenější Starostrašnická, nejbližší nákupní centrum Eden čtyři stanice tramvajů z ulice V olšínách. Zastávka tramvaje cca 80 metrů v ulici V olšínách, dopravní dostupnost dobrá - docházková vzdálenost k metru Starostrašnická nebo stanice tramvajů. V blízkém okolí je komplex areálu fakultní nemocnice Vinohrady. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o lokalitu okrajové části Vinohrad.

Objekt je rohovým domem zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažními bez

výtahu, zastřešený rovnou střešou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová a dřevěná, prosvětlení schodišťového prostoru - luxvery, vstupní dveře dřevěné nové ze dvou třetin prosklené. Schody teracové, podlahy teracové. Fasáda průčelí v dobrém stavu. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v šedesátých letech. Bytový dům obsahuje 26 bytových jednotek.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 2461/12**

## **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. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 2461/12**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží pětipodlažního, podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje a nově odděleným koutem pro kuchyňskou linku, koupelny s WC, předsíně a malého balkonku. Okna plastová, dveře hladké do ocelových zárubní, dveře balkonku plastové atriové, dveře vstupní hladké do ocelové zárubně z interiéru polstrované koženkou. Podlaha v pokoji plovoucí laminátová, v kk, předsíni a koupelně s WC dlažba, na balkonku původní dlažba. Koupelna vybavena sprchovým koutem, WC mísou a umyvadlem s obklady stěn v části 1500 mm a v části 2000 mm. Vytápění ústřední s ohřevem vody. Stavebně technický stav bytové jednotky je po rekonstrukci ve standardním provedení. V oblasti sprchového koutu jsou na stropní konstrukci mapy po zatékání.

### **Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**

#### **Pozemky parc.č. 4066/3 a 4066/2**

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vinohrady a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2014 mapový list č. 61.

### **Ocenění**

#### **Ostatní stavební pozemek a pozemky od této ceny odvozené**

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	4066/3	173,00	4 260,00	736 980,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					<b>736 980,-</b>

**Pozemky parc.č. 4066/3 a 4066/2 - zjištěná cena = 736 980,- Kč**

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

Pozemky parc.č. 4066/3 a 4066/2 = 736 980,-Kč  
736 980,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 736 980,- Kč**

### **Vlastní ocenění jednotky**

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
 Poloha objektu: Praha 2  
 Stáří stavby: 54 let  
 Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27): 54 703,- Kč/m<sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
pokoj:	15,50 *	1,00 =	15,50 m <sup>2</sup>
předsíň:	2,20 *	1,00 =	2,20 m <sup>2</sup>
koupelna + WC:	2,60 *	1,00 =	2,60 m <sup>2</sup>
balkonek:	0,80 *	0,17 =	0,14 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			20,44 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 - 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 - 1.PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu - 5.NP, bez výtahu	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem - jih a východ	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - sprchový kout a umyvadlo, WC mísa kombi	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - malý balkonek	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - bez kuchyně - připravené rozvody v budoucím kk	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 0 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (0 + 15) = \mathbf{0,925}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,925 = \mathbf{0,897}$$

#### Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Pozemek ve spoluvlastnictví	III	-0,01
3. Změny v okolí - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00

5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav I 1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,960}$$

### Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,009}$$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 54\,703,- \text{ Kč/m}^2 * 0,897 = 49\,068,59 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 20,44 \text{ m}^2 * 49\,068,59 \text{ Kč/m}^2 * 0,960 * 1,009 = 971\,509,09 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 971 509,09 Kč**

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 736 980,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 199 / 12 946

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$736\,980,- \text{ Kč} * 199 / 12\,946 = 11\,328,52 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 11 328,52 Kč

**Bytová jednotka č. 2461/12 - zjištěná cena = 982 837,61 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 2461/12

982 837,60 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**982 837,60 Kč**

**Celkem**

---

**982 837,60 Kč**

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

**982 837,60 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 2461/12

982 837,60 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**982 837,60 Kč**

**Celkem**

---

**982 837,60 Kč**

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

**982 837,60 Kč**

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

**982 840,- Kč**

slovy: Devětsetosmdesátdvatisícsmsetčtyřicet 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 /2014 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + 1 (kk) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 000,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Sobotecká garsonka 23 m<sup>2</sup> ve 3.NP dobrý stav, vybavení , bez výtah, sklep,  
9 500,-Kč/měs (413,-Kč/m<sup>2</sup>)

Irkutská 1 + kk 29 m<sup>2</sup> byt v dobrém stavu po rekonstrukci, v 4.NP , zařízený,sklep  
7 000,-Kč/měs (241,-Kč/m<sup>2</sup>)

Dykova 1 + kk 25 m<sup>2</sup> v dobrém stavu, v 4.NP, sklep, výtah  
6 000,-Kč/měs (240,-Kč/m<sup>2</sup>)

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce činí : 298,- Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>redukce pramenu ceny</sub> 0.85 = 253,-Kč/m<sup>2</sup>

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

$$20.30 \text{ m}^2 \times 260,-\text{Kč/m}^2 = 5\,278,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 5 000,-Kč/měs.

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

Z(čistý zisk) / úroková míra % kapitalizace x 100 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 5\,000,-\text{Kč} = 60\,000,-\text{Kč}$$

$$C_v = 60\,000 / 8 \times 100 = 750\,000,-\text{Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 750 000,-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 :

Mrštíkova garsonka 26 m<sup>2</sup>, v 1.NP bez výtahu, po rekonstrukci, výtah, sklepní kóje. Objekt jako celek v dobrém stavu.

1 198 000,-Kč

(46 077,-Kč/m<sup>2</sup>)

Sarajevská 1 + kk 19 m<sup>2</sup>, v 3.NP s výtahem, po nadstandard rekonstrukci, dům v po rekonstrukci, sklep

1 390 000,-Kč

(73 158,-Kč/m<sup>2</sup>)

Šrobárova 1 + kk 23 m<sup>2</sup>, v 4.NP, po rekonstrukci, dům v dobrém stavu, sklep

1 500 000,-Kč

(65 217,-Kč/m<sup>2</sup>)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> činí : 61 484,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>nabídky(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85  
= 52 261,-Kč/m<sup>2</sup>

V rámci stanovení obvyklé ceny za m<sup>2</sup> je stanoveno na základě porovnání jednotlivých faktorů bytových jednotek.

$$50\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 20.30\,\text{m}^2 = 1\,015\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2014 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 1 + kk v Praze 10 - 1 800 000,-Kč.

**POROVNÁVACÍ METODA 1 015 000,-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 441/2013 Sb.

982 838,-Kč

Výnosová metoda

750 000,-Kč

Porovnávací metoda

1 015 000,-Kč

$$CO = (982\,838 + 750\,000 + 1\,015\,000) / 3 = 915\,946,-\text{Kč}$$

# OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí :

**916 000,-Kč**

(slovy : devětsetšestnácttisícKč)

V Praze 6.6.2014

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.2.8.

## **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. 2900/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2900/2014.